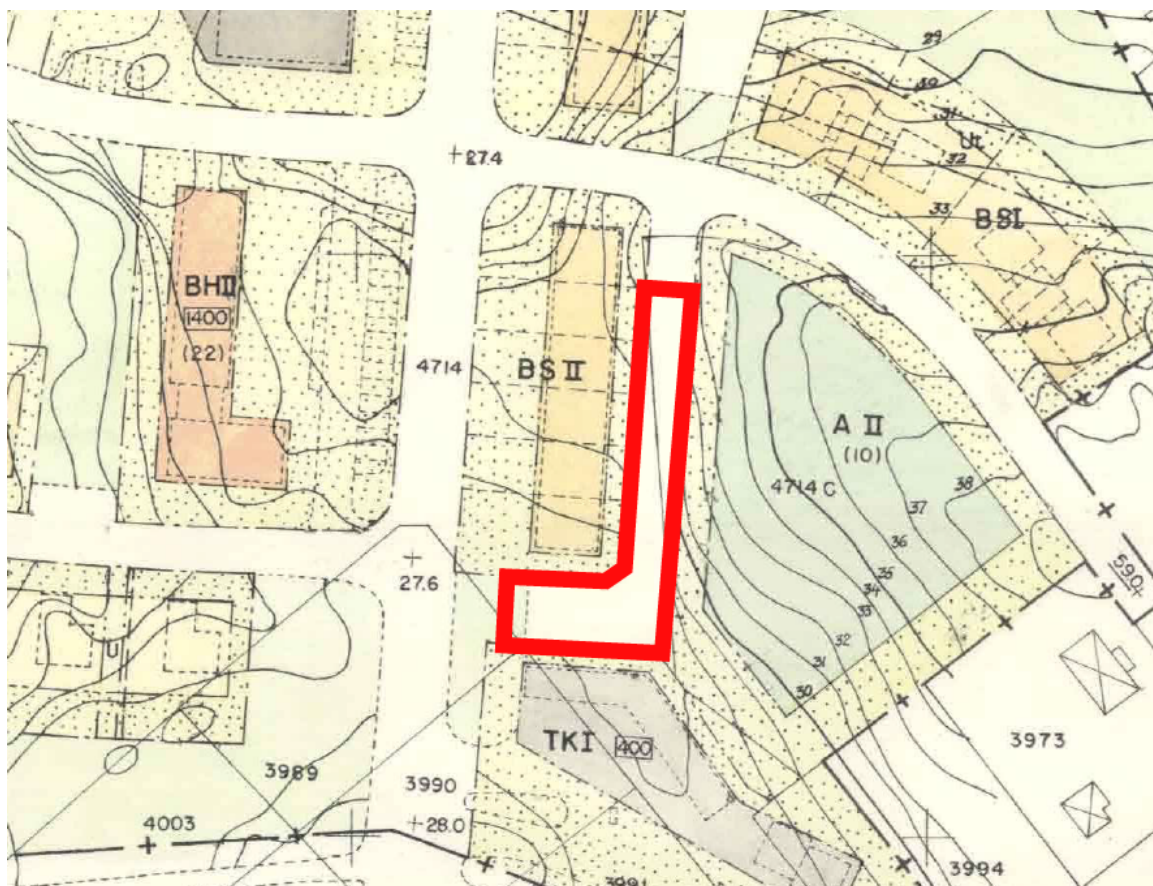


Granskningshandling

Detaljplan för

Del av Näsbypark 3:1 m.fl., Finkvägen



Innehållsförteckning

Sammanfattning3

Detaljplanens syfte.....3

Beskrivning av detaljplan3

Genomförandefrågor8

Planeringsunderlag10

Planeringsförutsättningar11

Konsekvenser13

Motiv till detaljplanens regleringar14

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förbättra parkerings- och avfallssituationen för fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 på Finkvägen genom att ändra allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra överlåtelse av kvartersmarken för parkeringsändamål samt uppsamlingsplats för hushållsavfall. Planområdet omfattar cirka 790 kvadratmeter och möjliggör för anläggande av tio parkeringsplatser eller gemensam uppsamlingsplats för avfall och åtta parkeringsplatser.

Planen innebär inga förändringar i områdets utformning eller gatunät och gatan Finkvägen förblir oförändrad.

Inga omfattande mark- eller byggnadsarbeten krävs för detaljplanens genomförande. Vid genomförande av planen avlägsnas en betongplatta som finns inom planområdet och ersätts med asfalt.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon negativ miljöpåverkan och stämmer överens med kommunens översiktsplan. Sammanfattningsvis anses detaljplanen bidra till en förbättrad parkeringssituation utan att påverka miljö, trafik eller boendekvalitet negativt.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att förbättra parkerings- och avfallssituationen för fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 på Finkvägen genom att ändra allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra överlåtelse av kvartersmarken för parkeringsändamål samt uppsamlingsplats för hushållsavfall.

Beskrivning av detaljplan

Planhandlingar

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.



Figur 1: Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i kommundelen Näsbypark i kommunens sydöstra del, med adressen Finkvägen, belägen strax norr om huvudleden Centralvägen.

Omgivande bebyggelse består främst av enbostadshusbebyggelse med friliggande villor och radhus, men även flerbostadshus finns på intilliggande fastigheter.



Figur 2: Karta över kommunen med detaljplaneområdet markerad med röd prick.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 790 kvadratmeter. Fastigheterna Näsbypark 73:64 samt Näsbypark 3:1, som ingår i planområdet, ägs av Täby kommun.



Figur 3: Planområdet markerat i rött.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag beslut om antagande av planen får laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom detaljplaneområdet finns ingen allmän plats.

Bebyggelse och gestaltning

Ingen ny bebyggelse planeras tillkomma inom planområdet. Komplement till parkering och avfallshantering såsom laddinfrastruktur och kärlskåp för avfall får uppföras.

Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör för en gemensam uppsamlingsplats för avfall i slutet av gatan intill parkeringsplatserna. Där kan kärlskåp med fördel placeras. Angöringsplats för avfallshantering föreslås i detta fall att lokaliseras till Koltrastvägen.

Om den gemensamma uppsamlingsplatsen inte anordnas möjliggör detaljplanen parkering på samma yta.



Figur 4: Exempel på gemensam uppsamlingsplats för avfall med kärlskåp.

Gatunät och trafik

Finkvägen (Figur 6) kvarstår i sin nuvarande utformning. Gatan avslutas med en vändzon intill parkeringsplatserna för att tillåta bilar och underhållsfordon att vända på platsen.

Infart till parkeringen på Finkvägen sker fortsatt från Askrikevägen. Askrikevägen ansluter till Centralvägen. Bom finns ut mot Koltrastvägen för att förhindra genomfartstrafik.



Figur 5: Gatunätet i området. Finkvägen markerad i rött.

Parkering och utfarter

Detaljplanen omfattar cirka 790 kvadratmeter och möjliggör för parkering för de fem fastigheterna Näsbypark 6:54-58. Fastigheten Näsbypark 6:53 har tillgång till egen parkeringsplats på fastigheten och har därför inget behov av att ingå i detaljplanen. Totalt kan upp till tio parkeringsplatser för bil inrymmas på ytan.

Detaljplanen möjliggör för anordning av gemensam uppsamlingsplats för avfall för de deltagande fastigheterna på Finkvägen. Anordnas den gemensamma uppsamlingsplatsen inom det utpekade området inryms upp till åtta parkeringsplatser för bil.

Utfart från Finkvägen finns fortsatt mot Askrikevägen. Bom finns från Finkvägen mot Koltrastvägen för att förhindra genomfart.

Närmaste allmänna parkering finns fortsatt på Kuttervägen på andra sidan Centralvägen.

Trygghet och trafiksäkerhet

På Finkvägen har det förekommit upplevda problem med tryggheten på gatan med anledning av bilar som körs in och ut i höga hastigheter för att leta parkeringsplatser. I och med planläggningen kan gatan och parkeringen överlåtas till de boende på fastigheterna Näsbypark 6:54-58. Flödet av bilar in på Finkvägen kan i och med detta minska då parkeringsplatserna övergår från allmänna till privata.

Genomförandefrågor

Genomförandeplan

Genomförandet av detaljplanen avses att ske enligt följande:

- I samband med att detaljplanen får laga kraft avses markområdet att överlåtas till fastighetsägarna.
- I samband med överlåtelsen avser ägarna till Näsbypark 6:54-58 att ansöka om samtliga fastighetsbildningsåtgärder som fordras för marköverlåtelsen.
- Ägarna till Näsbypark 6:54-58 tillträder marken efter att fastighetsbildningen har fått laga kraft. Mellan överlåtelsen och tillträdet avser kommunen att riva den befintliga betongplattan och återställa ytan med asfalt.

Efter att dessa åtgärder är vidtagna så bedöms alla nödvändiga åtgärder för genomförandet av detaljplanen vara genomförda. Därefter kan fastighetsägarna genomföra egna åtgärder på den överlåtna marken, såsom uppförande av gemensam avfallslösning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Detaljplanen innehåller ett markreservat för gemensamhetsanläggning, vilket möjliggör för fastighetsägarna att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för gemensam parkering och avfallslösning. Fastighetsägarna kan ansöka om åtgärden efter marköverlåtelsen.

I anslutning till planområdet finns en befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar för den intilliggande transformatorstationen. Denna ledningsrätt påverkas inte av detaljplanen.

Avtal och plan- och genomförandeekonomi

Plankostnadsavtal

Framtagandet av planen bekostas av fastighetsägarna på fastigheterna Näsbyark 6:54-58 genom fem plankostnadsavtal, ett för varje fastighetsägare. Inga ytterligare planavgifter kommer att tas ut.

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Näsbyark 6:54-58. Ramavtalen reglerar ansvar och ekonomiska frågor vid genomförandet av detaljplanen. Ramavtalen godkändes av kommunstyrelsen i Täby kommun den 18 april 2024, § 20.

Marköverlåtelseavtal

För genomförandet av planen fordras överlåtelse av markområdet.

Marköverlåtelseavtal tecknas med fastighetsägarna inför antagandet av planen där villkoren för överlåtelsen och genomförandet av planen regleras.

Marköverlåtelseavtalen är villkorade av att detaljplanen får laga kraft och avsikten är således att överlåtelsen ska ske i samband med tidpunkten för detta.

Marköverlåtelseavtalen ersätter ramavtalen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen gör så att del av allmän plats på fastigheterna Näsbyark 73:64 samt Näsbyark 3:1 övergår till kvartersmark. På fastigheten Näsbyark 73:64 övergår totalt 28 kvadratmeter till kvartersmark. På fastigheten Näsbyark 3:1 övergår totalt 762 kvadratmeter till kvartersmark. Sammanlagt övergår totalt cirka 790 kvadratmeter från allmän plats till kvartersmark.

Vid detaljplanens genomförande möjliggörs en överlåtelse av de cirka 790 kvadratmetrarna kvartersmark till ägarna av fastigheterna Näsbyark 6:54-58. Efter överlåtelsen avses marken att genom fastighetsreglering bli samfällad för dessa fastigheter. På markområdet möjliggörs även bildande av gemensamhetsanläggning. Tillkommande yta kvartersmark innebär ökade bruksavgifter för VA för fastighetsägarna, vilket behöver adresseras i fastighetsregleringen.

Avgifter, inlösen, ersättning

Planavgift

Framtagandet av planen har bekostats av fastighetsägarna genom ett plankostnadsavtal. Inga ytterligare planavgifter kommer att tas ut.

Marköverlåtelse

Överlåtelsen av markområdet sker till en köpeskilling som motsvarar markens marknadsvärde.

Fastighetsbildning

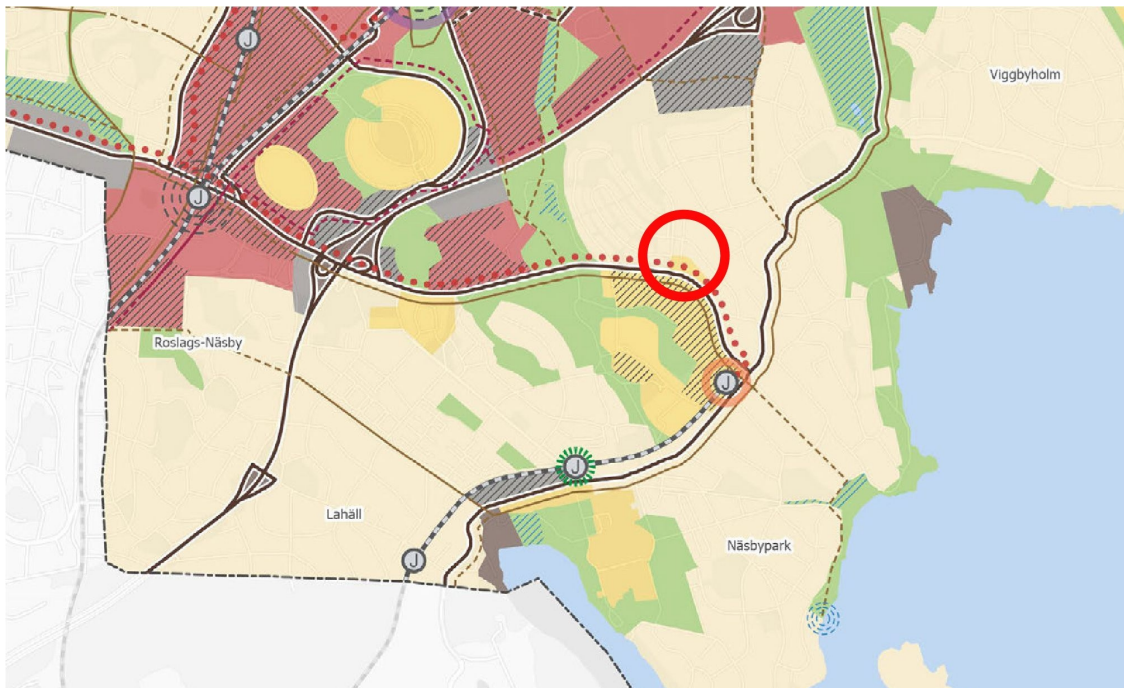
Fastighetsbildning och andra förrättningar bekostas av ägarna till Näsbypark 6:54-58.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

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



Figur 6: Utsnitt ur översiktsplanens markanvändningskarta. Finkvägen inom röd cirkel.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller byggnadsplan N25 för Norskogen inom stadsdelen Näsbypark i Täby köping, laga kraft den 12 november 1956, reviderad den 4 december samma år.

Utredningar

För detaljplanen bedöms inga utredningar vara nödvändiga då huvudändamålet vid genomförande av detaljplanen är detsamma som innan.

Planeringsförutsättningar

Miljökvalitetsnormer

Planområdets recipient är Stora Värtan som utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. God ekologisk status ska nås till 2039 och god kemisk status till 2027. Föroreningsbelastningen på Stora Värtan får därför inte öka till följd av genomförandet av planförslaget.

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd har god kemisk och kvantitativ status enligt den senaste klassningen. Miljökvalitetsnormen är att denna status ska bibehållas. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inom planområdet överskrids inte och luftkvaliteten är god.

Teknisk försörjning

Inga åtgärder för förändrad/utbyggd teknisk försörjning bedöms fordras för genomförandet av planen.

Inom hela planområdet finns underjordiska elledningar. Tillgången till dessa säkras genom ett markreservat för underjordiska ledningar som gäller för hela planområdet.

Avfallshantering

Avfallssituationen på Finkvägen är av flera anledningar ohållbar.

Idag backar avfallshämningsfordonen in på gatan då vändplanen är för liten. Rekommenderad storlek på vändplan inryms inte på Finkvägen. Backning av tunga fordon skapar en osäker trafiksituation på gatan.

I framtiden kommer hämtning av hushållsavfall med all sannolikhet behöva ske mer frekvent i och med ny lag för fastighetsnära insamling i separata fraktioner av de vanligaste förpackningsslagen, som träder i kraft den 1 januari 2027.

Dagvatten

Inom planområdet finns inga problem med dagvattenhantering.

Störningar och risker

Förorenad mark

Kommunen har ingen information om, eller anledning att misstänka, att marken innehåller några föroreningar. Inom planområdet finns en betongplatta som anlagts vid utbyggnad av den angränsande detaljplanen på fastigheten Ringduvan. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att betongplattan avlägsnas och ersätts av ny beläggning.



Figur 7: Bild på betongplatta som avlägsnas vid genomförande av detaljplanen inom röd markering.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För genomförandet av planen fordras överlåtelse av markområdet. Överlåtelseavtal avses att tecknas mellan fastighetsägarna och kommunen, där villkoren för överlåtelsen och genomförandet av planen regleras. Fastighetsägarna avser att med överlåtelseavtalet som grund ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen. Köparna avser även att ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

Fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (AL 1973:1149), liksom övriga förrättningar inom kvartersmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör bland annat bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål och avfallshantering inom markreservatet för gemensamhetsanläggning (g).

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Detaljplanen möjliggör att markområdet överläts till fastighetsägarna, vilket innebär en försäljningsintäkt för kommunen. Kommunen har åtagit sig att på egen bekostnad riva betongplattan som finns inom planområdet samt att återställa ytan med asfalt. Kostnaden för detta belastar stadsbyggnadsnämndens driftbudget. Projektet som helhet har ett positivt netto genom att markförsäljningsintäkterna överstiger kommunens kostnader. Detaljplanen som helhet bedöms således innebära ett nettopositivt resultat för kommunen.

Konsekvenser för parkering och trafik

Detaljplanen innebär att tillgången till allmänna parkeringsplatser minskar i området. Detta bedöms inte ha någon nämnvärt negativ påverkan på området då de flesta fastigheterna har tillgång till privat parkering samt att antalet parkeringsplatser som övergår i privat ägo är få sett till hela området.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen försvårar inte möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Stora Värtans ytvattenförekomst och Täby-Danderyd grundvattenförekomst. Möjligheten att följa gällande miljökvalitetsnormer för

luftkvalitet bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3. kap miljöbalken

Detaljplanen innebär god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser i 3 kap. miljöbalken.

Bedömning av miljöpåverkan

Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden och anses därför förenligt med bestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Genomförandet av planen hindrar inte möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan. Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet och Täby-Danderyd grundvattenförekomst bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. miljöbalken. Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planen inte medföra några negativa konsekvenser för människa och miljö.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Stockholms län har i sitt yttrande daterat den 29 april 2024 angett att de delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats inför plansamråd.

Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell 1. Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Syfte
P	<i>Parkering</i> Syftet med regleringen är att möjliggöra för anläggande av privata parkeringsplatser då de boende på fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 inte har tillgång till egna parkeringsplatser. Tillhörande infrastruktur såsom laddstolpar får uppföras.

E	<i>Avfallsanläggning</i> Syftet med regleringen är att möjliggöra för anläggande av gemensam uppsamlingsplats av avfall för de boende på Näsbyark 6:54-58. Tillhörande infrastruktur såsom kärlskåp får uppföras.
B	<i>Bostäder</i> Gatan Finkvägen övergår som kvartersmark till bostäderna på fastigheterna Finkvägen 6:54-58.

Tabell 2. Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser	Syfte
	<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i> Syftet med regleringen är att säkerställa ledningsägarens tillgång till de underjordiska ledningarna som finns under gatan och parkeringen.
	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i> Syftet med regleringen är att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för väg och parkering inom hela planområdet med stöd av anläggningslagen.
	<i>Begränsning av markens utnyttjande</i> Marken får ej bebyggas på grund av det begränsade utrymmet för parkering, underjordiska ledningar samt för att säkerställa framkomlighet på gatan Finkvägen.

Planarkitekt

Judia Avenine