

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Exploateringsingenjör
Jennifer Bronder

KOMMUNSTYRELSEN
2023-10-23

Ramavtal med fastighetsägare till Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2, Veden 3, Veden 100 och Veden 103 avseende planläggning av Södra Midgårds verksamhetsområde, Täby kyrkby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Lvr Fastighet & Konsult AB (org nr 556196-8230) för Bensinen 4
2. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB (org nr 556793-1174) för Bensinen 6 och Oljan 2
3. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Täby Kyrkbyhuset (org nr 556600-7604) för Veden 3 och Veden 100
4. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ramavtal mellan Täby kommun och Green S Veden 103 (org nr 559225-9294) för Veden 103
5. Kommunfullmäktige ger mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna ramavtal med tillhörande bilaga samt att godkänna eventuella framtida överlåtelse av desamma.

Sammanfattning

För att reglera ansvar och kostnader vid planläggning av Södra Midgårds verksamhetsområde har förslag till ramavtal upprättats för fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2, Veden 3, Veden 100 och Veden 103 vars fastighetsägare har valt att delta i planarbetet. Del av den kommunägda fastigheten Täby kyrkby 24:1 inom verksamhetsområdet kommer att omfattas av

planarbetet. Vidare kan fastigheten Karby 2:21 som ägs av kommunen samt Karby 2:1 som ägs av Täby Fastighets AB komma att omfattas av planarbetet beroende på planområdets avgränsning söderut. Övriga fastigheter inom Södra Midgårds verksamhetsområde ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta de pågående verksamheterna som finns inom området, säkerhetsställa de verksamheter som saknar planstöd samt ge utrymme för utveckling och möta det behov som finns idag.

De fastighetsägare som tecknar ramavtal kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen och dess genomförande. Kommunen kommer att ta kostnader för sina fastigheters del i planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 19 september 2023, § 103. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 16 oktober 2023.

Ärendet

Den 23 maj 2016 inkom en planbeskedsansökan gällande önskemål om utveckling av en enskild fastighet inom södra Midgårds verksamhetsområde i Täby kyrkby. Planansökan avslogs med anledning av att kommunen inte fann det lämpligt att enbart genomföra planläggning för enstaka fastigheter utan bedömde det mer lämpligt att göra en större översyn av hela verksamhetsområdet och även fånga in andra fastighetsägares och verksamhetsutövers intresse av att utveckla området.

Idag utgörs södra Midgårds industriområde av en rad olika verksamheter. De flesta av verksamheterna har stöd i gällande detaljplaner, men har uttryckt ett behov som inte inryms inom dessa ramar. Det förekommer även verksamheter som beviljats med tidsbegränsade bygglov och ett par verksamheter som saknar stöd i gällande detaljplan.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 27 mars 2017, 12 §, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna inom södra Midgårds verksamhetsområde. Genom att göra en översyn av verksamhetsområdet och upprätta en ny detaljplan skulle dagens och framtidens behov bättre kunna tillgodoses. Syftet med detta är att bekräfta de pågående verksamheterna som finns inom området och säkerställa de

verksamheter som saknar planstöd. En ny detaljplan kan även ge utrymme för utveckling och bemöta det efterfrågade behovet som finns idag.

Kommunens översiktsplan anger att Södra Midgårds verksamhetsområde fortsättningsvis ska vara ett verksamhetsområde med möjlighet att växa söderut ner mot Norrortsleden. Detaljplanens syften bedöms vara förenliga med kommunens översiktsplan.

Ramavtal är en förutsättning för att kunna påbörja arbetet med en ny detaljplan samt dess genomförande. Förslag till ramavtal har upprättats för fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2, Veden 3, Veden 100 och Veden 103 vars fastighetsägare har valt att delta i planarbetet. Del av den kommunägda fastigheten Täby kyrkby 24:1 inom verksamhetsområdet kommer att omfattas av planarbetet. Vidare kan fastigheten Karby 2:21 som ägs av kommunen samt Karby 2:1 som ägs av Täby Fastighets AB komma att omfattas av planarbetet beroende på planområdets avgränsning söderut. Se bilaga 6 för medverkande fastigheter. Övriga fastigheter inom Södra Midgårds verksamhetsområde ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal.

Ekonomiska överväganden

De fastighetsägare som tecknar ramavtal kommer ha kostnadsansvaret för framtagandet av detaljplanen och dess genomförande. Kommunen och Täby Fastighets AB kommer att ta kostnader för sina fastigheters del i planarbetet.

Ramavtalet klargör de grundläggande ekonomiska förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen.

Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av exploateringsavtal som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Kostnads- och ansvarsfördelning för planarbetet regleras i plankostnadsavtal som tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare innan detaljplanearbetet påbörjas.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Ramavtal med tillhörande bilaga för Bensinen 4
2. Ramavtal med tillhörande bilaga för Bensinen 6
3. Ramavtal med tillhörande bilaga för Oljan 2
4. Ramavtal med tillhörande bilaga för Veden 3
5. Ramavtal med tillhörande bilaga för Veden 100
6. Ramavtal med tillhörande bilaga för Veden 103
7. Karta över planområde
8. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 27 mars 2017, § 12
9. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 14 augusti 2023
10. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 19 september 2023, § 103

Expedieras

Exploateringsingenjör Jennifer Bronder för vidare expediering till fastighetsägare
Stadsbyggnadsnämnden