

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringskontoret

Maria Kling

Ändring av detaljplan S110 för Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6, Skarpäng

Innehåll

Ändring av detaljplan S110 för Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6, Skarpäng.....	1
1. Sammanfattning.....	2
2. Planförslaget.....	2
3. Hur samrådet bedrivits.....	3
4. Inkomna yttranden.....	3
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	4
6. Ändringar inför granskning.....	7

1. Sammanfattning

Samrådshandlingarna godkändes på delegation den 24 april 2025. Delegationsbeslutet fattades av planchefen med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, punkt 4.2 a. Planförslaget var på samråd under perioden 28 april – 18 maj 2025.

Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra instanser har fått tillfälle att yttra sig. Samrådshandlingar visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida, www.taby.se/fjarilen.

Totalt har fyra yttranden inkommit under samrådstiden. Inga yttranden har inkommit från sakägare.

Inför granskning har ändring av detaljplan S110 för Fjärilen 1 m.fl., Skarpäng, delats upp i två separata ärenden. Fastigheterna Fjärilen 1–3 ska utredas ytterligare kopplat till skyfall vid ett 100-års regn och hanteras därför i en separat planprocess med diarienummer SBN 2023/261–20. Ändring av detaljplan S110 för fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 hanteras i detta ärende.

Planbestämmelsen p₃ och h₃ har lagts till inför granskning, vilket innebär att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom del av Biet 5.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Samrådsredogörelsen redovisar samtliga inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges här sammanfattat. Yttrandena är offentliga handlingar och finns i sin helhet tillgängliga på kommunen.

2. Planförslaget

Ändring av detaljplan S110 innebär att fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 kan delas genom fastighetsbildning. Fastigheten Biet 5 ingår i planområdet då en mindre del av denna fastighet ska föras över till Biet 6 genom fastighetsreglering, med syftet att möjliggöra styckning av Biet 6.

Inför granskning har planärendet delats upp i två olika ändringsplaner. Fastigheterna Fjärilen 1–3 (SBN 2023/261–20) ska utredas ytterligare avseende dagvatten och skyfall i en separat planprocess, eftersom vidare utredning och hantering av ändringsplanen bedöms ta längre tid och riskerar därmed att onödigt fördröja processen för Flugan 9-

10 och biet 5-6. Ändring av detaljplan S110 för fastigheterna Flugan 9 och 10 och Biet 5 och 6 (SBN 2025/228–20) bedöms kunna hanteras snabbare. För fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6, bedöms samrådsversionen av dagvattenutredningen tillräcklig med nuvarande redovisning av förutsättningar och förslag till åtgärder.

Planbestämmelsen p_3 och h_3 har lagts till i planhandlingarna och gäller endast inom en del av fastigheten Biet 5. Bestämmelsen innebär att en befintlig komplementbyggnad utmed fastighetsgränsen blir planenlig. För resterande del av området som berörs av ändringen anges p_2 – komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen, vilket är det avstånd som är gällande i ursprungliga planen S110.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom de respektive planområdena och ersätts av ny bestämmelse som reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808), MB har tagits fram. Kommunens bedömning är att ett genomförande av ändring av detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Beslut om samråd fattades på delegation den 24 april 2025. Delegationsbeslutet togs av planchefen med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, punkt 4.2 a. Planförslaget var på samråd under perioden 28 april – 18 maj 2025. Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter har fått tillfälle att yttra sig.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Stockholm	Synpunkt
2. Lantmäterimyndigheten	Synpunkt

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
3. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor (SRMH)	Synpunkt
4. E-on	Ingen synpunkt

Ledningsägare

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om ledningar via www.ledningskollen.se. Synpunkter på planförslaget framkommer av yttrandet:

- E-on.

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas en sammanfattad och förkortad form av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium.

Myndighet och andra remissinstanser

Nr 1. Länsstyrelsen i Stockholm

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande säkerhet med avseende på risk för översvämning för kvarteret Fjärilen.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Inom Fjärilen 2 finns en lågpunkt som leder till att tomten är översvämmad med ett vattendjup som är större än 50 centimeter vid ett 100-årsregn. Enligt dagvattenutredningen (Structor 2025-02-27) handlar det om cirka 210 kubikmeter. Förtätning inom fastigheten kan medföra ökad risk för översvämning med skador på byggnader, eller begränsad framkomlighet för räddningstjänsten till Fjärilen 3, som följd. Kommunen behöver i planhandlingarna förtydliga vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa en tillräckligt stor fördröjningsyta, redogöra för utformningen och genomförbarheten av fördröjningsytorna, och om möjligt reglera placering av

byggnader. Vidare behöver kommunen i planhandlingarna visa att nedströms områden (exempelvis infarten till Fjärilen 3 eller Täbyvägen) inte påverkas om lågpunkten inom Fjärilen 2 byggs bort. Kommunen behöver även i planhandlingarna redogöra för vilka åtgärder som krävs inom Fjärilen 3 för att undvika att ytterligare vatten leds till Fjärilen 2.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan

Kommentar: Inför granskning har planförslaget delats upp i två olika ändringsplaner. Fastigheterna Fjärilen 1–3 hanteras i en ändringsplan med diarienummer SBN 2023/261–20. För ändring av detaljplan för Fjärilen 1-3 tas en separat samrådsredogörelse fram. Fastigheterna Fjärilen 1–3 ska utredas ytterligare kopplat till skyfall vid ett 100-års regn och hanteras därför i en separat planprocess.

Nr 2. Lantmäterimyndigheten

Plankartan

- I plankartan p_2 står det att komplementbyggnader kan placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, detta bör ändras till ska. Får KLM in en ansökan där en komplementbyggnad är 1 meter från fastighetsgräns och det endast står kan i både plankarta och planbeskrivning kommer KLM sannolikt att bevilja 1 meter då det inte finns något ska-krav alternativt att vi behöver samråda med planenheten i frågan.
- Planbestämmelsen J_1 är svår att se då den sammanfaller med fastighetsgräns. Går det att redovisa bestämmelsen tydligare i fastighetsgräns?
- De fastighetsplaner som upphävs ska skrivas ihop.

Planbeskrivning

- Det står när ändring av detaljplan har fått laga kraft, men det bör stå vunnit laga kraft.
- Det står det att komplementbyggnad kan placeras 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas. Ordval "kan" bör ändras till "ska".
- Det finns kartbild över föreslagen placering för fastighet Fjärilen 2-3. Denna är otydlig avseende vad de röda ytorna innebär.

- *Det framkommer att Fjärilen 2 och 3 kommer att ha tillfart via Stralsundsgränd. Det bör framgå att officialservitut behöver bildas över Fjärilen 2 för att denna ska få tillgång till väg.*
- *Under rubrik utnyttjandegrad står det I och II våningar. I plankartan har man istället skrivit detta med bokstäver dvs. en och två.*
- *Det står att det finns två avtalsservitut på Fjärilen 1 och 3. Dessa benämns (Fjärilen 1) 01-IM4-71/3580 – ska vara 01-IM4-71/3580.1 och (Fjärilen 3) 01-IM4-71/3581.1*
- *På Fjärilen 2 finns avtalsservitut för ledning 01-IM4-71/10530.1 där Fjärilen 2 har förmån och Fjärilen 3 har last dvs detta servitut ligger även på Fjärilen 3*
- *På Biet 6 ligger avtalsservitut för ledning, akt 01-IM4-37/5300.1*
- *Det står att den blivande styckningslotten och Fjärilen 3 föreslås tillfart utmed Fjärilen 2. Det ska framgå att det bildas officialservitut för utfart över Fjärilen 2.*
- *Det står att Lantmäterimyndigheten prövar frågan om fastighetsreglering och avstyckning istället för bara avstyckning.*
- *”Akternummer” ska justeras till ”aktnummer”.*

Kommentar: Inför granskning har planärendet delats upp i två planärenden med olika diarienummer.

Planbestämmelsen p₂ har justerats av administrativ karaktär i planhandlingarna. Formuleringen ”bör” har ändrats till ”ska”.

Planbestämmelserna p₃ och h₃ har lagts till i plankartan, vilket innebär att den befintliga komplementbyggnaden inom fastigheten Biet 5 blir planenlig. Bestämmelsen gäller endast inom del av Biet 5.

Planhandlingarna har justerats enligt övriga synpunkter.

Nr 3. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsombud

Flera av fastigheterna har, sett ur dagvattenperspektiv, dåliga markförhållanden. Det är oklart hur tomtindelningen kommer att se ut. Det kommer att krävas noggrann planering av åtgärder för att få en bra dagvattenhantering. Särskilt bedöms dagvattenhanteringen på fastigheten Fjärilen 2 vara svår att lösa vid en förtätning med hänvisning till de förhållanden som redogörs i ”Dagvattenutredning Fjärilen m.fl. Täby kommun 2025-02-27”

Kommentar:

Inför granskning har planärendet delats upp i två planärenden med olika diarienummer. Dagvattenfrågan i nu aktuellt ärende som avser fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 bedöms kunna hanteras enligt planförslaget vilket beskrivs i planbeskrivningen.

Nr 4. E.ON

E.ON har inga kablar, rör eller ledningar inom ert markerade område

Kommentar: Täby kommun noterar informationen.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskning har ändring av detaljplan S110 för Fjärilen 1 m.fl, Skarpäng, delats upp i två olika ändringsplaner. Fastigheterna Fjärilen 1–3 ska utredas ytterligare kopplat till skyfall vid ett 100-års regn och hanteras därför vidare i en separat planprocess med diarienummer SBN 2023/261–20. Ändring av detaljplan S110 för fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6 hanteras i detta ärende.

Planhandlingarna har justerats så att de endast beskriver ändring av detaljplan för Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6. Primärkarta med tillhörande fastighetsförteckning har uppdaterats. Inför granskningsskedet har nedan ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har reviderats och beskriver endast fastigheterna Flugan 9 och 10 samt Biet 5 och 6.
- Planbeskrivningen har förtydligats och reviderats under rubrik Motiv till detaljplanens reglering.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ändringar av administrativ karaktär.

Plankartan

- En plankarta har upprättats för planärendet som omfattar fastigheterna Flugan 9 och 10 respektive Biet 5 och 6.

- Planbestämmelsen (P₂) har justerats så att den nu beskriver att komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med komplementbyggnad på angränsande fastighet.
- Planbestämmelserna (p₃) och (h₃) lagts till, vilket innebär att befintlig komplementbyggnad inom Biet 5 blir planenlig. Bestämmelserna gäller endast inom en del av Biet 5. För resterande fastigheter medges p₂- bestämmelsen.
- Plankartan har uppdaterats med ändringar av administrativ karaktär.
- Primärkartan med tillhörande fastighetsförteckning har uppdaterats.