SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Maria Kling

Planbeskedsutredning för fastigheterna Fjärilen 1 m.fl. Skarpäng

Faktauppgifter

Fastighet:	Fjärilen 1-3 samt Flugan 4, 9-10
Ägare:	Privatägda villafastigheter
Sökande:	Samtliga fastighetsägare till berörda fastigheter
Kontaktperson:	Peter Lindau
Areal:	13 106 kvm
Detaljplan:	S110
Markanvändning, enligt detaljplan:	Bostäder
Föreslagen markanvändning:	Ingen förändring
Begäran inkom:	6 april 2022

Innehåll

Planbeskedsutredning för fastigheterna Fjärilen 1 m.fl. Skarpäng 1
Faktauppgifter 1
Bakgrund 2
Förutsättningar 3
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet 3
Gällande detaljplan och fastighetsplan 3
Föreslagen planändring och avgränsning 4
Miljö och hållbarhet 6
Betydande miljöpåverkan 6
Utredningar 6
Preliminärt utredningsbehov mm 6
Ekonomi och avtal 6
Preliminära kostnader under planprocessen 6
Plankostnadsavtal 6
Arbetssätt och organisation 7
Planförfarande och arbetssätt 7
Plankategori (1-5) 7
Projekt/linjeorganisation 7
Tidplan och Prioritering av uppdraget 7
Avgift planbesked 7

Bakgrund

Fastighetsägarna till rubricerade fastigheter har den 6 april 2022 inkommit med begäran om planbesked. Förfrågan avser att ändra gällande detaljplan genom att ta bort prickmark avseende nedmonterad luftledning och upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser i syfte att möjliggöra styckning av fastigheterna.

Förutsättningar

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

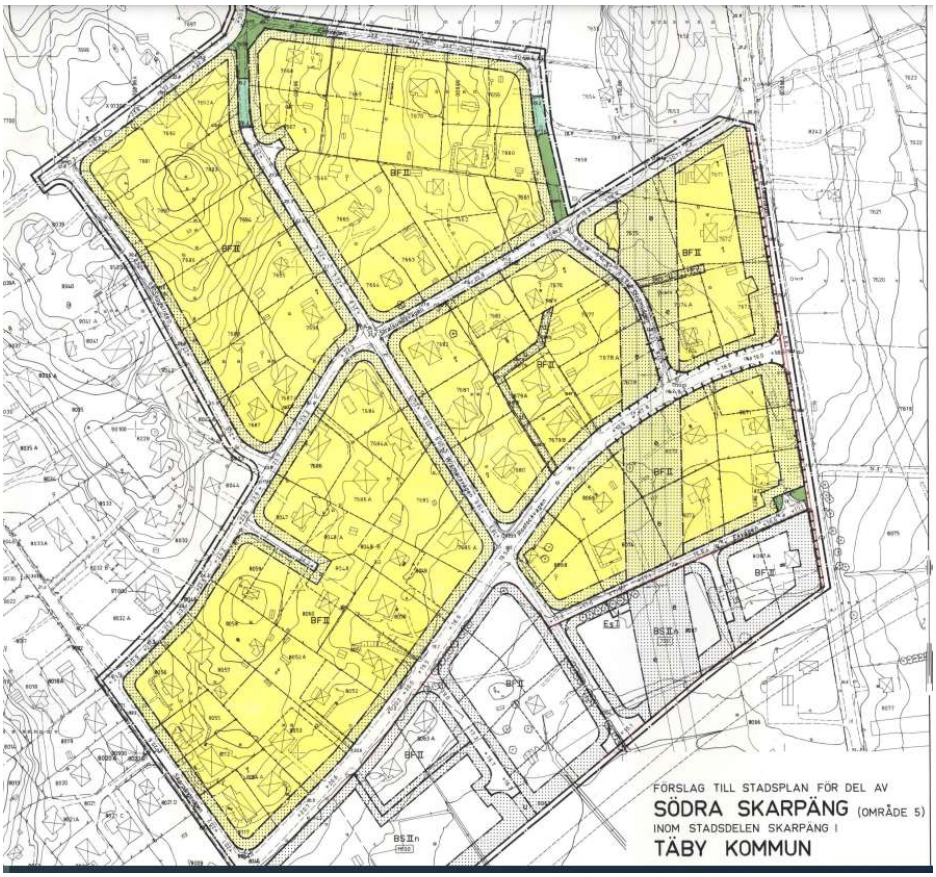
Planbeskedansökan är i linje med kommunens nya översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022 §58. Markanvändningen är i översiktsplanen utpekad som småhusbebyggelse.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

För området gäller detaljplan S110 som fick laga kraft den 24 augusti 1973. Detaljplanen reglerar aktuella fastigheter som område för bostadsändamål.

Inom området fanns tidigare en luftburen kraftledning, vilket gett upphov till att ett antal fastigheter i området betecknats med stor andel punktprickad mark i gällande detaljplan. Ledningen har tagits ur bruk och förlagts på annan plats.

Detaljplanen saknar planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek.



Figur 1. Gällande detaljplan S110

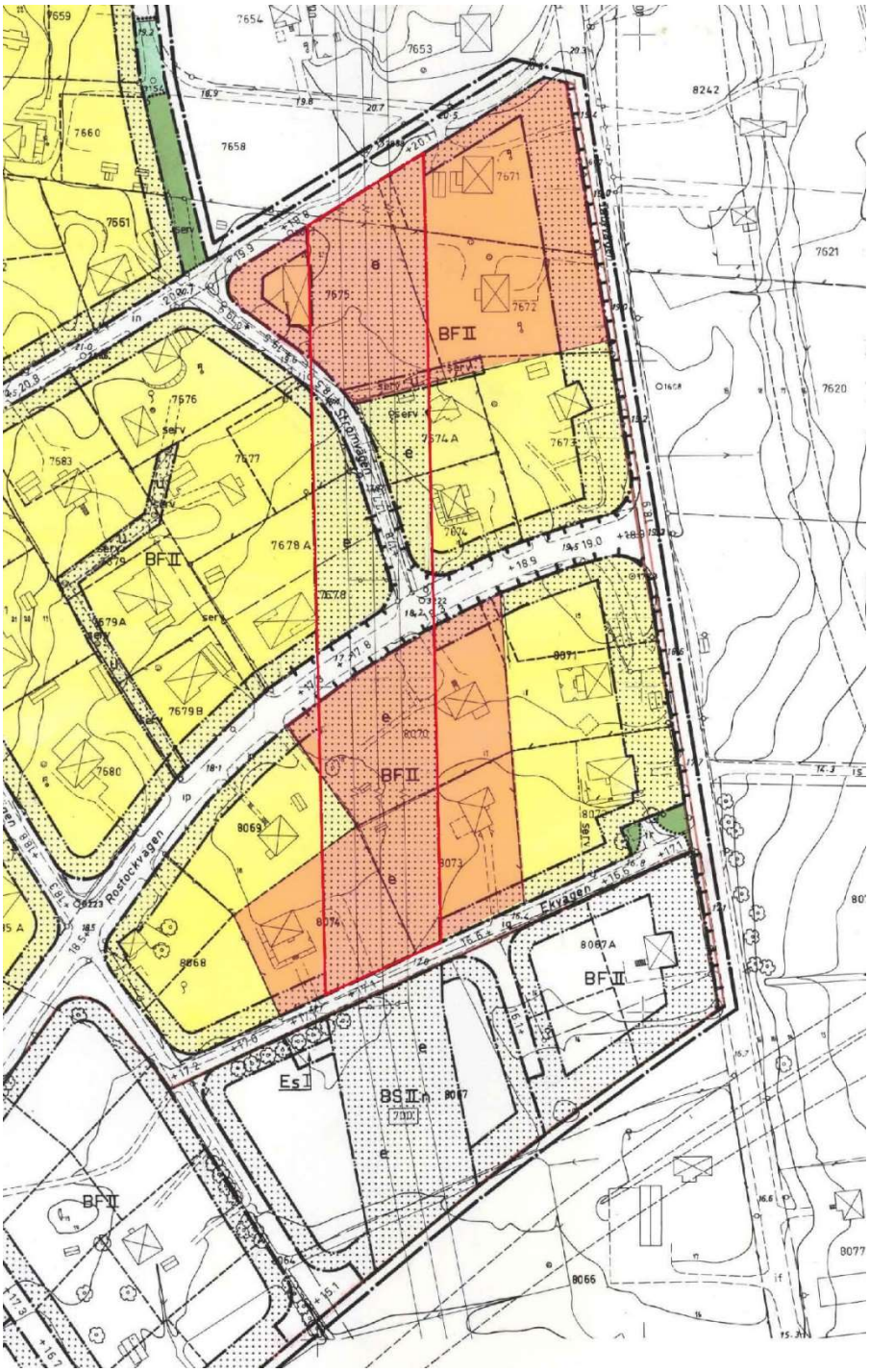
Samtliga sökande fastigheter omfattas av fastighetsplaner. För Kvarteret Fjärilen gäller 0160-0221/1977 och för kvarteret flugan 0160-0126/1978.

Föreslagen planändring och avgränsning

Planområdet utgörs av befintlig detaljplan S110. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser föreslås för fastigheterna Fjärilen 1-3 och Flugan 4, 9-10. Utöver dessa fastigheter föreslås hela detaljplanen S 110 tillges planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek. En sådan planbestämmelse saknas i gällande detaljplan, men är viktig för framtida bedömningar vid till exempel upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser. Minsta fastighetsstorlek föreslås bli 800 kvadratmeter, vilket är en vanligt förekommande fastighetsstorlek i Skarpäng. Förslaget innebär att de sex sökande fastigheterna kommer kunna styckas av så att totalt sex nya fastigheter kan bildas.

Den punktprickade marken som anges för den nedmonterade luftburna kraftledningen föreslås tas bort. Området berör totalt 12 fastigheter inom detaljplan S 110, se figur 2 vilka fastigheter som är berörda av luftledningens prickmark.

Lydelsen av bestämmelsen till kvarvarande prickmark ändras från ”mark som icke får bebyggas” till ”byggnader får inte uppföras”. Detta görs i syfte att möjliggöra till exempel bullerplank och andra ändamålsenliga anläggningar som inte tillåts enligt den äldre lydelsen. Föreslagna förändringar bedöms kunna hanteras som en ändring av detaljplan.



Figur 2. Röda fält visar sökande fastigheter och sträckan för den numer nedmonterade kraftledningen.

Miljö och hållbarhet

Fastigheterna närmast Täbyvägen är idag påverkade av trafikbuller. Delar av dessa tomter har enligt kommunens bullerkartläggning idag nivåer som överskrider gällande riktvärden. Det förekommer fastigheter som kan komma att översvämmas vid extrema skyfall. Översvämningar riskerar att påverka befintlig bebyggelse inom fastigheten Fjärilen 2 och kan även påverka placering av ny bebyggelse inom fler av fastigheterna.

Betydande miljöpåverkan

Föreslagen förändring bedöms inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Preliminärt utredningsbehov mm

För att säkerställa att föreslagna förändringar och ny bebyggelse blir lämplig inom potentiellt tillkommande fastigheter behöver förutsättningarna för buller, dagvattenhantering och hantering av skyfall utredas och eventuella åtgärder presenteras. Förslaget får inte innebära någon negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse eller miljön.

I detaljplanen pekas ett markreservat för servitut ut. Avsikten med reservatet är dels att säkerställa mark för ledningsområde, dels avser det möjlighet till infart för Fjärilen 3. Fjärilen 3 angörs idag direkt via Täbyvägen, trots att utfartsförbud råder i detaljplanen. I samband med att planarbetet startar behöver fastighetsägaren till Fjärilen 3 ansöka om en fastighetsförrättning hos det kommunala lantmäteriet i syfte att säkerställa godtagbar tillfart till fastigheten. In- och utfarten från Fjärilen 3 mot Täbyvägen ska inte längre nyttjas.

Ekonomi och avtal

Preliminära kostnader under planprocessen

Detaljplaneändringen bedöms kunna utföras av en planhandläggare med stöd av miljöplanerare. Arbetet bedöms omfatta cirka 350 arbetstimmar.

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökande och Täby kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa. Sökanden

står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar.

Arbetssätt och organisation

Planförfarande och arbetssätt

Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande, då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagna ändringar ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen S110 och redovisningen av dessa bedöms kunna uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet. Därmed bedömer kommunen det lämpligt att hantera förslaget som *ändring av detaljplan*.

Plankategori (1-5)

Föreslagen detaljplaneändring är av enklare karaktär men kräver visst utredningsarbete. Planändringen bedöms utgöra kategori 2.

Projekt/linjeorganisation

Detaljplanearbetet bedöms kunna hanteras som ett linjeuppdrag.

Tidplan och Prioritering av uppdraget

Planarbetet bedöms kunna starta tidigast under 2023 och färdigställas 2025.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET