

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Maria Kling och Robert Nilsson

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2023-02-07

Revidering av prioriteringslista för renoveringsplaner samt nya riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun*, daterad den 14 november 2022.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta

2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna *Prioriteringslista över renoveringsplaner*, daterad den 14 november 2022.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar för egen del

3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att upphäva *Stadsbyggnadskaraktärer – byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden*, antagen i stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2012 § 28, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att godkänna *Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun*.

Sammanfattning

Kommunens arbete med att renovera äldre och omoderna detaljplaner har pågått i cirka tio år. Arbetet har varit mer komplext och tidskrävande än vad som bedömdes initialt och därmed har syftet med renoveringsarbetet inte kunnat uppnås. Förslag till nytt arbetssätt innebär en kraftigt reducerad prioriteringslista för renoveringsplaner, där enbart detaljplaner som innebär stora problem ur bygglovsynpunkt och/eller som endast kan hanteras genom ett

samlat grepp, behålls på prioriteringslistan. Vidare innebär förslaget att enskilda fastighetsägare framöver kommer ha möjlighet att bekosta en detaljplanerändring för sin egen fastighet, så kallad frimärksplanering. Förslag till *Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun*, daterad den 14 november 2022, har tagits fram som stöd för bedömning.

För de enligt förslaget kvarstående 14 detaljplanerna på renoveringslistan beräknas kommunens kostnader för planarbetet uppgå till cirka 13,5 mnkr fördelat över cirka åtta år.

Den äldre riktlinjen *Stadsbyggnadskarakterer – riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden* antagen i stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2012, § 28, föreslås upphävas och sluta gälla.

Ärendet

Kommunens arbete med att renovera äldre och omoderna detaljplaner har pågått i cirka tio år. Hittills har sju detaljplaner renoverats. Det har varit ett mer komplext och tidskrävande arbete än vad som initialt bedömdes. Det har därför inte varit möjligt att i planerad omfattning arbeta med att renovera detaljplaner i enlighet med den förstudie som togs fram år 2013. Därmed har syftet med renoveringsarbetet inte kunnat uppnås. För att tillämpa en hållbar och långsiktig hantering av arbetet med detaljplaner i befintliga villa- och grupphusområden föreslås förändringar av nuvarande arbetssätt.

Förslaget innebär att prioriteringslistan för renoveringsplaner mer än halveras, där enbart detaljplaner som innebär stora problem ur bygglovsynpunkt och/eller som endast kan hanteras genom ett samlat grepp, behålls på prioriteringslistan. Totalt föreslås 14 detaljplaner att behållas. Elva av dessa består av grupphusområden som regleras med gemensam byggrätt.

Kommunens till ytan största detaljplan, V1 från 1935, föreslås ändras på så sätt att en ny planbestämmelse om max en lägenhet tillförs planen. Resterande två detaljplaner finns kvar på prioriteringslistan, dels på grund av betydande kulturmiljöaspekter, dels på grund av exploatering utanför planområdesgräns. Övriga detaljplaner på prioriteringslistan, vilka främst rör enskilda villafastigheter, föreslås strykas.

Vidare innebär förslaget att enskilda fastighetsägare framöver kommer ha möjlighet att initiera och bekosta en detaljplanerändring för sin egen fastighet, så kallad frimärksplanering.

Villabebyggelsen i Täby kommun har sedan Roslagsbanans tillkomst på 1880-talet i olika takt vuxit fram ur odlingssamhällen, stationssamhällen och sommarstugeområden vilket gett kommunens delar olika förutsättningar, kvaliteter och karaktärer. Av den anledningen går det inte att generalisera utvecklingen av villafastigheter i kommunen. Restriktivitet och tydliga förhållningssätt är nödvändiga för att möjliggöra denna typ av planering. Vid all förändring genom ny detaljplan krävs att det nya förslaget fortsatt beaktar och värnar om de kvaliteter som det berörda området innehar. Nyttillkommande bebyggelse ska tydligt kunna avläsas som villabebyggelse och vara väl anpassad till sin omgivning.

För att ge fastighetsägare, tjänstemän och beslutfattare tydlighet kring vilka förändringar som är godtagbara har förslag till ett nytt styrdokument *Riktlinje för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun*, daterad den 14 november 2022 tagits fram. De nya riktlinjerna ersätter därmed *Stadsbyggnadskaraktärer – riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden*, antagen i stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2012, § 28, som styrdokument.

Ekonomiska överväganden

Utgångspunkten är att all detaljplanering ska bekostas av den som har nytta av detaljplanen. Genom att låta privata fastighetsägare själva initiera och bekosta en ny detaljplan för en enskild småhusfastighet, förskjuts stora delar av kostnaderna från kommunens budget till de enskilda fastighetsägare som önskar förändra gällande planförutsättningar och som gynnas av en ny detaljplan. Innan detaljplanearbete påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och kommunen tecknas. Sökanden står för samtliga kostnader för framtagande av ny detaljplan. Plankostnaden debiteras enligt då gällande taxa.

För de enligt förslaget kvarstående 14 detaljplanerna på renoveringslistan beräknas kommunens kostnader för planarbetet uppgå till cirka 13,5 mnkr, fördelat över cirka åtta år. De kvarstående kostnader som kommunen årligen kommer ha för de detaljplaner som fortsatt ligger på prioriteringslistan för renovering bedöms överskådliga och motiverade.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef, plan- och exploatering

Bilagor

1. Prioriteringslista över renoveringsplaner, daterad den 14 november 2022
2. Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun, daterade den 14 november 2022

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering