

## Antagandehandling

Ändring av detaljplan för fastigheten

# Förmaket 6, Gribbylund

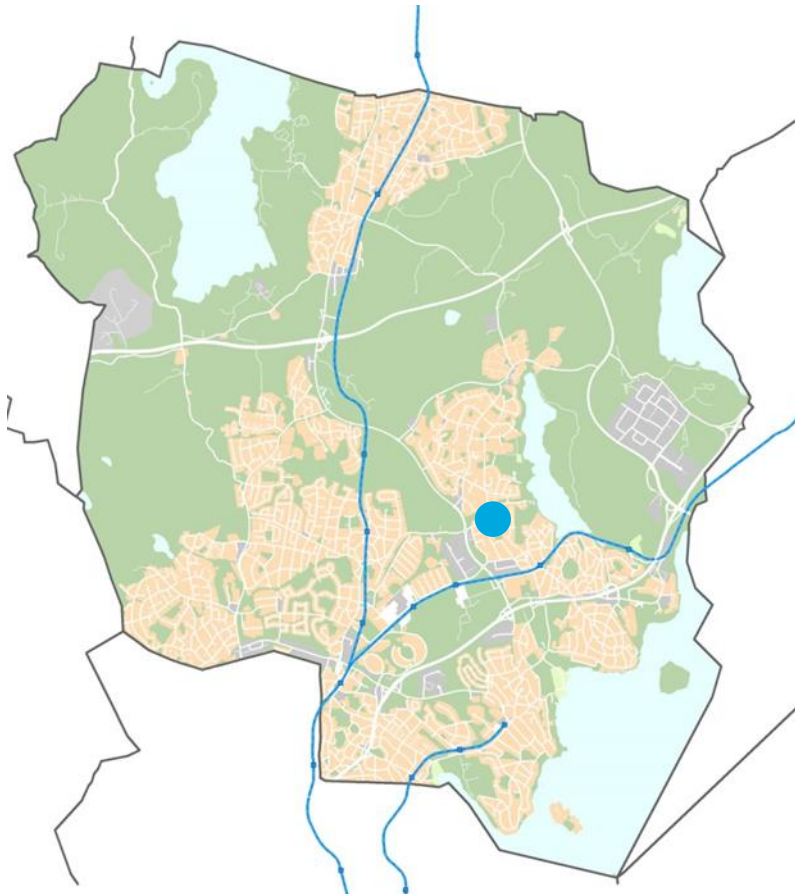


## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen för Förmaket 6 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 sker från Ungdomsvägen.

Ändringen av detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet.



Figur 1: Figuren visar planområdets lokalisering i kommunen.

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning.....</b>	<b>4</b>
1.1. Planhandlingar .....	4
1.2. Utredningar.....	4
1.3. Planens syfte.....	4
1.4. Planprocessen.....	4
1.5. Bakgrund och plandata .....	4
1.6. Gällande planer och tidigare ställningstagande.....	5
1.6.1. Översiktsplan, fördjupande översiktsplan .....	5
1.6.2. Gällande detaljplan, fastighetsplan, fastighetsindelingsbestämmelser .....	5
1.6.3. Miljökonsekvensbeskrivning .....	6
<b>2. Planförslaget.....</b>	<b>6</b>
2.1. Bebyggelse.....	6
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
<b>3. Genomförandefrågor .....</b>	<b>10</b>
3.1. Miljökonsekvenser.....	10
3.2. Ekonomiska frågor .....	10
3.3. Fastighetsrättsliga frågor.....	11

# 1. Inledning

## 1.1. Planhandlingar

- Planbeskrivning

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

## 1.2. Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 27 juni 2024
- Dagvattenutredning, daterad den 13 juni 2024

## 1.3. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen för Förmaket 6 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

## 1.4. Planprocessen

Planen upprättas med förenklat förfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.



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

## 1.5. Bakgrund och plandata

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn den 16 maj 2023, § 35. Planområdet består av fastigheten Förmaket 6, omfattar totalt 2140 kvadratmeter och är i privat ägo. Fastigheten avgränsas av kringliggande villafastigheter och Ungdomsvägen.



Figur 3: Det markerade området visar planområdets avgränsning, Förmaket 6, Gribbylund.

## 1.6. Gällande planer och tidigare ställningstagande

### 1.6.1. Översiktsplan, fördjupande översiktsplan

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

### 1.6.2. Gällande detaljplan, fastighetsplan, fastighetsindelingsbestämmelser

För planområdet gäller detaljplan S120, antagen 1973. Detaljplanen anger bostadsändamål för friliggande hus i högst två våningar. Tomten får inte vara mindre än 800 kvadratmeter. På tomten får huvudbyggnad uppföras med en bruttoarea som motsvarar 20 % av tomtens areal. Därutöver får biutrymmen inrättas med högst 50 kvadratmeter bruttoarea.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-0110/1975 och innebär att kvarteret ska vara indelat på det sätt som det är idag. Enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelser gäller fastighetsplaner som planbestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL. Därför görs förändringar i fastighetsindelningsbestämmelse med processen för detaljplan. För att möjliggöra föreslagen avstyckning behöver fastighetsindelningsbestämmelsen upphävas.

### **1.6.3. Miljökonsekvensbeskrivning**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Genom undersökningen identifierades att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen Stockholm och länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättas för detaljplanen. Utifrån undersökningen har kommunen inför plansamrådet fattat beslut om att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

## **2. Planförslaget**

Detaljplaneändringen innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheten Förmaket 6 upphävs. Fastighetsindelningsbestämmelsen utgör ett hinder för avstyckning. Upphävandet medför att fastighetsindelningen för Förmaket 6 kan ändras. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

### **2.1. Bebyggelse**

Området består av enbostadshus i varierande storlekar, utformning och fasadmaterial. Den genomsnittliga fastighetsstorleken i närområdet är mellan 800-1000 kvadratmeter. Fastigheten Förmaket 6 är bebyggd med ett bostadshus i en våning.

Planförslaget möjliggör avstyckning av fastigheten Förmaket 6 så att en ny fastighet om minst 800 kvadratmeter kan tillkomma. Fastigheten föreslås styckas i två delar. Den nya fastigheten får enligt förslaget en fastighetsstorlek på 820 kvadratmeter och en byggrätt på totalt 214 kvadratmeter bruttoarea enligt gällande detaljplan. Den kvarvarande fastigheten får en ny fastighetsstorlekt på 1320 kvadratmeter.



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

## 2.2. Gator och trafik

Gatunätet består av slingrande villagator som ansluter till Bergtorpsvägen i nord-sydlig riktning, väster om Gribbylund.

In- och utfart för befintlig fastighet är placerad mot Ungdomsvägen och parkering anordnas i anslutning till denna.

Den nya fastighetens in- och utfart föreslås placeras mot Ungdomsvägen, i den norra delen av planområdet. Placeringen behöver sannolikt justeras, jämfört med

illustrationen i Figur 4, på grund av de chikaner som finns på denna del av Ungdomsvägen. Dessa medför en risk för blockering av gatan i samband med sophämtning, men risken bedöms vara begränsad och godtagbar. Chikanernas placering ska inte påverkas av tillkommande in- och utfart. In- och utfart samt parkering ska anordnas i enlighet med kommunens riktlinjer.

## 2.3. Teknisk försörjning

Infrastruktur som kommunalt VA-nät samt el-och telenät finns i området. För den nya fastigheten erfordras en servisanmälan för ny anslutning till allmänt VA (befintliga allmänna VA-ledningar i Ungdomsvägen). Eventuell avstyckning kan medföra att servitut behöver upprättas för VA-ledningar på stamfastigheten eller styckningslotten för att nå anslutningspunkten.

Avfallskärl ska inför hämtning placeras vid fastighetsgräns så nära stannställe för hämtfordon som möjligt. Insamling av avfall sker från Ungdomsvägen. Vid avfallshämtning ska hämtfordonet kunna stå uppställt i färdriktningen så nära avfallskärnen som möjligt. Chikaner ska inte hindra avfallsfordonet från att stå intill fastigheterna. Mått för uppställningsplats för avfallsfordon ska vara i enlighet med Avfall Sveriges riktlinjer.

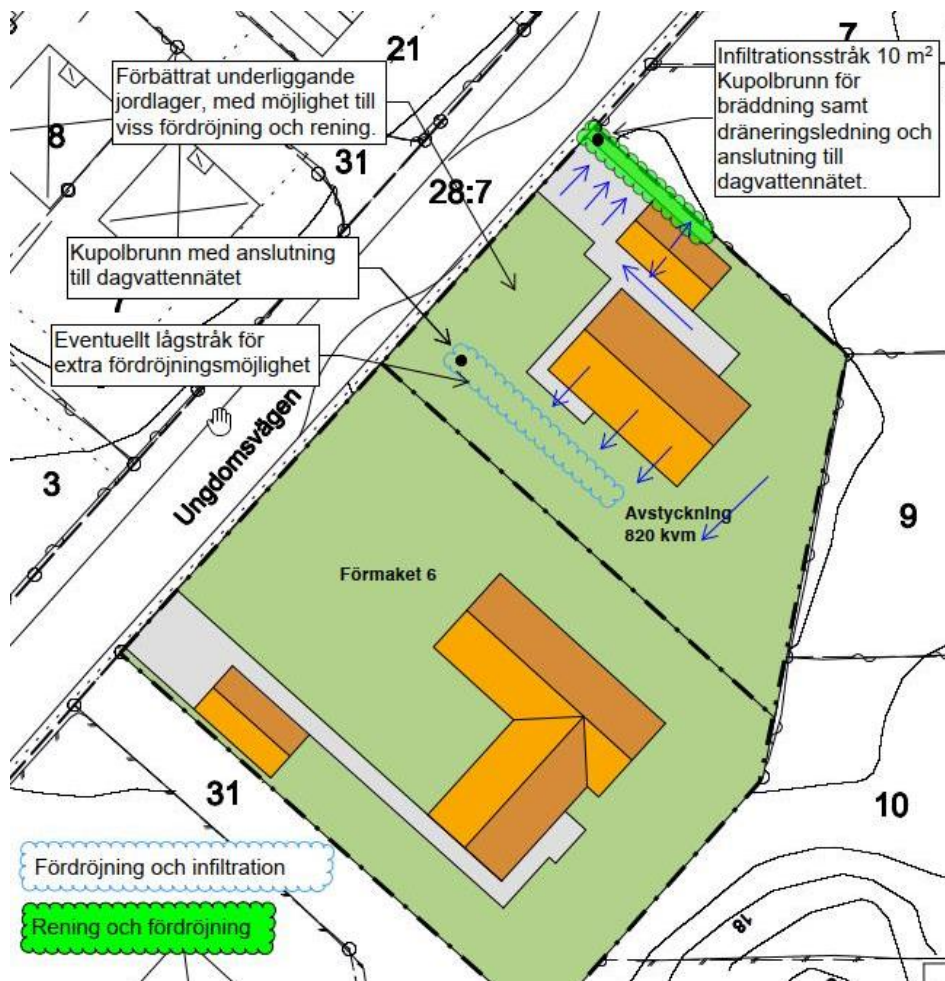
## 2.4. Utredning och åtgärder för att förebygga störningar och risker

