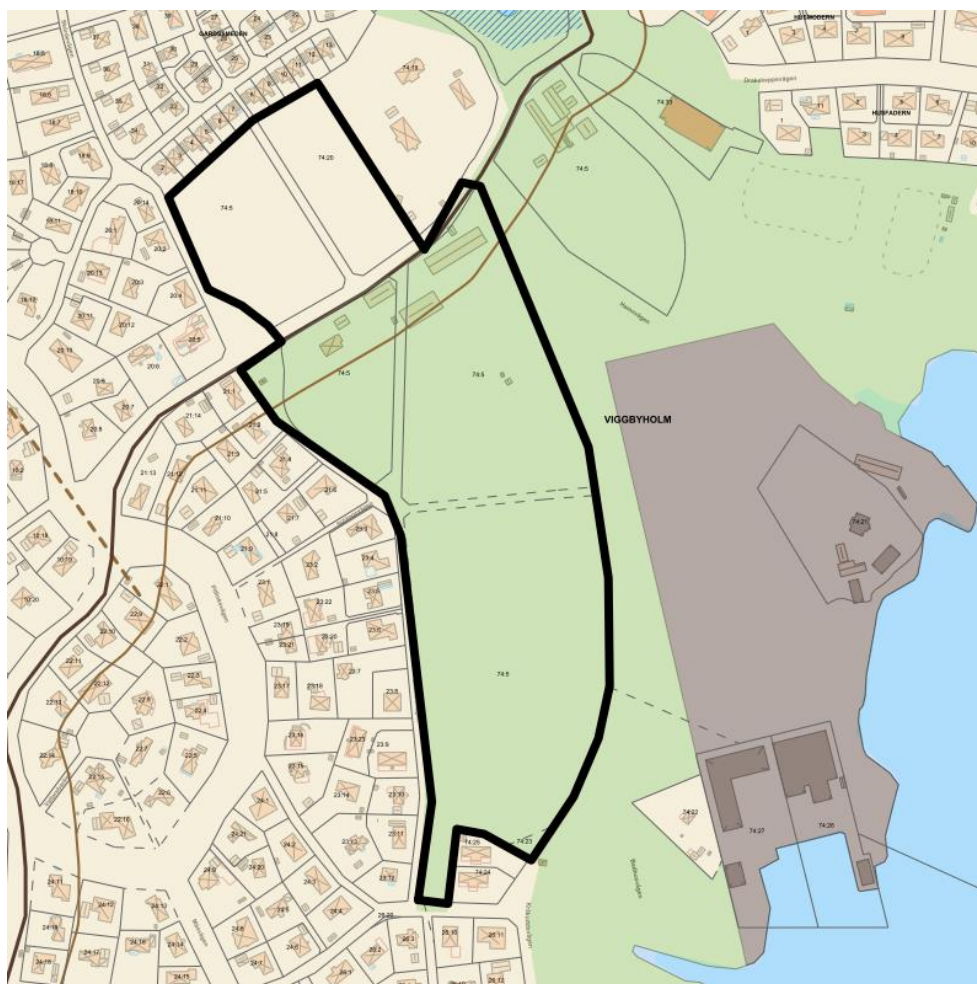


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Maria Kling

Start-PM för

Upphävande av del av detaljplanerna V1 och V8, Viggbyholm



1. Sammanfattning

Den 21 februari 2024 inkom ägaren till fastigheterna Viggbyholm 74:5 och 74:20, Viggbyholms Markexploatering AB, nedan Bolaget, med en ansökan om bygglov för 62 enbostadshus inom fastigheten 74:5 respektive sex enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:20.

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 och 74:20.

Syfte och mål med upphävande av delar av detaljplanerna V1 och V8 för fastigheten Viggbyholm 74:20 samt del av fastigheterna Viggbyholm 74:1 och 74:5 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal.

Upphävandet bedöms behöva ske med utökat förfarande. Ett upphävande 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. Detaljplanearbetet avses löpa under perioden Q2 2024-Q4 2025. Planprocessen bedöms ta cirka 300-400 arbetstimmar.

2. Uppdraget

2.1. Syfte och mål

Syfte och mål med upphävande av delar av detaljplanerna V1 och V8 för fastigheten Viggbyholm 74:20 samt del av fastigheterna Viggbyholm 74:1 och 74:5 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal.

2.2. Bakgrund

Den 21 februari 2024 inkom ägaren till fastigheterna Viggbyholm 74:5 och 74:20, Viggbyholms Markexploatering AB, nedan Bolaget, med en ansökan om bygglov för 62 enbostadshus inom fastigheten 74:5 respektive sex enbostadshus inom fastigheten

Viggbyholm 74:20. En ansökan om fastighetsbildning av 68 småhusfastigheter har inlämnats till den kommunala lantmäterimyndigheten.

Det aktuella området omfattas i huvudsak av detaljplan V1, fastställd år 1935. Det är en byggnadsplan omfattande över 1 100 fastigheter med främst småhus i form av friliggande villor. En mindre del av området omfattas av detaljplan V8, fastställd år 1944. De båda planerna anger bostadsändamål för det berörda området. Denna del av detaljplanerna har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.

Kommunen och Bolaget 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 större delen av det område där Bolaget nu ansökt om fastighetsbildning och bygglov. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett.

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djurholmsvägen som ett natur- och parkområde och området norr om Djurholmsvägen redovisas som småhusbebyggelse. 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. För att säkerställa detta bedömer kommunen att gällande detaljplan behöver upphävas i denna del. För området norr om Djurholmsvägen bedömer kommunen att ny bebyggelse inte är lämplig att uppföra enligt gällande detaljplans struktur, varför ett upphävande av planen är nödvändig även i den del som ligger norr om Djurholmsvägen.

I syfte att fullfölja ramavtalets och översiktsplanens intentioner föreslås därför de äldre detaljplanerna upphävas inom aktuellt område.

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, 74:20.

2.3. Läge och avgränsning

Det område inom vilket gällande detaljplaner föreslås upphävas redovisas i figur 1 nedan. Området omfattar fastigheterna Viggbyholm 74:5 och 74:20, vilka ägs av Viggbyholms Markexploatering AB. Även en mindre del av fastigheten Viggbyholm 74:1, som ägs av Täby kommun, berörs.



Figur 1. Svart linje markerar område där detaljplan ska upphävas

2.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

Några utredningar bedöms inte krävas för upphävandet.

Detaljplanerna V1 och V8 är inte digitaliserade. Fastighetsgränserna i detaljplanen är i stora delar osäkra. För att upphävandet ska bli korrekt kan det eventuellt behövas att berörda gränser säkerställs. Det arbetet kommer tidsmässigt att belasta geodataenheten och kommunala lantmäteriet (KLM). Antalet timmar för detta är svårt att uppskatta, men bedöms bli omfattande då eventuella tidigare gränsmarkeringar troligtvis är svåra att hitta i terrängen.

Uppdragets bedrivande

Upphävandet av detaljplan bedöms behöva ske med utökat förfarande, då upphävande i den norra delen inte är förenlig med kommunens översiktsplan. I övrigt bedöms upphävandet inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och bedöms heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet genomförs av planarkitekt med stöd av miljöplanerare, bygglovhandläggare och resurs med kart – och mätkompetens.

Planprocessen bedöms ta cirka 300-400 arbetstimmar. Utöver dessa timmar bedöms arbetet med säkerställande av fastighetsgränser innebära ytterligare intern tid.

3. Ekonomi och avtal

Ett upphävande av detaljplanen i berörd del 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.

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

Några avtal kopplat till upphävandet kommer inte att tecknas.

4. Preliminär tidplan

Uppdraget avses löpa under perioden kvartal 2 2024 – kvartal 4 2025.

Tidplan för planläggning:

| | |
|----------------------|---------------|
| Godkännande start-PM | Q2 2024 (SBN) |
| Beslut om samråd | Q1 2025 |
| Beslut om granskning | Q3 2025 |
| Beslut antagande | Q4 2025 (KF) |