

## Antagandehandling

Ändring av detaljplan

# S 169 för fastigheterna Gräshoppan 1-5, Skarpäng



Figur 1 Flygfoto över berörda fastigheter samt område som ingår i planändringen

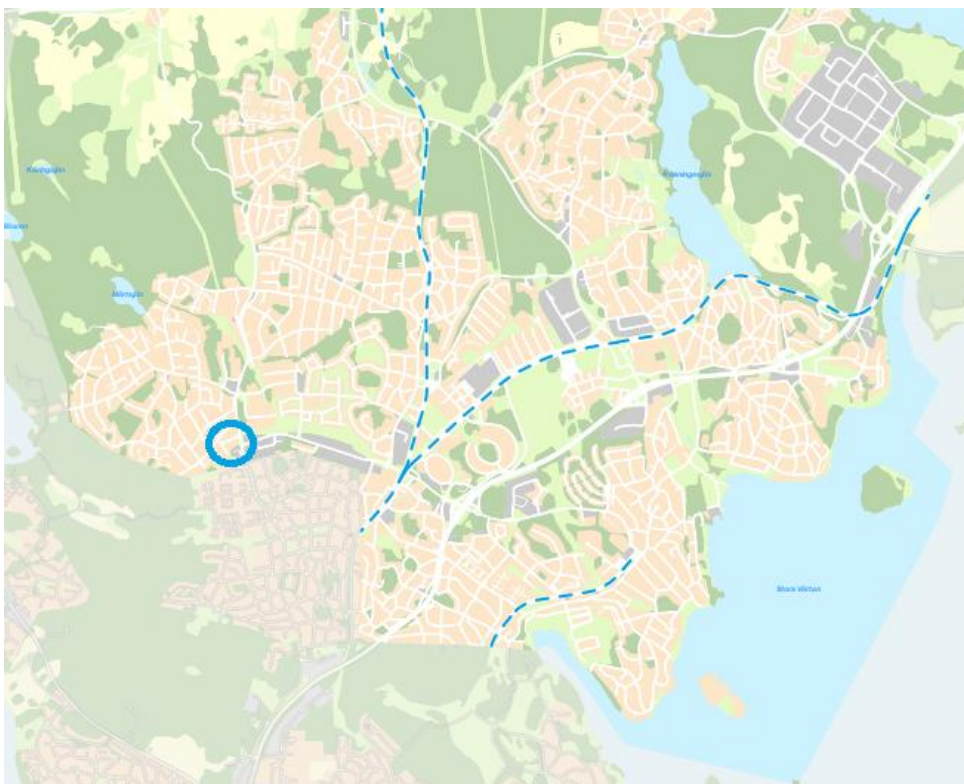
## Sammanfattning

Avsikten med planändringen är att skapa större flexibilitet för placering av bygglovspliktiga byggnader inom de berörda fastigheterna. Det uppnås genom att upphäva detaljplanebestämmelsen för prickmark inom delar av planområdet samt genom att upphäva planbestämmelsen för skyddszon för elektriska ledningar.

Tidigare har det genom Skarpäng och kvarteret Gräshoppa funnits en luftburen kraftledning, vilket gett upphov till att ett antal fastigheter i området betecknats med stor andel prickmark i gällande detaljplan, S 169. Kraftledningen är sedan år 2018 borttagen och därmed kan berörd prickmark samt planbestämmelsen för skyddszon för elektriska ledningar upphävas.

Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla från detaljplan S 169. Den gällande fastighetsindelingsbestämmelsen ligger kvar och säkerställer att antalet fastigheter inom kvarteret inte förändras.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.



Figur 2 Planområdets lokalisering i kommunen.

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Avsikten med ändring av detaljplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Beskrivning av ändring av detaljplan .....</b>	<b>4</b>
2.1. Bakgrund och planuppdrag .....	4
2.2. Planhandlingar .....	4
2.3. Planprocessen.....	4
2.4. Varför ändring av detaljplan valts.....	5
2.5. Lägesbestämning .....	5
2.6. Areal och markägoförhållanden .....	6
2.7. Genomförandetid.....	6
2.8. Beskrivning av planförslaget .....	7
2.9. Trafik och parkering.....	9
<b>3. Genomförandefrågor .....</b>	<b>9</b>
3.1. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	9
3.2. Planavtal och planavgift .....	10
<b>4. Planeringsunderlag .....</b>	<b>10</b>
4.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet.....	10
<b>5. Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>10</b>
5.1. Gällande Detaljplan S169 .....	10
<b>6. Konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
6.1. Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	10
6.2. Trafik.....	11
6.3. Sociala konsekvenser .....	11
6.4. Miljökonsekvenser .....	11
6.4.1. Bedömning och ställningstagande till miljöpåverkan .....	11

# 1. Avsikten med ändring av detaljplan

Avsikten med planändringen är att skapa större flexibilitet för placering av bygglovspliktiga byggnader inom de berörda fastigheterna. Planändringen inryms inom gällande detaljplans syfte.

## 2. Beskrivning av ändring av detaljplan

### 2.1. Bakgrund och planuppdrag

Genom delar av Skarpäng och kvarteret Gräshoppan har det tidigare funnits en luftburen kraftledning som gett upphov till att ett antal fastigheter i området belagts med prickmark och skydd mot elektriska ledningar i gällande detaljplan, S 169. Kraftledningen är sedan år 2018 nedmonterad och nedgrävd på annan plats. Därmed kan prickmark samt planbestämmelsen för skyddszon för elektriska ledningar upphävas.

Fastighetsägarna till Gräshoppan 1-5 har gemensamt ansökt om en planändring med syfte att skapa mer flexibel disponering av bygglovspliktiga byggnader inom respektive fastighet. Den 24 augusti 2021, §103, lämnade stadsbyggnadsnämnden positivt planbesked i syfte att ändra kvartersmarken som idag inte får bebyggas och utgör prickmark på plankartan.

### 2.2. Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser S169, fastställd den 6 juli 1979, *rev 2024-01-09*.
- Komplettering till planbeskrivning 2024-02-26 (*denna handling*)
- Planbeskrivning S 169, fastställd den 6 juli 1979.

När ändringen av detaljplan S 169 för fastigheterna Gräshoppan 1-5 har fått laga kraft, så är det planen i sin ändrade form som gäller.

### 2.3. Planprocessen

Ändring av detaljplan inleddes med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015).

När ett planförslag berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet, så kallat begränsat förfarande. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget, utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet. Det krävs att samtliga berörda sakägare skriftligen godkänner det begränsade förfarandet.

Efter genomfört samråd har samtliga sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning samt remissinstanser godkänt förslaget till ändring av detaljplan. Därav övergår planens förfarande till ett begränsat förfarande.

#### Standardförfarande



#### Begränsat förfarande



Figur 3: Planprocessens olika skeden enligt standardförfarandet. Om planen övergår till begränsat förfarande utgår granskningsskedet. Illustration: Boverket

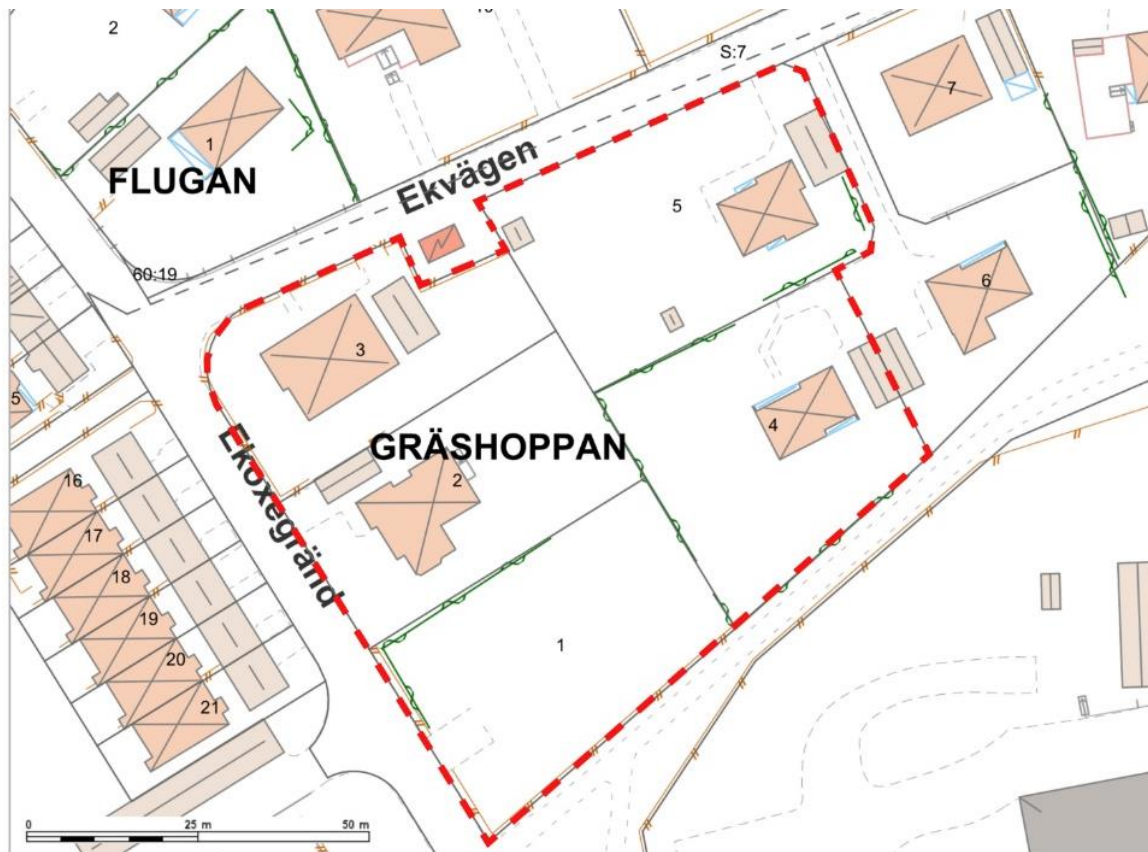
## 2.4. Varför ändring av detaljplan valts

