

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Jonas Darai

Ändring av detaljplan för fastigheten Förmaket 6, Gribbylund - förenklat förfarande

1. Handläggning

Planförslaget upprättades den 7 oktober 2024 och tillställdes samtliga berörda markägare den 8 oktober 2024 med begäran om yttrande senast den 23 oktober 2024. Inkomna yttranden redovisas nedan.

2. Inkomna yttranden under samrådsskedet

Sakägare	Anmärkning
1.	Synpunkter
2.	Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
3. Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran
4. Länsstyrelsen Stockholm	Ingen erinran

Övriga	Anmärkning
5. Norrvatten	Ingen erinran

Information via Ledningskollen.se

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om deras ledningar via Ledningskollen.se

E.ON; Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.

Ellevio AB: Ledningsägaren har lokalnät i området.

Norrvatten: Ledningsägaren har en huvudvattenledning i närheten av området.

Skanova: Ledningsägaren har skickat underlag.

3. Sammanfattning och kommentarer

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

Sakägare	Sammanfattande text	Kommentar
Nr 1	<p>Planändringen är inte förenlig översiktsplanen där det framgår att förtätning huvudsakligen ska ske kring Roslagsbanan och att småhusområden ska behålla sin befintliga karaktär. Planändringen redovisar inte heller på ett tillfredställande sätt hur gröna värden ska värnas.</p> <p>Den byggrätt som redovisas för ny fastighet är felaktig och inte förenlig med Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun. Byggnad som redovisas i planbeskrivningen har även planstridig placering.</p> <p>Ny in- och utfart och ytterligare avfallshantering på denna redan hårt belastade del av Ungdomsvägen kommer ha negativa konsekvenser för framkomligheten i området.</p>	<p>Området är i översiktsplanen utpekad som småhusbebyggelse. Den föreslagna planändringen möjliggör just sådan användning genom att fastighetsindelingsbestämmelse upphävs för att avstyckning ska kunna genomföras och en ny bostadsfastighet tillskapas där enbostadshus kan uppföras. Förslaget är förenligt med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, som bland annat anger ska följa kommunens dagvattenstrategi där det bland annat framgår att inom kvartermark ska eftersträvas att låta minst hälften av ytan vara vegetationstäckt och genomsläpplig.</p> <p>Planändringen syftar endast till att upphäva fastighetsindelingsbestämmelse som utgör hinder för avstyckning av fastigheten. Gällande detaljplan, S120, antagen 1973, fortsätter att gälla efter ändringen. Det innebär att byggrätten för ny fastighet ska överensstämma med bestämmelserna i denna detaljplan. Detta prövas i samband med ansökan om bygglov. Det samma gäller byggnaders placering och övrigt som regleras i den gällande detaljplanen. Riktlinjerna för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun gäller bara för nya detaljplaner. Den aktuella ändringen berör endast administrativ bestämmelse om fastighetsindelning som upphävs för att möjliggöra avstyckning. Förslaget är förenligt med riktlinjerna vad avser minsta tomtstorlek, eftersom denna är den samma som i gällande detaljplan.</p> <p>Angöring och avfallshantering bedöms vara möjliga att lösa för ny fastighet. Hur denna utformas avgörs genom prövning för avstyckning respektive bygglov.</p>

Sakägare	Sammanfattande text	Kommentar
		Illustration i planbeskrivningen är inte bindande för någon av dessa frågor.
Nr 2	Nya byggnader som redovisas i planbeskrivningen överskrider byggrätten enligt detaljplan och förslaget är inte förenligt med Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun. Byggnad har även planstridig placering.	Gällande detaljplan, S120, antagen 1973, fortsätter att gälla efter ändringen. Det innebär att byggrätten för ny fastighet ska överensstämma med bestämmelserna i denna detaljplan. Detta prövas i samband med ansökan om bygglov. Det samma gäller byggnaders placering och övrigt som regleras i den gällande detaljplanen. Riktlinjerna för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun gäller bara för nya detaljplaner. Den aktuella ändringen berör endast administrativ bestämmelse om fastighetsindelning som upphävs för att möjliggöra avstyckning. Förslaget är förenligt med riktlinjerna vad avser minsta tomtstorlek, eftersom denna är den samma som i gällande detaljplan.