

Ändring av detaljplan för S110 för

Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6, Skarpäng



Sammanfattning	3
Avsikten med ändring av detaljplan	3
Beskrivning av ändring av detaljplan	3
Bakgrund och planuppdrag	3
Planhandlingar	4
Planprocessen	4
Varför ändring av detaljplan valts	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägoförhållanden	5
Genomförandetid	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Genomförandefrågor	11
Genomförandetid	11
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut	11
Plankostnadsavtal och planavgift	11
Teknisk försörjning	12
Planeringsunderlag	12
Kommunala ställningstaganden och beslut	12
Planeringsförutsättningar	14
Gällande detaljplan, S110	14
Bebyggelse	17
Gatunät och trafik	20
Miljökvalitetsnormer	20
Störningar och risker	20
Konsekvenser	23
Fastighetsrättsliga konsekvenser	23
Miljökonsekvenser	23
Dagvatten och skyfall	23
Miljökvalitetsnormer (MKN)	24
Bedömning av miljöpåverkan	24
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	25

Sammanfattning

Syftet med ändringen är att möjliggöra styckning av fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 6. Fastigheten Biet 5 ingår i planområdet för att möjliggöra en fastighetsreglering, där en mindre del av Biet 5 ska kunna överföras till Biet 6, så att Biet 6 ska kunna styckas. Inom ändringsplanen är planbestämmelserna digitaliserade.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna inom planområdet upphävs och ersätts med en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Övriga fastigheter inom den gällande detaljplanen S110 behåller sina plan- och fastighetsindelningsbestämmelser.

Dagvatten- och skyfallshantering samt trafikbuller har beaktats i planarbetet.

Ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande. Planläggningen sker i enlighet med kommunens översiktsplan och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Förslaget bedöms inte innebära kommunala investeringar.

Avsikten med ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan S110 möjliggör styckning av fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 6 för att möjliggöra nya bostadsfastigheter. Den prickmark som i gällande detaljplan anges för en nedmonterad luftburen kraftledning tas bort för Flugan 9 och 10. Befintliga fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet och ersätts med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Beskrivning av ändring av detaljplan

Bakgrund och planuppdrag

Den 21 juni 2022, §60, meddelade lov- och tillsynsutskottet (LTU) fastighetsägarna till Fjärilen 1–3 respektive Flugan 9 och 10 positivt planbesked. LTU gav samtidigt samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för, och utforma förslag till, ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra styckning av befintliga villafastigheter.

Den 27 april 2023, §34, meddelade LTU positivt planbesked även för fastigheterna Biet 5 och 6 och samhällsutvecklingskontoret fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för

en planändring. Av tjänsteutlåtandet framgår att planändringarna föreslås hanteras i samma ärende som ändring av detaljplan S110 avseende fastigheterna Fjärilen 1 m.fl.

Den 19 mars 2024, §30, beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM för ändring av detaljplan S110 för fastigheterna Fjärilen 1–3, Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 i kommundelen Skarpäng. Av tjänsteutlåtandet framgår att beslut om samråd och granskning föreslås fattas av planchefen på delegation. Delegationsbesluten fattas med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, punkt 4.2 a.

Beslut om samråd fattades på delegation den 24 april 2025. Planförslaget var på samråd under perioden 28 april – 18 maj 2025. Efter samrådet har fastigheterna Fjärilen 1–3 tagits bort från planområdet. Dessa fastigheter behöver utredas ytterligare avseende bland annat dagvatten- och skyfallshantering och hanteras därför i ett separat planärende.

Beslut om granskning fattades på delegation den 7 oktober 2025. Planförslaget var på granskning under perioden 9 - 23 oktober 2025.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser, S110, laga kraft 1972.
- Planbeskrivning, S110, laga kraft 1972.
- Ändring av plankarta med planbestämmelser.
- Ändring av planbeskrivning (denna handling).
- Fastighetsförteckning.

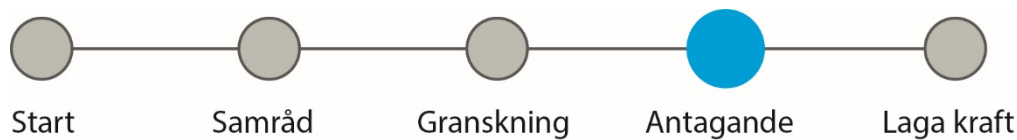
Övrigt planeringsunderlag redovisas under rubriken *Planeringsunderlag*.

När ändring av detaljplan S110 för Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6, fått laga kraft, är det ändringen av detaljplanen som gäller för de berörda fastigheterna.

Planprocessen

Ändring av detaljplan S110 upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

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



Figur 1: Planprocessen för standardförfarande. Planen är i antagandesskedet.

Varför ändring av detaljplan valts

Planförslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och den gällande detaljplanens syfte samt dess markanvändning. Ändring av detaljplan bedöms därmed som lämplig.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av kommundelen Skarpäng. Flugan 9 och 10 ligger vid Ekvägen och Biet 5 och 6 vid Rostocksvägen.



Figur 2: Fastigheterna är markerade med röd streckad linje.

Areal och markägoförhållanden

Planändringen omfattar fyra privatägda fastigheter. Nedan redovisas angivna fastighetsstorlekar enligt fastighetsregistret:

- Flugan 9: 1 920 kvadratmeter

- Flugan 10: 1 767 kvadratmeter
- Biet 5: 1 537 kvadratmeter
- Biet 6: 1 628 kvadratmeter

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen är fem år och börjar gälla från och med den dag planändringen fått laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan S110 har löpt ut.

Beskrivning av planförslaget

Planändringen omfattar småhusfastigheter med friliggande villor. Avsikten med planändringen är att möjliggöra styckning av fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 6. Biet 5 ingår i planområdet, men föreslås inte styckas. Biet 5 ingår i planområdet för att möjliggöra att en mindre del av fastigheten ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Biet 6. Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet och ersätts med en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Den prickmark som i gällande detaljplan S110 anges för en luftburen kraftledning samt bestämmelse om skyddszon för elektriska ledningar (e). utgår för fastigheterna Flugan 9 och 10. Inom fastigheten Biet 5 tillkommer två planbestämmelser som bekräftar befintlig komplementbyggnad. Fastigheter inom gällande detaljplan S110 utanför planområdet behåller gällande plan- och fastighetsindelningsbestämmelser.

Bebyggelse

Planändringen påverkar inte förutsättningarna för befintliga byggnader inom planområdet. Planändringen möjliggör ytterligare tre bostadsfastigheter med huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader.

I den gällande detaljplanen S110 anges att byggrätten är max 1/8 av fastighetsytan om huvudbyggnaden uppförs i två våningar. Alternativt får högst 1/5 av fastighetsytan bebyggas om huvudbyggnaden uppförs i en våning. I ändringen av detaljplan för Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 kvarstår dessa bestämmelser.

Friliggande huvudbyggnader kan uppföras till en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter och komplementbyggnader kan uppföras till en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Inom fastigheten Biet 5 finns en komplementbyggnad i fastighetsgräns och därmed regleras den med bestämmelsen p_3 – komplementbyggnad får placeras i

fastighetsgräns. Inom fastighet Biet 5 är även komplementbyggnaden cirka 2,9 meter hög och bekräftas därmed med bestämmelsen h_3 – komplementbyggnad får uppgöras till en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

För fastigheterna Biet 6 samt Flugan 9 och 10 medges bestämmelsen p_2 – komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen eller sammanbyggas med komplementbyggnad på angränsande fastighet.

Planbestämmelserna avseende byggrätt, byggnadshöjd och placering för huvudbyggnad kvarstår och gäller enligt detaljplan S110. Planbestämmelserna är digitaliserade inom ändring av detaljplan.

Parkering och utfarter

Fastigheterna Flugan 9 och 10 har tillfart via Ekvägen och Biet 5 och 6 via Rostocksvägen. Parkering sker inom respektive fastighet.

Trafikbuller

För villabebyggelsen inom planområdet är den ekvivalenta ljudnivån under 55 dBA vid fasad. Riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:16) överskrids inte och ljudmiljön bedöms som god.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har utförts.

Biet 5 och 6

Totalt ska 79 kubikmeter dagvatten fördröjas inom fastigheterna Biet 5 och 6 samt för den nytillokommande fastigheten. Det innebär att varje fastighet ska fördröja cirka 26 kubikmeter. Utredningen föreslår även en fördröjningsvolym. Lågpunkterna ligger längs Rostocksvägen.

Det är viktigt att höjdsättning och placering av den nya huvudbyggnaden sker så att skyfallsvatten som avrinner från Biet 6 kan passera förbi fastigheten utan att orsaka skada inom styckningslotten. I samband med styckning av Biet 6 behöver marken inom stamfastigheten och styckningslotten bibehållas med ett fall mot Rostocksvägen så att avrinning uppströms kan passera den nya styckningslotten vidare mot Rostocksvägen.

Flugan 9 och 10

Totalt ska 81 kubikmeter dagvatten fördröjas inom fastigheterna Flugan 9 och 10. Volymen kan förslagsvis delas upp på fyra, vilket innebär att respektive fastighet behöver hantera och fördröja 20 kubikmeter dagvatten, enligt dagvattenutredningen. Fördelningen kan se annorlunda ut men att den totala mängden om 81 kubikmeter behöver hanteras.

Lågpunkterna inom delområdet finns närmast gatan.

Fördröjningen ska vara ytligt belägen i trädgården. Fördröjningsytan kan placeras i en befintlig lågpunkt dit vattnet kan avrinna alternativt behöver höjdsättningen anpassas så att en ny lågpunkt tillskapas.

I samband med ansökan om bygglov ska dagvattenhantering redovisas. I plankartan anges en generell bestämmelse - minst 50 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.

Motiv till detaljplanens regleringar

Gränsbeteckningar	Förklaring/ syfte
Planområdesgräns	Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område ändringen av detaljplanen omfattar.
Egenskapsgräns	Avgränsning mellan egenskapsbestämmelser redovisas med egenskapsgräns.

Tabell 1. Precisering av gränsbeteckningar.

Användningsbestämmelser	Förklaring/ syfte
B - Bostäder	Användningen bostäder (B) innebär att endast bostäder är tillåtet som markanvändning.

Tabell 2. Precisering av användningsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring och syfte
Prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk. Mot gata (Rostocksvägen och Ekvägen) regleras prickmark med 6,0 - 6,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med prickmarken är att säkerställa skötsel av byggnader, brandsäkerhet, god sikt vid vägen samt att bevara områdets karaktär.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Bestämmelsen ersätter de tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna. Bestämmelsen syftar till att fastighetsindelningen görs i enlighet med övrig bebyggelse i kvarteret.
h ₁	Huvudbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter. Bestämmelsen syftar till att byggrätten stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.
h ₂	Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter. Bestämmelsen syftar till att byggrätten stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.
h ₃	Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter. Syftet är att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom Biet 5.
Lägenhetsfördelning (generell bestämmelse)	Högst en lägenhet per fastighet tillåts. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen till enbostadshus.
p ₁	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen tillser att bebyggelsens placering stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med komplementbyggnaden på angränsande fastighet. Bestämmelsen tillser att bebyggelsens placering stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.

P ₃	Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns. Syftet är att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom Biet 5.
Utformning (generell bestämmelse)	Endast friliggande hus medges. Syftet är friliggande småhus och inte sammanbyggda. Bestämmelsen tillser att bebyggelsens placering stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.
Utförande (generell bestämmelse)	Minst 50 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Exempel på genomsläppliga ytor är gräs, grus, betonghålstén, rasterplattor eller marksten med breda och genomsläppliga fogar. Syftet med bestämmelsen är att åtgärder för fördröjning vidtas för att inte problem med dagvatten ska uppstå.
Utnyttjandegrad (generell bestämmelse)	Högst 1/8 av fastighetsytan får bebyggas då huvudbyggnad uppförs i två våningar. Alternativt får högst 1/5 av fastighetsytan bebyggas då huvudbyggnad uppförs i en våning. Bestämmelsen syftar till att byggrätten stämmer överens med övrig bebyggelse i kvarteret.

Tabell 3. Precisering av egenskapsbestämmelser.

Genomförandetid	Förklaring/ Syfte
Genomförandetid för ändring av detaljplan	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Planändringens genomförandetid är fem (5) år och börjar gälla från den dag ändring av detaljplanen får laga kraft. När genomförandetiden börjar har fastighetsägarna rätt till bygglov i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Genomförandetiden kvarstår i övrigt för detaljplan S110.

Tabell 4. Generell bestämmelse som gäller för ändring av planområdet.

Upplysningar	Förklaring/ Syfte
Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning • 0160 - 0126/ 1978 • 0160 - 0106/ 1974 upphör att gälla för fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 när beslut att anta ändring av detaljplan får laga kraft.	Fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs för fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6. Övriga fastigheter inom detaljplan S110 behåller gällande fastighetsindelningsbestämmelser.

Tabell 5. Upplysningar.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplan är fem år och börjar gälla från och med den dag planändringen får laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan S110 har gått ut.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Styckning möjliggörs för fastigheterna Flugan 9 och 10 i och med detaljplaneändringen.

Inom fastighet Biet 6 finns ett avtalsservitut för ledning med akt 01-IM4-37/5300.1. För fastigheten Biet 6 samt den blivande styckningslotten föreslås officialservitut eller att gemensamhetsanläggning bildas för tillfart samt för befintliga ledningar, genom lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten i Täby.

Ledningsrätten för den luftburna kraftledningen är sedan tidigare upphävd. I övrigt finns inga officialservitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av initiativtagaren.

Plankostnadsavtal och planavgift

Plankostnadsavtal som reglerar kostnader och ansvarsfördelning har tecknats mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter. Fastighetsägarna står för kostnader för upprättandet av detaljplanen samt de utredningar som krävts.

Ändringen av detaljplanen medför inte några kommunala investeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är bebyggda och sedan tidigare anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Nya serviser behöver upprättas för de tillkommande fastigheterna. Kommunen ordnar serviser på initiativ från respektive fastighetsägare. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Ledningar på kvartersmark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

El- och teleledningar

De el- och teleledningar som finns i Rostocksvägen och Ekvägen tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. Respektive fastighetsägare kontakter Vattenfall Eldistribution AB för anslutning.

Avfall

Avfallshanteringen ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen* och arbetsmiljölagstiftningen.

Mat- och restavfall ska samlas in i kärl. Från år 2027 ska även förpackningar samlas in, vilket avser papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas. Plats för uppställning av kärl ska finnas vid fastighetens infart.

Sträckan mellan kärl och hämtfordonets (sopbilens) uppställningsplats, ska vara plan och hårdgjord. Eventuell kantsten ska vara fasad.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden och beslut

Följande planeringsunderlag bedöms relevanta för ändringen av detaljplanen:

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplanen redovisar en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning

för planområdet. Planområdet är i översiktsplanen redovisat med markanvändningen småhusbebyggelse.

Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter

Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2023, § 30. Dokumentet beskriver karaktärsdrag för olika områden och förutsättningar som behöver beaktas vid planering, exempelvis att minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter och högst en lägenhet per fastighet medges.

Dagvattenstrategi för Täby kommun

Dagvattenstrategi för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137. Strategin ställer krav på att delar av kvartersmarken ska vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske med hjälp av vegetation. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för att miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

Utredningar

Dagvattenutredning (Structor Mark Stockholm, 2025).

Gällande detaljplan, S110, medger (BFII) område för bostadsändamål, fristående hus. Fristående hus får enligt planen uppföras i två våningar med en byggnadshöjd på 7,2 meter. Uthus eller garage får inte uppföras med högre byggnadshöjd än 2,5 meter. Med F betecknat område medger att högst 1/8 av fastigheten får bebyggas när byggnad uppförs i två våningar. Då byggnad uppförs i en våning får högst 1/5 av fastigheten bebyggas. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

Inom området fanns tidigare en luftburen kraftledning som gett upphov till att ett antal fastigheter i området betecknats med en stor andel prickmark samt bestämmelse om skyddszon för elektriska ledningar (e). Ledningen har tagits ur bruk och förlagts nedgrävd på annan plats.

Inom området är huvudbyggnader placerade minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Fastigheter inom detaljplan S110, som inte omfattas av ändring av detaljplan, behåller gällande planbestämmelser och fastighetsindelningsbestämmelser.

Nedan tabell ger en översiktlig bild av status för planbestämmelser och fastighetsindelningsbestämmelser som en följd av planändringen:

Plan-bestämmelser	Kvarstående plan-bestämmelser	Justerade planbestämmelser	Nya plan-bestämmelser	Borttagna plan-bestämmelser
B – område för bostadsändamål		Formuleringen har moderniserats. Beteckning i plankartan ändras från "BF" till "B". Plankartan har kompletterats med en separat bestämmelse för ökad tydlighet. Ändring av detaljplan separeras användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser.		
Prickmark		Formuleringen har moderniserats. Bestämmelsen justeras från "mark som icke får bebyggas" till "marken får inte förses med byggnadsverk".		Del av prickmarken tas bort för fastigheterna Flugan 9 och 10.
d ₁			Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och ersätts med d ₁ - bestämmelse som reglerar	

			tomtstorlek, enligt riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Skarpäng.	
h_1		Bestämmelsen ges ett index (h_1). Reglering kring byggnadshöjd kvarstår i enlighet med S110.		
h_2		Bestämmelsen ges ett index (h_2). Reglering kring byggnadshöjd kvarstår i enlighet med S110.		
h_3			Syftet är att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom Biet 5.	
Högst en lägenhet per fastighet tillåts.		Bestämmelsen har moderniserats. I detaljplan S110 anges "På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än en lägenhet".		
p_1 - Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.			I detaljplan S110 saknas placeringsbestämmelse. I nuläget utgår bygglovshandläggare från byggnadsstadgorna i samband med lovgivning. I och med ändringen av planen har kartan kompletterats med en separat bestämmelse för ökad tydlighet.	
p_2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med komplementbyggnad placerad på angränsande fastighet			I detaljplan S110 saknas placeringsbestämmelse. I nuläget utgår bygglovshandläggare från byggnadsstadgorna. I ändring av detaljplan har plankartan kompletterats med en separat bestämmelse för ökad tydlighet.	

p ₃ – Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns.			I detaljplan S110 saknas placeringsbestämmelsen. Syftet med bestämmelsen är att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom fastigheten Biet 5.	
Endast friliggande hus.		I S110 kombineras användningsbestämmelse (B) och egenskapsbestämmelse (friliggande). I Ändring av detaljplan separeras användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser.		
Minst 50 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.			Minst 50 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.	
Utnyttjandegrad - högst 1/8 av fastighetsytan får bebyggas då huvudbyggnad uppförs i två våningar. Alternativt får högst 1/5 av fastighetsytan bebyggas då huvudbyggnad uppförs i en våning.		Bestämmelsen kvarstår enligt S110 och ges en ny beteckning i plankartan för ökad tydlighet.		
Genomförandetid			För ändring av detaljplan är genomförandetiden fem år och börjar gälla från och med den dag planen får laga kraft.	
e – skyddszon för elektriska ledningar				e – skyddszon för elektriska ledningar
Fastighetsindelningsbestämmelser: - 0160 - 0126/1978 - 0160 - 0106/1974			d1 – bestämmelsen som reglerar fastighetsstorlek.	Fastighetsindelningsbestämmelser: - 0160 - 0126/1978 - 0160 - 0106/1974

Tabell 6. Översiktlig status för plan- och fastighetsindelningsbestämmelser.

Bebyggelse

Området är en del av ett befintligt småhusområde med villor, kedjehus och radhus. Inom planområdet utgörs bebyggelsen av fristående villor i en till två våningar.

- Inom fastigheten Flugan 9 finns en huvudbyggnad med två våningar.
- Inom fastigheten Flugan 10 finns en huvudbyggnad med en våning.
- Inom fastigheten Biet 5 finns en huvudbyggnad med två våningar.
- Inom fastigheten Biet 6 finns en huvudbyggnad med en våning.



Figur 6: Huvudbyggnad inom Flugan 9.



Figur 7: Huvudbyggnad inom Flugan 10 till vänster.



Figur 8: Huvudbyggnaden inom Biet 5. För fastigheten medges ingen ytterligare bostad. Biet 5 ingår i planområdet för att möjliggöra att en mindre del av fastigheten ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Biet 6.



Figur 9: Huvudbyggnaden inom Biet 6. Foton: ETTELVA Arkitekter.

Gatunät och trafik

Fastigheterna Flugan 9 och 10 nås via Ekvägen. Ekvägen saknar separata gång- och cykelvägar.

Biet 5 och 6 har tillfart från Rostocksvägen. Separata trottoarer finns längs vägen.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdets recipient är Stora Värtan som utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan har statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. God ekologisk status ska uppnås till år 2030 och god kemisk status till år 2027. Föroreningsbelastningen på Stora Värtan får inte öka till följd av genomförandet av planförslaget.

Halter av partiklar och kvävedioxid i området är under gällande nationella miljö kvalitetsmål och miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar överskrids inte.

Störningar och risker

Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning är de ekvivalenta ljudnivåerna lägre än 55 dBA vid fasad för villabebyggelsen inom planområdet. Därmed överskrids inte riktvärdena enligt förordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Geoteknik

Marken inom Flugan 9 och 10 utgörs av glacial lera (gula ytor i figur 10). Förutsättningarna för att infiltrera vatten är därför dåliga.

Marken inom Biet 5 och 6 ligger inom område med berg i dagen och inslag av glacial lera, vilket innebär dåliga förutsättningar för infiltration. Vid anläggning av fördröjningsanläggningar finns risk för att det uppstår behov av att spränga för att möjliggöra tillräckliga volymer för omhändertagande av dagvatten.



Figur 10: Jordartskarta med fastigheterna markerade med svart streckad linje. Rött = urberg och gult = glacial lera. Källa: Sveriges geologiska utredningar, SGU.

Dagvatten och skyfall

Täby kommuns dagvattenstrategi (2016) ska följas och tillämpas vid planläggning, exploatering och byggnation i Täby. Strategin syftar bland annat tillse att dagvatten fördröjs och renas före avledning, eftersom dagvattnets påverkan på Tåbys vattenförekomster inte får försämra möjligheterna att nå god status. I dagvattenstrategin finns även krav på att, fördröja ett 100-årsregn ytligt på mark i mångfunktionella ytor där behovet finns. Enligt Täby strategin ska minst 50 procent av fastighetsmarken utgöras av grönyta eller vara genomsläpplig. Takvatten får inte ledas direkt till ledning utan ska ledas till exempelvis grönytor, planteringar eller grusade ytor där dagvattnet kan infiltrera.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inom planarbetet. Inom Biet 5 och 6 finns goda förutsättningar för fördröjning av dagvatten eftersom det finns en naturlig lutning mot Rostocksvägen som möjliggör ytlig avledning. Ingen del inom Biet 6 riskerar att översvämmas eller påverkas av flödesvägar genom fastigheten.

Även inom fastigheterna Flugan 9 och 10 finns goda förutsättningar för förtätning eftersom där finns en naturlig lutning mot gatan och det är möjligt att avleda dagvatten yttligt.

Ökade dagvattenflöden riskerar att öka belastningen av föroreningar, inklusive näringsämnen och tungmetaller. Därför ökar behovet av att implementera effektiva renings- och fördröjningsåtgärder. För att hantera dagvatten inom planområdet föreslås fördröjningsytor och filtrerande grönytor för att minska flöden och förbättra vattenkvaliteten samt anpassad höjdsättning för att förhindra översvämning och styra avrinningen mot lämpliga fördröjningsytor.

Förtätningen ställer olika krav på dagvattenåtgärder inom planområdet. Om föreslagna dagvattenåtgärder eller motsvarande genomförs kan förtätningen göras utan att recipienten Stora Värtan riskerar att påverkas negativt.

Översvämningsrisk

I genomförd dagvattenutredning har en skyfallsanalys gjorts. Simuleringen visar ett 100-års regn med varaktighet 1/h, motsvarar 55 mm regn.