Då planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan samt med gällande detaljplanens syfte och markanvändning, görs bedömningen att det är lämpligt att tillämpa en ändring av detaljplan.

## 2.5. Lägesbestämning

Fastigheterna som berörs av planändringen är lokaliserade i sydöstra delen av Skarpäng.

## 2.6. Areal och markägoförhållanden



Figur 4 Berörda fastigheter, Gräshoppan 1-5.

Ändringen av detaljplanen berör fem olika privatägda fastigheter, Gräshoppan 1-5. Fastighetsstorlekarna är fördelade på följande vis: Gräshoppan 1 är 1 377 kvadratmeter, Gräshoppan 2 är 1 184 kvadratmeter, Gräshoppan 3 är 1 065 kvadratmeter, Gräshoppan 4 är 1 353 kvadratmeter och Gräshoppan 5 är 1 533 kvadratmeter.

## 2.7. Genomförandetid

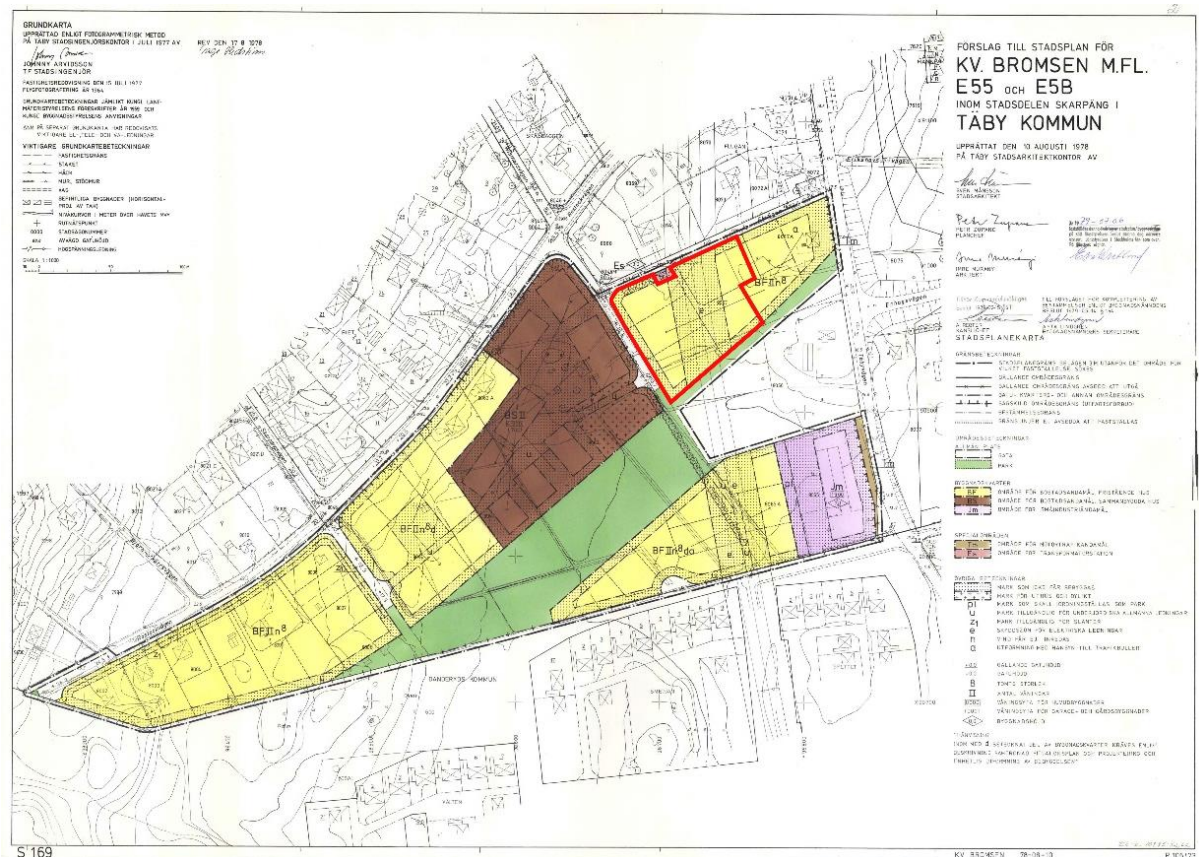
Med anledning av att förslaget till ändring av detaljplan enbart innebär att planbestämmelser utgår och inga nya bestämmelser tillförs, tillkommer ingen ny genomförandetid. Genomförandetiden från gällande detaljplan S 169 har löpt ut sedan tidigare.

## 2.8. Beskrivning av planförslaget

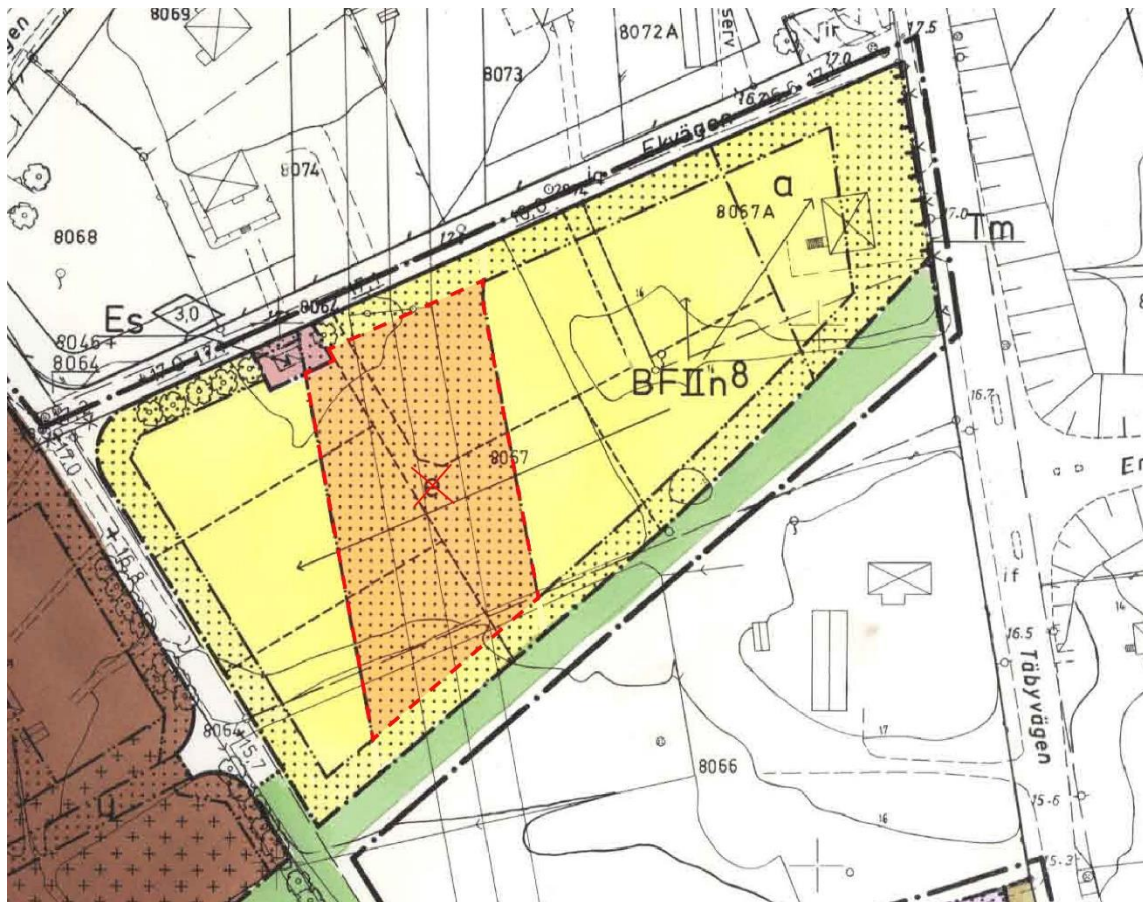
Ändringen av detaljplanen berör fem småhusfastigheter, varav fyra är bebyggda med friliggande villor och komplementbyggnader. Fastigheten Gräshoppan 1 har aldrig blivit bebyggd eftersom betydande delar av fastigheten förlagts med prickmark som begränsat möjligheten till att uppföra byggnader, *se figur 4*.

