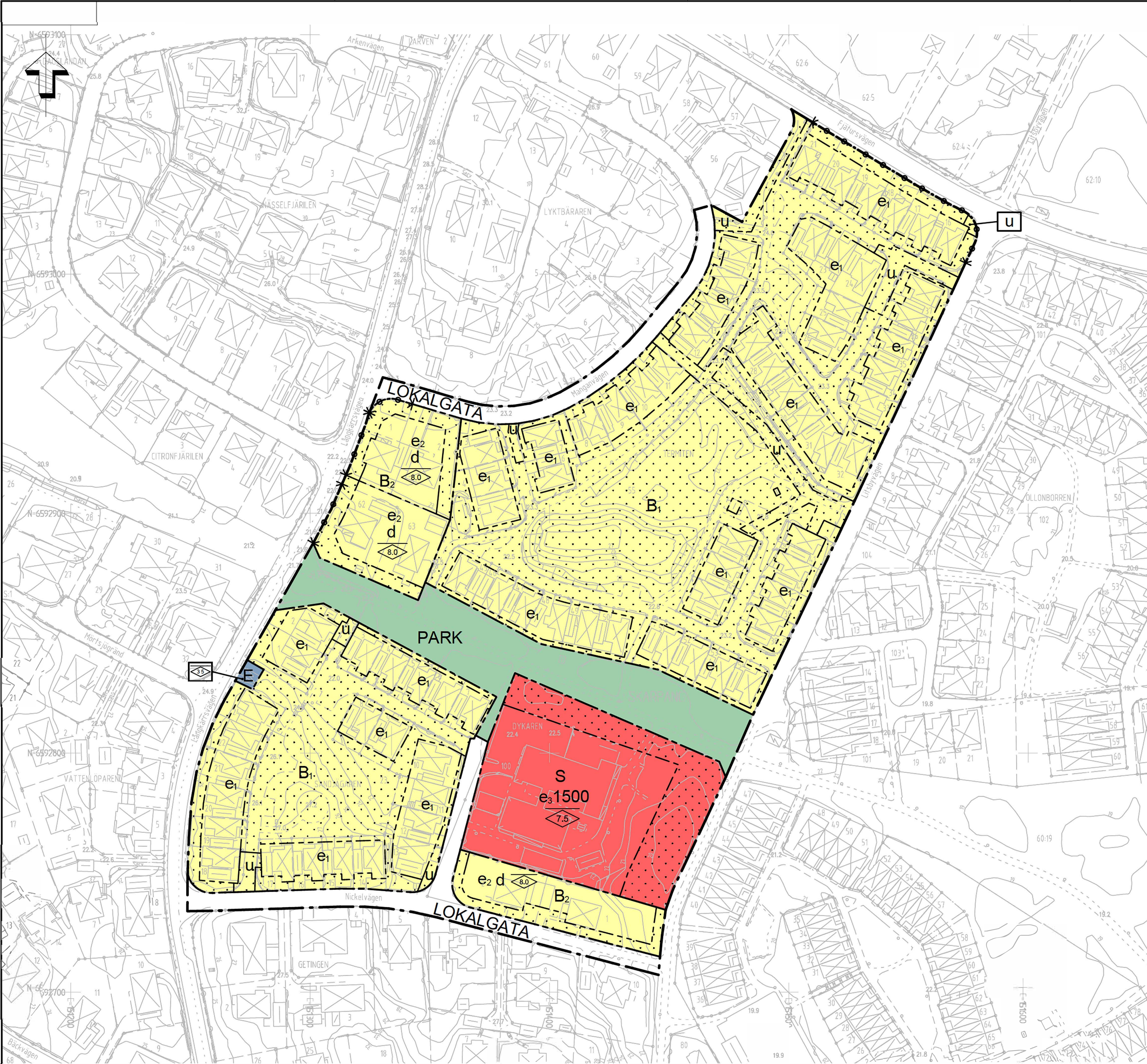




GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom
Stadsbyggnadskontoret i mars 2016

Jonas Nelson
Teknisk Länsmästare

Grundkartebeteckningar uppräpade enligt
Länsmästarens föreskrifter, HKK

Vikigare grundkartebeteckningar

- Kommungräns
- Trakgräns
- Kvarterstäckgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Staket
- Mur
- Bef byggnader, husväg innant
- Bef byggnader, takkant innant
- Nivåkurvor i meter
över havets nivå
- Koordinatnät

