

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Helene Haglund och Sofi Tillander

Start-PM för Gripsvall



Figur 1 Ortofoto över planområdet. Vit linje motsvarar preliminär planområdesgränsen.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av området 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 utökad förfarande på grund av stort allmänt intresse.

Del av kommunens fastighet Skarpäng 60:19 ingår i planuppdraget och ekonomiska medel inarbetas i stadsbyggnadsnämndens driftbudget för att inkludera kommunens fastighet i detaljpaneläggningen. 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. En gatukostnadsutredning enligt PBL kommer tas fram. Utredningen kommer ligga till grund för regleringen av ersättning för de kommunala investeringarna i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs av kommunen på fastighetsägarnas bekostnad. Innan detaljplanen skickas ut för antagande ska exploateringsavtal tecknas med fastighetsägarna.

Utbyggnaden kommer att delas in i etapper som tillsammans med tidplan för respektive etapp kommer att preciseras i exploateringsavtalet. Fastighetsägarna står för sin andel av kostnaderna för de allmänna anläggningarna i enlighet med kommunens tillämpningsföreskrifter för uttag av gatukostnader.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra en utveckling av området 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 Skarpäng 60:19, del av Litsby 4:1 och del av Valla 9:13 samt utbyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande.

Målet med detaljplanen är att den ska bli ändamålsenlig, hålla över tid för att tåla skiftande behov samt vara rättssäker.

Målet med projektet är även att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering kan bidra till en god helhetsverkan för Skarpäng och samspela med befintlig bebyggelse.

Projektet ska bidra till kommunens vision och inriktningsmål.

2.2. Bakgrund

Planområdet är beläget i Skarpäng, norr om Fjätursvägen och väster om Täbyvägen. 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 förslagen är i linje med inriktningen i översiktsplanen och utveckling av området är prioriterat under mandatperioden 2023-2026. I planbeskedsutredningen som togs fram för den kompletterande ansökan föreslogs att mark som ägs av Täby Fastighets AB (TFAB) och som redovisas som utvecklingsområde i översiktsplanen också ska ingå i planområdet. Marken föreslås 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 föreslagen bebyggelse, inklusive TFAB:s mark och kommunägd mark, i en

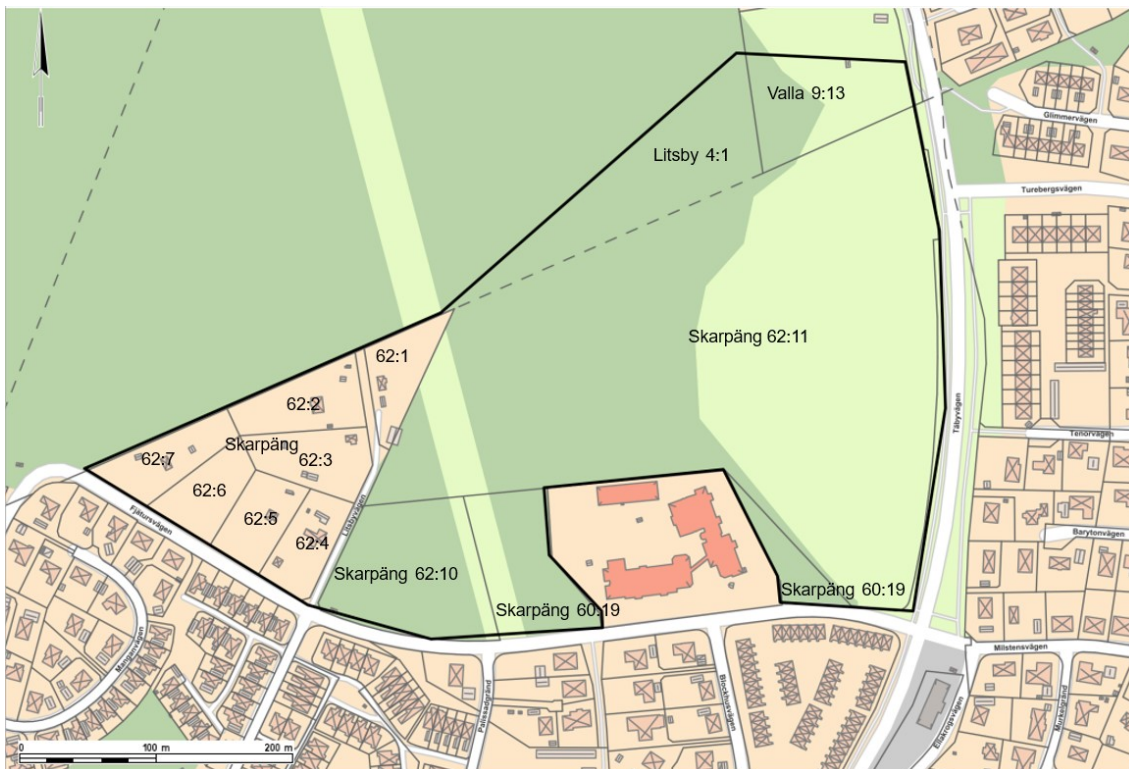
detaljplan. Det äldre planbeskedet från 2016 ersattes med det nya positiva planbeskedet från 2023.

