

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Planarkitekt
Sofi Tillander

KOMMUNSTYRELSENS
UTSKOTT FÖR
STADSBYGGNAD,
FASTIGHETER OCH KLIMAT
2023-05-22

Planbesked för fastigheterna Skarpäng 62:1-62:7 och 62:10-62:11, Gripsvall, Skarpäng

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat meddelar sökande positivt planbesked och ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Skarpäng 62:1-62:7 och 62:10-62:11 i syfte att möjliggöra för utveckling av småhusbebyggelse.

Sammanfattning

Ansökan omfattar fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och 62:10-11 och syftar till att utveckla området till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor. Området är beläget i Skarpäng, norr om Fjätursvägen och väster om Täbyvägen.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat föreslås ställa sig positiv till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheterna. Förslaget är i linje med översiktsplanen men behöver bearbetas under planprocessen så att andelen villor ökar betydligt och andelen kedje- och parhus minskar. Under planarbetet ska bebyggelsens omfattning och utbredning minskas samt skala och täthet studeras särskilt. Grönområdet direkt norr om skolan 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, liksom att den gröna entrén till naturen och den gröna kilen ska förstärkas. Vidare är framkomligheten i vägnätet, behovet av förskola och skola, samt genomförandeekonomi viktiga frågor att beakta i den fortsatta processen.

Det kommunägda bolaget Täby Fastighets AB (TFAB) äger mark norr om det aktuella området som också är utpekad för bebyggelse i översiktsplanen. I det kommande planarbetet ska möjligheten att planera för småhusbebyggelse prövas även inom TFAB:s mark.

Ärendet

Ansökan omfattar fastigheterna Skarpäng 62:1-7 och 62:10-11. Det är en komplettering av tidigare ansökan om positivt planbesked för fastigheterna Skarpäng 62:1-7. Beslutet kring 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, bilaga 1, och syftar till att utveckla området till småhusbebyggelse med kedjehus, radhus och fristående villor.

Området är till större delen obebyggt och saknar detaljplan. Området är beläget i Skarpäng, norr om Fjätursvägen och väster om Täbyvägen. I norr och väst avgränsas området av naturmark. Den exakta avgränsningen av planområdet kommer att fastställas i samband med planarbetet.

En planbeskedsutredning har tagits fram som föreslår ett positivt besked, se bilaga 2. Förslaget är i linje med översiktsplanen men behöver bearbetas under planprocessen så att andelen villor ökar betydligt och andelen kedje- och parhus minskar. Under planarbetet ska bebyggelsens omfattning och utbredning minskas samt skala och täthet studeras särskilt. Grönområdet direkt norr om skolan 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, liksom att den gröna entrén till naturen och den gröna kilen ska förstärkas. Vidare är framkomligheten i vägnätet, behovet av förskola och skola, samt genomförandekonomi viktiga frågor att beakta i den fortsatta processen.

Det kommunägda bolaget Täby Fastighets AB (TFAB) äger mark norr om det aktuella området som också är utpekad för bebyggelse i översiktsplanen. I det kommande planarbetet ska möjligheten att planera för småhusbebyggelse prövas även inom TFAB:s mark.

För fastigheterna Skarpäng 62:1-7 har Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor (SRMH) gett kommunen ett föreläggande om att skyndsamt

tillgodose fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp genom 6 § 2006:412 i lagen om allmänna vattentjänster. Vid en planläggning och utbyggnad kommer kommunalt VA att behöva byggas ut för såväl fastigheterna Skarpäng 62:1-7 som för fastigheterna berörda i denna utredning. SRMH har medgett att de kan ge dispens för befintliga VA-lösningar under en tid tills ny detaljplan fått laga kraft och under förutsättning att arbetet med detaljplanen startar inom en snar framtid. Utan planläggning måste kommunen skyndsamt lösa VA för de fastigheter som SRMH:s föreläggande avser.

Aktuell bedömning är att planarbetet kan starta år 2023. En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4 kap. 34 § och miljöbalk (1998:808) (MB) 6 kap. 5 § kommer att upprättas under planarbetet. Planens genomförande bedöms i nuläget medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen antas därför behöva ske med utökat förfarande. Planområdet föreslås byggas ut etappvis. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Ekonomiska överväganden

Planbeskedet innebär inga kostnader för kommunen. Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Täby kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt då gällande taxa. Sökanden bekostar samtliga erforderliga utredningar och övriga kostnader som har med framtagandet av detaljplanen att göra.

Genomförandet av förslaget förväntas generera kostnader för Täby kommun i form av investeringar i allmänna anläggningar. Investeringsmedel kommer att behöva inarbetas i kommunens verksamhetsplan inför detaljplanens genomförande. Utgångspunkten är att fastighetsägarna ska bekosta detta genom gatukostnader/exploateringsavtal. Utbyggnad av VA bekostas via anläggningsavgifter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Om marken som ägs av TFAB planläggs för småhusbebyggelse, kan det generera markintäkter genom försäljning av marken.

För att tydliggöra detaljplanens inriktning och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen ska ett ramavtal tecknas mellan fastighetsägarna/sökanden och kommunen.

Inför antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas för slutlig reglering av exploateringens genomförande.

Avgift planbesked

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

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Begäran om planbesked för fastigheterna Skarpäng 62:1-62:7 samt Skarpäng 62:10-62:11, inkommen den 2 oktober 2022.
2. Planbeskedsutredning till begäran om planbesked för fastigheterna fastigheterna Skarpäng 62:1-62:7 samt Skarpäng 62:10-62:11, daterad den 17 maj 2023.

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till sökanden samt till berörd handläggare.