

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för fastigheten

Romanen 36, Täby kyrkby

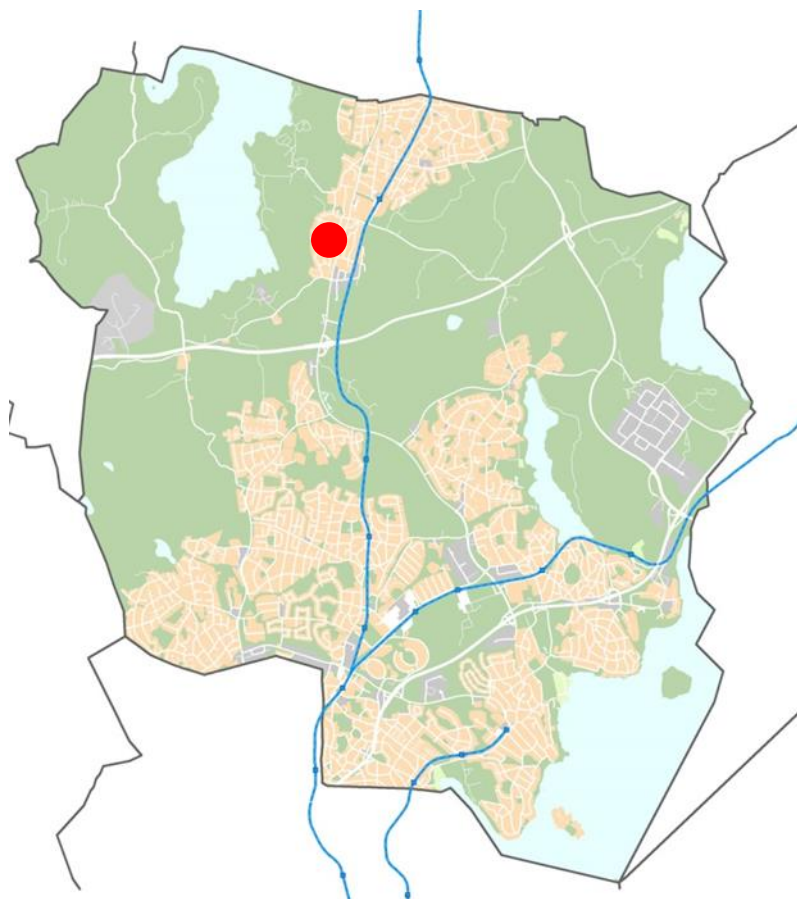


Sammanfattning

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Romanen 36 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

Parkering och plats för uppställning av avfallskärl för tillkommande fastighet ska anordnas inom fastighetsgränsen. In- och utfart samt insamling av avfall kommer att ske från Torsvägen.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.



Figur 1: Figuren visar planområdet lokalisering i kommunen.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
1.1. Planhandlingar	5
1.2. Utredningar.....	5
1.3. Planens syfte.....	5
1.4. Planprocessen.....	5
1.5. Bakgrund	5
1.6. Plandata	6
1.6.1. Lägesbestämning.....	6
1.6.2. Areal.....	6
1.6.3. Markägoförhållanden	6
1.7. Tidigare ställningstagande	7
1.7.1. Översiktliga planer	7
1.7.2. Detaljplan	7
1.7.3. Gällande fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelser.....	7
1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning	8
2. Planförslaget.....	9
2.1. Bebyggelse.....	9
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	9
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	10
2.2. Gator och trafik.....	10
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	10
2.2.2. Kollektivtrafik.....	11
2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	11
2.3. Natur, park, rekreation	11
2.4. Teknisk försörjning	11
2.4.1. Vatten och avlopp	11
2.4.2. Värme.....	11
2.4.3. El.....	11
2.4.4. Avfall	11
2.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	11
2.5.1. Dagvattenhantering.....	11
3. Genomförandefrågor.....	12
3.1. Konsekvenser av planens genomförande	12

3.2. Planavtal.....	13
3.3. Miljökonsekvenser.....	13
3.3.1. Konsekvenser av planens genomförande	13
4. Medverkande.....	13

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Någon plankarta har inte upprättats eftersom enbart administrativa bestämmelser, som inte redovisas i plankartan, upphävs.

1.2. Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 2021-12-10
- Dagvattenutredning, daterad den 2022-06-15

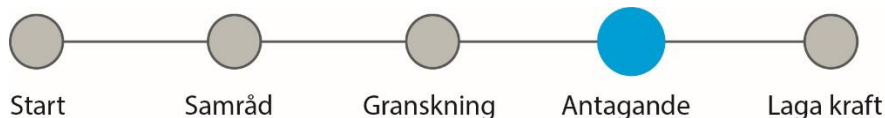
1.3. Planens syfte

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen för fastigheten Romanen 36 för att möjliggöra delning av fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

1.4. Planprocessen

Planen upprättas med förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden som anges i 4 kap 18 § PBL 2010: 900 i enlighet med 5 kap 38c § PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Planen upprättas med förenklat förfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015)



Figur 2: Blå punkt visar var i planprocessen detaljplanen befinner sig.

1.5. Bakgrund

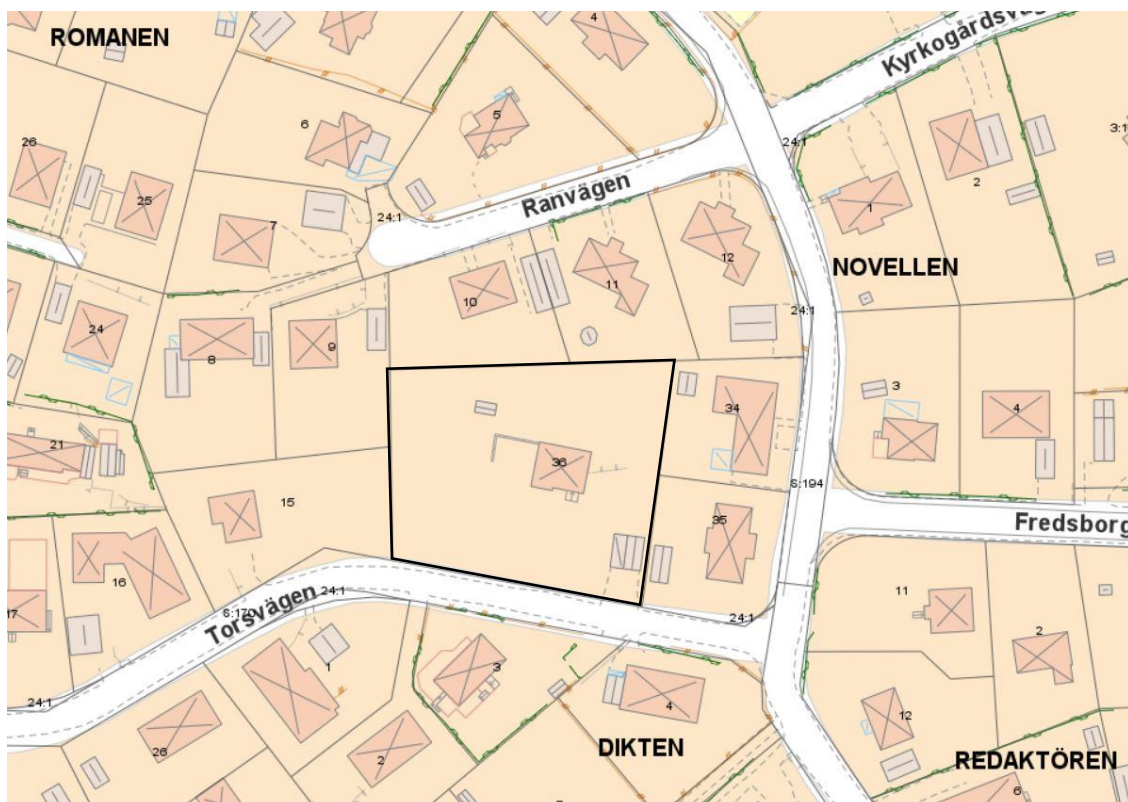
Fastighetsägaren ansökte om planbesked i april 2020. Syftet med planbeskedet var att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen för att möjliggöra en delning av