### 2.4.1. Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram för att redovisa hur dagvatten och skyfall kan hanteras och fördröjas. Planförslaget möjliggör att andelen hårdgjord yta ökar och höjdsättningen delvis ändras. Utformningen behöver detaljstuderas när bygglovhandlingar tas fram.

Dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom den nya fastigheten omhändertas i ett infiltrationsstråk på grönytan intill den nya bebyggelsen (figur 5). Infiltrationsstråket bidrar också till rening av dagvattnet. Vatten från tak kan avledas via utkastare till grönytor inom fastigheten och infiltreras alternativt samlas upp i exempelvis regntunnor. Utkastarna kan även ledas till infiltrationsstråket. Grönytor omkring byggnaderna bör lutas mot föreslagna infiltrationslösningar och bort från fasaderna.





Figur 5: Förslag på hur dagvatten- och skyfall kan hanteras inom planområdet. Lågstråket i mitten behövs om den befintliga lågpunkten på grönytan i norra delen byggs bort.

I nuläget finns en befintlig lågpunkt i den del av fastigheten som avses styckas av. Vid kraftig nederbörd ansamlas vatten på grönytan i norr från omkringliggande områden i söder som sen bräddar över mot Ungdomsvägen. Maxvattendjupet på grönytan beräknas till 40 centimeter och längs Ungdomsvägen upp mot 20 centimeter. Vattendjupet bedöms inte innebära en oacceptabel risk för framkomligheten längs Ungdomsvägen. För att säkerställa att ett klimatkompenserat 100-årsregnregn kan fördröjas inom respektive fastighet föreslås en skålformad yta på den befintliga fastigheten och ett eventuellt nedsänkt lågstråk på den del som styckas av. Avtappningen ska fortsatt ske mot Ungdomsvägen. Behovet av lågstråket på den nya fastigheten beror av hur byggnaderna placeras och marken hårdgörs. Bebyggelsen kan med fördel placeras i den östra delen av fastigheten för att behålla den befintliga lågpunkten i norr och minska behovet av ytterligare åtgärder.

Recipienten för dagvattnet, Rönningesjön, har övergödningsproblematik som beror på belastningen av näringsämnen. Det gör att vattenförekomsten inte når miljökvalitetsnormen och bedöms ha dålig ekologisk status. Planförslaget förväntas inte påverka recipientens möjligheter att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer förutsatt att dagvatten från de hårdgjorda ytorna renas i enlighet med förslaget innan det leds från området.

### 3. Genomförandefrågor

#### 3.1. Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser i 3 kap. miljöbalken (1988:808), MB. Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden och anses därför förenlig med bestämmelserna i 4 kap. MB. Genomförandet av detaljplanen försvårar inte möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Rönningesjön och Täby-Danderyd grundvattenförekomst. Möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. MB. Utformningen av marken och placeringen av byggnader kan anpassas så att skyfall kan omhändertas inom planområdet utan att innebära en risk.

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planen inte medföra några allvarliga negativa konsekvenser för människa och miljö.

#### 3.2. Ekonomiska frågor

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

Fastighetsbildning bekostas av och genomförs på initiativ av fastighetsägaren.

Kostnader för att bygga om vägen för att anlägga in- och utfart till den nya fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

### 3.3. Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Förmaket 6 upphävs. Därigenom kan ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas. Eftersom förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid kopplad till sig enligt 4 kap. 22 § PBL.

Fastighetsbildningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägaren bekostar förrättningen och eventuella servitut hos lantmäterimyndigheten. Kostnaderna debiteras efter en bestämd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Samhällsutvecklingskontoret

Jonas Darai  
Planhandläggare

Louise Ahlqvist  
Planchef