

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Jonas Darai

Start-PM för

Pokalen 14 och 15, Gribbylund



Figur 1. Fastigheter som omfattas av detalplanen är markerade med blå linje

1. Sammanfattning

Syftet med uppdraget är att möjliggöra avstyckning av Pokalen 14 och 15 för att till skapa två nya fastigheter för bostadsändamål.

I uppdraget ingår att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Pokalen 14 och 15 i enlighet med Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun, beslutad av kommunfullmäktige den 6 mars 2023, § 30.

Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58.

Uppdraget bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Plankostnadsavtal har tecknats med ägare till fastigheterna Pokalen 14 och 15. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet.

Uppdraget avses löpa mellan 2025 – 2027.

2. Uppdrag

2.1. Syfte och mål

Syftet med uppdraget är att möjliggöra avstyckning av Pokalen 14 och 15 för att till skapa två nya fastigheter för bostadsändamål.

I uppdraget ingår att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Pokalen 14 och 15 i enlighet med Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun.

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

Uppdraget ska skapa förutsättningar för att bidra till kommunens vision och inriktningsmål.

2.2. Bakgrund

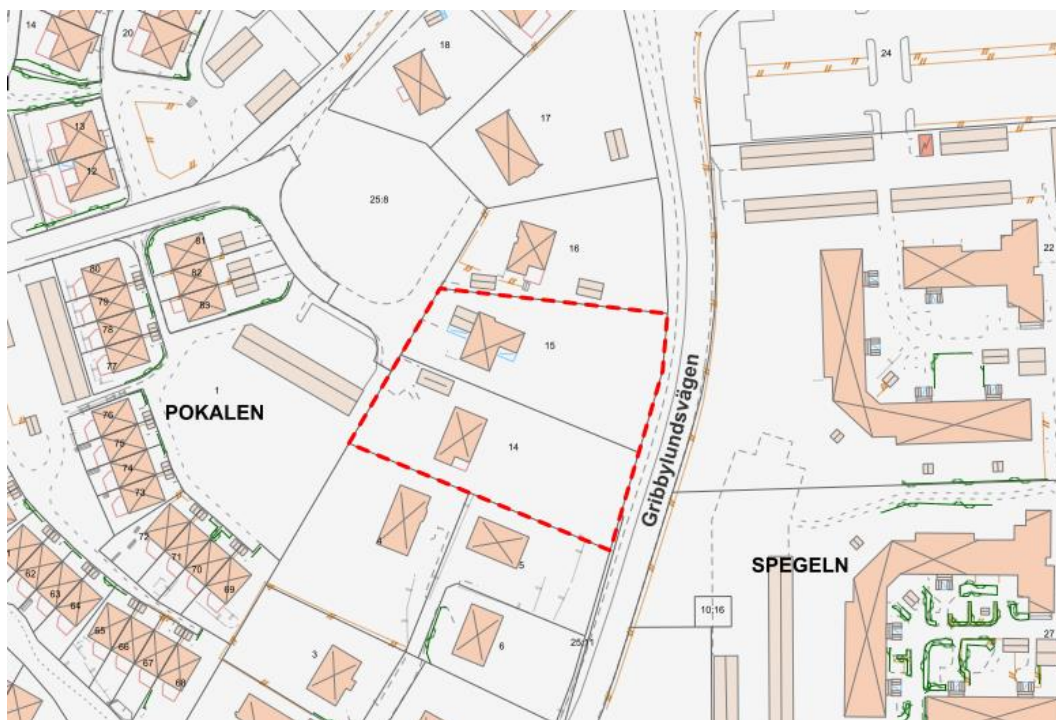
Ansökan om planbesked inkom den 20 mars 2023 från ägare till fastigheterna Pokalen 14 och 15. Stadsbyggnadsnämndens utskott för lov och tillsyn (LTU) meddelade den 16

maj 2023, § 36, positivt planbesked och gav samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna att upprätta ny detaljplan i syfte att möjliggöra styckning av befintliga villafastigheter inför beslut i stadsbyggnadsnämnden.

Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58. Markanvändningen är i översiktsplanen utpekad som småhusbebyggelse.

2.3. Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Gribbylund och avgränsas av Gribbylundsvägen i öster, Alliansvägen i väster samt intilliggande småhusfastigheter, parkeringsplatser och garagelänga. Fastigheten Pokalen 14 har en fastighetsareal om 1661 kvadratmeter och Pokalen 15 en fastighetsareal om 1606 kvadratmeter.



Figur 2. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

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

- Ny detaljplan förutsätter att stora delar av prickmarken mot Gribbylundsvägen i gällande detaljplan tas bort.

- Inom planområdet finns en blandad vegetation som behöver inventeras för att säkerställa att inga höga naturvärden eller viktiga spridningssamband går förlorade.
- För att säkerställa en god boendemiljö för planerade bostäder på nya fastigheter längs med Gribbyslundsvägen behöver en bullerutredning tas fram.
- För att säkerställa att föreslagna åtgärder inte innebär negativ påverkan på miljökvalitetsnormer samt visa på ett hållbart omhändertagande av dagvatten samt hantering av kraftiga skyfall behöver en dagvattenutredning tas fram.
- Då marken sluttar kraftigt ned mot Gribbyslundsvägen behöver de geotekniska förutsättningarna utredas under planarbetet för att undvika ras och skred.
- De nya fastigheterna föreslås anslutas från väster med en skaftväg från Alliansvägen mellan bostadshusen på Pokalen 14 och 15. För att detta ska vara möjligt att genomföra behöver befintligt garage på Pokalen 14 rivas eller flyttas.
- Planarbetet behöver belysa hur ett genomförande ska ske då alla transporter behöver angöra via skaftväg från Alliansvägen.

2.5. Uppdragets bedrivande

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslag enligt planbeskedsutredning är i linje med kommunens översiktsplan, bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

3. Ekonomi och avtal

Ägare till fastigheterna Pokalen 14 och 15 står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar, illustrationsmaterial och övrigt nödvändigt underlag som biläggs planhandlingarna. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägarna.

4. Preliminär tidplan

Uppdraget avses löpa mellan 2025 – 2027.

Tidplan för planläggning:

Godkännande Start-PM (SBN)	Q1 2025
Beslut om samråd (delegation)	Q4 2025
Beslut om granskning (delegation)	Q3 2026
Beslut antagande (SBN)	Q1 2027