SKARPANG 60:19
TERMITEN 55
R

Trak- eller kvartersnamn och
Registrationsnummer för fastighet
Förmlämningsområde
Anvärd gatuhöjd

Markklass II
Koordinatsystem Plan-SWREF 99 10 00
100/102000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Park

Kvartersmark

- B1 Bostäder, sammanbyggda hus
- B2 Bostäder, friliggande hus
- E Teknisk anläggning
- S Förskola

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 110 m² och för komplementbyggnad 50 m². Sammanbyggs huvudbyggnad och komplementbyggnad är största sammanlagda byggnadsarea (BYA) 160 m². Sammanlagd bruttoarea (BTA) för huvudbyggnads övervåning får ej överskrida 65 m².
- e2 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 135 m² och för komplementbyggnad 50 m². Sammanbyggs huvudbyggnad och komplementbyggnad är största sammanlagda byggnadsarea (BYA) 200 m². Sammanlagd bruttoarea (BTA) för huvudbyggnads övervåning får ej överskrida 150 m².
- e3000 Största tillåtna byggnadsarea
- d Minsta storlek på fastighet är 800 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS
BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av
kvartersmark)

- Körbär förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

Inom områden betecknade med B1 får komplementbyggnader som anges i PBL kap 9 4 § första stycket 3 placeras 1 meter från fastighetsgräns som inte gränsar till allmän platsmark LOKALGATA

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter

Inom områden betecknade med B1 är högsta tillåtna nockhöjd 7,5 meter för huvudbyggnad och största tillåtna takvinkel är 14 grader. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Utseende

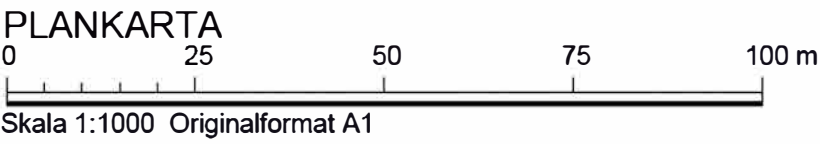
Inom områden betecknade med B1 ska tillbyggnader utformas med stor varsamhet och anpassas till befintlig bebyggelse. Fasaderna ska uppföras med stående träpanel. Tak ska utformas med svarta tegel- eller betongpannor. Fasad och tak på komplementbyggnader ska uppföras i samma färg som den befintliga byggnaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt fastställd taxa

Inom områden betecknade med B1 krävs bygglov för omfärgning av fasad
Kommunen är huvudman för allmän plats



INFORMATION

Till planen hör:
-planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 (innan 1 januari 2015)

TÄBY



Detaljplan för
Kvarteret Termiten m.fl., Skarpäng

Upprättad 2016-04-29 på stadsbyggnadskontoret av	Reviderad 2016-05-18
Hans Guidavall Planarkitekt	Anläggande 2016-06-21
Genomförandetiden börjar 2016-07-25 och slutar 2021-07-24	Laga kraft 2016-07-25
Dnr SBN 2015/316-20	

D316

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt Hans Guldevall

Laga kraft 2016-07-25

Detaljplan för Kvarteret Termiten m.fl., Skarpäng

- Detaljplaneekarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-05-18
- Planbeskrivning 2016-05-18
- Fastighetsförteckning 2016-05-11



Ortofoto med planområdet markerat

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till en utökning av byggrätten inom grupphusområdet för att möjliggöra mindre tillbyggnader. Gällande detaljplan (S176) möjliggör inga tillbyggnader eftersom byggrätten (sammanlagd våningsyta 150 m² för huvudbyggnad och 30 m² för garage eller gårdsbyggnader) är fullt utnyttjad och en stor del av fastigheterna omfattas av s.k. prickmark; marken får inte bebyggas.

Syftet är även att för fastigheten Dykaren 100 ändra användningen från allmänt ändamål och park till förskola, S. Planen omfattar även sex fastigheter med friliggande villor.

Planen upprättas med enkelt förfarande enligt PBL 2010:900 (innan 2 januari 2015) eftersom planen bedöms ha liten betydelse och saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande bedöms vara möjligt att tillämpa trots att fastigheten Dykaren 100 i gällande plan regleras med användning allmänt ändamål samt till viss del park, och i ny detaljplan ändrar markanvändning till kvartersmark S Förskola. Fastigheten med nuvarande utformning har funnits under många år och permanent bygglov för förskoleverksamhet finns sedan 1979. Den yta som ändrar markanvändning beläggs med prickmark för att garantera att den parkkaraktär som finns längs resten av grönstråket inte går förlorad. Detaljplanen fastställer den nuvarande markanvändningen; S Förskola.

