

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Helene Haglund och Sofi Tillander

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-10-21

Detaljplan för Gripsvall, Skarpäng – Beslut om godkännande av start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för Gripsvall, daterad den 16 september 2024 gällande fastigheterna Skarpäng 62:1-7, Skarpäng 62:10-11, del av Skarpäng 60:19, del av Litsby 4:1 och del av Valla 9:13 inom kommundelen Skarpäng i Täby kommun.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av Gripsvall till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor. För att möta det kommande behovet av förskoleplatser ska projektet även innefatta utveckling av 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 för fastigheterna Skarpäng 62:1-7, Skarpäng 62:10-11, del av Litsby 4:1, del av Valla 9:13 och del av Skarpäng 60:19. Det ingår även utbyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Stadsbyggnadsprojektet förväntas löpa från år 2024 till år 2034, beroende på utbyggnadstidpunkten. Detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och vidare undersökning om betydande miljöpåverkan sker vid planstart. Detaljplaneprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande på grund av stort allmänt intresse.

Del av den kommunägda fastigheten Skarpäng 60:19 ingår i planuppdraget och ekonomiska medel inarbetas i stadsbyggnadsnämndens driftbudget för att inkludera kommunens fastighet i detaljpanelägningen. Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna inom planområdet. Ett

ramavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11, ramavtalet ligger i beredningsprocessen för beslut i kommunfullmäktige den 4 november 2024.

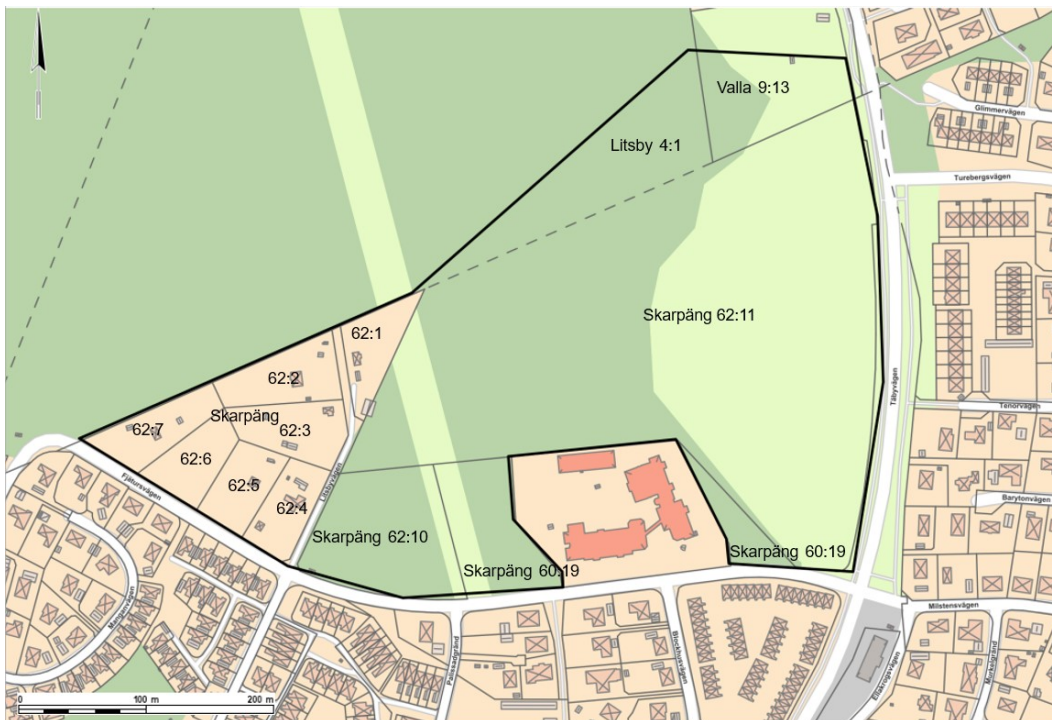
Ärendet

Planområdet är beläget i Skarpäng och avgränsas av Täbyvägen i öster, Fjätorsvägen 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. Båda områdena är i linje med inriktningen i översiktsplanen och utveckling av området är prioriterat enligt den politiska inriktningen under mandatperioden 2023-2026. 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 17 maj 2023, § 40, meddelade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat positivt planbesked och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva förslagen bebyggelse, inklusive TFAB:s mark och kommunägd mark, i en detaljplan. Det äldre planbeskedet från år 2016 ersattes med det nya positiva planbeskedet från år 2023.



Figur 1: Preliminärt planområde med fastighetsbeteckningar. Fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11 är privatägda. Fastigheterna Litsby 4:1 och Valla 9:13 ägs av Täby Fastighets AB och fastighet Skarpäng 60:19 ägs av kommunen.

Planförslagets innehåll

Planbeskedsansökan föreslog 170 nya fastigheter med en blandning av radhus, kedjehus och fristående villor. Förslaget innehöll även en grön rekreationsyta med dagvattenhantering, en grön rekreationsyta i form av befintlig kulle samt en grön fickpark. Medskicket från beslutet om positivt planbesked var att föreslagen bebyggelse behöver bearbetas under planprocessen så att andelen villor ökar betydligt och andelen kedje- och parhus minskar. Under planarbetet ska bebyggelsens omfattning och utbredning minskas och skala och täthet ska studeras. Grönområdet direkt norr om skolfastigheten ska breddas i förhållande till det som framgår av ansökan om planbesked och så långt som möjligt fredas från bebyggelse samt tydligt kopplas samman med naturområdet på höjden inom planområdet. Den gröna entrén till naturen ska förstärkas och den gröna kilen ska bevakas så att den så lite som möjligt påverkas negativt. Vidare är framkomligheten i vägnätet, behovet av förskola och skola samt genomförandekonomi viktiga frågor att beakta i den fortsatta processen.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har ännu ej utförts. Inom ramen för framtagandet av detaljplanen kommer en sådan undersökning att genomföras och beslut fattas avseende om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommande naturvärdesinventering kan visa på att skyddade arter finns inom planområdet, eftersom området till största delen består av orörd natur. Därav kan framtagande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte uteslutas.

Projektets bedrivande

Stadsbyggnadsprojektet förväntas löpa från år 2024 till år 2035, beroende på utbyggnadstakt. Detaljplaneprocessen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande. Samrådsbeslut planeras till kvartal 4 2026, granskningsbeslut planeras till kvartal 3 2028 och antagande beslut planeras till kvartal 2 2029.

En gatukostnadsutredning med tillhörande projektering för allmänna anläggningar kommer att tas fram parallellt med detaljplanen.

Intentionen är att utbyggnaden av Gripsvall ska ske etappvis från väster. Etappernas omfattning och utbyggnadsordning utreds under detaljplaneprocessen. Utbyggnad beräknas pågå fram till år 2035.

Ekonomiska överväganden

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att fastighetsägarna ska stå för alla kostnader. Kommunen, i form av fastighetsägare till Skarpäng 60:19, ingår i planarbetet och ekonomiska medel inarbetas i stadsbyggnadsnämndens driftsbudget för att inkludera kommunens fastighet i detaljplaneläggningen. Vidare kommer delar av TFAB:s fastigheter Litsby 4:1 och Valla 9:13 stå för sina delar av kostnaderna enligt plankostnadsavtalet.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen tecknas ett ramavtal mellan Täby kommun och fastighetsägarna innan planarbetet påbörjas.

Fastighetsägarna står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga underlag, annonser och utredningar. Budget och ansvarsfördelning för detaljplanens framtagande regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägarna.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar och anpassning till kommunala anläggningar som kan krävas för planens genomförande ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägarna innan planen antas. Vidare kommer en gatukostnadsutredning att genomföras parallellt med detaljplanen i syfte att fördela den gatukostnad som kommer bli aktuell för respektive fastighetsägare. Gatukostnaderna avser iordningställande av allmänna platser som området har behov och nytta av.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Start-PM Gripsvall, daterad den 16 september 2024
2. Planbeskedsutredning, daterad den 17 maj 2023
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 17 maj 2023
4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 22 maj 2023, § 40

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda handläggare.