

Samrådshandling

Upphävande av detaljplan V8 samt del av detaljplan V1 avseende del av fastigheten Viggbyholm 74:5 m.fl., Viggbyholm



Sammanfattning

Syftet med upphävande av detaljplan V8 och del av V1 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal.

Kommunen och Viggbyholms Gårds Fastighets AB träffade år 1988 ett ramavtal avseende utveckling av delar av bolagets markinnehav. Ramavtalet har i huvudsak genomförts och bostadsbebyggelse har möjliggjorts inom olika delar av bolagets markinnehav. Av ramavtalet framgår bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat det nu aktuella området. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 18 april 2024, § 23, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten till att upphäva delar av detaljplan V1 och V8 avseende fastigheterna Viggbyholm 74:1, 74:5 och 74:20.

Den mark som omfattas av förslag om upphävande består i den norra delen av hästagar och betesmark och i den mellersta och södra delen av en ekbacke med höga naturvärden. Den ridskoleverksamhet som bedrivs inom området påverkas inte av upphävandet.

Upphävandet sker med utökad förfarande då upphävandet i den norra delen av området inte bedöms överensstämma med markanvändningen i kommunens översiktsplan. Upphävandet föranleder inte några kommunala investeringar. Detaljplanearbetet avses löpa under perioden Q2 2024-Q4 2025. I och med upphävandet kommer aktuellt område att bli planlöst.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	4
1.1. Planhandlingar	4
1.2. Utredningar.....	4
1.3. Syftet med upphävandet	4
1.4. När en detaljplan upphävs	4
1.5. Planprocessen.....	4
1.6. Plandata	5
1.7. Bakgrund	6
1.8. Tidigare ställningstaganden	6
2. Befintliga förhållanden	9
2.1. Natur och miljö	9
2.2. Bebyggelse.....	10
2.3. Kulturmiljö.....	10
2.4. Allmän plats.....	10
3. Förslag om upphävande	11
4. Genomförandefrågor	12
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	12
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	12
4.3. Avtal och plan- och genomförandeekonomi	12
4.4. Avgifter, inlösen, ersättning.....	13
5. Konsekvenser av upphävandet	13
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	13
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	13
5.3. Miljökonsekvenser	14

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

1.2. Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan

1.3. Syftet med upphävandet

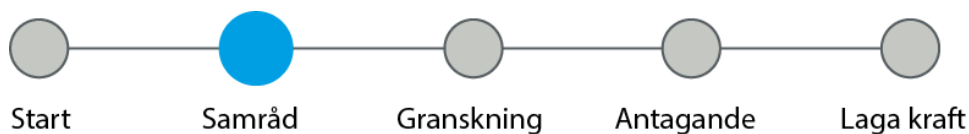
Syftet med att upphäva detaljplan V8 och del av detaljplan V1 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal.

I och med upphävandet kommer det berörda området att bli planlöst.

1.4. När en detaljplan upphävs

När en detaljplan upphävs över ett specifikt område blir det området planlöst. Inom området för upphävandet utgår samtliga bestämmelser. Då detaljplanen upphävs innebär det att eventuella framtida bygglovsansökningar istället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 § Plan – och bygglagen (2010:900), PBL.

1.5. Planprocessen



Figur 1: Planprocessen vid utökat förfarande

Upphävandet av detaljplan V8 och del av detaljplan V1 handläggs med utökat förfarande och enligt PBL. Det utökade förfarandet används på grund av att ett

upphävande i den norra delen av området inte bedöms överensstämma med markanvändningen som pekas ut i kommunens översiktsplan.

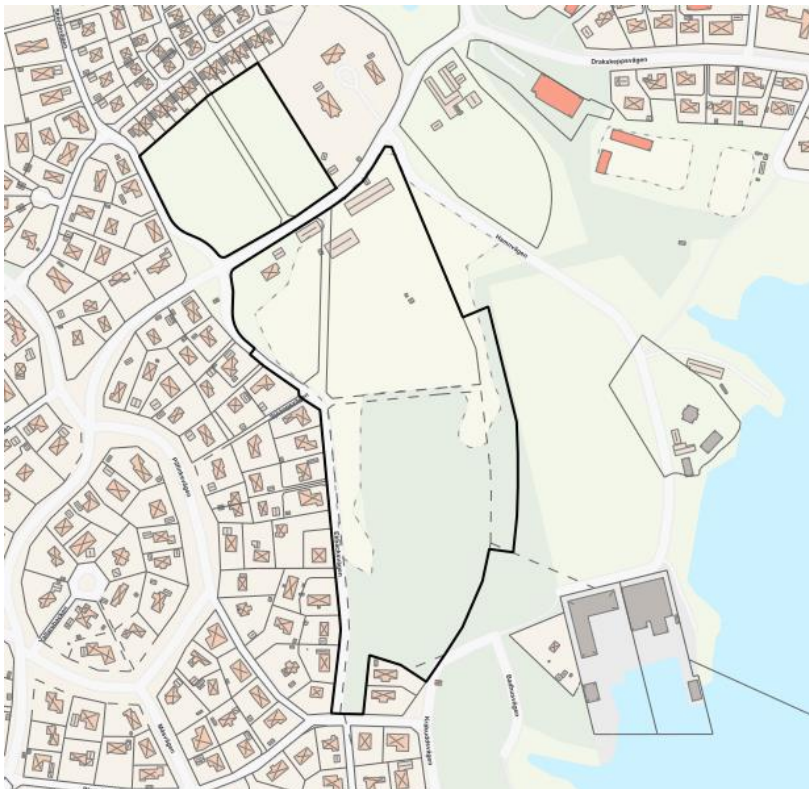
1.5.1. Tidplan

- Samråd Q1 2025
- Granskning Q3 2025
- Antagande Q4 2025

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning markägandeförhållanden och areal

Det område inom vilket gällande detaljplaner föreslås upphävas redovisas i figur 2 nedan. Området omfattar fastigheterna Viggbyholm 74:20, 74:23 samt del av 74:5, vilka ägs av Viggbyholms Markexploatering AB respektive Viggbyholms Mark AB. En mindre del av fastigheten Viggbyholm 74:1, som ägs av Täby kommun, berörs också av upphävandet.



Figur 2. Området där detaljplan upphävs markerat med heldragen svart linje.

1.7. Bakgrund

Kommunen och Viggbyholms Gårds Fastighets AB träffade år 1988 ett ramavtal avseende utveckling av delar av bolagets markinnehav. Ramavtalet har i huvudsak genomförts och bostadsbebyggelse har möjliggjorts inom olika delar av bolagets markinnehav. Av ramavtalet framgår bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat det nu aktuella området. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett. De markägande bolagen inom området ingår i samma koncern som Viggbyholms Gårds Fastighets AB.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 18 april 2024, § 23, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten till att upphäva delar av detaljplanen V1 och V8 avseende fastigheterna Viggbyholm 74:1, 74:5, 74:20.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2024, § 68, att godkänna start-PM för upphävande av del av detaljplanerna V1 och V8 gällande del av fastigheterna Viggbyholm 74:1, 74:5 och 74:20.

1.8. Tidigare ställningstaganden

1.8.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet, antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58, och fick laga kraft den 21 maj 2022. Översiktsplanen innehåller mål för en hållbar utveckling, som förhåller sig till Agenda 2030 och de nationella miljökvalitetsmålen. Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Det aktuella området söder om Djursholmsvägen redovisas i översiktsplanen som ett natur- och parkområde och området norr om Djursholmsvägen redovisas som tätortsområde med småhusbebyggelse.

1.8.2. Detaljplaner

Det berörda området omfattas i huvudsak av detaljplan V1, fastställd år 1935. Planen anger bostadsändamål för berörd del. Denna del av detaljplanen har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.



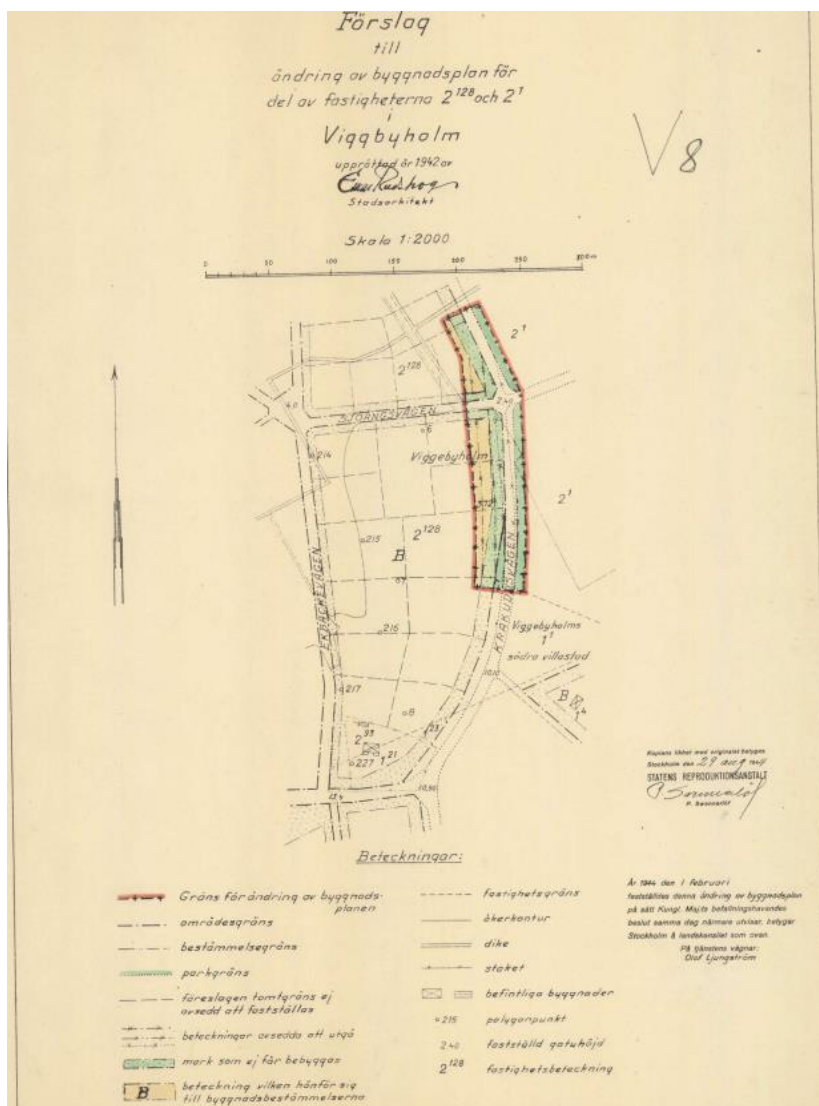
Figur 3 Detaljplan V1 med berört område inringat med rött.



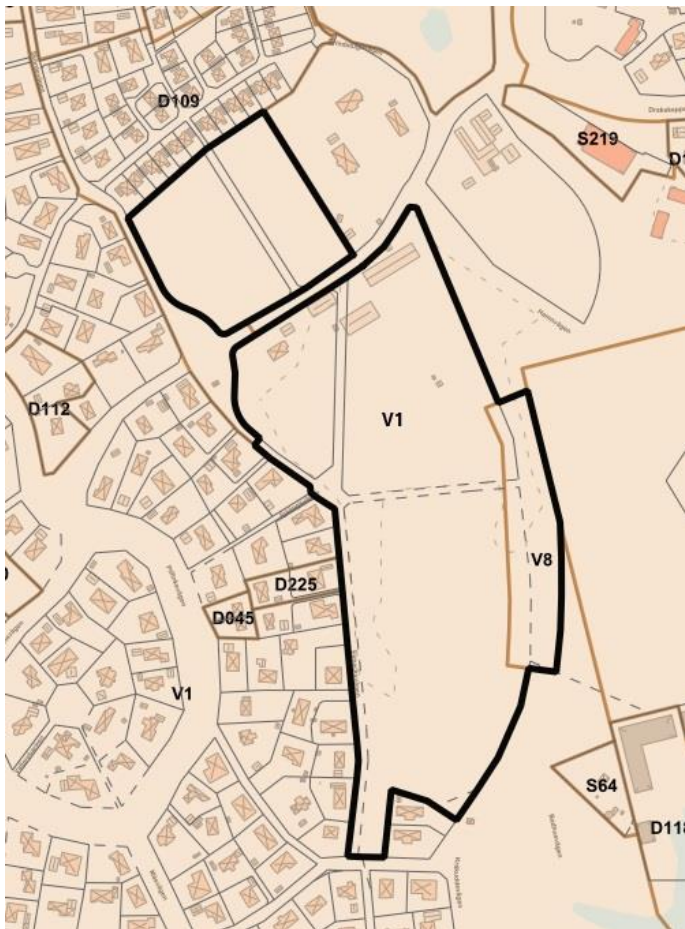
Figur 4 utsnitt ur detaljplanekartan för V1. Rödskrafferat område markerar del av planen som avses upphävas.

En mindre del av området omfattas av detaljplan V8, fastställd år 1944. V8 är en ändring av V1 som tidigare gällde för området, men släcktes ut i berörd del i samband med fastställelsen av V8. Planen omfattar en liten remsa av kvartersmark för bostäder

och resterande del är parkmark. Detaljplan V8 har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.



Figur 5. Detaljplan V8, upphävs i sin helhet.



