

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Kicki Man

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-03-14

Detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde, Näsbypark – Beslut om godkännande av Start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Start-PM för detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde inom kommundelen Näsbypark i Täby kommun, daterat den 27 januari 2023.

Sammanfattning

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 vägkoppling till Täby park och eventuell placering av sopsugsterminal inom kommunens fastighet Fogden 3.

Planområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Fogden 2 och 3 samt de privatägda fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13 inom Bergtorps verksamhetsområde. Del av den kommunägda gatufastigheten Viggbyholm 74:1 ingår också i planområdet.

Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna. Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan planen antas.

Ärendet

Flertalet fastigheter inom verksamhetsområdet har en markanvändning som avviker från gällande detaljplaner och flera verksamheter har tidsbegränsade bygglov. Kvartersmarken inom planområdet är idag i huvudsak planlagd för

industriändamål. De kommunägda fastigheterna Fogden 2 och 3 är dock planlagda för allmänt ändamål.

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.

Kommunstyrelsens utskott för stadsmiljö och näringsliv beslutade den 9 juni 2014, § 27, att ge stadsbyggnadsnämnden uppdraget att upprätta förslag till detaljplan för planområdet. Enligt beslutet ska även kopplingar till galoppfältet (nu Täby park) prövas i detaljplanen/planarbetet.

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.

Det finns ett antal särskilda förutsättningar som ska beaktas i detaljplanen, bland annat parkeringstal, dagvatten- och skyfallshantering, vägkoppling till Täby park och eventuell placering av sopsugsterminal inom kommunens fastighet Fogden 3. Utredningar kopplade till vägkopplingen under E18 till Täby park och placering av sopsugsterminalen ska tas fram och bekostas inom projektet för Täby park.

Planområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Fogden 2 och 3 samt de privatägda fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13 inom Bergtorps verksamhetsområde. Del av den kommunägda gatufastigheten Viggbyholm 74:1 ingår också i planområdet. Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna.

Övriga fastigheter inom Bergtorps verksamhetsområde (Fogden 7, 8, 9 och 14) ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal. Detta bedöms dock inte innebära några hinder varken för framtagandet eller för genomförandet av den nya detaljplanen.

Innan planen antas ska exploateringsavtal tecknas med fastighetsägare för att reglera ersättningar för de kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 7 §. I detta skede bedöms

detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Detaljplanearbetet avses löpa under perioden Q1 2023 – Q1 2025. Tidplan för utbyggnad av allmän plats tas fram efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Ekonomiska överväganden

Fastighetsägarna ansvarar för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

För att reglera ersättningar för de kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan planen antas.

Investeringsmedel i allmänna anläggningar kommer att behöva utredas vidare och inarbetas i kommande verksamhetsplan i samband med att detaljplanen antas.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Start-PM, daterad den 27 januari 2023
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv, daterat den 9 juni 2014, § 27

Expedieras

Exploateringsingenjör Kicki Man

Planhandläggare Johan Spåre