

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Sofi Tillander

Planbeskedsutredning för fastigheterna Skarpäng 62:1 m.fl., Skarpäng

Faktauppgifter

Fastighet:	Skarpäng 62:1, Skarpäng 62:2, Skarpäng 62:3, Skarpäng 62:4, Skarpäng 62:5, Skarpäng 62:6, Skarpäng 62:7, Skarpäng 62:10, Skarpäng 62:11
Adress:	Fjätursvägen
Ägare:	Litsby Förvaltning AB, Ella Backe AB, Förvaltnings AB Skarpäng, Leif Lindqvist och Rose-Marie Wijkander Lindqvist, Inge och Kaj AB, Litsby Förvaltning AB, Oskar Milton och Carl Telland, Mats Eriksson, Lars Johansson, Benthe Nyström, Maria Nyström, Ulf Sandberg, Thomas Sandell, Joakim Uebel.
Sökande:	Samtliga fastighetsägare
Kontaktperson:	Oskar Milton
Areal:	Ca 11300 kvm
Detaljplan:	Ej planlagt
Begäran inkom:	2016
Komplettering inkom:	2022-10-02

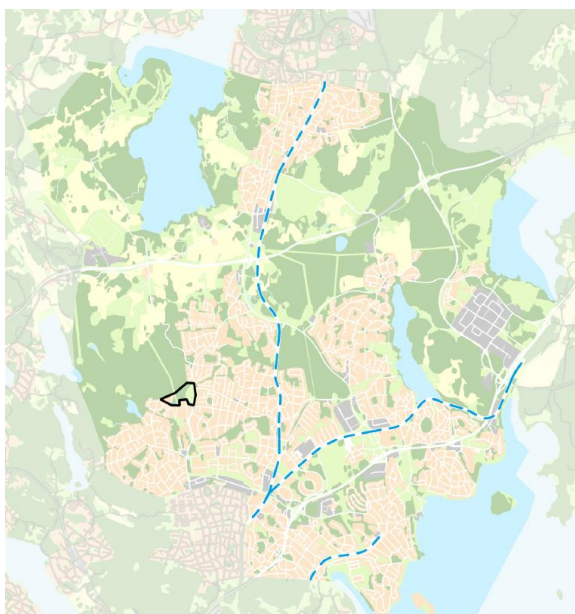
Innehåll

Bakgrund	3
Förutsättningar	3
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet	3
Gällande detaljplan och fastighetsplan	4
Berörda verksamheter	4
Föreslagen planändring, bebyggelse och utformning	4
Planområdets avgränsning	6
Teknisk infrastruktur	7
Vatten och avlopp	7
Värmeförsörjning	8
Elkraft	8
Trafik och parkering	8
Utredningar	10
Tidigare utredningar	10
Tidigare utredningar kopplade till trafik	10
Preliminärt utredningsbehov mm	11
Miljö och hållbarhet	14
Störningar och risker	14
Betydande miljöpåverkan	14
Ekonomi	15
Preliminära kostnader under planprocessen	15
Preliminära kostnader och finansiering för kommunen	15
Avtal	16
Plankostnadsavtal	16
Behov av ramavtal, exploateringsavtal, köpeavtal	16
Arbetsätt och organisation	16
Planförfarande	16
Plankategori (1-5)	16
Projektorganisation	16
Bedömning av resursbehov	16
Tidplan	17
Samhällsutvecklingskontorets bedömning	17
Föreslagen bebyggelse	17
Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker	17
Prioritering av uppdraget	17
Sammanfattning	17
Avgift planbesked	18

Bakgrund

Den aktuella ansökan omfattar fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och 62:10-11, fastigheterna är belägna inom Gripsvallsområdet i Skarpäng. Ansökan är en komplettering till tidigare ansökan om planbesked för fastigheterna Skarpäng 62:1-7. Beslut avseende den tidigare ansökan fattades av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö den 20 juni 2016, § 34, och medgav bostadsbebyggelse för 23 fastigheter för villor och radhus. Den kompletterande ansökan inkom 2 oktober 2022 och syftar till att utveckla området till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor.

Föreslagen bostadsutveckling är i linje med inriktningen i översiktsplanen och är prioriterad under mandatperioden.



Figur 1: Planområdets placering i kommunen

Förutsättningar

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Området som ansökan avser är utpekad i Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet, antagen av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58, som förändringsområde för utveckling av bebyggelse och anläggningar. Norr om området, som ansökan avser, äger kommunens fastighetsbolag, Täby Fastighets AB, TFAB, mark. En del av den marken, nordost om planområdet, är också utpekad som förändringsområde för utveckling av bebyggelse och anläggningar. I

det kommande planarbetet bör möjligheten att planera för småhusbebyggelse prövas även inom den del av TFAB:s mark som redovisas som förändringsområde i översiktsplanen.

Översiktsplanen anger för Gripsvallsområdet: Utveckla Gripsvallområdet med småhusbebyggelse med villor, radhus och kedjehus. Värna de kvaliteter som finns inom Gripsvall idag och ta stor hänsyn till befintliga natur- och rekreationsvärden. Utveckla området hållbart med varierad karaktär och omsorgsfullt gestaltad bebyggelse utmed Täbyvägen samt anpassa ny bebyggelse till befintlig för att skapa ökad trivsamt och väl fungerande miljöer för boende. Utforma bebyggelsen för att stärka entrén till Mörtsjöskogen.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Berörda verksamheter

Vid planering av nya bostäder ska kommunens behov av grundskolor, förskolor och bostäder för social omsorg tillgodoses.

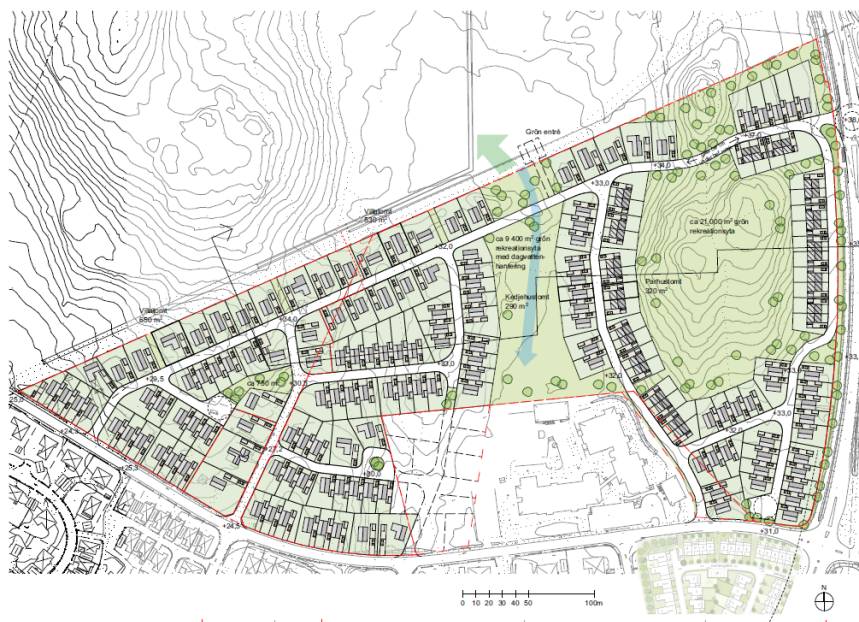
På fastigheten Skarpäng 62:14 ligger en grundskola med cirka 460 elever, årskurs f-9. Fastigheten omfattas av detaljplan S225, detaljplanen reglerar markanvändningen till allmänt ändamål. Fastigheten är i privat ägo och skolverksamheten bedrivs av en fristående utförare. Fastigheten gränsar till planområdet men ingår inte i utvecklingsförslaget och pekas inte ut i översiktsplanen som förändringsområde. Skolan nyttjar en del av kommunens fastighet Skarpäng 60:19 för skolgård genom att en bollplan som ligger på en del av fastigheten. Vid en kommande planläggning behöver det utredas om skolfastigheten bör ingå i planområdet.

Vid planläggning av nya bostäder för kedjehus, parhus och villor kommer en förskola för cirka 100 barn behöva uppföras för att möta behovet av förskoleplatser.

Föreslagen planändring, bebyggelse och utformning

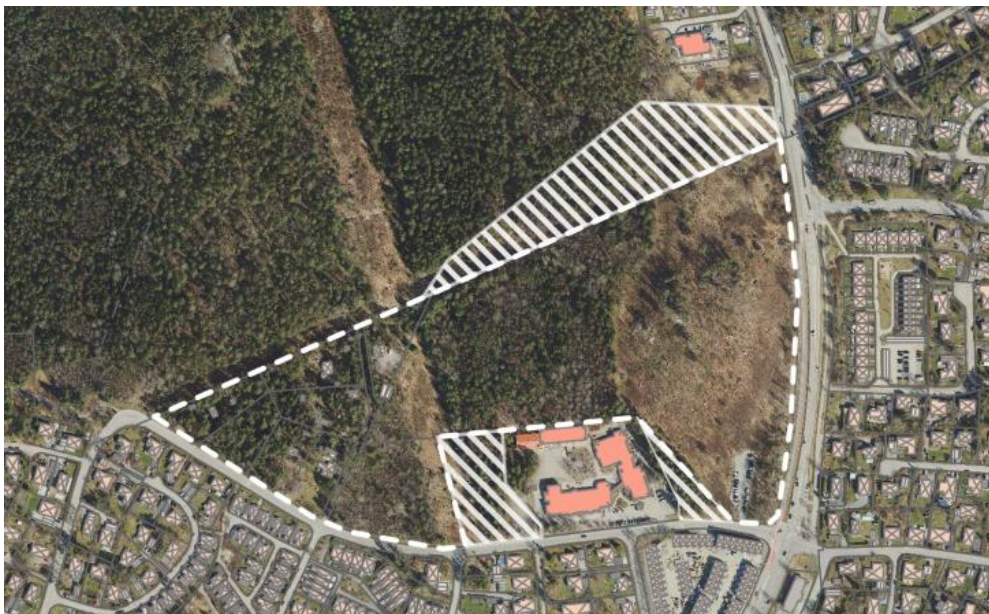
Ansökan avser att möjliggöra för småhusbebyggelse genom att bilda cirka 170 fastigheter i form av kedjehus, parhus och friliggande villor. I förslaget har samtliga fastigheter en bostad och parkering på egen fastighet.

Fastighetsstorlekarna för kedjehus och parhus föreslås varieras mellan 290-650 kvadratmeter. Enligt förslagsskissen, figur 2, har placeringen av vägar och hus anpassats efter topografin.



Figur 2: Föreslagen utformning av planområdet, skiss från Ettelva arkitekter 2022-09-29.

I det kommande planarbetet bör möjligheten att planera för småhusbebyggelse i linje med inriktningen i översiktsplanen prövas även inom TFAB:s mark. Även den mark som ägs av Täby kommun intill skolfastigheten bör omfattas av detaljplanen, figur 3.



Figur 3: Vit skraffering avser mark som ägs av kommunen och Täby Fastighets AB. Marken är utpekad som förändringsområde för utveckling av bebyggelse och anläggningar i översiktsplanen.

En förskola kommer att behöva arbetas in i strukturen. Bebyggelsens slutliga omfattning, placering och utformning kommer att utredas i kommande planarbete.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas av Fjätursvägen i söder och Täbyvägen i öster samt naturmark i norr och väster. Planområdet föreslås byggas ut i två etapper. Första etappen föreslås vara områdets västra del, figur 4.



Figur 4: Bilder visar föreslagen etapp 1.

Den exakta avgränsningen kommer att fastställas i samband med planarbetet. Andelen allmän plats som behöver ingå i uppdraget för att möjliggöra detaljplanens genomförande utreds i detaljplaneskedet.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

De aktuella fastigheterna ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, VA, och det saknas kommunalt VA i området. De fastigheter som är bebyggda i södra delen av planområdet, Skarpäng 62:1-7, har egen VA-lösning. För nämnda fastigheter har Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor (SRMH) gett kommunen ett föreläggande om att skyndsamt tillgodose fastigheterna med kommunalt VA genom 6 § 2006:412 i lagen om allmänna vattentjänster. Vid en planläggning och utbyggnad kommer kommunalt VA att behöva byggas ut för såväl fastigheterna 62:1-7 som för fastigheterna berörda i denna utredning. SRMH har medgett att de kan ge dispens för befintliga VA-lösningar över en tid tills ny detaljplan är på plats och under förutsättning att detaljplanen startar inom en snar framtid. Utan planläggning måste kommunen lösa VA för de omnämnda fastigheterna skyndsamt.

Kommunens VA-enhet har gjort simuleringar med en uppskattad belastning från de då föreslagna planerna Skarpäng 62:1-62:7, Gripsvall och Skarpäng centrum (dp1-3) som alla, i stort, belastar samma del av ledningsnätet. Simuleringarna visar att situationen på spillvattennätet då dessa planer är fullt utbyggda kommer att vara ansträngd. För att genomföra någon dessa planer kommer det behövas åtgärder på ledningsnätet nedströms.

Värmeförsörjning

Det finns inget framdraget fjärrvärmenät i planområdet idag. Under planarbetet behöver lämplig metod för energiförsörjning studeras.

Elkraft

Det finns elkapacitet till området. Placering av nätstationer behöver utredas i planarbetet.

Trafik och parkering

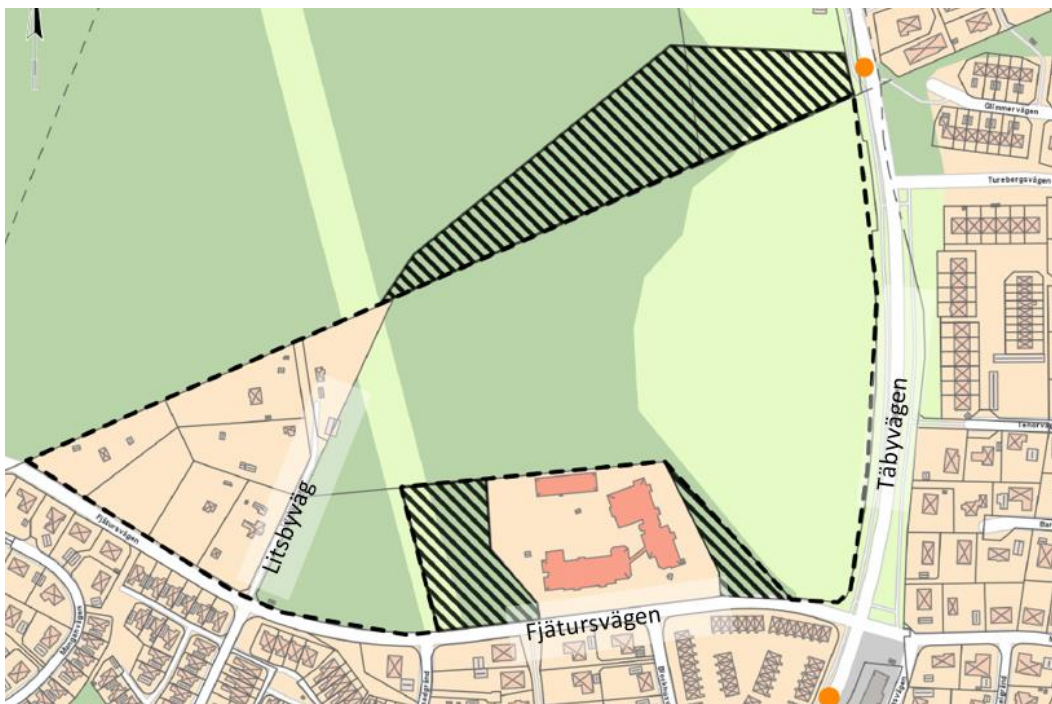
Fjätursvägen är en kommunal lokalgata som främst trafikeras av boende i Skarpäng samt besökare till skolfastigheten. Fjätursvägen ansluter, sydost om fastigheterna, till Täbyvägen.

Täbyvägen är en kommunal huvudgata och en viktig förbindelse inom kommunen, men också delregionalt mot Danderyd och Vallentuna. Längs Täbyvägen löper ett regionalt cykelstråk och nära korsningen med Fjätursvägen stannar buss 611 (Täby kyrkby – Danderyds sjukhus). På Täbyvägen, i planområdets norra del, stannar buss 616 (Täby kyrkby-Täby centrum).

Inom området finns en grusad väg, Litsbyvägen.

Planområdet ligger inom det som i Täby kommuns parkeringsstrategi definieras som parkeringszon C. Parkering till bostäderna ska ske på egen fastighet.

Vid utbyggnad av planområdet behöver nya gator anläggas. I ansökan föreslås området nås från Fjätursvägen och Täbyvägen. I kommande planarbete behöver anslutningen till Täbyvägen i höjd med Turebergsvägen att studeras avseende genomförbarhet, lämplighet och utformning.



Figur 5: Kartbild med utskrivna vägnamn samt utsatta busshållplatser. Orangea cirklar: busshållplatser, svart streckad linje: planområdets avgränsning, skrafferade ytor: kommunens och TFAB:s mark.

Förslagets påverkan på huvudvägnätet

Områdets läge i kommunen leder till en ökad bilanvändning och många bilresor kommer sannolikt att ske i maxtimmen då vägnätet är som mest belastat.

Den förväntade ökningen av bilresor under maxtimmen kommer att påverka kapaciteten i huvudvägnätet och i förlängningen framkomligheten. Det är därför nödvändigt att arbeta både med åtgärder som sprider ut resandet på en längre tidsperiod och med fysiska åtgärder. De fysiska åtgärderna består i huvudsak av mindre trimningsåtgärder. Bostadsutbyggnadens påverkan på Täbyvägen och Turebergsvägen behöver studeras.

Genom utbyggnad av bostäder kommer trafiken öka på Fjätursvägen förbi skolan, både under byggtiden och efter färdigställandet. Fjätursvägen kan med fördel omfattas av detaljplanen för att möjliggöra en breddning av gångbanorna och cykelbanan längs med vägen.

Under 2023 kommer korsningen Fjätursvägen/Milstensvägen/Täbyvägen att byggas om till en fullständig signalreglerad korsning för att tillgodose behovet av en mer trafiksäker korsning samt möta behovet som uppstått vid utbyggnaden av

kvarteret Viveln, söder om Fjätursvägen. I ett detaljplanearbete för aktuellt område behöver det studeras om ytterligare åtgärder krävs i denna korsning.

Utredningar

Tidigare utredningar

Inom ramen för tidigare planprocesser för området har ett flertal utredningar tagits fram. Relevanta utredningar ska fortsatt beaktas i det kommande planarbetet.

Tidigare utredningar kopplade till trafik

I samband med framtagandet av planprogram för Skarpängs centrum (2017/2018) genomfördes en större framkomlighetsstudie av en längre sträcka av Täbyvägen (mellan korsningen Fjätursvägen/Täbyvägen/Milstensvägen och kommungränsen i söder mot Danderyds kommun där Täbyvägen övergår i Enebybergsvägen). Studien visade att framkomligheten på Täbyvägen generellt sett är god men att framkomligheten är nedsatt under morgonens maxtimme. Den nedsatta framkomligheten gäller södergående trafik som drabbas av köbildning i en korsning i Danderyds kommun.

I studien studerades även ett 2025-scenario. För att nå samma flöde och framkomlighet söderut längs Täbyvägen år 2025 som i nuläget (2018) efter tillskottet från tillkommande bebyggelse krävs att ca 20 % av flödet söderut under förmiddagens maxtimme istället väljer andra vägar, tider eller färdmedel.

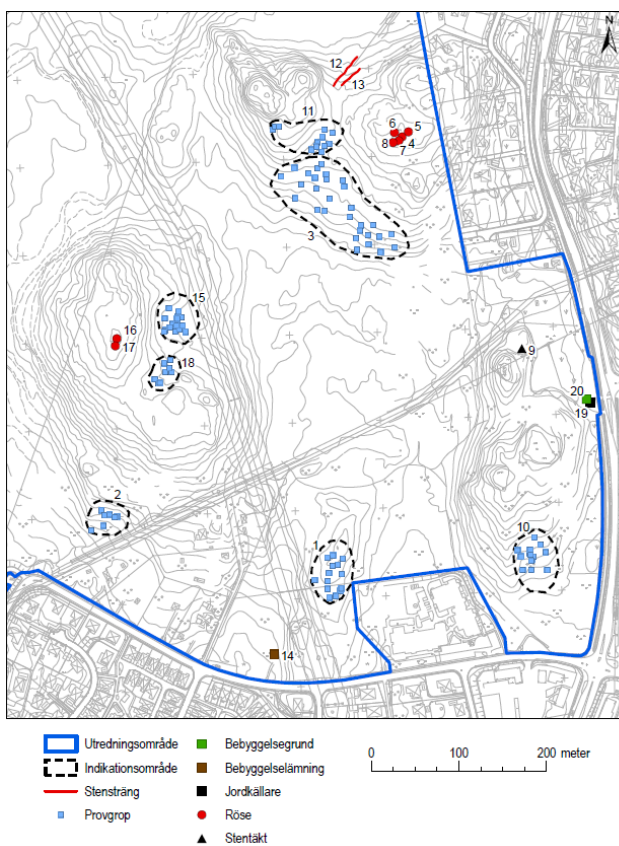
Utifrån framkomlighetsstudien togs en stråkstudie fram för hela stråket Täbyvägen/Enebybergsvägen tillsammans med Danderyds kommun. I stråkstudien föreslogs en rad åtgärder för stråket vilket sedan resulterade i ett åtgärdsprogram för Täbyvägen som antogs av stadsbyggnadsnämnden 25 augusti 2020, § 114. De fysiska åtgärderna syftar till att öka framkomligheten på Täbyvägen. Stadsbyggnadsnämnden har även gett ett kompletterande uppdrag att analysera hur korsningen Täbyvägen-Enhagsvägen kan utformas för att förbättra trafikflödet mot Enhagsvägen samt eventuella följdåtgärder för ökad framkomlighet längs Enhagsvägen och Centralvägen ut mot E18.

Preliminärt utredningsbehov mm

Kulturmiljö och arkeologi

I kommande planarbete behöver bedömningar i tidigare genomförd arkeologisk utredning stämmas av med länsstyrelsen.

Inom nuvarande planområde finns en sentida bebyggelsegrund (nr 14 i bild nedan), bebyggelsegrund och jordkällare i nordöst (nr 19-20 i bild nedan) samt en bergtäkt (nr 9).



Figur 6: Figur från rapport Arkeologikonsult 2009:2312

Buller

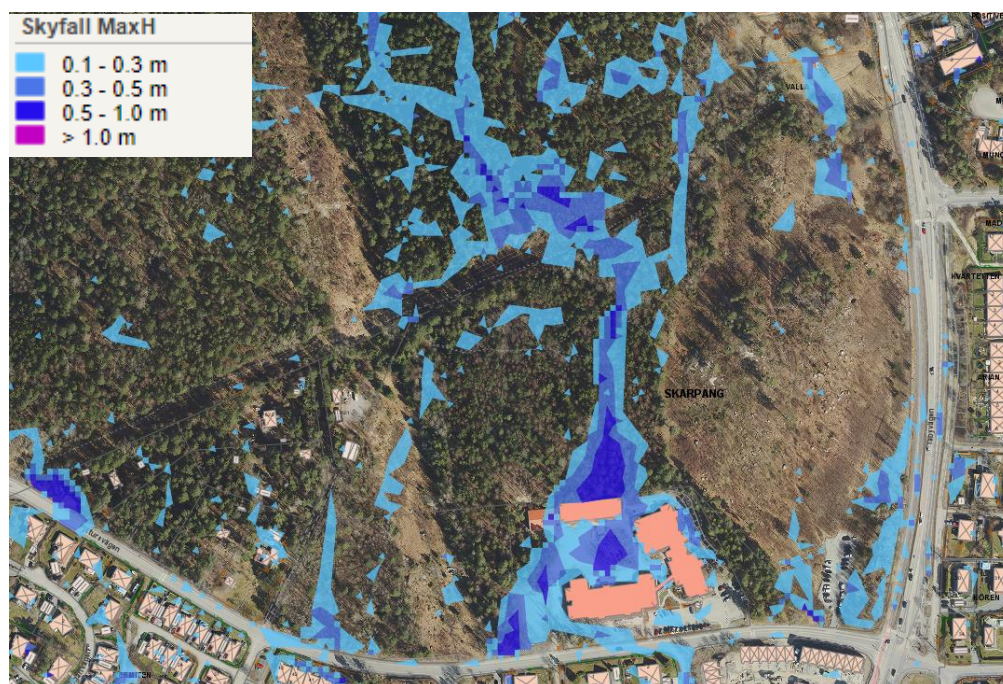
Delar av planområdet ligger längs med Täbyvägen och Fjätursvägen och påverkas därmed av trafikbuller. I samband med planarbetet behöver en bullerutredning tas fram för att säkerställa att bostäder och eventuell förskoleverksamhet uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden för såväl inomhus- som utomhusmiljöer.

Dagvatten och skyfall

Kommunen antog 2016 en dagvattenpolicy som är vägledande när en ny detaljplan upprättas. Policyn syftar till att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas inom aktuellt planområde för att inte belasta slutrecipienten.

Föreslagen förändring innebär att en stor andel naturmark kommer att hårdgöras och bebyggas, vilket kommer ge stora förändringar av flöden och föroreningshalter gällande dagvattnet. Det kommer ställas krav på rening och fördröjning för att detaljplanen ska kunna klara miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvattenrecipienter samt uppnå målen i kommunens dagvattenpolicy.

Idag finns det flera områden där vatten kommer bli stående vid skyfall, framförallt inom och strax norr om skolfastigheten, figur 7. En ökad andel hårdgjorda ytor kommer att öka flödena än mer inom planområdet och riskerar då att förvärra dagens situation. Det blir därför viktigt att ta fram en skyfallsutredning som visar hur frågan ska hanteras i den fortsatta planprocessen.



Figur 7: Utdrag ur kommunens skyfallskartering

Trafik

En trafikanalys behöver utföras för att se vad planerad exploatering har för påverkan på omkringliggande vägnät. Även en trafikutredning behöver upprättas för att redovisa hur området ska trafikförsörjas för samtliga trafikslag. I

utredningen ska tillräckliga ytor och svängradier för bland annat renhållningsfordon och utryckningsfordon redovisas samt hur parkeringsnormen uppfylls.

VA

Hela området ska förses med kommunalt VA och kommunens verksamhetsområde för VA kommer därmed att utökas. Beräkningar behöver göras så att dimensioner på nya och befintliga VA ledningar kan tillgodose försörjning för planerad exploatering.

Geoteknik

I områdets östra delar (närmast Täbyvägen) förekommer sand, morän och berg i dagen. I området runt skolan, i planområdets mitt, förekommer ett stråk med lera. I väster dominerar morän. Områdets geotekniska förutsättningar inklusive grundvattennivåer behöver utredas vidare under planarbetet för att säkerställa lämpliga grundläggningsmetoder. En bedömning om riskerna för eventuella ras och skred ska också ingå i den geotekniska undersökningen.

Markmiljö

Det finns ingen känd historisk eller nuvarande verksamhet som potentiellt har förorenat marken eller grundvattnet, förutom en plantskola som tidigare har bedrivit verksamhet i områdets norra del. Plantskolan är ett ej riskklassat potentiellt förorenat område som dock måste undersökas vidare i planarbetet.

För området i övrigt finns viss bebyggelse i form av småhus och vägar. I samband med de geotekniska undersökningarna bör ett mindre antal markprover tas, i närheten av byggnader, vägkroppar eller eventuellt fyllnadsmaterial, för att säkerställa att inga markföroreningar finns inom dessa delar av planområdet.

Natur

En naturvärdesinventering behöver genomföras i planarbetet. I kommunens grönsplan pekas delar av planområdet ut som livsmiljö och spridningssamband för tallar-, groddjur samt pollinatörer. Detta innebär att man även behöver inventera om det finns skyddsvärda träd, viktiga spridningssamband, artskyddsinventeringar och samt ta fram eventuella artskyddsutredningar.

Parker och grönstråk

Under planarbetet behöver behov av parker, grönstråk, gröna kilar och gröna entréer studeras och ytor säkerställas.

Gestaltning

Volymsskisser, sektioner och gestaltningsbilder behöver arbetas fram för att utveckla förslaget under planprocessen. Gestaltningsarbetet ska bedrivas i nära dialog med kommunen med utgångspunkt från platsens förutsättningar och kommunens mål för attraktivitet och trygghet.

En sammanhållen gestaltning behöver tas fram som ger området karaktär och kvalitet. Tomternas storlekar, byggnadernas placering och relation till gata kommer att behöva studeras. Vidare ska en övergripande gestaltningsidé tas fram och illustreras för att ge området karaktär och variation.

Kraftledning

I planområdets norra gräns går en kraftledning i öst-västlig riktning. I samband med planarbetet behöver kraftledningens magnetfält och skyddsavstånd utredas för att lämpliga avstånd tas och/eller åtgärder för att reducera magnetfältet i förhållande till bebyggelsens placering.

Miljö och hållbarhet

Störningar och risker

Det finns ingen utpekad led för farligt gods eller någon verksamhet som kräver riskavstånd inom eller i närheten av planområdet. En riskutredning behöver därför inte tas fram.

Betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har inte genomförts i samband med planbeskedsutredningen. Däremot görs en preliminär och tidig bedömning att genomförandet av en kommande detaljplan, givet att den i stora drag liknar förslaget i ansökan, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhörande detaljplanen kan därför behöva upprättas. Bedömningen att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan grundar sig i detaljplanens potentiellt negativa påverkan på naturvärden, skyddade arter, ekologiska spridningssamband, friluftsliv, yt- och grundvattenförekomster samt riskerna för människors säkerhet och hälsa kopplat till skyfall. Inom ramen för framtagandet av en detaljplan kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan att genomföras och beslut om betydande miljöpåverkan att fattas.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

Detaljplanarbetet bedöms omfatta cirka 5000 timmar, vilket ligger inom normtiden för denna typ av projekt. De utredningar som behöver tas fram upphandlas och bekostas av sökande.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Planområdet är till större del obebyggt och saknar kommunal infrastruktur. All infrastruktur som VA, gator, andra ledningar samt park och övriga allmänna anläggningar behöver byggas vid ett genomförande av ny detaljplan.

Inför uppstart av planarbetet behövs relativt noggranna studier av vilka kostnader som iordningställande av allmänna anläggningar beräknas uppgå till samt en tydlig beskrivning av hur de ska finansieras. Finansieringen av iordningställande av allmänna platser kan säkerställas antingen genom avtalstecknande med samtliga berörda fastighetsägare eller genom upprättande av formell gatukostnadsutredning enligt PBL. Blir det aktuellt med gatukostnadsutredning enligt PBL ska detta arbete ske parallellt med detaljplanprocessen varvid samråd, granskning och antagande av gatukostnadsutredning sker samtidigt med detaljplanen. Kostnaderna fördelas skäligen och rättvist mellan berörda fastigheter enligt den praxis som tillämpats i liknande förändringsområden.

Områdets exploatering och genomförande kommer att påverka angränsande vägar. Trafikanalyser ska genomföras för att se om eventuella åtgärder på Täbyvägen kan påverka positivt på kapaciteten. Beroende på förutsättningar och utredningarnas resultat, kan det innebära nödvändiga ombyggnationer av Fjätursvägen, Turebergsvägen, Täbyvägen samt korsningen i områdets nordöstra del. Vidare kommer grönområden behövas och genom planläggningen kan det bli aktuellt att säkerställa ny parkmark.

Planarbetet ska studera och säkerställa VA-kapaciteten inom området och nedströms. Nya ledningar och eventuell ledningsflytt av allmänna ledningar orsakad av planändringen bekostas av fastighetsägaren. Anläggningsavgifter för VA debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Avtal

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Täby kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa. Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar.

Behov av ramavtal, exploateringsavtal, köpeavtal

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen ska ett ramavtal tecknas mellan samtliga berörda fastighetsägare och kommunen.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för att området ska kunna exploateras ska exploateringsavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägare.

Arbetsätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms behöva genomföras med utökat förfarande, då förslaget sannolikt antas medföra betydande miljöpåverkan.

Något behov av planprogram bedöms i nuläget inte föreligga.

Plankategori (1-5)

Förslaget avser en större mängd bostäder på obebyggd mark och har flera kända utmaningar och en MKB kan behöva upprättas. Förslaget bedöms därför vara av mycket komplex karaktär och utgör plankategori 5.

Projektorganisation

Planarbetet kommer att bedrivas inom ramen för ett stadsbyggnadsprojekt och förhålla sig till kommunens projektmodell. Inför uppstart av planarbetet kommer relevanta resurser att säkerställas.

Bedömning av resursbehov

Planarbetet kommer att behöva följande resurser: planarkitekt, exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, trafikplanerare, VA-ingenjör och resurs från infraenheten.

Tidplan

Aktuell bedömning är att planarbetet kan påbörjas år 2023. Planarbetet beräknas ta fyra till fem år.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat föreslås ställa sig positivt till att pröva en ny detaljplan för småhusbebyggelse för fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och Skarpäng 62:10-11.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

- Vid föreslagen exploatering kommer ytterligare trafik genereras till vägnätet och då särskilt på Täbyvägen.
- Föreslagen exploatering kan påverka andra delar av kommunens vägnät som Turebergsvägen och Stockholmsvägen.
- Vid genomförande av detaljplanen kommer investeringar i infrastrukturen 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 rödlistade som planarbetet behöver ta hänsyn till.
- Behovet av ny förskola inom området.

Prioritering av uppdraget

Projektet är prioriterat under mandatperioden 2023-2026 och kommer att starta 2023.

Sammanfattning

Den aktuella ansökan omfattar fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och 62:10-11, fastigheterna är belägna inom Gripsvallsområdet i Skarpäng. Ansökan är en komplettering av tidigare ansökan och beslut om planbesked för fastigheterna Skarpäng 62:1-7. Den kompletterande ansökan inkom 2 oktober 2022 och syftar till att utveckla området till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor.

Området är till större delen obebyggt och saknar detaljplan. Föreslagen bostadsutveckling stämmer överens med översiktsplanen och är prioriterat under mandatperioden.

Det kommunägda bolaget Täby Fastighets AB äger mark norr om det aktuella området. I det kommande planarbetet bör möjligheten att planera för småhusbebyggelse prövas inom de delar av TFAB:s mark som redovisas som förändringsområde i översiktsplanen.

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva en ny detaljplan för småhusbebyggelse för fastigheterna. Innan detaljplanearbete kan påbörjas behöver finansiering av både detaljplanearbete och detaljplanens genomförande, i form av iordningställande av allmänna anläggningar, säkerställas. I kommande planarbetet är det viktigt att säkerställa planens lämplighet och genomförbarhet bland annat på grund av områdets kuperade terräng. Viktiga frågor att beakta i planarbetet är bland annat bebyggelsens utformning, omfattning, skala och täthet, den gröna kilen och entrén till naturen som bör förstärkas, framkomligheten i vägnätet, behov av förskola samt genomförandekonomi

Planens genomförande bedöms i nuläget antas medföra en betydande miljöpåverkan därför antas detaljplanen behöva ske med utökat förfarande. En strategisk miljöbedömning ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning kommer sannolikt behöva tas fram i samband med planarbetet

Aktuell bedömning är att planarbetet kan starta år 2023. Planområdet föreslås byggas ut etappvis.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET