

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

Fastigheten Täby kyrkby 13:19, Täby kyrkby

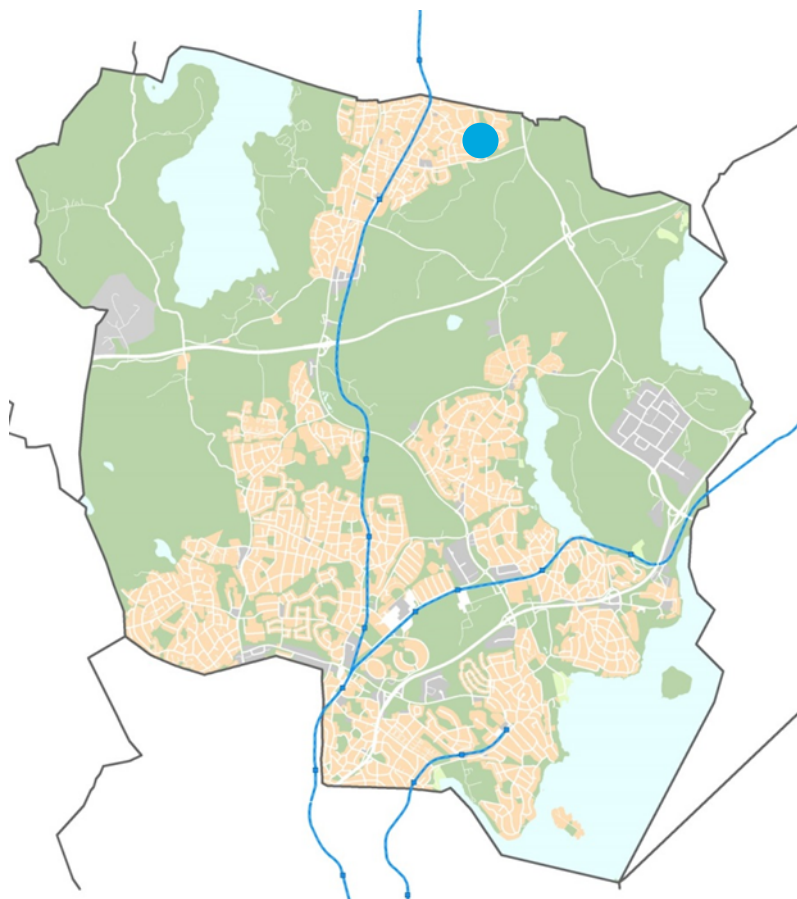


Sammanfattning

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheten Täby kyrkby 13:19 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. Infart samt insamling av avfall kommer att ske från Brynhildsvägen.

Ändringen av detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan och med Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun.



Figur 1: Figuren visar planområdets lokalisering i kommunen.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning	4
1.1. Planhandlingar	4
1.2. Utredningar	4
1.3. Planens syfte.....	4
1.4. Planprocessen	4
1.5. Bakgrund.....	5
1.6. Gällande planer och tidigare ställningstagande	5
1.6.1. Översiktsplan	5
1.6.2. Gällande detaljplan, fastighetsplan, fastighetsindelningsbestämmelser	6
1.6.3. Miljökonsekvensbeskrivning.....	6
2. Planförslaget.....	6
2.1. Bebyggelse	7
2.2. Gator och trafik.....	7
2.3. Teknisk försörjning	8
2.4. Utredning och åtgärder för att förebygga störningar och risker.....	8
2.4.1. Dagvattenhantering.....	8
3. Genomförandefrågor	8
3.1. Miljökonsekvenser.....	8
3.2. Ekonomiska frågor	9
3.3. Fastighetsrättsliga frågor.....	9
4. Medverkande	9

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 13 september 2022
- Dagvattenutredning, daterad den 5 maj 2023

1.3. Planens syfte

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheten Täby kyrkby 13:19 för att möjliggöra en avstyckning 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 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i enlighet med 5 kap. 38 c § PBL (efter januari 2015).

Planen upprättas med förenklat förfarande och enligt PBL.



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

1.5. Bakgrund

Beslut om planuppdrag gavs av stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn den 25 oktober 2022, § 99. Planområdet består av fastigheten Täby kyrkby 13:19, omfattar totalt 3150 kvadratmeter och är i privat ägo. Fastigheten omgärdas av kringliggande villafastigheter, naturområde och Brynhildsvägen.



Figur 3: Det markerade området visar planområdets avgränsning.

1.6. Gällande planer och tidigare ställningstagande

1.6.1. Översiktsplan

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

Förslaget stämmer även överens med Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun, antagen av kommunfullmäktige den 6 mars 2023, § 30.

1.6.2. Gällande detaljplan, fastighetsplan, fastighetsindelningsbestämmelser

För planområdet gäller detaljplan Sydöstra delen av Byleområdet inom kommundelen Täby kyrkby, D219, laga kraft den 24 maj 2006.

Gällande detaljplan anger bostadsändamål för friliggande hus i högst två våningar. Tomt får inte ha mindre areal än 1200 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras med byggnadsarea som motsvarar högst 12 % av tomtytan och bruttoarea som motsvarar högst 20 % av tomtytan. Härutöver får garage/uthus uppföras med byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan för kvarteret Papayan, 0160-F153, och innebär att kvarteret ska vara indelat på det sätt som det är idag. Sedan förändringar i PBL den 2 maj 2011 gäller fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen. Förändringar i fastighetsindelningsbestämmelse genomförs därför med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.

1.6.3. 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 recipienten Vallentunasjöns möjligheter att nå miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt.

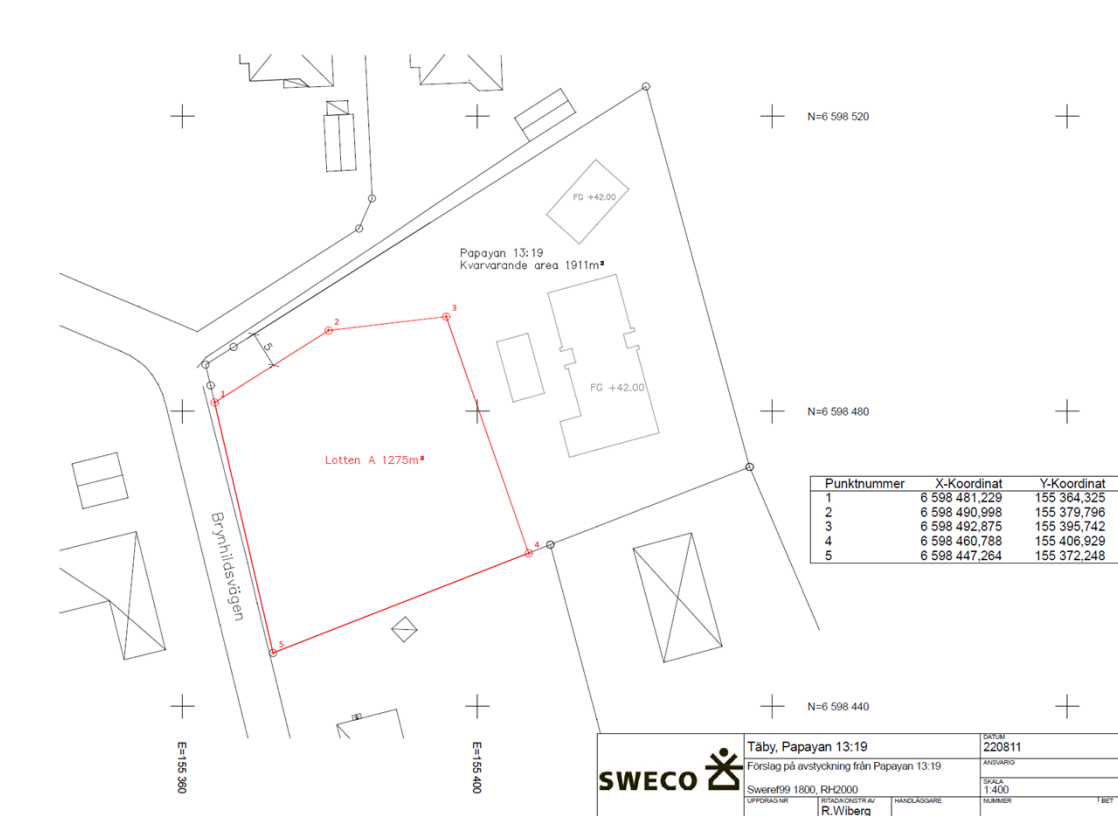
2. Planförslaget

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse upphävs för fastigheten Täby kyrkby 13:19. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse utgör ett hinder mot delning av fastigheten. Upphävandet medför att fastighetsindelning för fastigheten kan ändras. Övriga bestämmelser gäller oförändrat.

2.1. Bebyggelse

Fastigheten Täby kyrkby 13:19 omfattar 3150 kvadratmeter. Bygglov avseende nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader beviljades den 11 januari 2022. Byggnadsarea respektive bruttoarea för huvudbyggnaden är 225 kvadratmeter. Komplementbyggnaden har byggnadsarea 60 kvadratmeter. För att huvudbyggnaden inte ska bli planstridig efter styckning får fastigheten inte bli mindre än 1875 kvadratmeter.

Planförslaget möjliggör en fastighetsreglering så att ytterligare en fastighet kan tillskapas om minst 1200 kvadratmeter. Fastigheten föreslås styckas enligt Figur 4.



Figur 4: Figuren är ett utklipp ur ansökan och visar hur ny fastighet kan bildas genom avstyckning. Fastighetsbeteckningar är gamla. Illustrationen är inte bindande.

2.2. Gator och trafik

In- och utfart ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med kommunens riktlinjer i Teknisk handbok.

Den nya fastigheten föreslås nås via infart från Brynhildsvägen. Parkering kan anordnas inom fastigheten.

2.3. Teknisk försörjning

Infrastruktur som kommunalt VA-nät samt el-och telenät finns i området. Plats för uppställning av avfallskärl för den nya fastigheten kan anordnas vid infarten från Brynhildsvägen.

2.4. Utredning och åtgärder för att förebygga störningar och risker

2.4.1. 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 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 Brynhildsvägen efter uppsamling och infiltration inom den nya fastigheten. Hårdgjorda ytor ska undvikas. I dagvattenutredningen framgår också att recipienten Vallentunasjöns möjligheter att nå miljö kvalitetsnormer inte kommer påverkas negativt vid utbyggnad.

3. Genomförandefrågor

3.1. Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (1998:808) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden.

Inför samrådet gjordes bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen.

3.2. Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats mellan sökande och kommunen. Fastighetsägaren bekostar detaljplanearbetet och de utredningar som krävs. Kommunen avser därför inte att ta ut planavgift i samband med bygglov.

Fastighetsbildning bekostas av och genomförs på initiativ av fastighetsägaren.

3.3. Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheten Täby kyrkby 13:19 upphävs. Därigenom kan ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas. Då förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid kopplad till sig (4 kap. 22 § PBL).

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.

4. Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun.

Samhällsutvecklingskontoret

Jonas Darai

Bygglovhandläggare

Louise Ahlqvist

Planchef