SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Johan Spåre

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-01-16

Detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde, Näsbypark - Beslut om samråd

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde inom kommundelen Näsbypark i Täby kommun för samråd.

Sammanfattning

Ett samrådsförslag har tagits fram för detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mer flexibel användning inom planområdet med inriktning mot handel och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Avsikten är att de befintliga verksamheter som avses fortsätta bedrivas ska bli planenliga. Möjligheten till utökade byggrätter ska prövas.

Utredning pågår om en eventuell vägkoppling över eller under E18 och om placering av en sopsugsstation för avfall från östra Täby park. Beroende på utfallet av utredningen kan ytor inom Fogden 3 behöva planläggas för vägkoppling och/eller sopsugsstation.

Detaljplanen kommer att bidra till att områdets karaktär utvecklas mot ett handels- och verksamhetsområde, vilket överensstämmer med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* om att stärka attraktiviteten i verksamhetsområdet.

Inför samrådet är den preliminära bedömningen att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas för detaljplanen.

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö 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 planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde den 14 mars 2023, § 42.

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

Bergtorps verksamhetsområde har utvecklats och byggts ut under flera decennier och har en blandad karaktär med viss upplevelse av industri, men framför allt som ett område med lokaler för olika typer av verksamheter, service, handel och kontor. Kvartersmarken inom planområdet är idag i huvudsak planlagd för industriändamål. De kommunägda fastigheterna Fogden 2 och Fogden 3 är planlagda som kvartersmark för allmänt ändamål.

Flertalet fastigheter inom verksamhetsområdet har planstridig markanvändning enligt gällande detaljplaner, såsom handel och gymverksamhet. Flera verksamheter har tidsbegränsade bygglov. Detaljplanen kommer att bidra till att områdets karaktär utvecklas mot ett handels- och verksamhetsområde, vilket överensstämmer med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* om att stärka attraktiviteten i verksamhetsområdet.

Inför samrådet är den preliminära bedömningen att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas för detaljplanen.

Planförslagets innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mer flexibel användning inom planområdet med inriktning mot handel och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Avsikten är att de befintliga verksamheter som avses fortsätta bedrivas ska bli planenliga. Möjligheten till utökade byggrätter ska prövas.

Syftet med detaljplanen i start-PM har förtydligats till samrådshandlingen, men utgångspunkten för planarbetet är fortfarande att befintliga verksamheter även fortsättningsvis ska kunna bedrivas och att pröva möjligheten till utökade byggrätter.

Inom planområdet bedrivs flera verksamheter i strid mot gällande detaljplaners användningsbestämmelser. Den nya detaljplanen innebär att samtliga verksamheter blir planenliga och kommer fortsätta kunna bedrivas, med undantag för drivmedelsstationen och tältbyggnaden för tennisverksamhet.

För kvartersmarken inom planområdet föreslås nya användningsbestämmelser som möjliggör en stor bredd av verksamheter. Användningsbestämmelserna innebär att de befintliga verksamheter som ska kunna fortsätta bedrivas blir planenliga, både de med permanenta bygglov och de med tidsbegränsade bygglov. Drivmedelsstationen och tältbyggnaden för tennisverksamhet kommer inte att bli planenliga med de nya användningsbestämmelserna.

Drivmedelsstationen inom Fogden 12 kommer att avvecklas. Tidplan för avveckling av drivmedelsstationen regleras i avtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Tältbyggnaden för tennisverksamhet inom Fogden 2 kommer att avvecklas i samband med att tidsbegränsat bygglov löper ut eller när arrendeavtalet upphör.

Planbestämmelserna innebär en ökning av andelen byggnadsarea per fastighet, i förhållande till planbestämmelser i gällande detaljplaner. Byggnaders tillåtna nockhöjder kommer för större delen av planområdet att vara jämförbara med de tillåtna höjderna i gällande detaljplaner. Ytor inom planområdet där byggnader inte får uppföras regleras med prickmark. För att säkerställa åtkomst till kommunala VA-ledningar regleras ytor med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Kommunen undersöker möjligheten att bygga om Fogdevägen med syftet att förbättra trafiksäkerhet, trafikflöden och hantering av dagvatten och skyfall.

Utredning pågår om en eventuell vägkoppling över eller under E18 och om placering av en sopsugsstation för avfall från östra Täby park. Beroende på utfallet av utredningen kan ytor inom Fogden 3 behöva planläggas för vägkoppling och/eller sopsugsstation.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett undersökningssamråd har utförts med länsstyrelsen gällande detaljplanens betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska överväganden

För att reglera ansvar och kostnader vid planläggning har ramavtal tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13. Övriga privatägda 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.

Ramavtalen ersätts med exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas. Exploateringsavtal reglerar tekniska, juridiska och ekonomiska frågor i samband med detaljplanens genomförande. Exploateringsavtal reglerar också ersättning för de kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande samt för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik.

Eventuell ombyggnation av Fogdevägen finansieras genom gatukostnadsersättning som tas ut av berörda fastighetsägare inom Bergtorps verksamhetsområde när åtgärderna är genomförda.

Investeringsmedel för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att behöva utredas vidare och inarbetas vid behov i kommande verksamhetsplan innan detaljplanen antas.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Anderas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 15 december 2023.
2. Planbeskrivning, daterad den 15 december 2023.
3. Dagvattenutredning, daterad den 29 september 2023, reviderad den 4 oktober 2023.
4. Miljöteknisk markundersökning, daterad den 18 september 2023, reviderad den 18 oktober 2023.
5. Riskutredning, daterad den 14 augusti 2023.
6. Trafikutredning, daterad den 28 september 2023, reviderad den 27 oktober 2023.
7. Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 4 april 2023.

Expedieras

Planhandläggare Johan Spåre

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.