Planbeskrivning
2023-12-15
Dnr SBN 2023/52-20

Samrådshandling

Detaljplan för

Bergtorps verksamhetsområde, Näsbypark

Samhällsutvecklingskontoret
taby.se

Innehåll

Sammanfattning 4
Läshänvisningar 4

Detaljplanens syfte 5

Beskrivning av detaljplan 5
Planhandlingar 5
Planprocessen 5
Lägesbestämning 6
Areal och markägoförhållanden 6
Genomförandetid 7
Huvudmannaskap 7
Detaljplanens huvudsakliga innehåll 7
Markanvändning 7
Bebyggelse 8
Gatunät och trafik 8
Parkering, varumottagning, utfarter 9
Dagvattenhantering 9
Tillgänglighet och trygghet 9

Genomförandefrågor 10
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 10
Tidplan 10
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut 10
Avtal och plan- och genomförandeekonomi 11
Plankostnadsavtal 11
Exploateringsavtal 11
Nyttjanderättsavtal 11
Övriga avtal 11
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter 12
Avgifter, inlösen, ersättning 12

Planeringsunderlag 13
Statliga och regionala ställningstaganden och beslut 13
Sverigeförhandlingen – förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande 13
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050 13
Kommunala ställningstaganden och beslut 14
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet 14
Täby stadskärna 2050 – Fördjupning av översiktsplan 14

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument ... 15
Gällande detaljplaner ... 16
Pågående eller kommande planering i omgivningen ... 18
Utredningar ... 18

Planeringsförutsättningar ... 19
Beskrivning av området ... 19
Verksamheter och bebyggelse ... 19
Gatunät och trafik ... 20
Parkering ... 21
Leveranstrafik ... 22
Naturmiljö, park och vegetation ... 22
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden ... 22
Miljökvalitetsnormer ... 22
Teknisk försörjning ... 22
Störningar och risker ... 23
Förorenad mark ... 23
Farligt gods ... 24
Drivmedelstationen ... 24
Dagvatten ... 24
Översvämningsrisk ... 25
Grundvatten ... 25
Riksintressen ... 26

Konsekvenser ... 26
Fastighetsrättsliga konsekvenser ... 26
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun ... 27
Trafik ... 27
Miljökonsekvenser ... 27
Bedömning av miljöpåverkan ... 27
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan ... 28
Miljökvalitetsnormer ... 28
Hälsa och säkerhet ... 28
Riksintressen ... 28

Motiv till detaljplanens regleringar ... 28

Sammanfattning

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.

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.

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.

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

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

Läshänvisningar

Beskrivningen av detaljplanens innehåll presenteras tidigt i dokumentet, i avsnitt *Beskrivning av detaljplan*. De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnitt *Planeringsunderlag*. Beskrivning av området idag samt åtgärder för att förebygga störningar och risker återfinns i avsnitt *Planeringsförutsättningar*.

Detaljplanens syfte

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.

Beskrivning av detaljplan

Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnitt *Planeringsunderlag*.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015.)

I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.

Figur 1. Planprocessen visualiserat i cirklar på en linje. Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet

Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet. Granskning av detaljplanen beräknas ske under tredje kvartalet 2024. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna ske tidigast under första kvartalet 2025. Tidplanen är preliminär.

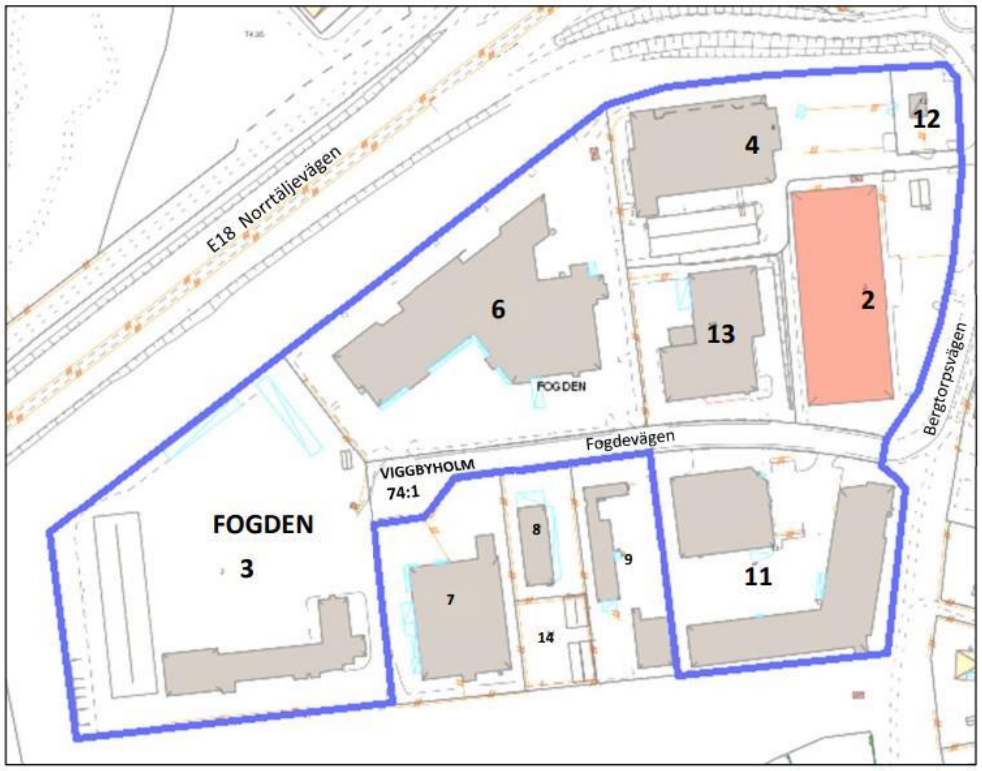
Lägesbestämning

Planområdet ligger på söder sida av E18 i norra Näsbypark i Täby kommun.

Figur 2. Planområdets läge i Täby kommun.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6,7 hektar och utgörs av de kommunägda fastigheterna Fogden 2 och Fogden 3 samt de privatägda fastigheterna Fogden 4, Fogden 6, Fogden 11, Fogden 12 och Fogden 13 inom Bergtorps verksamhetsområde i norra Näsbypark i Täby kommun. Del av den kommunägda gatufastigheten Viggbyholm 74:1 ingår också i planområdet.



Figur 3. Bild som visar planområdet med berörda fastigheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag beslut om antagande av planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för drift och underhåll av denna.

Detaljplanens huvudsakliga innehåll

Markanvändning

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.

De föreslagna användningsbestämmelserna är centrumverksamhet (C), detaljhandel (H), kontor (K), och verksamheter (Z). För allmän plats Fogdevägen föreslås användningsbestämmelsen GATA.

Bebyggelse

I arbetet med planförslaget har det inte tagits fram något bebyggelseförslag eller någon volymstudie.

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 vatten- och avloppsledningar regleras ytor med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Drivmedelsstationen inom Fogden 12 kommer att avvecklas och detaljplanen kommer heller inte att möjliggöra den typen av verksamhet. Tältbyggnaden med tennisverksamhet inom Fogden 2 kommer att avvecklas i samband med att tidsbegränsat bygglov löper ut eller när arrendeavtalet upphör. Delar av dess nuvarande placering kommer att bli planstridig i den nya detaljplanen.

Gatunät och trafik

I arbetet med framtagandet av planförslaget har möjligheten till ombyggnation av Fogdevägen och möjligheten att anlägga en gång- och cykelbana utmed Fogdevägen utretts översiktligt, men har ännu inte slutförts med hänsyn till att man bör invänta beslut om eventuell vägkoppling över eller under E18 samt placering av sopsugsstation för avfall från östra Täby park.

Angöringsvägen över Fogden 2

Den befintliga vägen längs västra sidan av Fogden 2 utgör en viktig angöringsväg för transporter och besökare till och från verksamheter inom de berörda fastigheterna. Detaljplanen möjliggör en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen. Detta regleras med en planbestämmelse för markreservat för gemensamhetsanläggning. Angöringsvägens utformning och ytbehov kommer att behöva utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Befintlig kantstensparkering på Fogdevägen finns kvar i avvaktan på eventuell ombyggnation.

Bergtorps verksamhetsområde ligger inom zon C enligt Täby kommuns gällande parkeringsstrategi. Parkering för bil och cykel ska lösas inom kvartersmark och för framtida exploatering eller ändrad användning ska Täby kommuns gällande parkeringsstrategi efterföljas.

Varutransporter kommer fortsätta att ske via befintliga angöringsvägar.

Vissa fastigheter har leveranser som kräver backning över gångbana vilket utgör en trafiksäkerhetsrisk. Vid framtida utveckling av fastigheterna bör det säkerställas att de fullt ut kan hantera sina leveranser inom kvartersmarken.

Dagvattenhantering

I dagvattenutredningen har förslag på åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall tagits fram, inom kvartersmarken såväl som inom den allmänna platsmarken. Inga förslag på planbestämmelser har dock tagits fram för dagvatten- eller skyfallshantering eftersom detaljplanen inte bedöms innebära några försämringar avseende dessa frågor.

I arbetet med framtagandet av planförslaget har möjligheten till ombyggnation av Fogdevägen utretts översiktligt, med syfte att förbättra trafiksäkerheten och dagvattenhanteringen. En vidare utredning av en ombyggnation bör invänta beslut om en eventuell vägkoppling över eller under E18 och sopsugsstation för avfall från östra Täby park, se avsnitt *Pågående eller kommande planering i omgivningen*. Viss upprustning och mindre standardhöjningar av gatan, med hänsyn bland annat till dagvatten- och skyfallshantering, förväntas kunna genomföras oavsett beslut om vägkopplingen eller sopsugsstationen.

Tillgänglighet och trygghet

En planbestämmelse för markreservat för gemensamhetsanläggning för angöringsvägen över Fogden 2 möjliggör förbättrad tillgänglighet och trygghet.

En framtida gång- och cykelbana kommer att förbättra tillgängligheten till området för gång- och cykeltrafikanter, och skulle även kunna innebära ökad trafiksäkerhet.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för ombyggnation av allmän plats och allmänna anläggningar.

De kommunala vatten- och avloppsledningarna ligger både inom allmän platsmark och inom markreservat (u-område) på kvartersmark. Avtalsservitut finns för åtkomsten till ledningarna.

Byggnation inom kvartersmark, inklusive eventuell gemensamhetsanläggning, genomförs och bekostas av berörda fastighetsägare.

Tidplan

Tidplan för utbyggnad av allmän plats och erforderliga allmänna anläggningar tas fram efter det att detaljplanen fått laga kraft, nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd har godkänts. Tidplanen påverkas av beslut om en eventuell framtida vägkoppling över eller under E18 till Täby park samt beslut om placering av en framtida sopsugsstation för avfall från östra Täby park.

Tidplan för avveckling av drivmedelsstationen regleras i avtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

En gemensamhetsanläggning, Fogden GA:1, finns inom planområdet och belastar Fogden 4. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening och omfattar parkeringsplatser med körytor, vatten- och avloppsledningar och ytterbelysning. Ett genomförande av planen innebär att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas till följd av ändrade förhållanden avseende deltagande fastigheter Fogden 4 och Fogden 12.

Det finns ingen ledningsrätt inom planområdet. Inom planområdet finns dock ett flertal ledningar för tele, fiber och el som har säkerställts med avtalsservitut.

Avtalsservitut för kraftledning finns inskrivet på Fogden 12 till förmån för Tibble 10:31. Fogden 4 belastas av ett officialservitut med rätt att nedlägga, bibehålla och underhålla ledningar och påfyllnadsanordningar för bensin.

Avtal och plan- och genomförandeekonomi

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och respektive fastighetsägare i samband med start av detaljplanen. Plankostnadsavtalet syftar till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättande av detaljplan. Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov.

Exploateringsavtal

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. 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.

Nyttjanderättsavtal

Det finns ett flertal arrenden mellan fastigheter inom planområdet. Ellevios befintliga elledningar och transformatorstationer inom kvartersmark har säkerställts med arrendeavtal eller nyttjanderätt.

Arrendeavtal finns för tältbyggnaden med tennisverksamhet på Fogden 2 och avtalet löper till den 30 juni 2024. Avtalet kan förlängas med ett år i taget om det inte sägs upp, dock som längst till och med den 30 juni 2031. Tältbyggnaden omfattas av ett tidsbegränsat bygglov som löper ut under 2031 och kommer att avvecklas i samband med att tidsbegränsat bygglov löper ut eller när avtalet upphör.

Arrendeavtal finns för Fogden 4 för parkering, angöringsväg/transportväg och returstation på Fogden 2. Avtalen upphör dels på grund av att kommunen övertar ansvaret för återvinningsstationer, dels kommunens behov av markområde.

Arrendeavtal finns för drivmedelsstationen på Fogden 12 och avtalet löper till den 31 december 2026. För att reglera avveckling av drivmedelsstationen tecknas avtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Övriga avtal

Permutation

Fogden 3 utgör mark som kommunen erhållit som gåva med tillhörande förbehåll i gåvobrev. Förbehållen avser att marken ska användas för allmänt ändamål. Fogden 3 planeras bli kvartersmark och för att genomföra det krävs att Kammarkollegiet medger

permutation, vilket innebär att marken frigörs från villkor i gåvobrevet. Kommunen avser att ansöka om permutation i god tid innan detaljplanen antas.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär att hela fastigheten Fogden 12 föreslås överföras genom fastighetsreglering till Fogden 4. Båda fastigheterna är privatägda och i samma ägares hand.

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Fogden 4				1067
Fogden 12		1067		

Anläggningsåtgärd

En gemensamhetsanläggning för angöringsvägen inom Fogden 2 kan om så bedöms lämpligt bildas hos lantmäterimyndigheten. Vägen nyttjas för transporter och besökare till och från verksamheter inom angränsande fastigheter.

Till följd av fastighetsregleringen avvecklas befintlig gemensamhetsanläggning, Fogden GA:1, för deltagande fastigheterna Fogden 4 och Fogden 12 genom omprövning i en anläggningsåtgärd. Gemensamhetsanläggning omprövas i en anläggningsåtgärd av lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

Officialservitut som är till förmån för Fogden 12 på Fogden 4 upphör till följd av fastighetsregleringen i och med att drivmedelsstationen avvecklas. Avtalsservitut för kraftledningar på Fogden 12 förordnas att fortsätta gälla inom Fogden 4 till följd av fastighetsregleringen.

Fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till lantmäterimyndigheten i Täby kommun.

Avgifter, inlösen, ersättning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Eventuell ombyggnation av Fogdevägen finansieras genom gatukostnadsersättning som tas ut av berörda fastighetsägare inom Bergtorps verksamhetsområde när åtgärderna är genomförda.

För att uppnå den fastighetsindelning och eventuell ny gemensamhetsanläggning som redovisas i detaljplanen tecknas mellan fastighetsägarna nödvändiga avtal som kan ligga till grund för ansökan om lantmäteriförrättning.

Ett bidrag i form av en medfinansieringsersättning kommer att tas ut av berörda fastighetsägare och regleras i exploateringsavtal.

Planeringsunderlag

Statliga och regionala ställningstaganden och beslut

Sverigeförhandlingen – förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

Under 2017 träffade Täby kommun samt Stockholms, Vallentunas och Österåkers kommuner avtal med staten och Region Stockholm om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholms city via Odenplan. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastruktursatsningen och planera för bostäder i närheten till Roslagsbanans stationer. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden 2018.

Enligt nya bestämmelser i 6 kap plan- och bygglagen (PBL SFS 2011:900) får exploateringsavtal omfatta medfinansiering, under förutsättning att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av ny detaljplan kan antas öka i värde. Enligt *Täbys Riktlinjer för exploateringsavtal* som antogs av kommunfullmäktige den 8 februari 2021, § 20 ska överenskommelse om medfinansieringsersättning tecknas för ny bebyggelse, ändrad användning samt tillkommande bostäder och verksamheter vid framtagande av ny detaljplan inom Roslagsbanans influensområde (1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer).

Planområdet är beläget inom Roslagsbanans influensområde och innebär att medfinansieringsersättning kan tas ut.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050

I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050*, är Täby centrum-Arninge utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor. Utvecklingen av regionala stadskärnor syftar till att komplettera centrala Stockholm och avlasta transportsystemet. Täby kommuns inriktning är att Täby centrum-Arninge ska utvecklas genom stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och service i de bästa kollektivtrafiklägena.

Planområdet är beläget inom den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge Täby och innebär fortsatta förutsättningar för och utveckling av arbetsplatser och service. Planförslaget stämmer därmed överens med inriktningen enligt RUFS 2050.

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Planområdet är i översiktsplanen utpekat med markanvändningen verksamhetsområden, företags- och industriområden. Bergtorps verksamhetsområde är dessutom utpekat som ett förändringsområde för utveckling av bebyggelse och anläggningar. Översiktsplanens inriktning för området är att stärka attraktiviteten genom att tillåta kompletteringar och ökad yteffektivitet för företag som vill växa och för nya etableringar. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

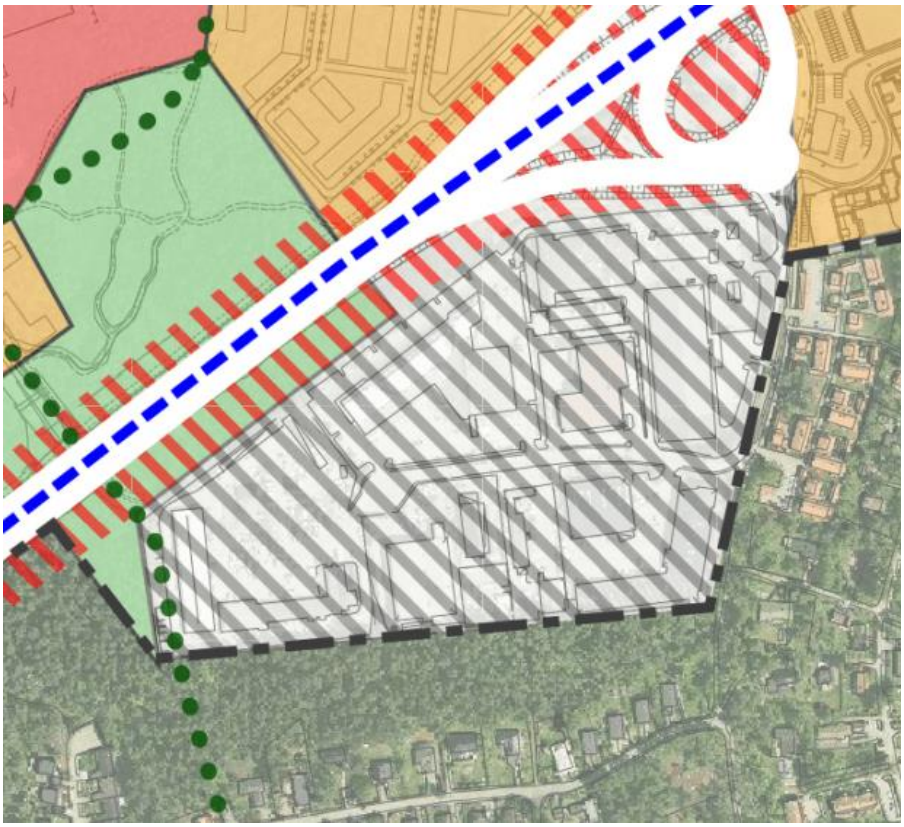
Figur 4. Från markanvändningskartan i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*. Bergtorps verksamhetsområde omfattar det grå skrafferade området i mitten av bilden.

Täby stadskärna 2050 – Fördjupning av översiktsplan

Planområdet ligger i utkanten av Täbys stadskärna som omfattas av den fördjupade översiktsplanen. Enligt markanvändningskartan är området utpekat för verksamheter. Området föreslås utredas vidare i ett större sammanhang avseende framtida behov av ytor och lägen för verksamheter samt eventuell annan markanvändning. För att nå målet om en blandad stadskärna och kommunens mål om antal arbetstillfällen kan

området kompletteras med fler verksamheter för att öka antalet arbetstillfällen och skapa ett mer diversifierat utbud av arbetsplatser.

Planförslaget stämmer överens med inriktningen för markanvändning enligt *Täby stadskärna 2050 – Fördjupning av översiktsplan*.



Figur 5. Från markanvändningskartan i *Täby stadskärna 2050 – Fördjupning av översiktsplan*. Bergtorps verksamhetsområde omfattar det grått streckade området i mitten av bilden.

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

- Dagvattenstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137.
- Cykelplan för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020, § 39.
- Parkeringsstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2013, § 138.
- Täby kommuns näringslivsstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 15 maj 2023, § 81.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner och en ändring av detaljplan. För samtliga har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna S144 och D136 tillsammans med ändring av detaljplan D136T, har ersatt delar av S79 som tidigare omfattade hela planområdet.

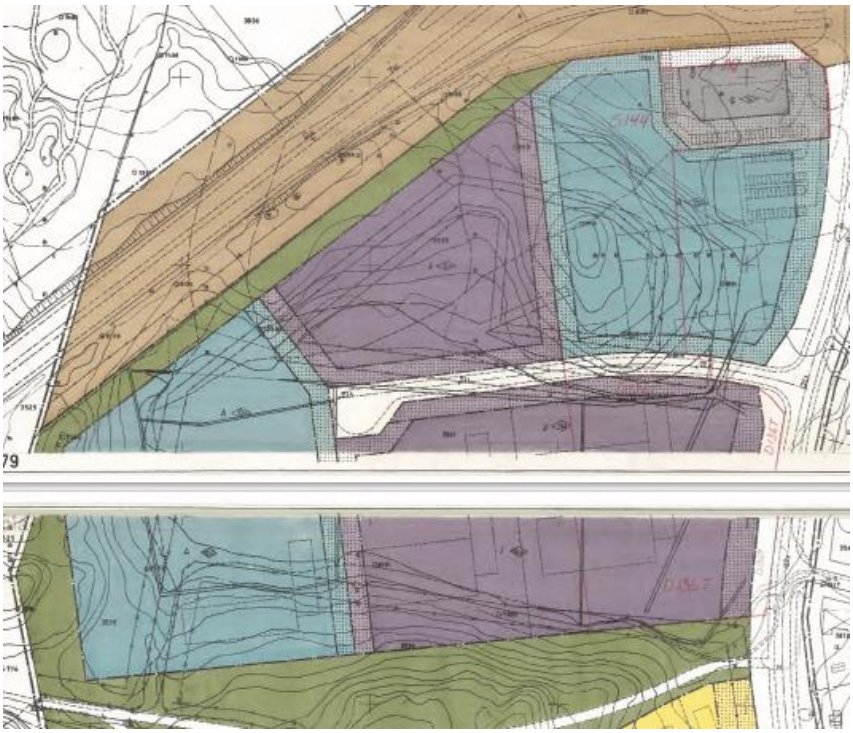
Förslag till stadsplan för Bergtorps industriområde S79, laga kraft den 13 juni 1968.