Biet 5 och Biet 6

Genomförd skyfallsanalys visar att det inom fastighet Biet 5 och utmed Rostocksvägen ansamlas cirka 7 kubikmeter vatten i en lågpunkt. I samband med styckning av Biet 6 behöver vattenansamlingen och flödesvägen på Biet 5 beaktas.

Flugan 9 och 10

Skyfallsanalysen visar vidare att det finns en lågpunkt i det norra hörnet av Flugan 9. Vattnet blir instängt och rinner vidare först när vattennivån har stigit. Det finns en mindre lågpunkt där vattnet rinner vidare utmed den östra fastighetsgränsen ner till Ekvägen. Varken lågpunkten eller avrinningsvägen ligger i del av fastigheten som påverkas av styckning.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan göras först efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Fastighetsbildning

För att genomföra planändringen kommer fastighetsbildning behövas.

Fastighetsägaren initierar och bekostar förrättningen hos Lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnaden debiteras efter en av Lantmäterimyndigheten i Täby fastställd taxa.

Fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 6 får genom ändringen av detaljplan möjlighet att genom fastighetsreglering bilda tre nya fastigheter för bostadsändamål.

Fastighetsägaren till Biet 5 avstår mark till Biet 6 för att Biet 6 ska vara möjlig att stycka. Lantmäterimyndigheten prövar frågan om fastighetsreglering och styckning efter inkommen ansökan om fastighetsbildning från fastighetsägarna.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning, kommer upphävas inom planområdet och ersättas med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i plankartan.

Fastighet	Aktnummer
Flugan 9 och 10	0160 - 0126/ 1978
Biet 5 och 6	0160 - 0106/ 1974

Tabell 7: Följande fastighetsindelningsbestämmelser föreslås upphävas för de aktuella fastigheterna.

Miljökonsekvenser

Dagvatten och skyfall

Biet 5 och 6

I samband med fastighetsregleringen är det viktigt att höjdsättning och placering av den nya huvudbyggnaden föreslås så att vattnet som avrinner från Biet 6 kan passera förbi fastigheten utan att orsaka skada inom styckningslotten. Det kan göras genom att placera något flödesavskärande längs fastighetsgränsen som styr vattnet mot den föreslagna fördröjningsytan inom Biet 6. Det kan vara en låg mur, kantsten eller ett avskärande dike. Alternativt ska det säkerställas att marken runt den nya

huvudbyggnaden lutar från fasaden och skapar ett lågt stråk där vatten kan passera. Dagvatten ska infiltreras och avledas till exempelvis ett fördröjningsmagasin inom kvartersmark.

Inom de båda fastigheterna finns goda förutsättningar för att avleda skyfall ytligt ut mot Rostocksvägen. Om höjdsättningen bibehålls med fall mot gatan samt att planen säkerställer att avrinning uppströms kan passera förbi den nya styckningslotten, bedöms det inte finnas risk för översvämning som förhindrar framkomlighet.

Flugan 9 och 10

Fördröjningsytan kan placeras i en befintlig lågpunkt eller så anpassas höjdsättningen så att vattnet rinner till önskat läge.

Idag har fastigheterna goda förutsättningar att avleda skyfall ytligt ut på Ekvägen. Om höjdsättningen bibehålls med ett fall mot gatan, bedöms det inte finnas risk för översvämningar som kan orsaka skada eller förhindra framkomlighet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planen bedöms inte medföra att MKN för luft riskerar att överskridas.

Planens genomförande innebär förbättrade förutsättningar att hantera dagvatten och skyfall och bedöms därigenom förbättra förutsättningarna utan att recipienten Stora Värtan riskerar att påverkas negativt.

Bedömning av miljöpåverkan

Planläggningen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för planändringen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, (2010:900), PBL, och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB, har tagits fram. Undersökningen visar att planens genomförande inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med länsstyrelsen under perioden för plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Beslut om miljöpåverkan togs på delegation av stadsbyggnadsnämnden den 11 september 2025. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram tillsammans med ETTELVA Arkitekter.

Samhällsutvecklingskontoret

Maria Kling,

Planarkitekt