fastigheten. Lov- och tillsynsutskottet beslutade om positivt planbesked den 1 september 2020, § 106.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet består av fastigheten Romanen 36. Fastigheten gränsar till Torsvägen i söder, övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter.



Figur 3: Planområdets läge norr om Torsvägen med fastighetsgräns mot fastigheterna Romanen 9–12, Romanen 15 samt Romanen 34–35.

1.6.2. Areal

Fastigheten omfattar 2967 kvm.

1.6.3. Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

1.7. Tidigare ställningstagande

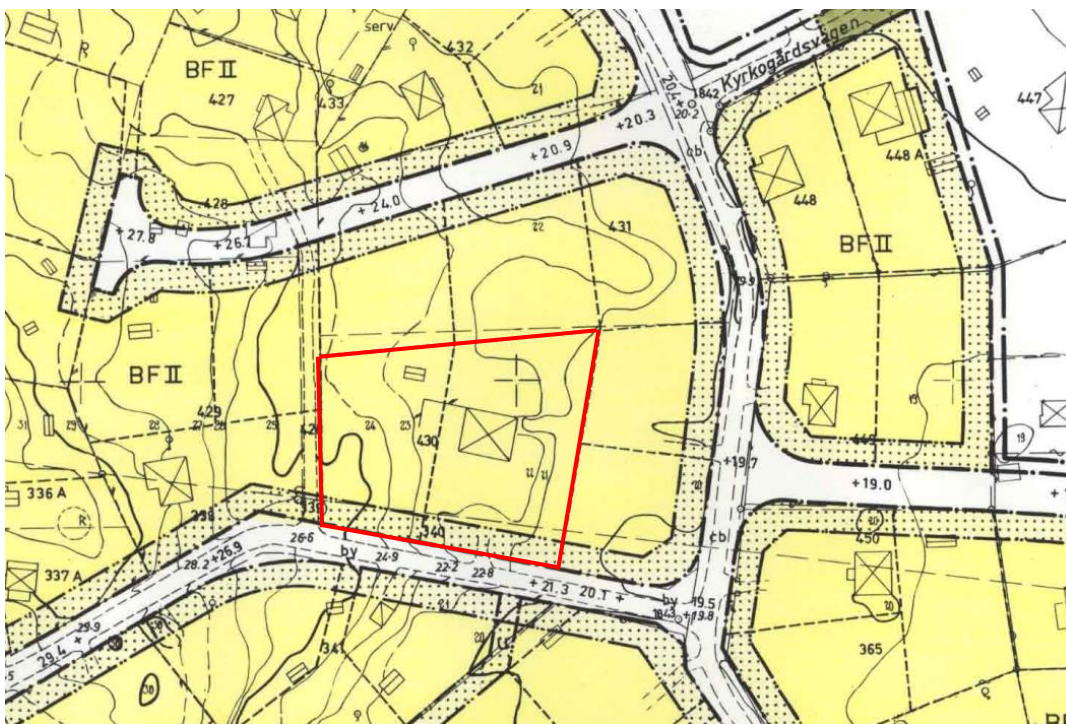
1.7.1. Översiktliga planer

1.7.1.1. Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet

Förslaget stämmer överens med *Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet*, som är antagen av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58. Området är utpekad som huvudsakligen småhusbebyggelse.

1.7.2. Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Karlslund inom stadsdelen Täby kyrkby, S114, antagen 1972. Gällande detaljplan anger bostadsändamål för friliggande hus i högst två våningar. Tomten får inte vara mindre än 800 kvm. Om byggnaden uppförs i två våningar får 1/8 av tomten bebyggas och om en våning uppförs får 1/5 bebyggas. Huvudbyggnaden får endast inrymma en bostadslägenhet. Utöver det får garagebyggnad eller uthus uppföras.

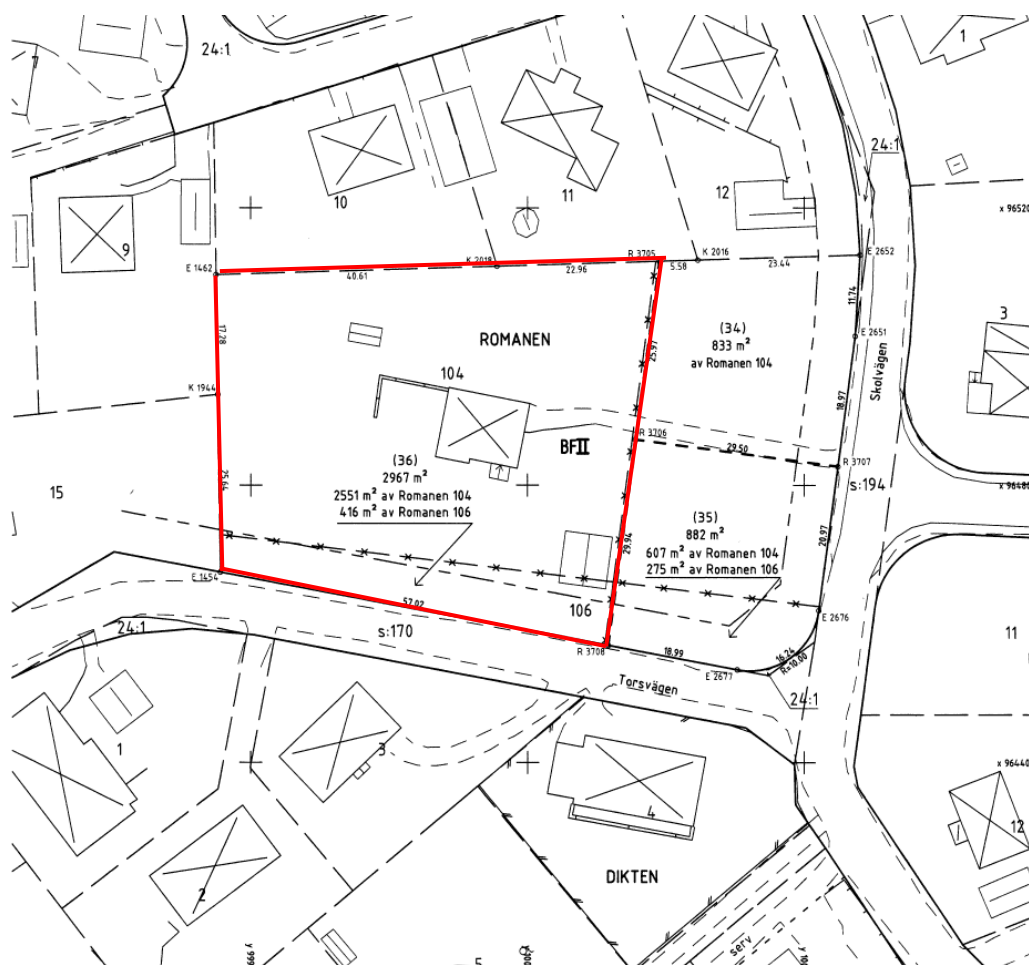


Figur 4: Utsnitt från gällande detaljplan S114.

1.7.3. Gällande fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelser

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-F155 och innebär att kvarteret ska vara indelat på det sätt som det är idag. Fastighetsplanen togs

fram för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Romanen 36 med lotterna Romanen 35 och Romanen 34. Sedan förändringar i Plan- och bygglagen den 2 maj 2011 gäller fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen, därför görs förändringar i fastighetsindelingsbestämmelse med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelingsbestämmelse upphävas.



Figur 5: Utsnitt från gällande fastighetsplan.

1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts inför samrådet. Den preliminära bedömningen är att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen. Resultatet från den preliminära bedömningen identifierade dock behov av att dagvattenhantering utreds inför kommande avstyckning. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på åtgärder för att säkerställa att omgivningen inte påverkas

negativt vid skyfall samt att Vallentunasjöns möjligheter att nå miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt.

2. Planförslaget

2.1. Bebyggelse

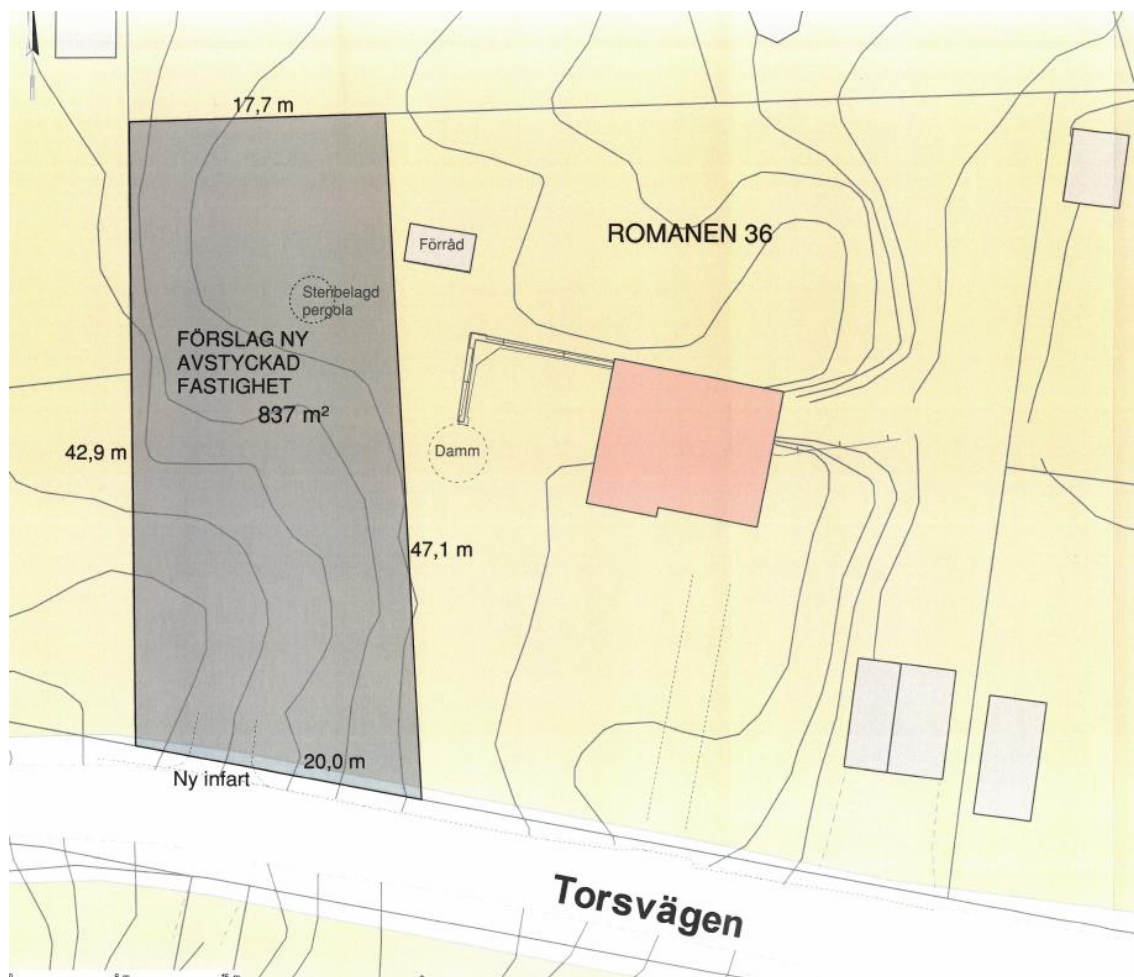
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Fastigheten Romanen 36 är idag bebyggd med en huvudbyggnad för bostad, en komplementbyggnad för garage samt en mindre komplementbyggnad i form av förråd.

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för fastigheten Romanen 36. Fastighetsindelningsbestämmelserna utgör ett hinder mot delning av fastigheten. Upphävandet medför att fastighetsindelningen för Romanen 36 kan ändras. Övriga bestämmelser gäller oförändrat.

Fastigheten föreslås att delas med ny gräns enligt figur 3. Föreslagen styckning innebär att den nya fastigheten blir 840 kvm och att den befintliga fastigheten minskar till 2130 kvm.

In- och utfart kommer att ske på Torsvägen väster om den befintliga utfarten till Romanen 36. Parkering sker inom fastigheten.



Figur 6: Förslag om delning, nya fastighetsgränser och yta för ny fastighet.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Det befintliga bostadshuset är uppfört 1945 i två våningar. Bostadsområdet består av enbostadshus i varierande storlekar, utformning och fasadmateriäl. Den genomsnittliga fastighetsstorleken ligger mellan 800-1 000 kvm i närområdet.

2.2. Gator och trafik

Befintlig fastighet har in- och utfart mot Torsvägen. Ny fastighet föreslås också få in- och utfart mot Torsvägen.

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet består av slingrande villagator som ansluter till Vikingavägen, den större huvudgatan i nord-sydlig riktning genom Täby Kyrkby.

2.2.2. Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 400 meter norrut vid Prästgårdsvägen. Roslagsbanans station i Täby kyrkby ligger i centrum, cirka en kilometer norrut.

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Utrymme för biluppställning finns på respektive fastighet.

2.3. Natur, park, rekreation

Småhusområdet är grönt främst med anledning av grönska i villaträdgårdarna. I planområdets närhet finns naturområdet intill Vallentunasjön.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät finns.

2.4.2. Värme

Befintlig huvudbyggnad värms upp med bergvärme.

2.4.3. El

El och tele finns.

2.4.4. Avfall

Plats för uppställning av avfallskärl för tillkommande fastighet ska anordnas inom fastigheten. Insamling av avfall kommer ske från Torsvägen.

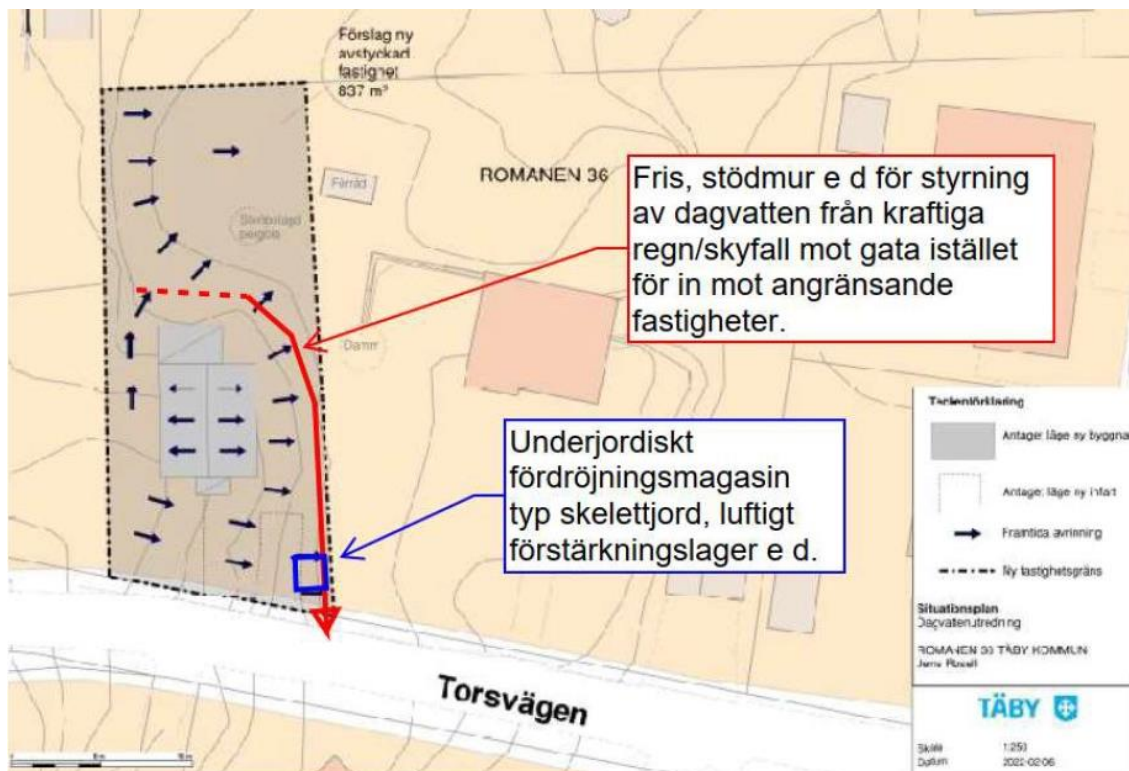
2.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

2.5.1. Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram för att beskriva hur dagvatten ska hanteras och fördröjas i samband med att andelen hårdgjorda ytor ökar inom planområdet.

Dagvattenutredningen visar på åtgärder som behöver vidtas inom respektive fastighet för att skada på omgivningen inte ska uppstå till följd av skyfall. Generellt ska takavvattning ledas mot icke hårdgjord yta för uppsamling och infiltration innan avledning till dagvattennät. För att undvika avrinning mot angränsande fastighet vid normalregn och skyfall ska den nya fastigheten anläggas så att regnvatten leds mot

Torsvägen. Hårdgjorda ytor ska undvikas. I dagvattenutredningen framgår också att recipienten Vallentunasjöns möjligheter att nå miljö kvalitetsnormer inte kommer att påverkas negativt.



Figur 7: Förslag på markplanering med hänsyn till hantering av normalregn samt skyfall. Bild från PM Dagvatten (Civilscon, 2022).

3. Genomförandefrågor

3.1. Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär att fastighetsindelingsbestämmelsen för fastigheten Romanen 36 upphävs. Därigenom kan ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas. Eftersom förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid kopplad till sig (PBL 4 kap. 22§).

Fastighetsbildningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en bestämd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

3.2. Planavtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan sökande och kommunen. Fastighetsägaren bekostar planändringen. Kommunen avser därför inte att ta ut planavgift i samband med bygglov.

3.3. Miljökonsekvenser

3.3.1. Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande påverkar inte miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål för luft. Enligt kommunens underlag finns inga höga naturvärden inom området.

Planområdet omfattas heller inte av några naturreservat, strandskydd eller riksintressen. Det finns inga kända fornlämningar i eller i direkt anslutning till planområdet. På fastigheten finns en stenformation. Fastighetsägaren har haft avstämning med länsstyrelsen, vilka meddelat att formationen ser ut som en stenröjd yta av något slag och gör bedömningen att det inte rör sig om en fornlämning. Enligt SGU består området av ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän och ett lager av urberg under.

Dagvatten från fastigheten tar sig via Karbyån till recipienten Vallentunasjön, som är en klassad vattenförekomst. Vallentunasjön når idag inte god ekologisk eller fysisk status, men dess möjlighet att nå miljökvalitetsnormerna påverkas inte negativt av genomförandet av planen. Genom en dagvattenutredning säkerställs åtgärder för god dagvattenhantering samt att omgivningen inte påverkas negativt vid skyfall till följd av planens genomförande.

4. Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun samt med stöd av plankonsulter på ETTELVA Arkitekter.

Samhällsutvecklingskontoret

Annelie Mellin

t.f. planchef