De fastigheter inom planområdet som omfattas av denna detaljplan är Fogden 2, Fogden 3, Fogden 6 samt del av Viggbyholm 74:1.

Fogden 2 och Fogden 3 är planlagda som område för allmänt ändamål (A). Högsta tillåten byggnadshöjd är 13,0 meter inom Fogden 3 och 10,0 meter inom Fogden 3. Delar av marken är reglerad med prickmark, och får därmed inte bebyggas.

Fogden 6 är planlagd som område för industriändamål (J). Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter. Delar av marken är reglerad med prickmark, och får därmed inte bebyggas. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas.

All allmän plats inom planområdet ligger inom Viggbyholm 74:1.

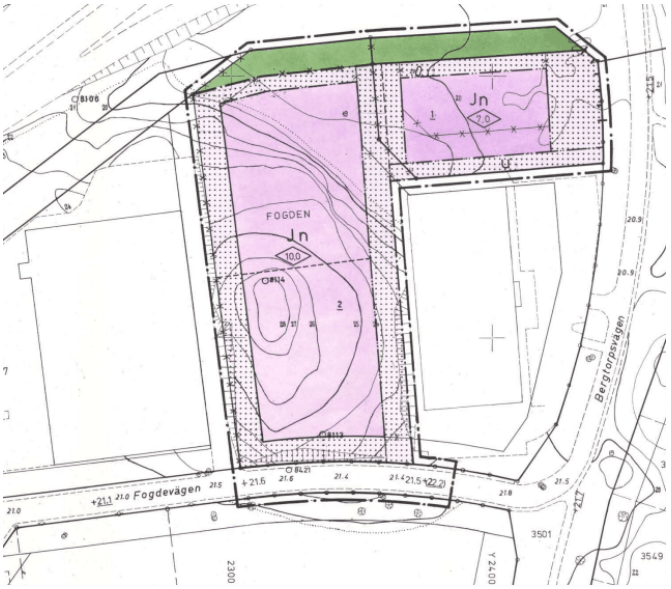


Figur 6. Berörd del av plankarta för Förslag till stadsplan för Bergtorps industriområde S79.

Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Fogden S144, fastställd 1977-05-31.

De fastigheter inom planområdet som omfattas av denna detaljplan är Fogden 4, Fogden 12 samt Fogden 13.

Marken inom planområdet har användningsbestämmelsen industriändamål (J). Fogden 4 omfattas av två olika planbestämmelser för högsta byggnadshöjd; 7,0 meter och 10,0 meter. För Fogden 12 är högsta tillåten byggnadshöjd 7,0 meter och för Fogden 13 är högsta tillåten byggnadshöjd 10,0 meter. Delar av marken är reglerad med prickmark, och får därmed inte bebyggas. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Vind får inte inredas.



Figur 7. Plankarta för Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Fogden S144.

Detaljplan för fastigheten Fogden 11 D136, laga kraft 1997-10-16, med ändring av detaljplan för fastigheten Fogden 11 D136T, laga kraft 1998-02-14.

Tillåten användning är industri (J). Inom större delen av planområdet är högsta tillåten byggnadshöjd 10,0 meter. För marken längst åt öster gäller dock bestämmelse att bebyggelse får uppföras i högst två våningar. Prickmark får inte bebyggas och mark som regleras med u-beteckning ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. I samband med ändring av detaljplan D136T, ökades största tillåten byggnadsarea till 4 500 kvadratmeter och största tillåten bruttoarea till 6 500 kvadratmeter.

Figur 8. Plankarta för ändring av detaljplan för fastigheten Fogden 11 D136T.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

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.

Utredningar

- Dagvattenutredning, daterad den 29 september 2023, reviderad den 4 oktober 2023.
- Miljöteknisk markundersökning, daterad den 18 september 2023, reviderad den 18 oktober 2023.
- Riskutredning, daterad den 14 augusti 2023.
- Trafikutredning, daterad den 28 september 2023, reviderad den 27 oktober 2023.

Planeringsförutsättningar

Beskrivning av området

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.

Verksamheter och bebyggelse

Flertalet fastigheter inom verksamhetsområdet har planstridig markanvändning enligt gällande detaljplaner, såsom handel och gymverksamhet. Flera verksamheter har tidsbegränsade bygglov. Inom området finns en mindre drivmedelstation samt en tältbyggnad för tennisverksamhet. Inom Fogden 2 ligger en återvinningsstation. Bebyggelsen varierar mellan en till fyra våningar, med varierande våningshöjd och gestaltning.

Figur 9. Vy västerut längs Fogdevägen inom planområdet.

Figur 10. Vy längs långsidan av byggnaden på Fogden 6 som vetter mot Fogdevägen.

Figur 11. Drivmedelsstation på Fogden 12.

Figur 12. Angöringsvägen längs västra sidan av Fogden 2, med tältbyggnaden för tennisverksamhet intill.

Gatunät och trafik

Direkt norr om planområdet ligger E18 och trafikplats Viggbyholm. Området angörs via Bergtorpsvägen, som genom området övergår till Fogdevägen. Fogdevägen avslutas i en vändplats. Mellan områdets byggnader och parkeringsytor finns mindre angöringsvägar. Fogdevägen och Bergtorpsvägen är kommunala vägar.

Gångtrafik

Öster om planområdet, längs Bergtorpsvägen, finns en gemensam gång- och cykelbana utan separering mellan gående och cyklister. På båda sidor av Fogdevägen finns bitvis smala gångbanor. Dessa uppfyller dock inte rekommendationerna enligt kommunens tekniska handbok. Inom resterande delar av området rör sig fotgängare på ytor som även trafikeras av bilar, såsom angöringsvägar och parkeringsytor. Ett fåtal personer

anländer till området till fots. De flesta anländer med bil, vilket innebär att de flesta gående endast rör sig mellan sitt fordon och entréer till verksamheter inom området.

Två övergångsställen korsar Bergtorpsvägen, ett direkt söder om cirkulationsplatsen och ett i höjd med tältbyggnaden för tennisverksamhet. Båda saknar hastighetssäkring.

Cykeltrafik

Cykelinfrastruktur finns idag enbart tillgänglig i form av en gemensam gång- och cykelbana längs Bergtorpsvägen. I övrigt sker cykling i blandtrafik inom området.

Biltrafik

Trafikflöde på Fogdevägen uppgick 2022 till 3 483 fordon/vardagsdygn, varav 12 % utgjorde tung trafik. På Bergtorpsvägen intill cirkulationsplatsen är trafikflödet något högre, 3 945 fordon/vardagsdygn enligt kommunens mätningar.

En grov kapacitetsutredning har gjorts för att bedöma påverkan på cirkulationsplatsen på Bergstorpsvägen vid en, genom planförslaget, möjlig utveckling av området. Utredningen visar att den beräknade trafikökningen som ett resultat av planförslaget kan ske utan att kapacitetsproblem uppstår.

De flesta fastigheterna inom området angörs från Fogdevägen. Fogden 2, Fogden 4 och Fogden 12 angörs huvudsakligen från Bergtorpsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdets närområde trafikeras av bussar. Cirka 100 meter nordöst om planområdet finns busshållplats Viggbyholms trafikplats. Hållplats i motsatt riktning är belägen på andra sidan av motorvägen.

Parkering

Cykelparkering

Ett fåtal cykelparkeringsplatser finns tillgängliga inom området. Dessa är placerade i anslutning till Friskis & Svettis och ICA:s entréer och utgörs av framhjulställ utan möjlighet till ramlåsning.

Bilparkering

Området har ett stort antal parkeringsytor på kvartersmark tillhörande de olika verksamheterna. I dagsläget uppfyller dock ingen fastighet parkeringstal enligt kommunens gällande parkeringsstrategi.

Längs Fogdevägen finns idag även kantstensparkering.

Leveranstrafik

Till områdets olika verksamheter alstras dagligen ett stort antal transporter. De flesta verksamheter klarar inte att hantera sina leveranser inom den egna fastigheten. Vissa verksamheter lastar och lossar direkt från Fogdevägen. Andra verksamheter har leveranser som kräver att lastbilar backar från Fogdevägen in till lastkaj.

Naturmiljö, park och vegetation

Området omges av parkmark med undantag området längs Bergtorpsvägen. Inga natur- eller parkområden finns inom planområdet.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av fyllnadsmassor med underliggande lerlager ovanpå morän på berg.

Miljökvalitetsnormer

Planområdets recipient är Stora Värtan (SE592400-180800) som utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status på grund av belastningen av näringsämnena kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2039. Ett genomförande av planen får inte medföra en ökad föroreningsbelastning på vattenförekomsten.

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd, som enligt gällande miljökvalitetsnormer är klassad att ha god kvantitativ och kemisk status. Miljökvalitetsnormen är att denna status ska bibehållas.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Flera av dessa ämnen förekommer i så låga halter att miljökvalitetsnormerna för dessa uppfylls i hela regionen. De ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormer och är aktuella för Bergtorps verksamhetsområde är PM10 och kvävedioxid (NO2). Halterna i området underskrider normvärdena med god marginal.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet befinner sig inom verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster. Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till och inom planområdet.

Flera av kommunens ledningar finns dels inom allmän platsmark, men också inom kvartersmark. Åtkomst till befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar inom

kvartersmark säkerhetsställs bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, arbetsmiljölagstiftning samt sträva mot målen i kommunens avfallsplan.

Insamlingssystem inom planområdet är kärl samt olika typer av containrar. Avfallet hämtas med tung lastbil.

Inom planområdet finns en återvinningsstation placerad. Fram till utgången av år 2026 kan hushåll lämna förpackningsavfall vid de återvinningsstationer som finns runt om i kommunen. Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningar från hushåll ha införts. Hushåll kommer då att kunna lämna skrymmande sällanförpackningar vid lättillgängliga insamlingsplatser

Teleledningar

Skanova har ledningar inom planområdet.

Elledningar

Ellevio har elledningar samt tillhörande transformatorstationer inom planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens karta över förorenade områden för Bergtorps verksamhetsområde finns kemtvätt, bensinstation, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier identifierade.

