

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Kicki Man

KOMMUNSTYRELSEN
2023-01-23

Ramavtal med fastighetsägare till Fogden 4, 6, 11, 12 och 13 avseende planläggning av Bergtorps verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Fastighetspartner Täby AB (org nr 556204-1177) för Fogden 4 och 12.
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Fastighets AB Drillsnäppan (org nr 556660-5761) för Fogden 6.
3. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Furuparken Fogden 11 AB (org nr 556941-3734) för Fogden 11.
4. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Pallplatsen F13 AB (org nr 556695-9077) för Fogden 13.
5. Kommunfullmäktige ger mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna ramavtal med tillhörande bilaga samt att godkänna eventuella framtida överlåtelser av desamma.

Sammanfattning

För att reglera ansvar och kostnader vid planläggning av Bergtorps verksamhetsområde har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13 vars fastighetsägare har valt att delta i planarbetet. De kommunägda fastigheterna Fogden 2, 3 och gatufastigheten Viggbyholm 74:1 kommer att omfattas av planarbetet. Övriga fastigheter inom Bergtorps verksamhetsområde (Fogden 7, 8, 9 och 14) ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning inom området med avsikt att befintliga verksamheter även fortsättningsvis ska kunna bedrivas.

Syftet är även att pröva möjligheten till utökade byggrätter. Detaljplanen ska beakta utredning om koppling till Täby park och eventuell placering av sopsugsterminal inom kommunens fastighet Fogden 3.

Kommunen samt de fastighetsägare som tecknar ramavtal kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen och dess genomförande.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 10 januari 2023. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 16 januari 2023.

Ärendet

Fastighetsägaren till Fogden 4 inom Bergtorps verksamhetsområde inkom den 20 februari 2013 med en begäran om planbesked om planändring för att möjliggöra fortsatt verksamhet (gym). Den sökande fick negativt besked med hänvisning till att ett detaljplanearbete för hela Bergtorps industriområde skulle inledas.

Flertalet fastigheter inom verksamhetsområdet har en markanvändning som avviker från gällande detaljplaner och flera verksamheter har tidsbegränsade bygglov.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav den 9 juni 2014, § 27, stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde, fastigheterna Fogden 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, med syftet att möjliggöra markanvändning handel, kontor, småindustri/ lätt industri samt därav vissa utformningsfrågor. Kopplingar till galoppfältet (Täby park) skulle också prövas.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning inom området med avsikt att befintliga verksamheter även fortsättningsvis ska kunna bedrivas. Syftet är även att pröva möjligheten till utökade byggrätter.

Kommunens översiktsplan respektive fördjupad översiktsplan anger att Bergtorps verksamhetsområde behöver utredas vidare i ett större sammanhang avseende framtida behov av ytor och lägen för verksamheter samt eventuell annan markanvändning. Detaljplanens syften bedöms vara förenliga med kommunens översiktsplan respektive fördjupad översiktsplan.

Detaljplanen ska även beakta utredning om koppling till Täby Park och eventuell placering av sopsugsterminal inom kommunens fastighet Fogden 3. En föreslagen vägkoppling under E18 mynnar ut i Bergtorps verksamhetsområde och ansluter till Fogdevägen.

Genomförandet av en ny detaljplan innebär att befintliga planstridiga verksamheter och byggnader (både de med permanent bygglov och de med tidsbegränsade bygglov) blir planenliga. Genomförandet kan även komma att omfatta ombyggnad av Fogdevägen samt erforderliga åtgärder för andra allmänna anläggningar.

Förslag till ramavtal har upprättats för fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13 vars fastighetsägare har valt att delta i planarbetet. Kommunägda fastigheterna Fogden 2, 3 och gatufastigheten Viggbyholm 74:1 ingår också i planarbetet.

Ramavtalet är en förutsättning för att kunna påbörja arbetet med en ny detaljplan samt dess genomförande. Övriga fastigheter inom Bergtorps verksamhetsområde (Fogden 7, 8, 9 och 14) ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal.

Ekonomiska överväganden

Fastighetsägarna bekostar arbetet med framtagandet av en ny detaljplan. Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen.

Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av exploateringsavtal som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för projektets genomförande. Exploateringsavtalet reglerar även kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt medfinansiering (vid tillkommande byggrätt) för framtida regional och statlig transportinfrastruktur.

Kostnads- och ansvarsfördelning för planarbetet regleras i plankostnadsavtal som tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare innan detaljplanearbetet påbörjas.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilaga för Fogden 4
2. Ramavtal med tillhörande bilaga för Fogden 6
3. Ramavtal med tillhörande bilaga för Fogden 11
4. Ramavtal med tillhörande bilaga för Fogden 12
5. Ramavtal med tillhörande bilaga för Fogden 13
6. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv, daterat den 9 juni 2014, § 27
7. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 5 december 2022
8. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 10 januari 2023
9. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 5 december 2022
10. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter, daterat den 16 januari 2023

Expedieras

Exploateringsingenjör Kicki Man för vidare expediering till fastighetsägare