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret har placerats och anpassats utifrån den tidigare luftburna kraftledningen och dess prickmark. Bebyggelseförbudets omfattning varierar mellan fastigheterna.

Ändringen av detaljplanen innebär att prickmarken för den tidigare luftburna kraftledningen och bestämmelsen om säkerhetszon i anslutning till kraftledningen (e) utgår. Inga nya planbestämmelser tillförs till detaljplanen och resterande planbestämmelser i gällande detaljplan S 169 kvarstår, *se figur 6*.



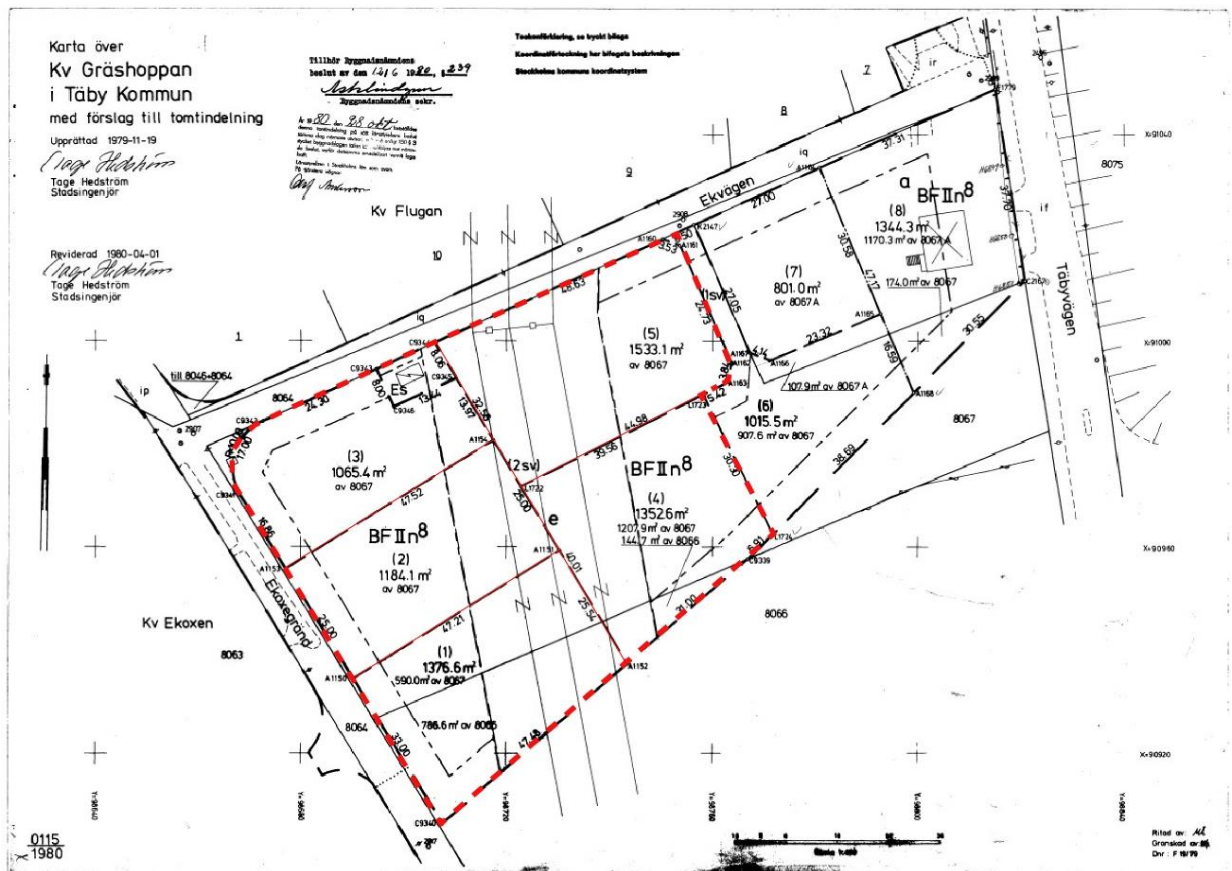
Figur 5 Gällande detaljplan S 169 med berörda fastigheter markerat i rött.



