

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Maria Kling

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

Sammanfattning av planprocessen

Syftet med att upphäva detaljplan V8 och del av detaljplan V1 är att stärka översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal. 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 anges i kommunens översiktsplan.

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

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.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 21 januari 2025, § 8. Förslaget om upphävande av detaljplan var föremål för samråd under perioden 31 januari – 23 februari 2025. Under samrådet inkom åtta yttranden, vilka är sammanställda och besvarade i en separat samrådsredogörelse.

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2025, § 72. Förslaget var föremål för granskning under perioden 15 augusti – 17 september 2025. Under granskningstiden inkom nio yttranden.

Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
1. Länsstyrelsen	Ingen erinran

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
2. Lantmäterimyndigheten i Täby kommun (KLM)	Synpunkt

Sakägare	Anmärkning
1. Viggbyholms markexploatering AB	Synpunkt
2. Gårdssmedens samfällighetsförening	Positiv till förslaget
3. Privatperson 1	Positiv till förslaget
4. Privatperson 2	Positiv till förslaget
5. Privatperson 3	Positiv till förslaget
6. Privatperson 4	Positiv till förslaget
7. Privatperson 5	Positiv till förslaget

Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. I och med ett upphävande kommer det berörda området att bli planlöst. Gällande detaljplaner för V1 och V8 för bostadsändamål har inte genomförts.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Noterat

Lantmäterimyndigheten - Täby kommun (KLM)

Gränserna inom planområdet är inte utredda. Eftersom de plangränser som ska kvarstår angränsar mot osäker gräns bör fastighetsbestämning av fastighetsgränserna genomföras. Därmed bör även de ekonomiska frågorna kring en

eventuell fastighetsbestämning redovisas. Det bör redovisas om upphävandet påverkar frågor kring strandskydd med anledning av att marken inte längre är detaljplanelagd.

Kommentar: Noterat. Upphävandet förutsätter inte någon fastighetsåtgärd, varför konsekvenser av eventuell fastighetsbestämning inte redovisas i planhandlingarna. På platsen råder 100 meter strandskydd. Aktuellt område berörs inte av strandskydd, då avståndet överskrider 100 meter från strandlinjen.

Sakägare

Viggbyholms Mark AB och Viggbyholms Markexploatering AB

Viggbyholms Mark AB och Viggbyholms Markexploatering AB ("Viggbyholmsbolagen") har givits möjlighet att lämna synpunkter på rubricerat förslag för upphävande av detaljplaner. I egenskap av ägare till bolagen inkommer vi, Marianne Gustafsson och Jan Gustafsson, härmed med synpunkter på förslaget.

Tidigare invändningar och synpunkter görs fortsatt gällande.

I det samrådsskede som föregick den nu pågående granskningsperioden avseende Täby kommuns förslag om upphävande av detaljplanerna lämnade Viggbyholmsbolagen in ett yttrande och framförde synpunkter i skrivelse av den 21 februari 2025. De synpunkter som då framfördes görs fortfarande gällande. I tillägg till vårt tidigare yttrande vill vi nu framföra följande:

Kommunens beskrivning av planärendet är fortsatt missvisande. Det får i sin tur konsekvenser för om det kan anses föreligga skäl att frånga översiktsplanen.

Skäl för planförfarandet

Intentioner med översiktsplanen

Som ett första syfte med att upphäva detaljplanerna anges att det ska stärka intentionerna med översiktsplanen för området. Angående detta ska för det första uppmärksammas att avvikelser från översiktsplanen rör ett förhållandevis stort geografiskt område norr om Djurholmsvägen. När det är fråga om större avvikelser från en översiktsplan ställs högre krav på de skäl som anförs som grund för avvikelse. De av Täby kommun anförda skälen är inte tillräckliga i det avseendet. För det andra är de varken rättsligt eller praktiskt möjligt att uppfylla de målsättningar Täby kommun har med planförfarandet utan att ersätta de gamla planerna med en ny plan, alternativt att fastighetsägarna samtycker till den användning som kommunen

har i åtanke för fastigheterna. Också detta gör att det kan sättas i fråga om det är möjligt att avvika från översiktsplanen på det sätt som kommunen anger.

Vidare, vi påtalade i vårt tidigare yttrande att kommunens utredningsunderlag är undermåligt vad gäller konsekvenserna för fastighetsägarna och skyddet för äganderätten i såväl plan och bygglagen som regeringsformen. Inte heller har någon egentlig intresseavvägning gjorts. Dessa brister kvarstår fortfarande.

