

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Natasa Stankovic

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-08-26

Detaljplan för fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde, Täby kyrkby - Beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde inom kommundelen Täby kyrkby i Täby kommun för samråd.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra till planchefen att fatta beslut om granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående verksamheter inom delar av södra Midgårds verksamhetsområde samt möjliggöra utveckling vid behov.

Planförslaget avser att bekräfta pågående verksamheter som saknar stöd i gällande detaljplaner men har haft tidsbegränsade bygglov, så att de får planstöd att fortsätta sin verksamhet samt ge möjlighet till en mer flexibel markvändning.

Detaljplanen ska möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, centrum utan detaljhandel med livsmedel och transformatorstation.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts där bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Endast en mindre kostnad i form av kantsten förväntas belasta stadsbyggnadsnämnden och behöver inarbetas i investeringsbudget i verksamhetsplan 2026.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och utgörs av de privatägda fastigheterna Veden 103, Bensinen 4, Bensinen 6 och Oljan 2 inom södra Midgårds verksamhetsområde i Täby kyrkby i Täby kommun.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplan för fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde den 23 april 2024, § 41.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående verksamheter inom delar av södra Midgårds verksamhetsområde samt möjliggöra utveckling vid behov.

Verksamhetsområdet södra Midgård har vuxit fram som ett traditionellt verksamhetsområde med tydlig inriktning på lättare industri. Områdets renodlade industrikaraktär har successivt förändrats och idag finns en variation av olika typer av serviceverksamheter.

Planområdet är idag planlagt för industri och småindustriändamål. Byggrätter i gällande detaljplaner har nyttjats i varierande omfattning. Planförslaget avser att bekräfta pågående verksamheter som saknar stöd i gällande detaljplaner men som har haft tidsbegränsade bygglov, så att de får planstöd att fortsätta sin verksamhet samt ger möjlighet till en mer flexibel markvändning.

Detaljplanen tas fram med processen för standardförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808), MB, har genomförts under år 2024 och visar att planens genomförande inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd enligt 6 kap. 6 § MB har genomförts med länsstyrelsen, som i sitt yttrande angett att de delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslagets innehåll

Inom planområdet föreslås nya användningsbestämmelser som möjliggör att befintliga verksamheter får planstöd att fortsätta samt ger möjlighet till en mer flexibel markvändning.

Detaljplanen ska möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, centrum utan detaljhandel med livsmedel och transformatorstation.

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad möjliggör en marginell ökning av befintliga byggnadsareor som finns idag. I jämförelse med gällande detaljplan får alla fastigheter i planområdet möjlighet till en viss ökning av bruttoarea per fastighet.

Planbestämmelser om byggnaders högsta nockhöjd begränsar bebyggelsen till samma nivå som idag.

Mark inom planområdet som inte får förses med byggnad regleras med prickmark samt med planbestämmelser om avstånd från byggnader till fastighetsgräns.

Befintligt skärmtak inom fastigheten Veden 103 bekräftas. Planbestämmelser som reglerar utformning av upplag syftar till att styra utformning och placering utifrån gestaltning och miljöaspekt.

Planbestämmelser för att reglera skyddsåtgärder för att hantera risken från transporter av farligt gods på Bergtorpsvägen och Vikingavägen föreslås.

För att möjliggöra åtkomst för kommunala vattenledningar regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utfartsförbud regleras utmed fastigheten Veden 103.

Konsekvenser av planens genomförande

Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden. Genomförandet av planen hindrar inte möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för ytvatten- och grundvatten. Möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för luft påverkas inte. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för människa och miljö.

Ekonomiska överväganden

Plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare för att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnaderna i samband med upprättandet av detaljplanen. Genom plankostnadsavtalet åtar sig fastighetsägarna samtliga kostnader kopplade till planarbetet.

Ett genomförande av detaljplanen medför behov av komplettering med kantsten utmed fastigheterna Bensinen 4 och 6 för att förhindra att vatten rinner från kommunens gata in på fastigheterna vid nederbörd. Åtgärden beräknas kosta cirka 70 tkr och belastar stadsbyggnadsnämnden. Medel behöver inarbetas i stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget i verksamhetsplan 2026. Inga betydande driftskostnader för allmän platsmark tillkommer.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Anderas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 12 maj 2025
2. Planbeskrivning, daterad den 28 juli 2025

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.