

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Jennifer Bronder och Robert Nilsson

Start-PM för

Detaljplan för fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde



Figur 1 Snedbild över södra Midgårds verksamhetsområde. Markerade fastigheter ingår i planarbetet med att bekräfta pågående verksamheter.

1. Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta delar av pågående verksamheter inom södra Midgårds verksamhetsområde samt möjliggöra för utvecklingsbehov.

Befintliga verksamheter inom området ska prövas att göras planenliga avseende aktuell markanvändning. Planarbetet kommer initialt utreda förutsättningar gällande dagvatten, skyfall, risker kopplat till drivmedelstationer, eventuella markföroreningar samt trafikfrågor.

Projektet bedrivs enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning. Detaljplaneprocessen bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Förslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen.

Ett ramavtal och plankostnadsavtal har tecknats med de fastighetsägare som valt att ingå i planarbetet. Avtalen reglerar kostnader och ansvarsfördelning för planarbetet samt övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanarbetet avses löpa under perioden kvartal 2 2024 – kvartal 2 2026.

2. Projekt

2.1. Syfte och mål

Syftet med en ny detaljplan är att bekräfta befintliga verksamheter inom södra Midgårds verksamhetsområde samt se över utvecklingsmöjligheterna för en mer flexibel användning.

Utgångspunkten i uppdraget har varit att samtliga fastigheter med industrikaraktär ska medverka i planarbetet. Ny detaljplan ska vara rättssäker och eftersträva en god helhetsverkan samt hålla över tid och tåla skiftande behov. Förslaget behöver förhålla sig till omkringliggande bostadsbebyggelse och beakta andra värden.

Planen ska följa intentionerna i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen bekräftas verksamhetsområdet, men medger även en möjlig expansion söderut mot norrortsleden. Möjligheten till en expansion av verksamhetsområdet söderut kommer att studeras i en separat detaljplan för att inte försena processen för de befintliga verksamheterna.

Intentionerna med en detaljplan som bekräftar befintliga verksamheter är i linje med det politiska målet om att tillskapa fler arbetsplatser och underlätta för företagande inom kommunen.

2.2. Bakgrund

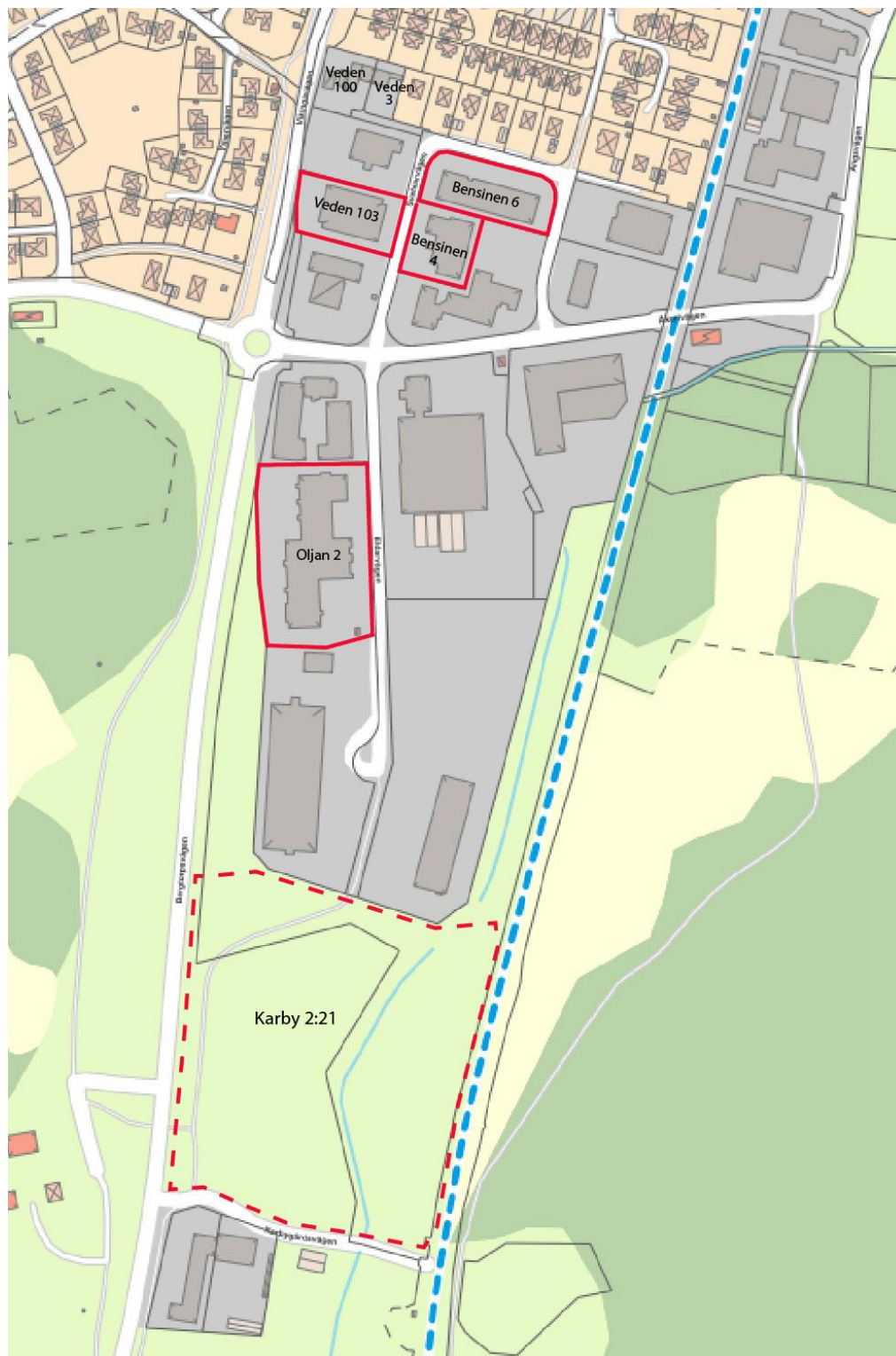
Verksamhetsområdet södra Midgård har vuxit fram som ett traditionellt verksamhetsområde med tydlig inriktning på lättare industri. Områdets renodlade industrikaraktär har succesivt förändrats och idag finns en variation av olika typer av serviceverksamheter. Delar av dessa verksamheter saknar planenligt stöd mot gällande detaljplaner, men har haft möjligheten att bedrivas med tidsbegränsade bygglov. För att bekräfta verksamheterna och samtidigt verka för en mer långsiktig och flexibel markanvändning behöver områdets båda gällande detaljplaner uppdateras.

Fastighetsägaren till Oljan 2 inkom den 23 maj 2016 med en planbeskedsansökan som avsåg ändring av gällande detaljplan S 148 för att göra sina verksamheter planenliga. Ansökan avslogs av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, USM, den 27 mars 2017, §11. Kommunen fann det mer lämpligt att göra en större översyn av hela verksamhetsområdet, istället för att planlägga för en enskild fastighet. Andra fastigheter i området har även tidigare uttryckt intresse av att ändra gällande detaljplaner. USM beslutade den 27 mars 2017, § 12, att lämna positivt planbesked för en översyn av hela det befintliga verksamhetsområdet samt utreda möjligheten till att utöka verksamhetsområdet söderut mot Norrortsleden.

Under våren 2023 har kommunen genomfört dialog med samtliga berörda fastighetsägare om detaljplanens syfte och innebörd. Behovet och nyttan av ny detaljplan har för de olika fastighetsägarna varierat. De fastighetsägare som ställt sig positiva till deltagande i planarbetet har tecknat ramavtal och plankostnadsavtal med kommunen.

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. Då syftet och förutsättningarna skiljer sig åt i de olika detaljplanerna, kommer utredningsbehovet variera planerna emellan. Start-PM kommer att upprättas för respektive detaljplan och detta Start-PM avser de fastigheter som enbart ska bekräfta sina pågående verksamheter.

2.3. Läge och avgränsning



Figur 2 – Helt dragen röd linje visar befintliga verksamheter som medverkar i detta planarbete. Röd streckad linje visar område på tilltänkt expansion och ingår i en annan detaljplan.

Södra Midgårds verksamhetsområde ligger i Täby kyrkbys södra delar och omfattar 16 privata fastigheter. Vägnetet inom området ägs av kommunen och det större grönområdet samt betesmarkerna söder om verksamhetsområdet ägs av kommunen och Täby Fastighets AB, ett helägt kommunalt bolag.

Verksamhetsområdet är beläget mellan Bergtorpsvägen/Vikingavägen i väst och Roslagsbanan i öst. I norr angränsar området till bostadsbebyggelse utmed Svetsarvägen. Söder om verksamhetsområdet finns ett öppet grönområde som tidigare utgjort jordbruksmark och sträcker sig ned till Norrortsleden. Planområdets lokalisering bedöms vara strategiskt bra, med goda kommunikationer för flera olika trafikslag.

2.4 Gällande detaljplaner

Verksamhetsområdet regleras av två olika detaljplaner med industrianvändning som huvudändamål. Den första detaljplanen S 148 fick laga kraft den 17 oktober 1974 och den senare planen, D 164, fick laga kraft den 17 juli 2001. Den senare detaljplanen är en expansion av den första planen med likvärdigt innehåll, dock med viss begränsning i exploateringsgrad och bebyggelseanpassning med anledning av intilliggande riksintressen.