På Fogden 2 brann en tennishall ner i augusti 2020. I tennishallen kan det ha förekommit flamskyddade material, därmed medför en risk för föroreningar på fastigheten efter branden, såsom bromerade dioxiner.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för Bergtorps verksamhetsområde där jordprovtagning utfördes. Alla jordprover som analyserades hade halter som underskred riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket innebär att den föreslagna markanvändningen kan genomföras utan att det medför risker för människors hälsa och säkerhet.

Ytterligare jordprovtagningar samt riskbedömning rekommenderas för Fogden 2, Fogden 4 och Fogden 12 i samband med framtida exploatering av fastigheterna, så att

hänsyn kan tas till den faktiska placeringen och utformningen av byggnader, grundläggning och markmaterial samt i masshanteringssyfte.

Farligt gods

E18 Norrtäljevägen som löper om Bergtorps verksamhetsområdes norra sida är primär led för farligt gods. Bergtorpsvägen som ansluter till E18 Norrtäljevägen samt parallellt med Bergtorps verksamhetsområdes östra sida är sekundär led för farligt gods. I samband med planarbetet har en riskanalys utförts. Riskanalysen visar att ny bebyggelse inte bör placeras närmare E18 än befintlig bebyggelse, vilket planförslaget tar hänsyn till. Övriga åtgärder med hänsyn till E18 som nämns i utredningen ska beaktas i bygglovsprövning.

Drivmedelstationen

Drivmedelsstationen på Fogden 12 är planstridig i gällande detaljplan och kommer heller inte att tillåtas inom användningsbestämmelserna i det nya planförslaget. Drivmedelsstationens avveckling kommer att regleras i avtal mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Planförslaget har därför inte utformats med hänsyn till skyddsavstånd från drivmedelsstationen till angränsande fastigheter.

Dagvatten

Täby kommuns dagvattenstrategi gäller vid planläggning, exploatering och byggnation inom hela Täby. Strategin syftar bland annat till att fördröja och rena dagvattnet före avledning, då dagvattnets påverkan på Täbys vattenförekomster inte får försämra möjligheterna att nå god status. Förorenad mark inom ett planområde eller en fastighet kan medföra att infiltrering av dagvatten är olämpligt, varför dagvattenhanteringens utformning kan behöva anpassas. I dagvattenstrategin finns även krav om att, där behovet finns, fördröja ett 100-årsregn ytligt på mark i mångfunktionella ytor.

I dagsläget finns inga befintliga dagvattenlösningar med fördröjning eller rening i Bergtorps verksamhetsområde. Då större delen av markytan inom området är hårdgjord avrinner dagvattnet snabbt innan det når brunnar och ledningar, vilket belastar det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet hanteras och renas i Viggbydalens dagvattendamm, vilken planeras att byggas ut inom de närmsta åren för att utöka kapaciteten och möjlighet till rening, innan det når ut till recipienten Stora Värtan.

En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att säkerställa att planen inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan, och för att utreda möjligheter till en god dagvattenhantering.

Utredningen presenterar exempel på dagvattenlösningar för fastigheterna utifrån befintlig bebyggelse och markförhållanden. Föreslagna lösningar omfattar växtbäddar och skelettjordar och utgör ett stöd till fastigheterna för att kunna förbättra egna

dagvattenlösningar inom kvartersmarken. De utgör också ett underlag för kommunen inför framtida förbättringar av dagvattenhanteringen inom allmän platsmark, i samband med att området utvecklas.

Detaljplanen försvårar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan, och vid implementering av framtida dagvattenlösningar förbättras dessa möjligheter ytterligare. Planerad framtida utbyggnad av Viggbydalens dagvattendamm bidrar även med ytterligare rening av dagvattnet ifrån bland annat Bergtorps verksamhetsområde.

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna för dagvattenhantering. Framtida förslag till exploatering ska beakta Täby kommuns dagvattenstrategi.

Översvämningsrisk

Stora delar av Bergtorps verksamhetsområde är hårdgjort vilket gör området utsatt vid händelse av skyfall där vatten kan bli stående vid lågpunkter. Enligt skyfallsutredningen finns risk för stående vatten som överstiger 0,5 meter på en begränsad yta inom kvartersmarken på Fogden 11. Övriga fastigheter understiger nivåer om 0,30 meter vilket gör det möjligt för utrymning samt för utryckningsfordon att passera.

Den framtagna dagvattenutredningen omfattar även skyfallshantering och ger exempel på åtgärder för förbättring av hantering av vatten från skyfall, både inom kvartersmark och på allmän platsmark.

Kommunens bedömning är att planen inte innebär några försämringar för möjligheten att hantera skyfallsvatten inom planområdet. De förändringar som planeras inom planområdet berör endast allmän platsmark, där kommunen har full rådighet att säkerställa skyfallshantering. Framtida exploatering ska genomföras i enlighet med Täby kommuns dagvattenstrategi, inklusive hantering av skyfallsvatten.

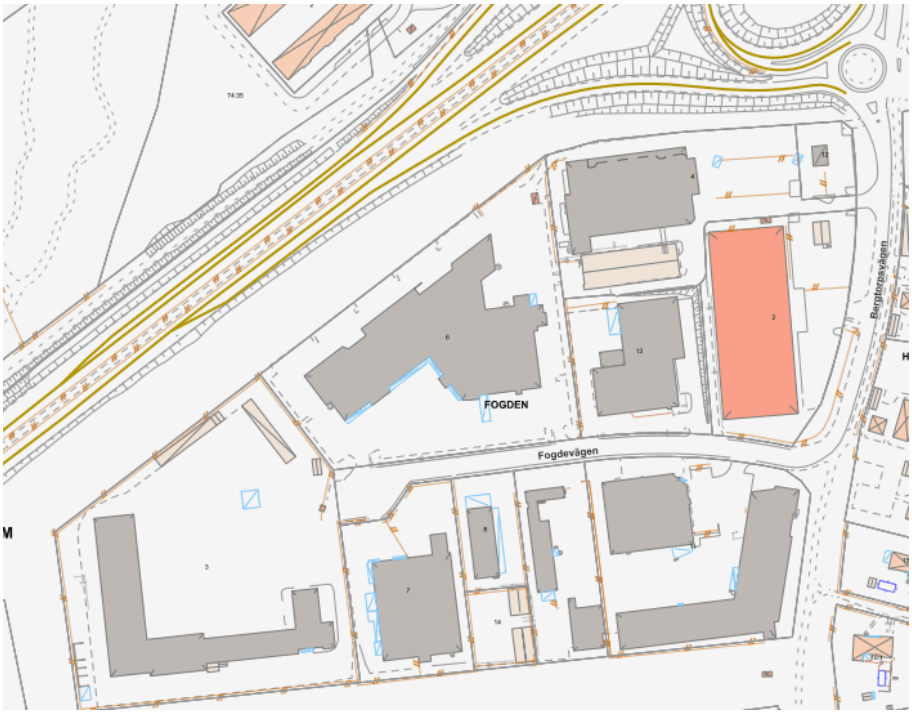
Grundvatten

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för Bergtorps verksamhetsområde där grundvattenprovtagning utfördes, vilka har tillämpats utifrån Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Svenska Petroleum Institutet (SPI) bedömningsgrunder. Grundvattenprov på Fogden 2 innehöll en hög halt arsenik och grundvattenprov på Fogden 4 innehöll en hög halt nickel samt alifater >C10-C12. Grundvattnet planeras inte att utnyttjas som dricksvatten, vilket innebär att dessa grundvattenföroreningar inte medför risk för människors hälsa. Vid en förändrad markanvändning med ökad andel gröna ytor i planområdet kan mängden grundvatten och därmed även spridningen av föroreningar med grundvattnet komma att öka något, och även markarbeten kan förändra spridningsvägar, inom och ut från området. Därmed

rekommenderas ytterligare grundvattenprovtagningar samt riskbedömning för Fogden 2 och Fogden 4 i samband med eventuella exploateringar på fastigheterna.

Riksintressen

E18 Norrtäljevägen som löper längsmed Bergtorps verksamhetsområdes norra sida är klassat som riksintresse för kommunikationer.



Figur 13. Riksintresse för kommunikationer, markerat i gult längs E18 norr om planområdet.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun.

Detaljplanens genomförande förutsätter att fastighetsbildningsåtgärd som utgör marköverföring av kvartersmark, från hela fastigheten Fogden 12 till Fogden 4, kan ske.

Överenskommelser och ansökan om fastighetsreglering avseende kvartersmark inom dessa fastigheter kommer utgöra bilagor till exploateringsavtal med respektive fastighetsägare eller utgöra särskilda överenskommelser med enskilda fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

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

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 exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas.

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

Trafik

Kapacitetsutredningen som genomförts visar att trafiken kan öka utan att kapacitetsproblem för cirkulationsplatsen vid Bergtorpsvägen uppstår.

Ett möjliggörande av breddning av angöringsvägen inom Fogden 2 innebär ökad framkomlighet för leveranstrafiken till och från Fogden 12 och 4.

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen innebär god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser i 3 kap. miljöbalken.

Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden och anses därför förenligt med bestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Genomförandet av planen hindrar inte möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan. Gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet och grundvatten bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. miljöbalken. Då detaljplanen för Bergtorps verksamhetsområde endast kommer att medge handel och andra verksamheter, föreligger inget behov av att utreda bullersituationen. Bergtorps verksamhetsområde kommer inte att medföra industribuller som skapar omgivningsbuller.

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planen inte medföra några allvarliga negativa konsekvenser för människa och miljö.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd har utförts med länsstyrelsen gällande detaljplanens betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen. Innan granskning av detaljplanen kommer beslut att fattas om betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten samt luft antas inte överträdas i samband med detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

Riksintressen

Riksintresset för kommunikationer bedöms inte påverkas i samband med detaljplanens genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell 1. Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklarning/ Syfte
GATA	Syftet är att marken ska vara allmän gata.
C – Centrumverksamhet	Syftet är att tillåta en stor bredd av verksamheter som ska kunna nå många människor.
H – Detaljhandel	Syftet är att tillåta handel av alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster.
K – Kontor	Syftet är att tillåta kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering.
Z – Verksamheter	Syftet är att tillåta service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Tabell 2. Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser	Förklarning/ Syfte
Prickmark – marken får inte förses med byggnader	Syftet är att bidra till en god stadsbild, gatumiljö och att underlätta angöring och underhåll genom att reglera ytor där byggnad inte får uppföras.
Nockhöjd – högsta nockhöjd i antal meter över angivet nollplan	Syftet är att tillåta nockhöjder som är lämpliga utifrån omgivningspåverkan och stadsbild.
Byggnadsarea – största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet	Syftet är att bidra till en god flexibilitet för byggnaders placering och utformning, och samtidigt bidra till en god stadsbild och skapa öppna ytor för till exempel parkering och vistelse.
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u)	Syftet är att säkerställa åtkomst till kommunala vatten- och avloppsledningar.
Markreservat för gemensamhetsanläggning (g)	Syftet är att möjliggöra en gemensam väg/angöringsväg för berörda fastigheters gemensamma behov.

Medverkande

Samhällsutvecklingskontoret

Johan Spåre
Planarkitekt

Louise Ahlqvist
planchef

Kicki Man
exploateringsingenjör