Avsikten med ramavtalet

Som ett andra syfte med att upphäva detaljplanerna anges att det innebär att avsikten med ramavtalet rörande fastigheterna fullföljs. Vi bestrider att upphävandet av detaljplanerna skulle vara förenligt med ramavtalet. Vi vill, i egenskap av ägare till bolagen som är part i ramavtalet, särskilt framhålla att Täby kommuns förslag tvärtom står i strid med ramavtalet. Täby kommun och Viggbyholmsbolagen har, representerade av jurister, under en längre tid haft en diskussion om kommunens skyldigheter enligt ramavtalet. Vi gör fortsatt gällande de invändningar rörande ramavtalet som i dessa diskussioner har framförts både muntligen och skriftligen från Viggbyholmsbolagen till kommunen. Det ska tilläggas att Täby kommun tidigare har agerat i enlighet med vår förståelse av ramavtalet. Mot bakgrund av detta är det direkt vilseledande att anföra att upphävandet av detaljplanerna innebär att avsikten med ramavtalet fullföljs. Givet parternas oenighet om ramavtalet är det också överraskande att Täby kommun anger att upphävandet av detaljplanerna är förenligt med ramavtalet. Vad som även är relevant är att ramavtalet, mot bakgrund av det just sagda, inte kan ses som ett sakligt skäl att göra undantag från översiktsplanen, tvärtom gör det att en intresseavvägning enligt plan- och bygglagen skulle utfalla till Viggbyholmsbolagens fördel.

Sammanfattande ståndpunkt

Sammanfattningsvis vidhåller vi vår inställning: Förslaget till upphävande av detaljplanerna avstyrks. Förslaget står inte bara i direkt strid med ramavtalet utan utgör en inskränkning i skyddet för äganderätten. I den mån Täby kommun vill frångå det ramavtal som gäller mellan parterna, men även inskränka vår bestämmande- och förfoganderätten över våra fastigheter behöver det göras med samtycke från oss. Vi efterlyser fortfarande en dialog om detta och vill även betona vikten av att skyddet för äganderätten tas på allvar.

Kommentar: När en detaljplan upphävs över ett specifikt område blir det området planlöst. Inom området för upphävandet utgår samtliga planbestämmelser. Ett upphävande av detaljplanen innebär här endast att marken inte längre kommer vara detaljplanlagd för bostadsbebyggelse.

Pågående markanvändning, hästhagar och ridverksamhet, hindras inte av detaljplanens upphävande och någon förändring i pågående markanvändning är inte avsikten med upphävandet. Kommunen kan inte heller påverka hur markägaren fortsatt väljer att förvalta marken eller bedriva verksamhet. Kommunen vill återigen förtydliga att det inte finns någon avsikt att göra marken till kommunal park eller motsvarande, vilket antyds i yttrandet.

Det utökade planförfarandet används på grund av att ett upphävande i den norra delen av området inte bedöms överensstämma med markanvändningen som anges i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen pekar ut småhusbebyggelse norr om Djursholmsvägen, inom det område som omfattas av upphävandet. Skälen för avvikelsen är att den struktur som gällande plan medger inte är lämplig att bebygga enligt, vilket framgår av planhandlingarna.

Upphävandet syftar dels till att stärka översiktsplanens intentioner för området vilket görs gällande för den södra delen av området. Vidare syftar upphävandet också till att fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal. Enligt den överenskommelse som parterna träffat i ramavtalet har långt fler byggrätter tillskapats än vad ramavtalet angav, varför Bolaget inte har något berättigat krav på ytterligare exploatering med stöd av ramavtalet. Att byggrätterna har omfördelats till annat område än vad som inledningsvis angavs i ramavtalet har Parterna varit överens om och förändrar inte den omständigheten. Omfattningen av den totala exploateringen inom det markområdet som omfattas av ramavtalet är uppfyllt. Kommunens åtaganden enligt ramavtalet bedöms därmed vara fullgjorda.

Gårdssmedens samfällighetsförening

Gårdssmedens samfällighetsförening ("Samfälligheten") tillstyrker Täby kommuns förslag till upphävande av berörda detaljplaner. Samfälligheten delar kommunens inställning att ett upphävande av detaljplan V1 stärker översiktsplanens intentioner för området samt att Viggbyholms Gårds Fastighets AB och de i dess koncern ingående berörda markägande bolagen inte har något berättigat krav på ytterligare exploatering i området med stöd av det mellan Viggbyholms Gårds Fastighets AB och Täby kommun år 1988 ingångna ramavtalet. Samfälligheten delar också kommunens syn att det inte är lämpligt att uppföra ny bebyggelse i området norr om Djursholmsvägen enligt gällande detaljplans struktur. Samfälligheten vill därutöver tillägga att en överväldigande majoritet av de i området boende inte vill ha ytterligare förtätning och exploatering i närområdet – framförallt inte i den

omfattning som Viggbyholms Markexploatering ABs bygglovsansökan av den 21 februari 2024 avseende 68 enbostadshus skulle medföra – och att det av flera tungt vägande skäl förefaller synnerligen olämpligt att ytterligare exploatera det berörda området. Det får vara nog med den extremt förtätade stadsbebyggelse som redan har uppförts på Viggby Ängar samt Galoppfältet.

Kommentar: Noterat

Privatperson 1

Som boende på Slättergränd med baksidan mot berörda områden enligt ovan vill jag tillstyrka ett upphävande av detaljplanen. Byggnation av området skulle väsentligt förändra områdets nuvarande karaktär med lantlig och naturnära miljö. När jag nyligen köpte min fastighet på Slättergränd var det just känslan av natur och lantlig miljö som gjorde att jag sökte mig till området. Innan min man gick bort bodde jag med storslagen utsikt över Stora Värtan. När jag sökte mig till ett mindre boende var utsikten på Slättergränd, mot gammal äppelodling och hästhagar, det enda som kunde mäta sig med sjöutsikten. En byggnation av områdena ovan skulle väsentligt försämra boendemiljön för oss på Slättergränd, och skulle dessutom med största sannolikhet medföra en betydande värdesänkning av våra fastigheter.

Täby kommun marknadsförs ju som "Staden på landet" och har många attraktiva boendemiljöer med närhet till både hav och natur. Planerna på upphävande av detaljplanen enligt ovan bidrar till att förverkliga ambitionerna att bevara halva Täby kommun grönt.

Kommentar: Noterat.

Privatperson 2

Jag anser att området bör bevaras i sin nuvarande form. Marken består idag främst av hagar, betesmark och ett antal stora, gamla ekar med högt natur- och kulturvärde. Dessa utgör en viktig del av vårt gemensamma arv och bidrar till områdets unika karaktär.

Området hyser också ett rikt djurliv med bland annat rävar, rådjur, grävlingar, ekorrar och många fågelarter. Den biologiska mångfalden riskerar att gå förlorad om ytterligare småhus tillåts byggas här. Det vore olyckligt att förstöra dessa naturvärden som vi idag får glädjas åt, och som även kommande generationer bör få möjlighet att uppleva.

Jag uppmanar därför kommunen att värna naturen och det öppna landskapet i området genom att bevara marken som den är.

Kommentar: Noterat

Privatperson 3

Som framgår av granskningshandlingarna består det aktuella området av hästhagar och betesmark, samt en ekbacke med synnerligen höga naturvärden. Utöver detta utgör området också häckningsplats för mycket av fågellivet i området - i huvudsak för de i området signifikanta hägrarna. Området bör även fortsättningsvis utgöras av natur- och parkområde i enlighet med kommunens översiktsplan.

Undertecknad stödjer ett förfarande som innebär att översiktsplanens intentioner stärks för området och att det även fortsättningsvis kommer att utgöras av natur- och parkområdet. I den mån ett upphävande av detaljplan enligt förslaget ger goda förutsättningar till detta kan ett sådant förfarande stödjäs.

Kommentar: Noterat

Privatperson 4

Som framgår av granskningshandlingarna består det aktuella området av hästhagar och betesmark, samt en ekbacke med synnerligen höga naturvärden. Utöver detta utgör området också häckningsplats för mycket av fågellivet i området - i huvudsak för de i området signifikanta hägrarna. Området bör även fortsättningsvis utgöras av natur- och parkområde i enlighet med kommunens översiktsplan.

Undertecknad stödjer ett förfarande som innebär att översiktsplanens intentioner stärks för området och att det även fortsättningsvis kommer att utgöras av natur- och parkområdet. I den mån ett upphävande av detaljplan enligt förslaget ger goda förutsättningar till detta kan ett sådant förfarande stödjäs.

Kommentar: Noterat

Privatperson 5

Vi vill härmed visa vårt stöd för kommunens förslag om att upphäva detaljplan V8 och del av V1.

När vi flyttade hit var det framför allt den lantliga känslan och närheten till naturen som lockade. Vi förväntar oss att Täby fortsätter vara grönt och att parollen "halva Täby grönt" också gäller här. Att bygga bostäder på den aktuella marken skulle

förstöra just det som gör området unikt — den öppna känslan, de gamla ekarna, skogsdungarna och de rika naturvärden som finns här. Vi ser hur viktigt området är för både djurliv och människor. Det finns gamla ekar som är viktiga livsmiljöer för insekter och fåglar, och skogspartier som fungerar som gröna stråk för djur att röra sig i. För oss boende är det här dessutom en plats för vardagsrekreation — att promenera, springa, leka och bara vara ute. Om marken bebyggs försvinner allt detta för alltid.

Vi tycker därför att det är helt rätt att upphäva detaljplanen. Det gör att området kan fortsätta vara en del av ett grönt Täby och ge både dagens och framtidens invånare den natur och lantliga miljö som vi uppskattar så mycket.

Kommentar: Noterat

Ändringar inför antagande

Inför antagandet har det inte skett några förändringar i planhandlingarnas innehåll. Under rubriken ”Bakgrund” har det lagts till information om granskningsskedet och några redaktionella revideringar är gjorda för att anpassa planbeskrivningen till en antagandehandling.