

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Maria Kling

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

1. Sammanfattning av planprocessen

Syftet med planändringen 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. Planändringen handläggs med standardförfarande.

Ursprungligen ingick även fastigheterna Fjärilen 1–3 i denna ändringsplan. Inför granskning togs fastigheterna Fjärilen 1–3 bort från planområdet då dessa behöver utredas ytterligare. De hanteras därmed i en separat planprocess med diarienummer SBN 2023/261–20.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM och påbörja arbetet med ändring av detaljplan S110 den 19 mars 2024, §30.

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. Under samrådstiden inkom fyra yttranden, vilka är sammanställda och besvarade i en separat samrådsredogörelse.

Granskningshandlingarna godkändes på delegation den 7 oktober 2025.

Delegationsbeslutet fattades av planchefen med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, punkt 4.2 a. Planförslaget var på granskning under perioden 9 oktober–23 oktober 2025. Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra instanser har fått tillfälle att yttra sig.

Granskningshandlingarna visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3, samt på Täby kommuns hemsida. Under granskningstiden inkom totalt tre yttranden, varav ett från sakägare.

Detta granskningsutlåtande redovisar inkomna granskningsyttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena är offentliga handlingar och finns i sin helhet tillgängliga hos kommunen.

Efter granskningstidens slut inkom ett yttrande från Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor (SRMH). Yttrandet redovisas inte nedan då det inkom för sent. SRMH har inga synpunkter på förslaget.

2. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
1. Länsstyrelsen Stockholm	Ingen erinran
2. Lantmäterimyndigheten i Täby kommun	Synpunkt

Privatpersoner	Anmärkning
1. Privatperson 1	Synpunkt

3. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas sammanfattat de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan därför publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad ändring av detaljplan för granskning.

*Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.
Länsstyrelsens dnr: 402-51409-2025*

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar yttrandet.

Lantmäterimyndigheten i Täby kommun

Plankartan

Egenskapsbestämmelsen P1: Det ser ut som att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Biet 6 ligger närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter. Ett planstridigt utgångsläge på stamfastigheten Biet 6 kan medföra hinder mot avstyckning enligt 3 kap 2 § FBL.

Planbeskrivningen:

På sidan 5 bör man skriva "Nedan angivna fastighetsstorlekar enligt fastighetsregistret".

På sidan 6 bör man skriva: Biet 5 ingår i planområdet för att möjliggöra att en mindre del av fastigheten ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Biet 6...

På sidan 7 bör man skriva: I samband med avstyckning av Biet 6, behöver marken inom stamfastigheten och avstyckningslotten bibehållas med ett fall mot...Använd gärna ordet styckningslott konsekvent i planbeskrivningen i stället för avstyckningslott och avstyckningstomten.

På sidan 11 står det: "För fastigheten Biet 6 samt den blivande avstyckningslotten föreslås servitut eller gemensamhetsanläggning för tillfart samt för befintliga ledningar." Här kan det vara bra att förtydliga att officiälservitut eller gemensamhetsanläggning bildas vid lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten i Täby.

Kommentar: Den befintliga huvudbyggnaden inom Biet 6 är placerad cirka 4,1 meter från fastighetsgränsen. Fastighetsägaren till Biet 5 ska avstå mark till Biet 6 för att möjliggöra en styckning. Därmed kommer fastighetsgränsen efter fastighetsregleringen att justeras och befintlig huvudbyggnad blir planenlig. Fastighetsägarna till Biet 5 och Biet 6 är informerade. Planbeskrivningen har justerats enligt ovanstående synpunkter.

Privatpersoner

Privatperson 1

Vi ser mycket fram emot att få nya grannar med den styckning som kommer att ske. Vi är dock måna om att Ekvägen iordningställs med ny asfalt efter slutbesiktning av fastigheterna eftersom byggnationen kommer medföra stort slitage på vägen.

Kommentar: Ekvägen ska återställas till sitt ursprungliga skick om vägen skadas i samband med genomförandet av planen. Den aktör som orsakar eventuell skada ansvarar för att bekosta och återställa vägen till dess ursprungliga standard.

4. Ändringar inför antagande

Inför antagandet har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. Planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkter från lantmäterimyndigheten i Täby kommun (KLM).