Figur 6 Urklipp från gällande detaljplan S169. Röd markering visar område för prickmark och bestämmelse gällande elektriska ledningar.

Till kvarteret finns en gällande fastighetsindelingsbestämmelse, 0160-0115/1980, som reglerar fastigheternas gränsdragning. Bestämmelsen ligger fortsatt kvar för att säkerställa att inga fler fastigheter kan upprättas inom kvarteret.





Figur 7 Urklipp ur gällande fastighetsindelingsbestämmelse 0160-0115/1980 som kommer fortsätta gälla efter ändring av detaljplan.

## 2.9. Trafik och parkering

Kvarteret Gräshoppan är anslutet till Ekvågen och Ekoxegränd. Ändringen av detaljplanen bedöms inte föranleda något behov av åtgärder på befintlig infrastruktur. All parkering sker inom respektive fastighet. Gräshoppan 4 ansluts med servitut över Gräshoppan 6, se figur 7.

## 3. Genomförandefrågor

### 3.1. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Gemensamhetsanläggningen Gräshoppan GA:1 säkerställer in- och utfart samt VA-ledningar till fastigheterna Gräshoppan 4 och Gräshoppan 6. Planförslaget påverkar inte gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätten för den luftburna kraftledningen är sedan tidigare upphävd.

## 3.2. Planavtal och planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Gräshoppan 1. Avtalet reglerar att fastighetsägaren till Gräshoppan 1 står för samtliga kostnader som även omfattar fastigheterna Gräshoppan 2-5. Kommunen kommer inte att ta ut planavgift i samband med framtida bygglov för någon av de berörda fastigheterna.

## 4. Planeringsunderlag

### 4.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Planområdet är i översiktsplanen utpekad med markanvändningen småhusbebyggelse.

## 5. Planeringsförutsättningar

### 5.1. Gällande Detaljplan S169

Detaljplanen S 169 fastställdes den 6 juli år 1979 och anger för berörda fastigheter markanvändningen fristående bostäder (BF), *se figur 6*. Därtill finns en rad olika egenskapsbestämmelser om byggnadernas våningsantal, placering på tomten samt byggnadshöjder. Samtliga bestämmelser finns att tillgå i planbeskrivning till detaljplan S 169.

## 6. Konsekvenser

### 6.1. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka befintliga fastigheter. Den gällande fastighetsindelningsbestämmelsen behålls i sin nuvarande utformning.

## 6.2. Trafik

Ändringen av detaljplan S 169 kräver inga åtgärder i gällande infrastruktur. Fastigheten Gräshoppa 1 ansluts till Ekoxegränd och bedöms innebära ytterst marginella förändringar på den totala trafikaltstringen i området.

## 6.3. Sociala konsekvenser

Genom att bebygga den nu obebyggda fastigheten Gräshoppa 1 med en bostad bedöms den upplevda tryggheten kunna öka på platsen.

## 6.4. Miljökonsekvenser

### 6.4.1. Bedömning och ställningstagande till miljöpåverkan

Planändringen innebär ingen påverkan på naturvärden och bedöms inte ge upphov till negativa effekter på miljön. Planändringen innebär god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser i 3 kap. miljöbalken. Planändringen berör inga riksintressen eller skyddade områden och anses därför förenligt med bestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Planändringen hindrar inte möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna och anses därmed vara förenlig med 5 kap. miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedöms planändringen inte medföra några allvarliga negativa konsekvenser för människa och miljö. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte att upprättas för detaljplaneändringen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och ett undersökningsområde har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholms län, som delar kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan. Innan antagande av detaljplanen har beslut fattats om betydande miljöpåverkan.

Samhällsutvecklingskontoret

Robert Nilsson  
planarkitekt

Annelie Mellin  
gruppledare plan