

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Maria KlingSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-01-21

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

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna upphävande av detaljplan V8 samt del av V1, avseende del av fastigheten Viggbyholm 74:5 m.fl. inom kommundelen Viggbyholm för samråd.

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.

Området omfattar fastigheterna Viggbyholm 74:20, 74:23 samt del av 74:5, vilka ägs av Viggbyholms Markexploatering AB respektive Viggbyholms Mark AB. Även en mindre del av fastigheten Viggbyholm 74:1, som ägs av Täby kommun, berörs av upphävandet. 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. Den ridskoleverksamhet som idag bedrivs inom området påverkas inte av upphävandet.

Upphävandet föranleder inte några kommunala investeringar. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening. Upphävandet följer processen för utökat förfarande. I och med upphävandet kommer aktuellt område att bli planlöst.

Ärendet

Syfte och bakgrund

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.

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 också att de äldre detaljplanerna, i vissa delar, ska upphävas. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett.

Den 21 februari 2024 inkom Viggbyholms Markexploatering AB med en ansökan om bygglov för 62 enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:5 respektive sex enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:20, vilket till större delen avser det område där detaljplanerna enligt ramavtalet ska upphävas.

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.

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.

Lov- och tillsynsutskottet beslutade den 13 augusti 2024, § 73 samt § 74, om anstånd att avgöra ansökan om bygglov. I protokollet hänvisas till nu aktuellt planarbete.

Upphävandet handläggs med utökat förfarande. 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.

I och med upphävandet av detaljplan V8 samt del av V1 kommer det berörda området att bli planlöst.

Planförslagets innehåll

Den mark som omfattas av förslaget om upphävande består i den norra delen av hästthagar och betesmark och i den mellersta och södra delen av en ekbacke med höga naturvärden.

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djurholmsvägen som 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 V1 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 detaljplanen V8 upphävs. Detaljplanen, som aldrig är genomförd, omfattar i den västra delen en smal del kvartermark för bostäder inom fastigheten Viggbyholm 74:5. Resterande del är allmän plats och berör kommunens fastighet Viggbyholm 74:1.

Konsekvenser av upphävandet

Eftersom detaljplanerna aldrig genomförts bedöms upphävandet inte få någon påverkan på dagens markanvändning. Den ridskoleverksamhet som idag bedrivs inom området påverkas inte av upphävandet. Upphävandet medför positiva effekter i och med att den värdefulla naturmiljön i området blir intakt och befintliga spridningsvägar för djur och växter finns kvar. Upphävandet berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Bedömningen är att ett upphävande av detaljplanerna i berörda delar inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för upphävandet.

Ekonomiska överväganden

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 heller inte några kommunala investeringar.

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

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning, daterad den 9 december 2024
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 22 oktober 2024

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.