Figur 6. Utsnitt från planmosaik där förhållandet mellan V8 och V1 framgår. Svart linje markerar hela det aktuella området där detaljplanerna upphävs.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Natur och miljö

Marken som omfattas av förslag om upphävande består i den norra delen av hästagar och betesmark och i den mellersta och södra delen av en ekbacke med höga naturvärden, naturvärdesklass 2, högt värde. Viggbyholms Ekbacke ingår i projektet ”Ekarna i Täby” och innefattar bland annat tolv stycken ekar som är utpekade som särskilt värdefulla, vilket innebär att de är skyddade. I området har det år 2022 identifierats bland annat bredbandad ekbarkbock. Området är även utpekat som en nyckelbiotop.

2.2. Bebyggelse

Fastigheten Viggbyholm 74:5 är bebyggd med ekonomibyggnader som stall och tillhörande byggnader för ridverksamhet.



Figur 7. Ekonomibyggnader längs Djursholmsvägen.

2.3. Kulturmiljö

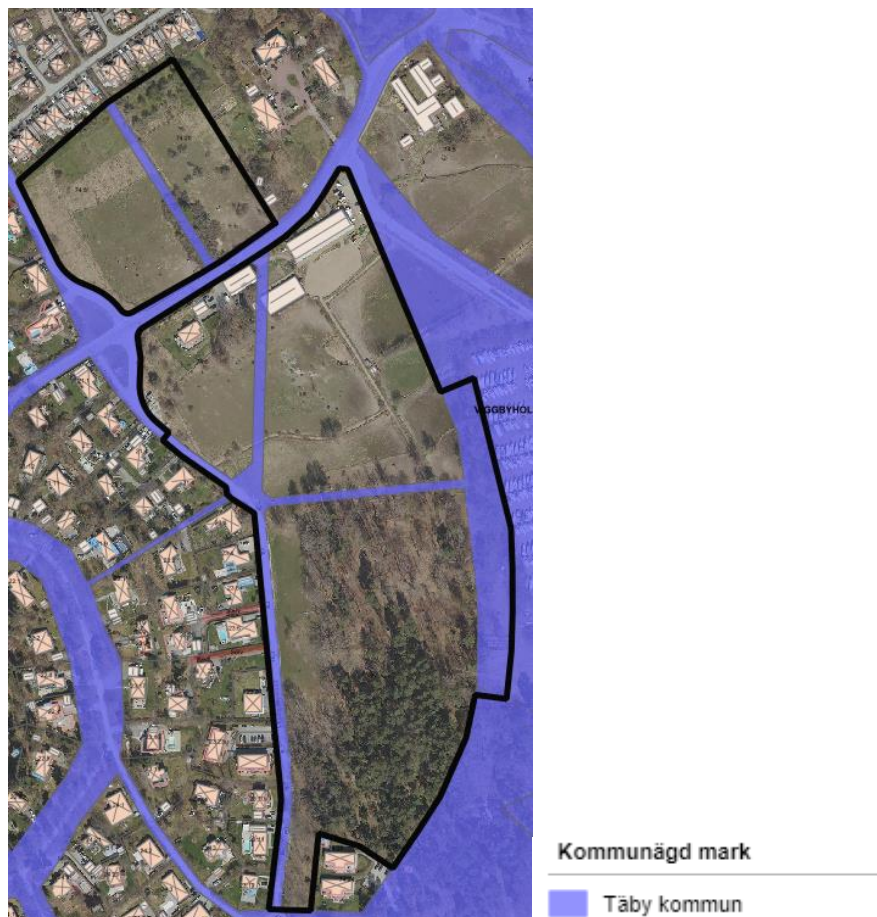
2.3.1. Fornlämningar

Ett större markområde vid Viggbyholms gård är klassat som en möjlig fornlämning, bytomt/gårdstomt. Eftersom gården inte är varaktigt övergiven kan den inte klassas som fornlämning. Inom området finns dock troligen rester av anläggningar som tillkommit före år 1850, men som inte längre är i bruk.

2.4. Allmän plats

Djursholmsvägen och Ekbacksvägen har sträckning genom området. Vägarna ingår i kommunens fastighet Viggbyholm 74:1. Delar av samma fastighet omfattar även mark som ursprungligen var avsedda för gator, men där gatorna aldrig anlagts eftersom denna del av detaljplanen inte genomförts. Gatudragningarna i detaljplanen sträcker sig genom området och delar upp Viggbyholm 74:5 i tre delar söder om Djursholmsvägen och en del norr om Djursholmsvägen. I några av dessa outbyggda

gatustråk finns kommunala ledningar. Marken tillföll kommunen genom gåvobrev daterat år 1948.



Figur 8. Kommunägd mark markerad med lila färg.

3. Förslag om upphävande

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djurholmsvägen som ett natur- och parkområde. Inriktningen i översiktsplanen för natur- och parkområden är att de ska bevaras och utvecklas med syfte att klara målsättningen om halva Täby grönt, bidra till stärkt biologisk mångfald och värna tillgången till parker och natur. Genom att upphäva detaljplan VI i denna del stärks översiktsplanens intentioner för området. Området norr om Djurholmsvägen redovisas i översiktsplanen som småhusbebyggelse. I denna del bedömer kommunen nu att ny bebyggelse inte är lämplig att uppföra enligt gällande detaljplans struktur, varför ett upphävande av planen är nödvändig även i denna del.

Förslaget innebär vidare att hela detaljplan V8 upphävs. Detaljplanen, som aldrig är genomförd, omfattar i den västra delen en smal del kvartersmark för bostäder inom fastigheten Viggbyholm 74:5 och resterande del är allmän plats och berör kommunens fastighet Viggbyholm 74:1. Eftersom detaljplanen aldrig är genomförd bedöms upphävandet inte få någon påverkan på den faktiska markanvändningen, utan dagens markanvändning fortsätter. Den ridskoleverksamhet som bedrivs inom området påverkas inte av upphävandet.

Sträckningen av Djurholmsvägen som löper genom berört område kommer fortsatt att vara planlagd (detaljplan V1), då kommunens förutsättningar för vägutformning, reglering och parkeringsövervakning underlättas av att vägen fortsatt är detaljplanelagd. Detaljplanen upphävs dock för berörd vägsträcka längs Ekbacksvägen.

I och med upphävandet kommer aktuellt område att bli planlöst.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanerna V1 och V8 har löpt ut. Någon ny genomförandetid ska inte gälla eller bestämmas efter upphävandet.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Berörda delar av kommunens fastighet Viggbyholm 74:1 och övriga kommunala anläggningar såsom ledningar kommer fortsättningsvis att förvaltas och skötas av kommunen på samma sätt som tidigare.

Spill- och vattenledningar är förlagda i den kommunägda fastigheten Viggbyholm 74:1.

4.3. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.3.1. Plankostnadsavtal

Något plankostnadsavtal har inte tecknats. Kommunen bekostar upphävandet av detaljplanen.

4.3.2. Övriga avtal

Kommunen och Viggbyholms Gårds Fastighets AB träffade år 1988 ett ramavtal avseende utveckling av delar av bolagets markinnehav. Ramavtalet har i huvudsak genomförts och bostadsbebyggelse har möjliggjorts inom olika delar av bolagets markinnehav. Av ramavtalet framgår bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat det nu aktuella området.

För en mindre del av den sydöstra delen av detaljplan V8 har Täby kommun tecknat avtal med Viggbyholms Båtklubb avseende tillstånd att få ställa upp båtvaigor och täckningsmaterial. Upphävandet av detaljplanen påverkar inte avtalet eller möjligheten för båtklubben att ha uppställning på platsen.

4.4. Avgifter, inlösen, ersättning

Eftersom detaljplanernas genomförandetid har löpt ut kan ett upphävande ske utan ersättning till fastighetsägarna.

5. Konsekvenser av upphävandet

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Upphävandet bedöms inte medföra krav på några fastighetsrättsliga åtgärder.

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Ett upphävande av detaljplanerna i berörda delar föranleder inte några kostnader för kommunen annat än nedlagd arbetstid inom ramen för planuppdraget, något som belastar stadsbyggnadsnämndens driftsbudget.

Upphävandet föranleder inte några kommunala investeringar.

5.3. Miljökonsekvenser

5.3.1. Konsekvenser av upphävande av del av detaljplan

Ett upphävande av detaljplanerna i berörda delar innebär inte någon förändrad markanvändning och påverkar inte några skyddade områden. Upphävandet medför positiva effekter i och med att den värdefulla naturmiljön i området tills vidare blir intakt och befintliga spridningsvägar för djur och växter finns kvar. Upphävandet av detaljplan bedöms inte generera några negativa miljökonsekvenser. Inga vidare utredningar bedöms heller bli aktuella.

5.3.2. Bedömning av miljöpåverkan

För upphävandet har en undersökning om betydande miljöpåverkan utförts (2024-10-22), vilken ska samrådas med länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Ett upphävande av detaljplanerna antas inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kap. 6 miljöbalken (1998:808), MB. Upphävandet bedöms vara förenligt med kap. 3, 4 och 5 MB, inklusive miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft och vatten.

5.3.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Upphävandet berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Bedömningen är att ett upphävande av detaljplan i berörda delar inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för upphävandet.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Maria Kling
Planarkitekt

Annelie Mellin
Gruppledare/planarkitekt