

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Helene HaglundKOMMUNSTYRELSEN
2024-10-24

Ramavtal med fastighetsägare till Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11, avseende planläggning och exploatering av Gripsvall, Skarpäng

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Litsby Förvaltning AB (org nr 559335-1728) avseende fastigheterna Skarpäng 62:1 och 62:6.
2. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Ella Backe AB (org nr 556967-5878) avseende fastigheten Skarpäng 62:2.
3. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Förvaltnings AB Skarpäng (org nr 559089-8549) avseende fastigheten Skarpäng 62:3.
4. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och [REDACTED] och [REDACTED] avseende fastigheten Skarpäng 62:4.
5. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och Inge och Kaj AB (org nr 559392-3302) avseende fastigheten Skarpäng 62:5.
6. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och [REDACTED] och [REDACTED] avseende fastigheten Skarpäng 62:7.
7. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal, med tillhörande bilagor, mellan Täby kommun och [REDACTED]

[REDACTED]
avseende fastigheterna Skarpäng 62:10-11.

8. Kommunfullmäktige beslutar att utse mark- och exploateringschefen att underteckna ramavtal med tillhörande bilagor, att godkänna eventuella framtida överlåtelse av ramavtalet samt att vid behov förlänga detsamma enligt villkoren i avtalet.

Sammanfattning

Den 17 maj 2023, § 40, meddelade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva föreslagen bebyggelse inom fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och 62:10-11 i en detaljplan. Detaljplanen ska också omfatta mark som ägs av Täby Fastighets AB inom del av Litsby 4:1 och del av Valla 9:13 samt kommunägd mark inom del av fastigheten Skarpäng 60:19.

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av området för småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor samt en förskola. Den gröna kilen och den gröna entrén ska förstärkas och värdefulla gröna partier ska bevaras och/eller utvecklas till parker. I projektet ingår att ta fram en ny detaljplan, utbyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande samt försäljning av byggrätter. Projektet förväntas löpa från år 2024 till år 2035.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 14 oktober 2024.

Ärendet

Det föreslagna planområdet är beläget i Skarpäng och avgränsas av Täbyvägen i öster, Fjätursvägen i söder och skog och natur i väster och i norr. Planområdet är till större del obebyggt och saknar detaljplan samt kommunal infrastruktur. Planområdet är cirka 150 000 kvm stort fördelat på 12 fastigheter.

En del av planområdet fick positivt planbesked av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö den 20 juni 2016, § 34. Planbeskedet medgav bostadsbebyggelse för 23 fastigheter för villor och radhus.

Den 2 oktober 2022 inkom en kompletterande ansökan som föreslog en utveckling av ett större område till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor. Inriktningen för båda områden ligger i linje med översiktsplanen, som definierar marken som utvecklingsområde. Att komma igång med projektet ingår som en prioritering för mandatperioden åren 2023 till 2026. I planbeskedsutredningen föreslogs att mark som ägs av Täby Fastighets AB (TFAB) och som är utvecklingsområde i översiktsplanen också ska ingå i planområdet och utvecklas i likhet med resterande planområde.

Den 22 maj 2023, § 40, meddelade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva förslagen bebyggelse, inklusive del av TFAB:s mark och kommunägd mark, i en detaljplan. Det äldre planbeskedet från år 2016 ersattes med det nya positiva planbeskedet från år 2023.

Fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11 ägs av privata fastighetsägare/bolag. Del av Litsby 4:1 och del av Valla 9:13 ägs av Täby Fastighets AB och del av Skarpäng 60:19 ägs av kommunen.

Planarbetet kommer bedrivas i projektform inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt. I projektet ingår också utbyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande samt försäljning av byggrätter. Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av området till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor. Den gröna kilen och den gröna entrén ska förstärkas och värdefulla gröna partier ska bevaras och/eller utvecklas till parker. Under planarbetet ska bebyggelsens omfattning, skala och täthet studeras vidare. För att möta det kommande behovet ska projektet även innefatta att möjliggöra en förskola. Vidare är framkomligheten i vägnätet samt genomförandekonomi viktiga frågor att beakta i den fortsatta processen.

Målsättningen är att ett förslag till ny detaljplan ska antas senast i början av år 2029. Intentionen är att utbyggnaden av Gripsvall ska ske etappvis från väster. Etappernas omfattning och utbyggnadsordning utreds under detaljplaneprocessen och beslutas i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av allmän plats inom området ska planeras så att byggstart på kvartersmark kan ske senast tre år efter att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Utbyggnad beräknas pågå fram till år 2035.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Skarpäng 62:1-7 samt Skarpäng 62:10-11.

Ekonomiska överväganden

Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen.

Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av exploateringsavtal som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för projektets genomförande. Vidare kommer en gatukostnadsutredning att genomföras parallellt med detaljplanen för att ligga till grund för den gatukostnadsersättning som kommer bli aktuell för respektive fastighetsägare.

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna till Skarpäng 62:1-7, Skarpäng 62:10-11, del av Litsby 4:1 och del av Valla 9:13.

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för VA, men i samband med detaljplaneläggningen kommer verksamhetsområdet utvidgas.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:1 och 62:6
2. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:2
3. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:3
4. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:4
5. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:5
6. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:7
7. Ramavtal med tillhörande bilagor för Skarpäng 62:10-11
8. Karta över planområdet
9. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 17 maj 2023
10. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 22 maj 2023, § 40
11. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 6 september 2024
12. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat

Expedieras

Exploateringsingenjör Helene Haglund för vidare expediering till fastighetsägare