

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Maria Kling
Plan- och exploateringsavdelningenSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2019-12-12

Upplägg för renovering av detaljplan V1, Viggbyholm – Beslut om godkännande av upplägg

Sammanfattning

Detaljplan V1 i Viggbyholm gäller för ett stort område med cirka 1150 fastigheter. Detaljplanen är framtagen 1932 och stor förändring har skett i området sedan dess. Detaljplanen finns utpekad i samhällsutvecklingskontorets prioriteringslista över planer som ska renoveras eftersom problem har noterats som rör bland annat ålderdomliga bestämmelser och bygglov i form av dispenser. Inför att samhällsutvecklingskontoret avser påbörja arbetet med renovering av detaljplan V1 har upplägg och förslag till indelning i nya detaljplaneområden tagits fram.

Syftet med nya detaljplaner inom området är att skapa uppdaterade, enhetliga och funktionella bestämmelser inom området. Viktigt i kommande detaljplanearbeten är att utreda ytor för minsta fastighetsstorlek eftersom många frågor från fastighetsägare i området gäller möjligheten till avstyckningar. Flertalet riktlinjedokument har funnits för området för att komplettera den relativt löst reglerande detaljplanen i syfte att bevara villakaraktern. Med nya detaljplaner avser samhällsutvecklingskontoret att upphäva riktlinjerna.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner upplägg för renovering av detaljplan V1 inom kommunal Viggbyholm.

Ärendet

Efter ett omfattande processarbete beslutade kommunen under 2013 att inte längre göra detaljplaner för enskilda villa- och småhusfastigheter i syfte att ändra en specifik bestämmelse. Istället beslutade kommunen att se över planebeståndet med fokus på de äldre detaljplanerna och göra om/förnya de planer i ett större sammanhang där behov finns. Det innebär att nya detaljplaner tas fram för befintlig bebyggelse. *Förstudie för renovering av detaljplaner i Täby kommun* beskriver arbetet och pekar ut de planer inom kommunen som har störst behov av att uppdateras. Arbetet att renovera detaljplanerna pågår enligt den tidigare beslutade prioriteringslistan. Ett flertal detaljplaner har uppdaterats sedan år 2013 när arbetet

påbörjades. Näst på tur står detaljplan V1 som gäller för större del av Viggbyholm. Detaljplanen omfattade ursprungligen en större del av Viggbyholm både norr och söder om både E18 och Roslagsbanan.

Kvar av den ursprungliga detaljplanen är fyra större sammanhängande delar som tillsammans omfattar cirka 1150 småhusfastigheter. Större detaljplaner för verksamhetsområden, trafikändamål, hamnområden, bostäder i form av tätare småhusbebyggelse och bostäder i form av flerbostadshus har inneburit att nya detaljplaner delvis ersatt V1. Dessutom har ett större antal små detaljplaner tagits fram för villafastigheter som innebär mindre justeringar av enstaka bestämmelser i syfte att möjliggöra avstyckningar av ytterligare en fastighet.

De problem som beskrivs med detaljplan V1 är gamla dispenser som innebär att byggnader har placerats på prickad mark, byggrätter som har överskridits, byggnader har placerats för nära tomtgräns samt många byggstopp och många frimärksplaner. Detaljplanen behöver ses över för att skapa enhetliga regler inom området. Viktigt i kommande detaljplanearbete är att utreda minsta fastighetsstorlek för att anpassa bestämmelserna till dagens förutsättningar.

Då området omfattar ett stort antal fastigheter föreslås att det delas upp i fyra separata nya detaljplaneområden vid kommande detaljplanearbeten.

Ambitionen med att renovera detaljplan V1 är att bringa ordning och tydlighet i planförhållandena samt infoga de mindre frimärksplanerna i de nya planerna för att få en mer sammanhållen och uppdaterad planstruktur för Viggbyholm. I upplägget har ett förslag till indelning tagits fram som grundar sig på vilka bestämmelser som möjliggjorts inom de olika områdena. Karaktären, i form av tomtstorlekar och andel grönska, skiljer sig åt i de olika delområdena. Som underlag till föreslagen planavgränsning har frimärksplanerna och riktlinjerna för området analyserats.

Upplägget beskriver också fortsatt arbete i form av de frågor som arbetet med renoweringen kommer behöva hantera inom respektive detaljplan.



Förslag till indelning i 4 nya planområden

Planprocessen

Upplägget beskriver hur arbetet med renovering av detaljplan V1 kan gå till. Beslut om start-PM för respektive detaljplan fattas separat i stadsbyggnadsnämnden. Upplägget för renovering av detaljplaner föreslår fyra nya detaljplaner. Hur dessa prioriteras eller i vilken tidsordning de påbörjas redovisas inte i detta beslut.

Ekonomiska aspekter

Arbetet med renovering av detaljplaner är ett kostsamt och tidskrävande arbete, främst på grund av att befintlig bebyggelse måste inventeras i detalj innan bestämmelser läggs fast i ny detaljplan. Det är dock svårt att göra en uppskattning av kostnaderna för dessa åtgärder, som emellertid är av stor vikt då ingen befintlig bebyggelse bör göras planstridig.

Inventeringsarbetet kan genomföras på olika sätt, antingen genom att gå igenom samtliga bygglov inom planområdet, vilket av erfarenhet från tidigare arbete kräver i snitt ca 1 timmes arbete per fastighet, eller genom inventering med en GIS-metod som innebär inmätning av samtliga tak vilket ger en indikation på utnyttjad byggnadsarea. Noggrannheten i GIS-metoden är inte lika god som vid en bygglovsinventering men tidsåtgången är endast ett par timmar totalt. Lärdomar från arbetet med tidigare renoveringsplaner för Ensta, Ella Park och Lahäll bör användas i bedömning av lämplig inventeringsmetod för detaljplanerna inom V1.

Uppskattad tidsåtgång för att renovera samtliga delar av V1 är ca 3500- 4500 timmar, vilket motsvarar ca 2-2,5 årsarbeten. Om inventeringsarbetet blir omfattande i form av bygglovsinventering riskerar antalet timmar att fördubblas.

Kommunens intäkter för renoveringsplanerna utgörs av planavgifter som tas ut vid bygglov. Osäkerheter kring hur stort antal fastighetsägare som faktiskt utnyttjar detaljplanernas nya byggrätter och eventuella styckningsmöjligheter innebär att det inte går att räkna fram vilka intäkter kommunen får av varje ny renoverad detaljplan. Intäkterna är dessutom spridda över lång tid och täcker inte de kostnader som ett detaljplanearbete innebär.

Gregor Hackman
T.f. Samhällsutvecklingschef

Mikael Åklint
Avdelningschef

Bilagor:

1. Upplägg för renovering av detaljplan V1 2019-11-18