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 särskilt 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. 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.

2.3. Läge och avgränsning

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 såsom vägar och vatten- och avlopp. Planområdet är cirka 150 000 kvm stort fördelat på 12 fastigheter.

Längs med Fjätursvägen ligger en skolfastighet med grundskoleverksamhet för årskurs F-9. Utöver Fjätursvägen gränsas skolan helt av planområdet. Initialt i projektet kommer skolfastigheten inte att ingå i planområdet, men det kan komma att ändras ifall fastighetsägaren vill utveckla verksamheten.



Figur 2: 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.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Inför uppstart av planarbetet har följande förutsättningar identifierats och behöver beaktas.

- Vid föreslagen exploatering kommer ytterligare trafik genereras till vägnätet och då särskilt på Täbyvägen.
- Föreslagen exploatering kan påverka andra delar av kommunens vägnät såsom Turebergsvägen och Stockholmsvägen.
- Vid genomförande av detaljplanen kommer investeringar i infrastruktur och allmänna anläggningar att behövas när gator, VA och grönområden anläggs.
- Då stora delar av marken är obebyggd kan det finnas natur som har högt bevarandevärde eller växt- och djurarter som är skyddade och som planarbetet behöver hantera.
- Behovet av ny förskola inom området.

- En kraftledning och andra ledningar som ligger norr om och inom planområdet behöver flyttas, grävas ned eller på annat sätt hanteras för att möjliggöra planläggningen.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektet har två utföra-faser – planläggning och utbyggnad. Varje ”utföra-fas” bedrivs som ett delprojekt med egen projektledare, projektgrupp och projektplan. De två delprojekten och avtalsprocesser pågår delvis parallellt för att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Projektet bedöms vara och förväntas löpa från år 2024 till år 2035, beroende på utbyggnadstidpunkten. Förslag enligt planbeskedsutredning är i linje med kommunens översiktsplan. Förslaget anses dock vara av betydande intresse för allmänheten och detaljplaneprocessen bedöms därför behöva genomföras med utökat förfarande.

2.5.1. 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.

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader. Del av kommunens fastighet Skarpäng 60:19 ingår i planuppdraget och ekonomiska medel inarbetas i stadsbyggnadsnämndens driftbudget för att inkludera kommunens fastighet i detaljpanelläggningen. 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 detaljpanelläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen tecknas ramavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Ramavtalet ligger i beredningsprocessen för beslut i kommunfullmäktige den 4 november.

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 tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägare. Kommunen, i form av fastighetsägare till Skarpäng 60:19, kommer stå för sin andel av plan- och gatukostnaderna.

En gatukostnadsutredning enligt PBL kommer tas fram parallellt med detaljplanen. Utredningen kommer ligga till grund för regleringen av ersättning för de kommunala investeringarna i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande. Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs av kommunen på fastighetsägarnas bekostnad. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägare innan planen antas.

I enlighet av Täby kommunfullmäktige beslutade ”Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal” ska fastigheter inom influensområdet lämna bidrag till kommunens medfinansiering av förlängning av Roslagsbanan till centrala Stockholm. Planområdet ingår inte i influensområdet i dagsläget. I det fall kommunfullmäktige beslutar om att utvidga influensområdet för medfinansieringsersättning gällande Roslagsbanan kan planområdet komma att ingå.

Utbyggnaden kommer att delas in i etapper som tillsammans med tidplan för respektive etapp kommer att preciseras i exploateringsavtalet. Fastighetsägarna står för sin andel av kostnaderna för de allmänna anläggningarna i enlighet med kommunens tillämpningsföreskrifter för uttag av gatukostnader.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden 2024 – 2035. Sluttid är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.

Tidplan för delprojektet detaljplan:

Godkännande start-PM	Q4 2024 SBN
Beslut om samråd	Q4 2026 SBN
Beslut om granskning	Q3 2028 SBN
Beslut antagande	Q2 2029 KF

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

Tidplan för delprojektet utbyggnad: 2029-2035. Tidplan och etappindelning preciseras inför delprojektet utbyggnad då omfattningen och tidpunkt för utbyggnad är svår att bedöma innan planläggningen är igång.