

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Jennifer Bronder och Robert Nilsson

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-04-23

Detaljplan för södra Midgårds verksamhetsområde, Täby kyrkby – Beslut om godkännande av Start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Start-PM för detaljplan södra Midgårds verksamhetsområde inom kommundelen Täby kyrkby i Täby kommun, daterad den 11 mars 2024.

Sammanfattning

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.

Planområdet omfattar fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2 och Veden 103, vars fastighetsägare har valt att delta i planarbetet. Övriga fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde ingår inte i planområdet då dessa fastighetsägare har valt att inte teckna ramavtal.

Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare till de privatägda fastigheterna. Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan planen antas.

Ärendet

Bakgrund

Den 23 maj 2016 inkom en planbeskedsansökan gällande önskemål om utveckling av en enskild fastighet inom södra Midgårds verksamhetsområde i Täby kyrkby. Planansökan avsåg att avskaffa planens innehåll eftersom 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 verksamhetsutövarers intresse av att utveckla området.

Idag utgörs södra Midgårds verksamhetsområde av en rad olika verksamheter. De flesta av verksamheterna har stöd i gällande detaljplaner, men flera fastighetsägare har uttryckt behov som inte inryms inom dessa ramar. Det förekommer även verksamheter som beviljats 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 detaljplanen är att bekräfta de pågående verksamheterna som finns inom området och säkerställa de verksamheter som saknar planstöd.

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.

Bekräfta pågående verksamheter

Det föreslagna planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2 och Veden 103. Ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare. Ramavtalen har godkänts av kommunfullmäktige den 6 november 2023, §155. Övriga fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde 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. Denna detaljplan innefattar enbart fastigheter som har för avsikt att bekräfta befintliga verksamheter. Förslaget kommer sannolikt inte medge några större förändringar i byggrätter eller andra utformningsbestämmelser än det som redan regleras i gällande detaljplaner emellertid kommer den nya detaljplanen att bidra till en mer flexibel markanvändning.

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

detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalk (1998:808) och 5 kap. 11a § plan- och bygglag. Detaljplanearbetet avses löpa under perioden kvartal 2 2024 – kvartal 2 2026. Tidplan för eventuell utbyggnad av allmän plats tas fram efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Vidare kommer frågan om en möjlig expansion av södra Midgårds verksamhetsområde söderut hanteras i en separat detaljplan. Detta då markens geotekniska förutsättningar behöver utredas mer noggrant och nödvändiga åtgärder i den kommunala infrastrukturen behöver studeras innan detaljplanearbetet påbörjas. Området berörs även av flera olika riksintressen som behöver beaktas vid en kommande planläggning, och dessutom samordnas med utveckling av den nationella och regionala infrastrukturen. För att genomföra en effektiv planprocess föreslås planarbetet delas upp i två olika detaljplaner. Uppdelningen innebär att detaljplanerna kan löpa parallellt och i den takt som bedöms nödvändig för respektive plan.

Ekonomiska överväganden

Fastighetsägarna ansvarar för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar i enlighet med upprättade plankostnadsavtal. För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ramavtal tecknats mellan Täby kommun och berörda fastighetsägare.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare som reglerar fastighetsägarnas ekonomiska åtaganden för detaljplanens genomförande.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan- och exploatering

Bilagor

1. Start-PM, daterad den 11 mars 2024
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 27 mars 2017, § 12
3. Tjänsteutlåtande från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv, daterat den 5 december 2016

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda