

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Jennifer Bronder

Start-PM för

Näsbypark 3:1 Finkvägen



Bild 1. Bild från Finkvägen mot parkeringen.

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att förbättra parkeringssituationen för fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 på Finkvägen genom att ändra allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra överlåtelse av kvartersmarken för parkeringsändamål.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Projektet avses löpa under perioden Q2 2024 till Q22025.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att förbättra parkeringssituationen för fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 på Finkvägen genom att ändra allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra överlåtelse av kvartersmarken för parkeringsändamål. Marken används idag som allmän parkeringsplats.

Syftet med planen är att:

- Ta fram en detaljplan med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, med utgångspunkt från givet planbesked.
- Ta fram nödvändiga utredningar som behövs för planen.
- Teckna plankostnadsavtal, ramavtal och marköverlåtelseavtal med fastighetsägare inom planområdet.

2.2. Bakgrund

Fastighetsägarna för fastigheterna Näsbypark 6:53-6:58 på Finkvägen inkom i december 2020 med en ansökan om planbesked avseende planläggning av kvartersmark för parkeringsändamål inom del av den kommunägda gatufastigheten Näsbypark 3:1. Fastighetsägarna upplever stora problem med parkeringssituationen då det saknas tillräckligt med utrymme för parkering inom de egna fastigheterna. Del av fastigheten Näsbypark 3:1 är idag reglerad som allmän plats (väg). En förstudie gjordes under 2020 i syfte att utreda förutsättningarna inför ett eventuellt planarbete.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade den 13 september 2021, §36, att meddela positivt planbesked samt ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för del av fastigheten Näsbypark 3:1 i syfte att möjliggöra kvartersmark för parkeringsändamål. Syftet med ändring av gällande plan är att möjliggöra en överlåtelse av marken.

Sedan planbeskedet har Näsbypark 6:53 ny fastighetsägare. Inom denna fastighet finns redan parkeringsmöjlighet, vilket gör att denna inte har samma nytta av planändringen som övriga fastighetsägare på Finkvägen. Den nya fastighetsägaren har därför getts möjlighet och accepterat att avstå från delaktighet i detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal och ett ramavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till Näsbypark 6:54-6:58. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen. Innan antagande av planen ska ett exploateringsavtal tecknas med exploitören för att reglera genomförandefrågor.

2.3. Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Näsbypark i Täby kommun och omfattar de fem privatägda fastigheterna Näsbypark 6:54-6:58 samt del av den kommunägda fastigheten Näsbypark 3:1. Nedanstående karta illustrerar planområdets ungefärliga utbredning.

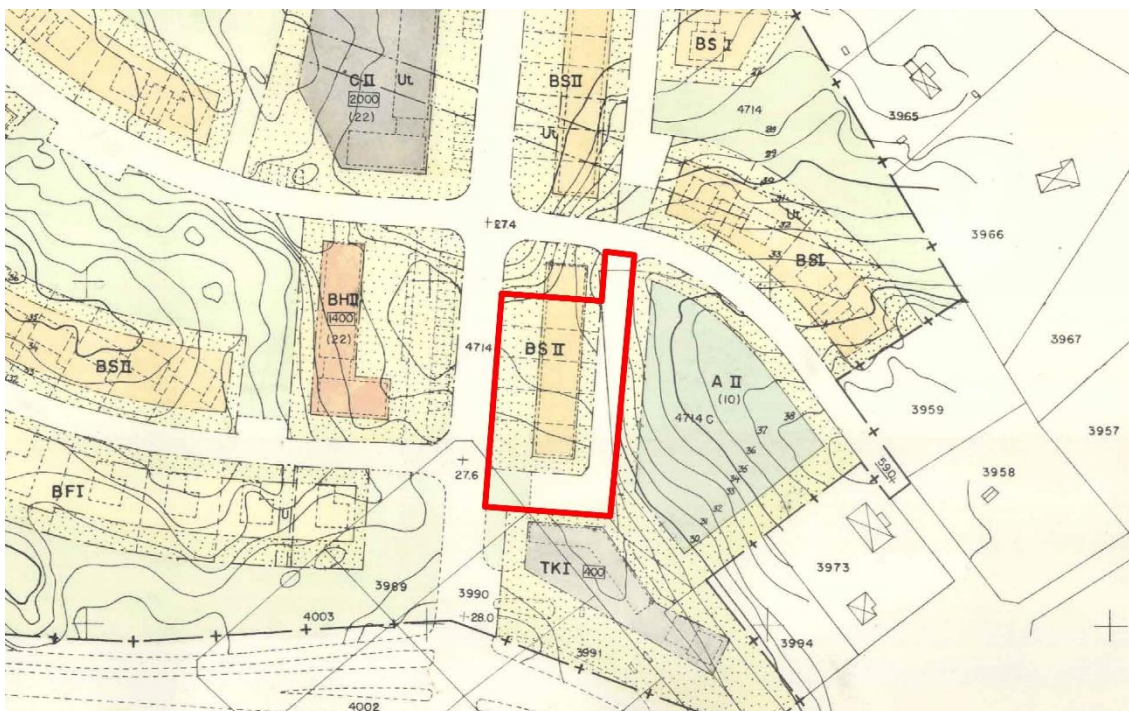


Bild 2. Preliminär avgränsning för planområdet. Utsnitt ur gällande detaljplan N25.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

På parkeringen finns idag en betongplatta som är kvarlämnad från utbyggnaden av den angränsande fastigheten Ringduvan 1. Under detaljplanearbetet kommer betongplattan att avlägsnas. Kostnaden för detta kommer kommunen att stå för. Utöver detta har inga särskilda förutsättningar eller knäckfrågor hittills identifierats i projektet.

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Projektet innefattar planprocessen, bilning av betongplattan samt marköverlåtelsen.

Parallellt med att planen upprättas kommer exploateringsfrågor att samordnas och avtalsutkast för marköverlåtelsen att upprättas.

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

3. Ekonomi och avtal

Utgångspunkt för projektets ekonomi ska vara att inget ska vara skattefinansierat. Kommunen har åtagit sig att på egen bekostnad riva betongplattan samt att återställa ytan med asfalt. Kostnaderna för detta belastar stadsbyggnadsnämndens driftsbudget. Projektet som helhet har ett positivt netto genom att markförsäljningsintäkterna överstiger kommunens kostnader.

Fastighetsägarna ansvarar för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen, erforderliga utredningar i enlighet med upprättade plankostnadsavtal samt ersättning för marken till kommunen. För att ange riktlinjerna för detaljpanelägningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett ramavtal tecknats mellan Täby kommun och respektive fastighetsägare. Vidare regleras kostnader och ansvarsfördelning i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och respektive fastighetsägare.

Innan planen skickas ut för granskning kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägarna för att reglera exploaterings genomförande samt villkoren för marköverlåtelsen.

4. Preliminär tidplan

Projektet avses löpa under perioden Q2 2024 till Q22025.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM	Q2 2024
Beslut om samråd	Q32024
Beslut om granskning	Q1 2025
Beslut om antagande	Q2 2025