Start-PM
2023-01-27
Dnr SBN 2023/52-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Kicki Man

Start-PM

Detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde, Näsbypark

Figur 1 Översiktskarta med preliminärt planområde för Bergtorps verksamhetsområde.

1. Sammanfattning

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

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

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

Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13.

För att reglera ersättning 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 Täby kommun och berörda fastighetsägare innan planen antas.

Det finns ett antal särskilda förutsättningar som ska beaktas i detaljplanen, bland annat parkeringstal, dagvatten- och skyfallshantering, vägkoppling till Täby park samt eventuell placering av sopsugsterminal inom kommunens fastighet Fogden 3.

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

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med projektet är att ta fram en ny detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde. Målet med projektet är att skapa förutsättningar för att föreslagen exploatering ska kunna bidra till en god helhetsverkan samt följa kommunens inriktning för Bergtorps verksamhetsområde i enlighet med Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning inom området med avsikten 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.

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

2.2. Bakgrund

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.

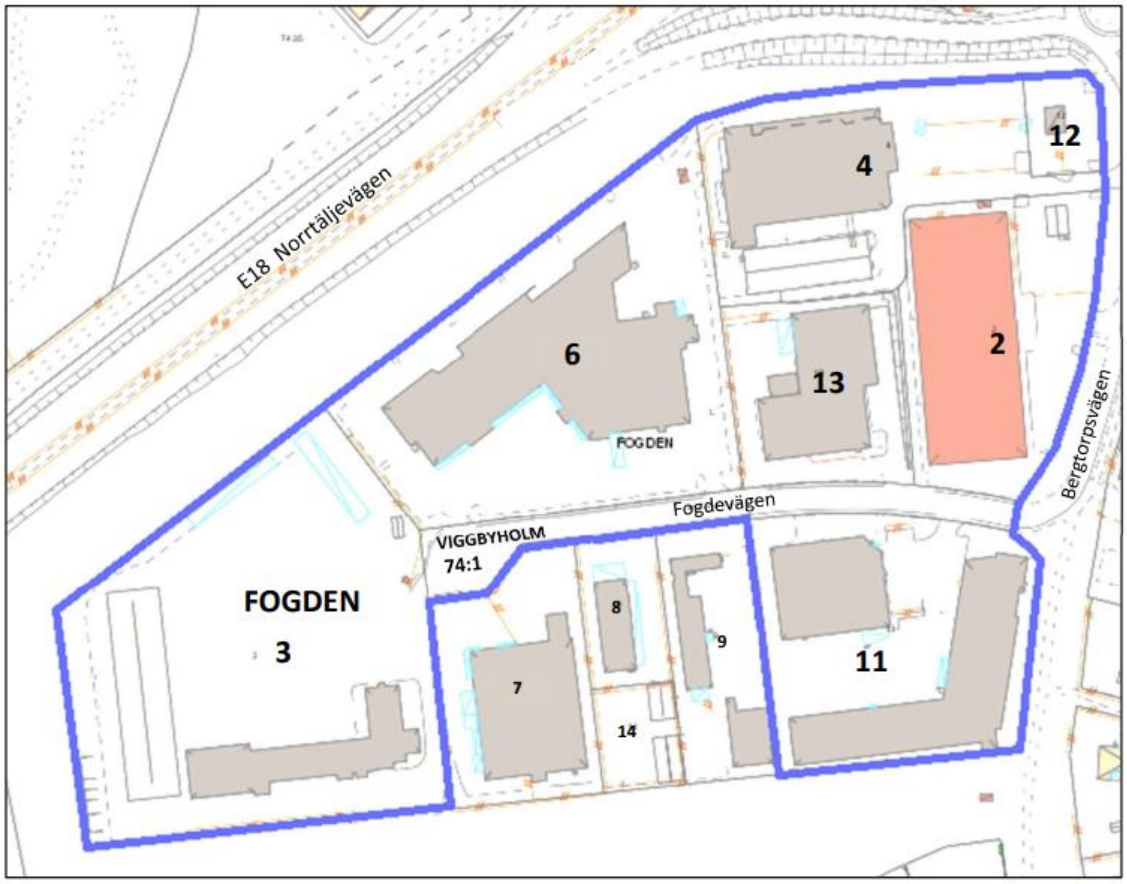
Kommunstyrelsens utskott för stadsmiljö och näringsliv beslutade den 9 juni 2014, § 27, att ge stadsbyggnadsnämnden uppdraget att upprätta förslag till detaljplan för Bergtorps verksamhetsområde. Enligt beslutet ska även kopplingar till galoppfältet (nu Täby park) prövas i detaljplanen/planarbetet.

2.3. Läge och avgränsning

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

Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna Fogden 4, 6, 11, 12 och 13.

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.



Figur 2 Preliminär avgränsning av planområdet för Bergtorps verksamhetsområde inom kommundel norra Näsbypark.

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Inom eller nära planområdet finns följande förutsättningar att ta hänsyn till:

- Parkeringstal
- Vägkoppling till Täby park
- Placering av sopsugsterminal
- Ombyggnad/utbyggnad av Fogdevägen
- Befintliga ledningar och andra anläggningar
- Befintlig närliggande bebyggelse
- Planstridighet för befintliga verksamheter
- Gåvobrevmark i de Hultinska gåvobreven (permutation för fastighet Fogden 3)
- Markföroreningar och grundvatten

- Dagvatten- och skyfallshantering
- Riskfrågor för alla riskkällor (St1, drivmedelsstation och E18)

2.5. Projektets bedrivande

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning.

Sluttid för delprojektet detaljplan är när detaljplanen får laga kraft. Tidplan för delprojektet utföra/utbyggnad av allmän plats tas fram efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. I detta skede bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Projektet ska inte ta fram några utredningar kopplade till vägkopplingen under E18 till Täby park eller placering av sopsugsterminalen inom kommunens fastighet Fogden 3. Utredningar av det slaget ska tas fram och bekostas inom projektet för Täby park.

3. Ekonomi och avtal

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett ramavtal tecknats mellan Täby kommun och respektive fastighetsägare.

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

För att reglera ersättning 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 Täby kommun och berörda fastighetsägare innan planen antas.

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

4. Preliminär tidplan

Detaljplanearbetet avses löpa under perioden Q1 2023 – Q1 2025.

Godkännande start-PM	Q1 2023	beslutas av SBN
Beslut om samråd	Q4 2023	beslutas av SBN
Beslut om granskning	Q2 2024	beslutas av SBN
Beslut antagande	Q4 2024	beslutas av KF
Laga kraft:	Q1 2025	

Tidplan för utbyggnad tas fram inför delprojektet utföra/utbyggnad. Anledningen till detta är att utbyggnad kan behöva ske med hänsyn till kopplingen under E18 till Täby park och/eller placering av sopsugsterminalen inom kommunens fastighet Fogden 3.