2.5 Planprocess och kommande detaljplaner

I planuppdraget har möjligheten till tänkt expansion av verksamhetsområdet söderut studerats. Under hösten 2023 har en översiktlig markmiljö- och geoteknisk utredning genomförts för delar av fastigheterna Karby 2:1 och Karby 2:21, *se figur 2*.

Grönområdet och betesmarkerna består till stor del av fyllnadsmassor som förlagts ovanpå siltig lera och friktionsjordar. Större delen av området bedöms vara sättningsbenägen och är i behov av pålning eller andra djupstabiliserande åtgärder om laster eller byggnader ska uppföras.

Enligt markprover förekommer det naturligt höga värden av kobolt, men uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Grundvattennivåer ligger cirka 2-4 meter under markytan. Tilltänkt exploatering av marken kan innebära att grundvattennivån temporärt behöver sänkas vid byggnation.

På fastigheterna Veden 100 och Veden 3 bedrivs en drivmedelstation och bilverkstad. Fastighetsägaren har ställt sig positiv till deltagande i planarbetet, men uttryckte initialt önskemål om att pröva möjligheten till att uppföra ny radhusbebyggelse. Gällande detaljplan medger bostäder och/eller småindustri som markanvändning för

de berörda fastigheterna. I anslutning till dessa verksamheter längs med Svetsarvägen har det sedan tidigare uppförts bostäder i form av villor. Fastighetsägaren har dock under processen valt att inte gå vidare med detta.

Detta Start-PM avser de fastigheter som enbart ska bekräfta sina pågående verksamheter. Fastigheterna som berörs är Bensinen 4, Bensinen 6, Oljan 2 samt Veden 103.

Frågan om en möjlig expansion söder ut hanteras i en separat detaljplan. Markens geotekniska förutsättningar behöver utredas mer noggrant och nödvändiga åtgärder i den kommunala infrastrukturen behöver studeras vidare. Området berörs av flera olika riksintressen som behöver beaktas vid en kommande planläggning och dessutom samordnas med utveckling av den nationella och regionala infrastrukturen.

2.6 Särskilda förutsättningar som behöver beaktas för planläggning av befintliga verksamheter

Kommande planarbete behöver omfattas av bland annat:

- Utreda konsekvenser till att bekräfta pågående verksamheter samt möjliggöra för en mer flexibel markanvändning.
- Genom planläggning säkerställa en hållbar dagvatten- och skyfallshantering.
- Genom planläggning utreda och hantera eventuella föroreningar i mark och grundvatten inom respektive fastighet.
- Utreda vilka risker som finns och hur de ska hanteras. Exempelvis transporter till och från drivmedelstationer samt eventuella miljöfarliga verksamheter.
- Se över trafik- och parkeringssituationen för berörda fastigheter.

2.7 Projektets bedrivande

Planarbetet kommer bedrivas enligt kommunens projektmodell för stadsbyggnadsprojekt och gällande lagstiftning.

Detta Start-PM med efterföljande 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. Därav föreslås beslut om att sända ut detaljplanen på samråd kunna fattas av planchefen enligt stadsbyggnadsnämndens

delegationsordning 4.2 a, PBL 5 kap.11 och 18 §§. Beslut om granskning tas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

Planens genomförande bedöms i nuläget inte antas medföra en risk för en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer att tas fram i samband med att planarbetet startas upp.

3 Ekonomi och avtal

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

Utgångspunkten har från början varit att samtliga berörda fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde ska delta och gemensamt bekosta planarbetet. Efter dialog med berörda fastighetsägare har fyra fastighetsägare valt att delta i det kommande planarbetet, då i syfte att bekräfta pågående verksamheter.

De deltagande fastighetsägarna ansvarar för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

Innan planen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Avtalet reglerar ansvarsfördelning mellan kommunen och fastighetsägarna sam övriga relevanta frågor för detaljplanens genomförande.

4 Preliminär tidplan

Detaljplanearbetet för de fastigheter som ska bekräfta pågående verksamheter avser att löpa under tiden Q2 2024 – Q2 2026.

Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM	Q2 2024	beslutas av SBN
Beslut om samråd	Q4 2024	delegationsbeslut
Beslut om granskning	Q3 2025	beslutas i SBN
Beslut om godkännande	Q1 2026	beslutas i SBN

Beslut om antagande

Q2 2026 beslutas i KF

Detaljplanen får laga kraft efter beslut om antagande, förutsatt att den inte överklagas.