I tolkningen för planbestämmelser ska övergångsbestämmelser SFS 2014:900 p. 2 tillämpas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget är förenligt med kapitel 3, 4 och 5 i miljöbalken. Hushållningen med mark är god eftersom pågående användning av mark i området ska fortsätta. Genomförande av planen bedöms inte påtagligt skada några natur- eller kulturvärden. Ett genomförande av planen bedöms inte ha påverkan på miljökvalitetsnormerna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Skarpäng som ligger i västra delen av Täby kommun. Planområdet gränsar till Långkärrsvägen i väster, Fjätursvägen i norr, Litsbyvägen samt en gång- och cykelväg i öster. I söder gränsar området till villabebyggelse.

Planområdet omfattar fastigheterna Termiten 1-55, 62, 63, Sandjägaren 1-24, Dykaren 1, 2 och 100 samt Skarpäng 60:19. Inom planområdet finns sammanlagt 67 gruppshus, sex villatomter samt en förskola.

Areal

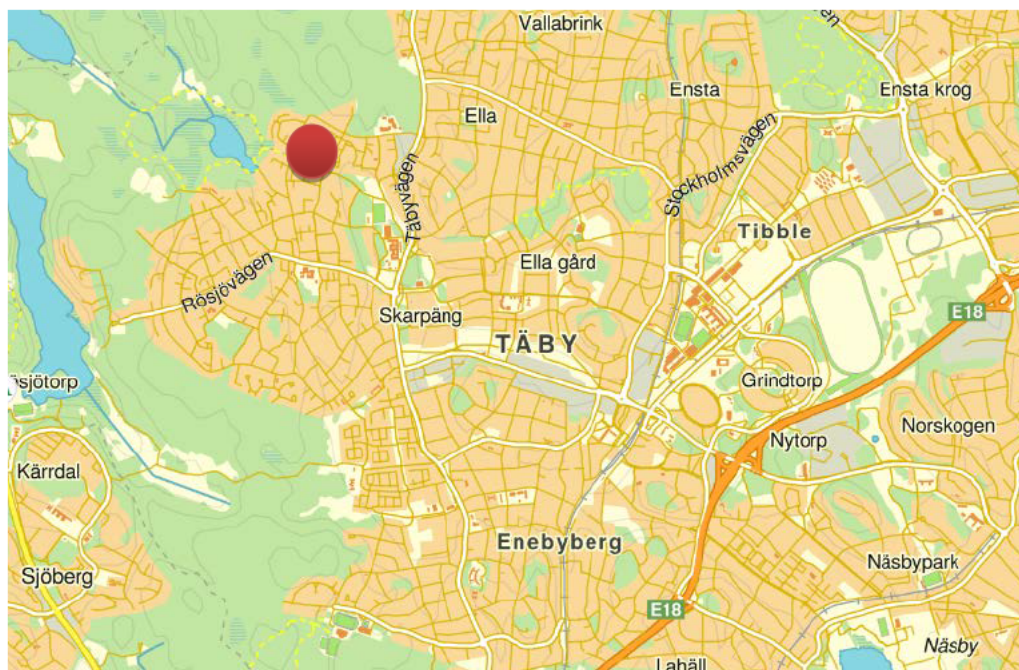
Planområdet omfattar ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Området består till övervägande del av privatägda bostadsfastigheter. Gemensamma anläggningar inom fastigheterna Termiten 55 och Sandjägaren 23 är samägda genom gemensamhetsanläggningar (Termiten GA:1 och Sandjägaren GA:1) och förvaltas av Termitens Samfällighetsförening respektive Sandjägarens Samfällighetsförening.

Manganvägen och delar av Nickelvägen samt grönområdet som ligger centralt i området ligger inom fastigheten Skarpäng 60:19, vilken ägs av Täby kommun och utgör allmän platsmark.

Fastigheten Dykaren 100 ägs av Täby kommun. Förskolan som ligger inom fastigheten drivs av förskole- och skolföretaget Inspira.



Planområdets läge. Röd markering visar planområdet.



Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, *Det nya Täby*, antagen av kommunfullmäktige i december 2009 beskrivs markanvändningen för det aktuella området som huvudsakligen bostäder.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse

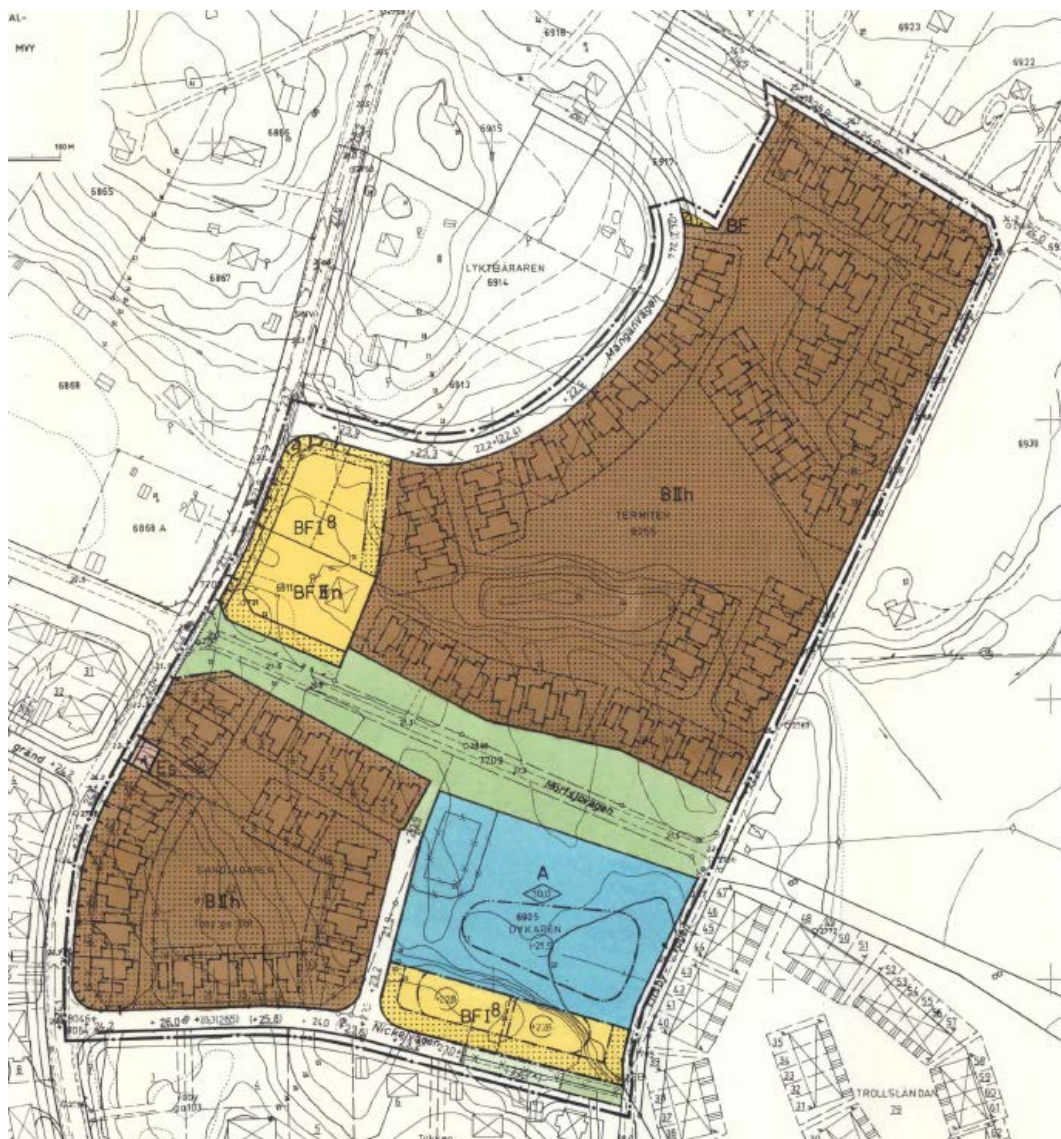
Planområdet omfattas av detaljplan S176, Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Termiten m.m E18C inom stadsdelen Skarpäng i Täby kommun, vilken fastställdes 1979-06-14. Planen S176 anger "B - Område för bostadsändamål" samt "BF - Område för bostadsändamål, fristående hus", för övervägande delen av området. Planen anger även "A - Område för allmänt ändamål" samt "Es - Område för transformatorstation". Resterande delar av planområdet utgörs av GATA samt PARK RESP. GATUPLANTERING. Byggrätten inom området anger en sammanlagd våningsyta på 150 m² för huvudbyggnad och 30 m² för garage eller gårdsbyggnader.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

S156, fastställd 1978-02-09,

D150 laga kraft 2000-03-03

S176 fastställd 1979-06-11.



Utsnitt från gällande detaljplan S176

Ny detaljplan för Kvarteret Termiten m.fl. ersätter gällande detaljplan S176.

Riktlinjer för utbyggnad

Planområdet omfattas av "Stadsbyggnadskarakäer, Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden" som antogs i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-20, reviderad i juni 2012.

"Stadsbyggnadskaraktärer" är ett kunskapsmaterial och en inventering av ett flertal områden där riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar beskrivs. För befintlig sammanhållen grupphusbebyggelse i Skarpäng anges att särskild hänsyn tas till helhetsverkan vid förändringar.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att upprätta ny detaljplan för Termiten togs i stadsbyggnadsnämnden 2012-04-24.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Inom planområdet finns två grönområden inom kvartersmark. Centralt i området finns ett sammanhängande grönstråk som utgör allmän platsmark med en gång- och cykelväg som förbinder Skarpäng och Ella Gård med Mörtsjön. Grönområdena kommer inte att påverkas av planändringen.

Gator och trafik

Delar av Manganvägen, Litsbyvägen och Nickelvägen ingår i planområdet. Täby kommun är huvudman för Manganvägen och delar av Nickelvägen, vilka regleras med användningen LOKALGATA. Området söder om fastigheten Dykaren 1 och 2 planläggs också som LOKALGATA. Övriga gator ligger på kvartersmark och ingår i gemensamhetsanläggningarna.

Inom planområdet finns en allmän gång- och cykelväg vilken regleras med användningen PARK. I övriga delar av området finns flera gång- och cykelvägar och gångstråk som ligger inom kvartersmark. Befintligt gatunät, gångstråk samt gång- och cykelvägar påverkas inte av planens genomförande. Parkering sker på respektive fastighet. Det finns även ett antal besöksparkeringar på de gemensamma ytorna.

Bebyggelseområden

Bostäder/Bebyggelse

Gruppheusbebyggelsen inom planområdet uppfördes under slutet av 1970-talet. Bebyggelse är uppförd i två våningar och fasaderna består av stående träpanel. Merparten av bebyggelsen har de ursprungliga fasadfärgerna; rött eller gult.



Tillbyggnad mellan huvudbyggnad och garage



Tillbyggnad av matsal jämte kök



Tillbyggnad av sovrum och balkong



Tillbyggnad jämte garage

Flera tillbyggnader har genomförts på s.k. prickmark och byggrätten har överskridits. Exempel på tillbyggnader som strider mot gällande detaljplan S176 är tillbyggnad mellan huvudbyggnad och garage, tillbyggnad av vardagsrum, tillbyggnad av matsal jämte kök på entrésida, tillbyggnad jämte garage på trädgårdssida, tillbyggnad av sovrum och balkong på entrésida, inglasad

uteplats. Dessa tillbyggnader har godkända bygglov eftersom de vid bygglovsprövningen bedömts utgöra mindre avvikelser.

För att behålla områdets karaktär är det viktigt att tillbyggnader inom grupphusområdet sker i ringa omfattning och att förändringar anpassas väl till den befintliga miljön. För bebyggelsen inom grupphusområdet föreslås följande byggrätt:

e₁ *Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 110 m² och för komplementbyggnad 50 m². Sammanbyggs huvudbyggnad och komplementbyggnad är största sammanlagda byggnadsarea (BYA) 160 m². Sammanlagd bruttoarea (BTA) på huvudbyggnads övervåning får ej överskrida 65 m².*

Detta innebär en utökning av byggrätten med 25 m² för huvudbyggnad samt 15 m² för komplementbyggnad. För området som helhet och för att inte påverka på grannar och samfälliga ytor ska bli för stor är det viktigt att behålla husvolymens karaktär. Tillbyggnader med ytterligare en våning på de byggnadsdelar som idag är uppförda i en våning är inte tillåtet.

Planen innebär en minskning av prickmarken, främst på trädgårdssidan. På entrésidan mot gatan omfattas en stor del av fastigheten fortfarande av prickmark eftersom endast en mindre tillbyggnad är lämplig här.

Illustrationen på nästa sida tydliggör var tillbyggnader kan ske.



För de sex villafastigheterna anpassas planbestämmelserna huvudsakligen efter befintliga förhållanden.

Offentlig service

Inom fastigheten Dykaren 100, som ägs av Täby kommun, ligger Termitens förskola. Förskolan drivs av förskole- och skolföretaget Inspira. Användningen A Allmänt ändamål och PARK ersätts med S Förskola. Största tillåtna byggnadsarea regleras till 1500 m², vilket möjliggör tillbyggnad av förskolan. Högsta tillåtna nockhöjd regleras till 7,5 meter.

Förskolan nås via flera gång- och cykelvägar vilket innebär att barnen kan röra sig på ett trafiksäkert sätt. Befintlig parkering för lämning och hämtning inom fastigheten har en trafiksäker utformning.

Byggnadskultur och gestaltning

I dokumentet "Stadsbyggnadskarakterer, Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden" som antogs i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-20, reviderad i juni 2012 anges att för befintlig sammanhållen grupphusbebyggelse i Skarpäng ska särskild hänsyn tas till helhetsverkan vid förändringar.

Detta innebär att områdets enhetliga formspråk och samordnade material- och färgval ska bevaras. Detaljplanen reglerar därför färg och material på fasad och tak samt ställer krav på bygglov för omfärgning av fasad.

Friytor

I området finns öppna grönytor och tre anlagda lekparker. Befintliga ytor för lek och rekreation påverkas inte. Nya ytor för lek och rekreation planeras inte i samband med planens genomförande.

Teknisk försörjning

Delar av de befintliga vatten- och avloppsledningarna ligger inom kvartersmark och säkerställs i planen med u-område (Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Större byggrätter kan innebära att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket kan leda till att mängden dagvatten ökar. Denna ökning bedöms dock vara marginell och genomförandet av planen bedöms inte medföra påverkan på befintliga ledningssystem.

Norrvatten har en huvudvattenledning inom planområdet. För arbeten inom ledningsrättsområdet erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Befintliga teleanläggningar ska så långt som möjligt behållas. Krävs flytt eller skydd av telekablar ska den part som initierar åtgärden bekosta den.

Ellevio AB har markförlagda elkablar inom planområdet.

Transit AB och Svensk Infrastruktur AB har markförlagda fiberkablar inom planområdet.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Då planen endast bekräftar pågående markanvändning medför den ingen ändrad miljöpåverkan. Det finns heller inga kända förändringar i omgivningen som medfört försämringar i miljön för den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ett antagande av planen bedöms kunna ske i juni 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägarna till fastigheterna inom planområdet ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen. Planen bekostas av fastighetsägarna mot planavgift som tas ut i samband med att bygglov söks. Se rubriken Ekonomiska frågor.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar fastigheterna Termiten 1-55, 62, 63, Sandjägaren 1-24, Dykaren 1, 2 och 100 samt Skarpäng 60:19.

Fastigheterna Termiten 55 och Sandjägaren 23 är samägda genom gemensamhetsanläggningar (Termiten GA:1 och Sandjägaren GA:1) och förvaltas av Termitens Samfällighetsförening respektive Sandjägarens Samfällighetsförening.

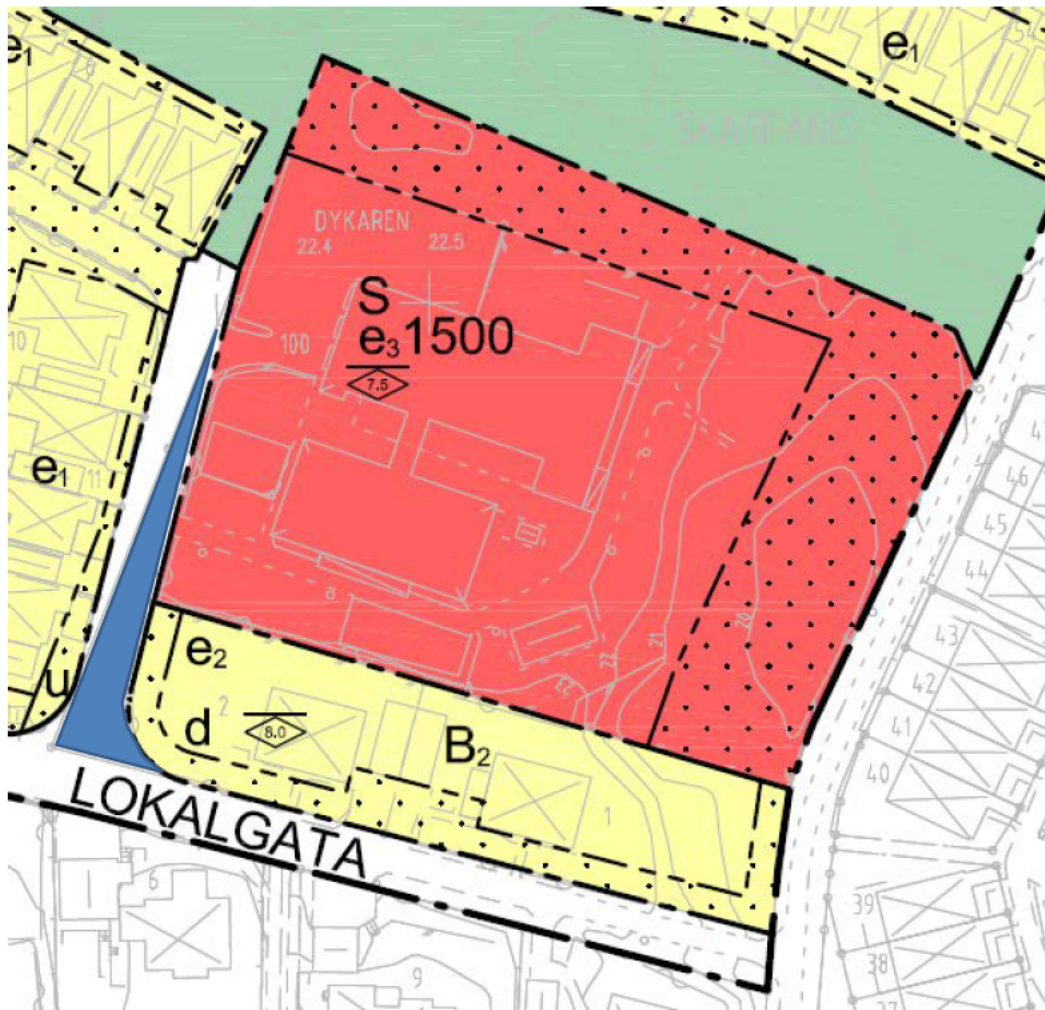
Fastigheten Skarpäng 60:19 omfattar Manganvägen och delar av Nickelvägen samt grönområdet. Fastigheten Skarpäng 60:19 ägs av Täby kommun.

Ingående fastigheter och gemensamhetsanläggningar bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Fastighetsbildning

Området är fullt utbyggt och det är inte aktuellt att stycka fler tomter.

Fastigheten Dykaren 100 omfattar delar av Nickelvägen. Fastigheten ska regleras och berörd del av Nickelvägen ska överföras till fastigheten Skarpäng 60:19. Täby kommun äger båda fastigheterna.



Utsnitt från plankartan som visar den del (blå yta) av fastigheten Dykaren 100 som ska överföras till fastigheten Skarpäng 60:19

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Gemensamma anläggningar är samägda genom gemensamhetsanläggningar. Termiten GA:1 har 52 deläggande fastigheter och Sandjägaren GA:1 har 23 deläggande fastigheter. Mellan fastigheterna Termiten 11 och Termiten 12 finns VA-ledningar som omfattas av avtalsservitut.

Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna

debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plan- och genomförandeekonomi

Planen bekostas av fastighetsägarna genom planavgift. Detta innebär att den fastighet som utnyttjar den byggrätt som tillkommit som följd av detaljplanen betalar sin andel av plankostnaden i samband med att bygglov söks. Planavgiften baseras på tillbyggnadens storlek enligt fastställd taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Genomförandet av planen bedöms inte medföra påverkan på befintliga ledningssystem.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av Anna Magnusson, planeringsarkitekt med flera, Sweco. Övriga som deltagit är Hans Guldevall, planarkitekt, Linda Armyr, miljöplanerare, Johan Rex, exploateringsingenjör, Sandra Hellström, landskapsarkitekt samt Senad Glamocak, bygglovschef, alla på Täby kommun.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Hans Guldevall
Planarkitekt

Täby kommun