

Granskningshandling

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



Sammanfattning

Syftet med upphävande av detaljplan V8 och del av V1 är att stärka 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 bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat del av det nu aktuella området. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett.

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 och 74:20.

Inom området som omfattas av förslag om upphävande av detaljplan finns det, både norr och söder om Djursholmsvägen, brukningsvärd jordbruksmark i form av hästagar och betesmark. Inom området finns också en ekbacke med höga naturvärden, naturvärdesklass 2, högt värde. Fastigheten Viggbyholm 74:5 är bebyggd med ekonomibygnader som stall och tillhörande byggnader för ridverksamhet. Den ridskoleverksamhet som bedrivs inom området hindras inte av upphävandet.

Upphävandet av detaljplan V8 och del av detaljplan V1 handläggs med utökad förfarande och enligt PBL. Det utökade förfarandet används då upphävandet, norr om Djursholmsvägen, inte är i linje med översiktsplanen, där aktuell mark pekas ut för småhusbebyggelse. Upphävandet föranleder inte några kommunala investeringar. Detaljplanearbetet avses löpa under perioden Q2 2024-Q4 2025. I och med upphävandet kommer aktuellt område att bli planlöst.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning	4
1.1. Planhandlingar	4
1.2. Utredningar	4
1.3. Syftet med upphävandet	4
1.4. När en detaljplan upphävs	4
1.5. Planprocessen	4
1.6. Plandata	5
1.7. Bakgrund	6
1.8. Tidigare ställningstaganden	7
2. Befintliga förhållanden	10
2.1. Nuvarande markanvändning	10
2.2. Bebyggelse	11
2.3. Kulturmiljö	11
2.4. Allmän plats	11
3. Förslag om upphävande	12
4. Genomförandefrågor	13
4.1. Tidplan och genomförandetid	13
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
4.3. Avtal och plan- och genomförandeekonomi	13
4.4. Avgifter, inlösen, ersättning	14
5. Konsekvenser av upphävandet	14
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	14
5.2. Konsekvenser för markägaren, enskilda intressen	14
5.3. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	15
5.4. Miljökonsekvenser	15

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

1.2. Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan

1.3. Syftet med upphävandet

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.

I och med upphävandet kommer det berörda området att bli planlöst.

1.4. När en detaljplan upphävs

När en detaljplan upphävs över ett specifikt område blir det området planlöst. Inom området för upphävandet utgår samtliga bestämmelser. Då detaljplanen upphävs innebär det att eventuella framtida bygglovsansökningar istället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

1.5. Planprocessen



Figur 1: Planprocessen vid utökat förfarande

Upphävandet av detaljplan V8 och del av detaljplan V1 handläggs med utökat förfarande och enligt PBL. Det utökade förfarandet används då upphävandet, norr om Djursholmsvägen, inte är i linje med översiktsplanen, där aktuell mark pekats ut för småhusbebyggelse.

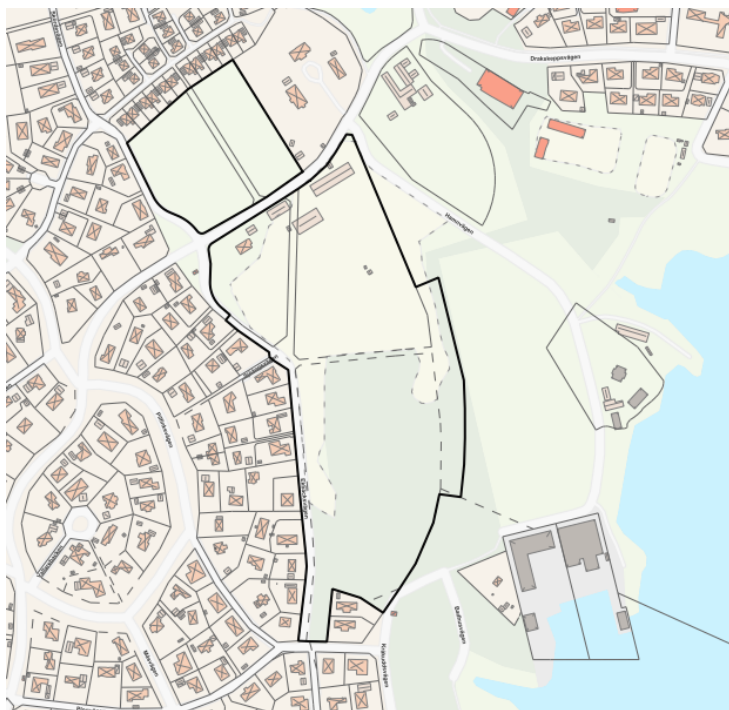
1.5.1. Tidplan

- Samråd 31 januari – 23 februari 2025
- Granskning Q3 2025
- Antagande Q4 2025

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning markägandeförhållanden och areal

Det område inom vilket gällande detaljplaner föreslås upphävas redovisas i figur 2 nedan. Området omfattar fastigheterna Viggbyholm 74:20, 74:23 samt del av 74:5, vilka ägs av Viggbyholms Markexploatering AB respektive Viggbyholms Mark AB. En mindre del av fastigheten Viggbyholm 74:1, som ägs av Täby kommun, berörs också av upphävandet.



Figur 2. Området där detaljplan upphävs markerat med heldragen svart linje.

1.7. Bakgrund

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 bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat del av det nu aktuella området. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett. De markägande bolagen inom området ingår i samma koncern som Viggbyholms Gårds Fastighets AB.

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, 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.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 januari 2025, § 8, att godkänna upphävande av detaljplan V8 samt del av V1 avseende del av fastigheten Viggbyholm 74:5 m.fl. inom kommundelen Viggbyholm för samråd.

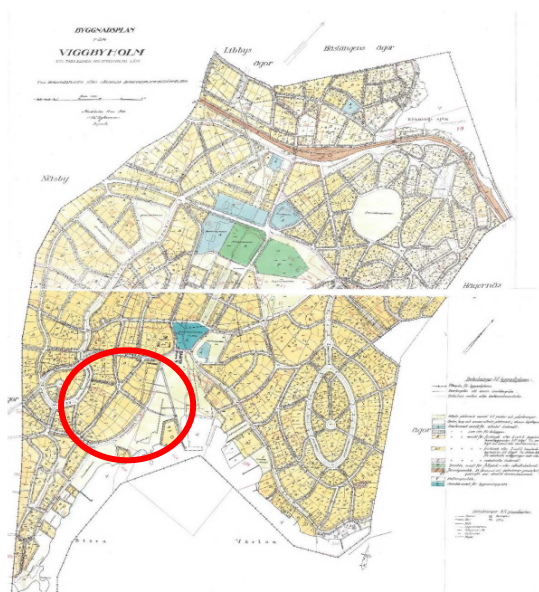
1.8. Tidigare ställningstaganden

1.8.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

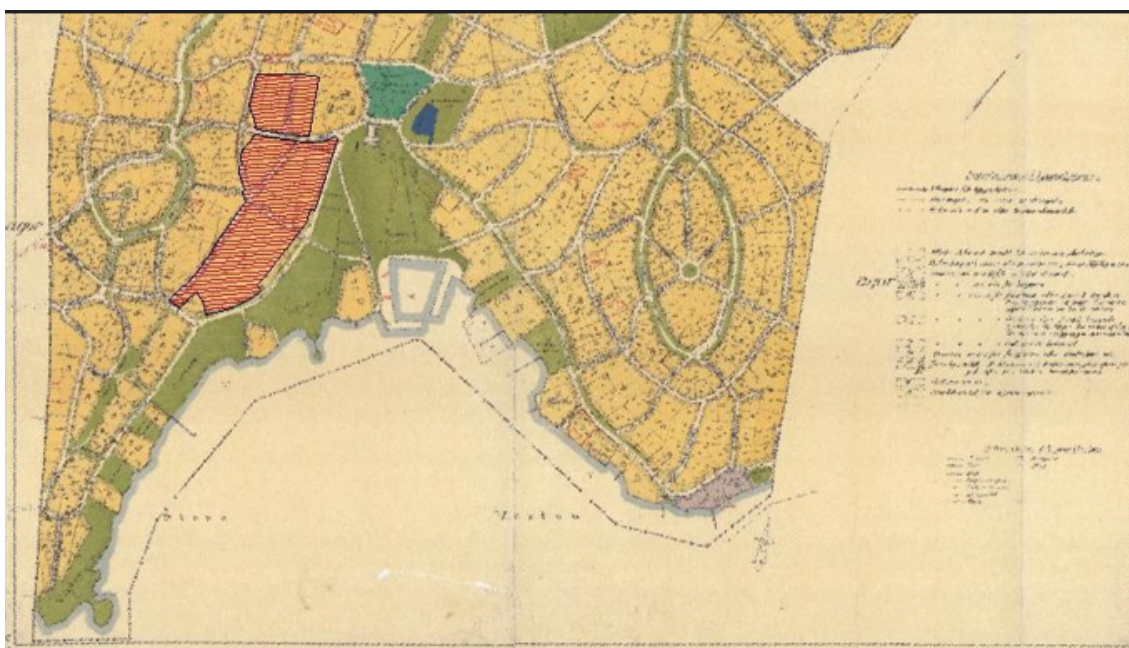
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet, antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58, och fick laga kraft den 21 maj 2022. Översiktsplanen innehåller mål för en hållbar utveckling, som förhåller sig till Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen. Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Det aktuella området söder om Djurholmsvägen redovisas i översiktsplanen som ett natur- och parkområde och området norr om Djurholmsvägen redovisas som tätortsområde med småhusbebyggelse.

1.8.2. Detaljplaner

Det berörda området omfattas i huvudsak av detaljplan V1, fastställd år 1935. Planen anger bostadsändamål för berörd del. Denna del av detaljplanen har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.



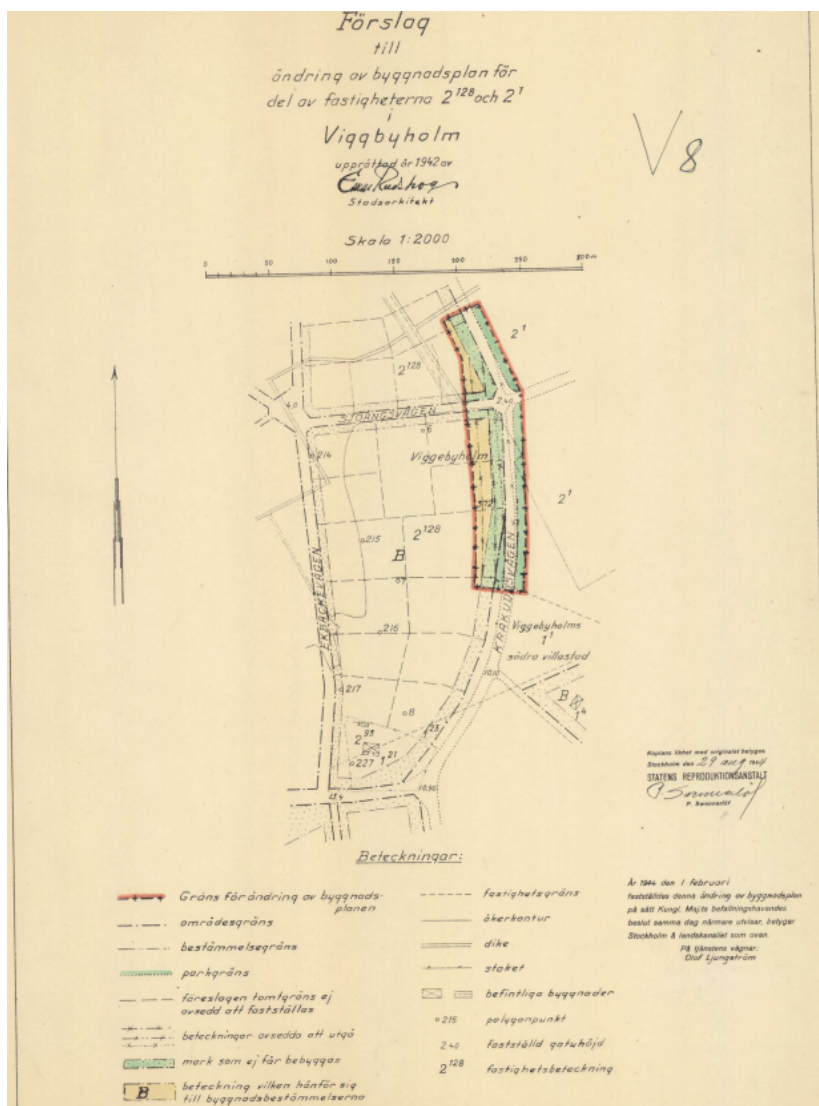
Figur 3 Detaljplan V1 med berört område inringat med rött.



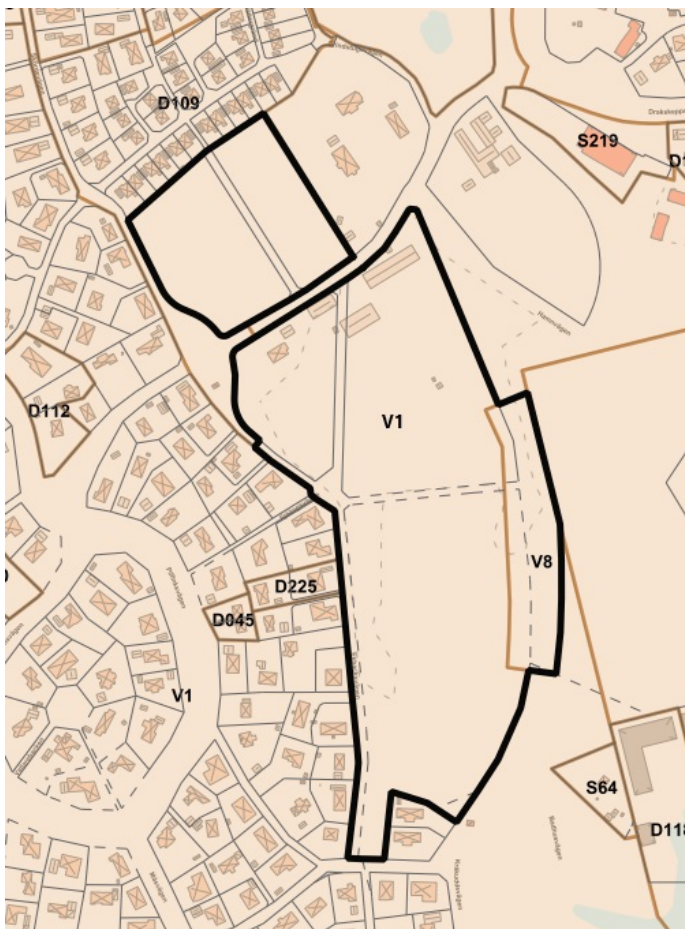
Figur 4 utsnitt ur detaljplanekartan för V1. Rödskrafferat område markerar del av planen som avses upphävas.

En mindre del av området omfattas av detaljplan V8, fastställd år 1944. V8 är en ändring av V1 som tidigare gällde för området, men släcktes ut i berörd del i samband med fastställelsen av V8. Planen omfattar en liten remsa av kvartersmark för bostäder

och resterande del är parkmark. Detaljplan V8 har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.



Figur 5. Detaljplan V8, upphävs i sin helhet.



Figur 6. Utsnitt från planmosaiken där förhållandet mellan V8 och V1 framgår. Svart linje markerar hela det aktuella området där detaljplanerna upphävs.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Nuvarande markanvändning

Både norr och söder om Djursholmsvägen finns brukningsvärd jordbruksmark i form av hästhagar och betesmark. Inom området finns också en ekbacke med höga naturvärden, naturvärdesklass 2, högt värde. Viggbyholms ekbacke ingår i projektet ”Ekarna i Täby” och innefattar bland annat tolv ekar som är utpekade som särskilt värdefulla, vilket innebär att de är skyddade. I området har det år 2022 identifierats bland annat bredbandad ekbarkbock. Området är även utpekade som en nyckelbiotop.

2.2. Bebyggelse

Fastigheten Viggbyholm 74:5 är bebyggd med ekonomibyggnader som stall och tillhörande byggnader för ridverksamhet.



Figur 7. Ekonomibyggnader längs Djursholmsvägen.

2.3. Kulturmiljö

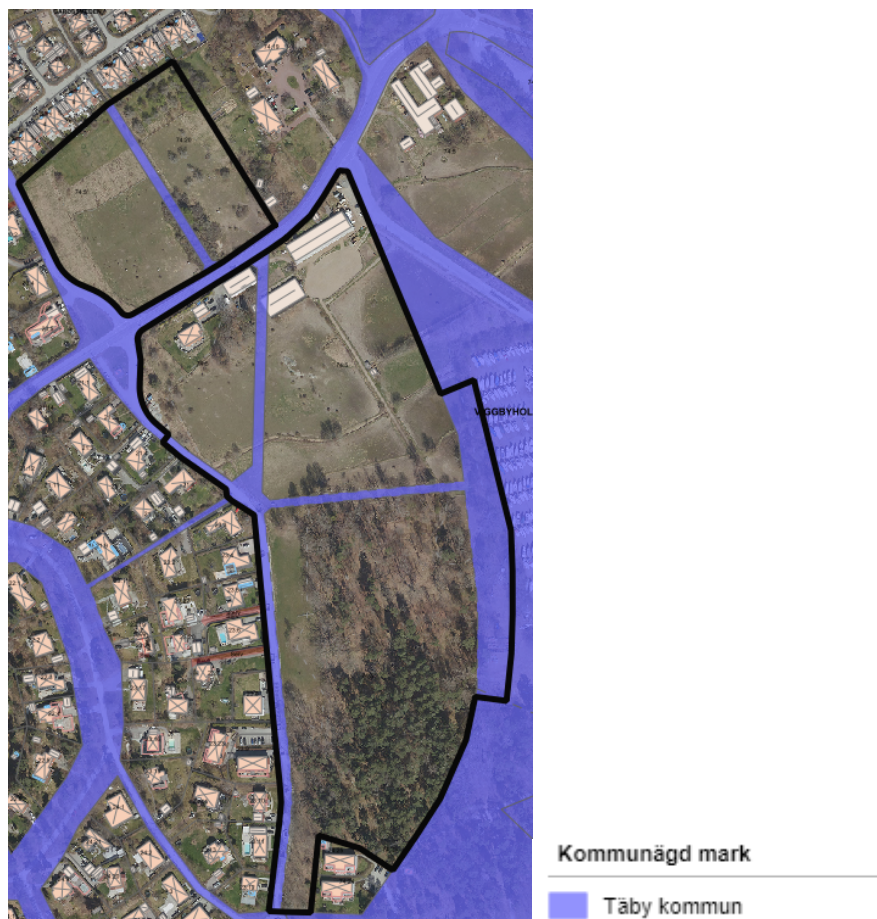
2.3.1. Fornlämningar

Ett större markområde vid Viggbyholms gård är klassat som en möjlig fornlämning, bytomt/gårdstomt. Eftersom gården inte är varaktigt övergiven kan den inte klassas som fornlämning. Inom området finns dock troligen rester av anläggningar som tillkommit före år 1850, men som inte längre är i bruk.

2.4. Allmän plats

Djursholmsvägen och Ekbacksvägen har sträckning genom området. Vägarna ingår i kommunens fastighet Viggbyholm 74:1. Delar av samma fastighet omfattar även mark som ursprungligen var avsedda för gator, men där gatorna aldrig anlagts eftersom denna del av detaljplanen inte genomförts. Gatudragningarna i detaljplanen sträcker sig genom området och delar upp Viggbyholm 74:5 i tre delar söder om Djursholmsvägen och en del norr om Djursholmsvägen. I några av dessa outbyggda

gatustråk finns kommunala ledningar. Marken tillföll kommunen genom gåvobrev daterat år 1948.



Figur 8. Kommunägd mark markerad med lila färg.

3. Förslag om upphävande

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djursholmsvägen som ett natur- och parkområde. Sådana områden avser kommunens övergripande grönstruktur där skogslandskap, odlingslandskap och större park- och naturområden ingår. 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 Djursholmsvägen redovisas i översiktsplanen som småhusbebyggelse. I denna

del bedömer kommunen 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 detaljplan V8 upphävs. Detaljplanen, som aldrig är genomförd, omfattar i den västra delen en smal del kvartersmark för bostäder inom fastigheten Viggbyholm 74:5 och resterande del är allmän plats och berör kommunens fastighet Viggbyholm 74:1. Eftersom detaljplanen aldrig är genomförd bedöms upphävandet inte få någon påverkan på den faktiska markanvändningen, utan dagens markanvändning kan fortsätta. Den ridskoleverksamhet som bedrivs inom området hindras inte av upphävandet.

Sträckningen av Djursholmsvägen som löper genom berört område kommer fortsatt att vara planlagd (detaljplan V1), då kommunens förutsättningar för vägutformning, reglering och parkeringsövervakning underlättas av att vägen fortsatt är detaljplanelagd. Detaljplanen upphävs dock för berörd vägsträcka längs Ekbacksvägen.

I och med upphävandet kommer aktuellt område att bli planlöst.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanerna V1 och V8 har löpt ut. Någon ny genomförandetid ska inte gälla eller bestämmas efter upphävandet.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Berörda delar av kommunens fastighet Viggbyholm 74:1 och övriga kommunala anläggningar såsom ledningar kommer fortsättningsvis att förvaltas och skötas av kommunen på samma sätt som tidigare.

Spill- och vattenledningar är förlagda i den kommunägda fastigheten Viggbyholm 74:1.

4.3. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.3.1. Plankostnadsavtal

Något plankostnadsavtal har inte tecknats. Kommunen bekostar upphävandet av detaljplanen.

4.3.2. Övriga avtal

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 bland annat att de äldre detaljplanerna ska upphävas för bland annat del av det nu aktuella området.

För en mindre del av den sydöstra delen av detaljplan V8 har Täby kommun tecknat avtal med Viggbyholms Båtklubb avseende tillstånd att få ställa upp båtvaggor och täckningsmaterial. Upphävandet av detaljplanen påverkar inte avtalet eller möjligheten för båtklubben att ha uppställning på platsen.

4.4. Avgifter, inlösen, ersättning

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

5. Konsekvenser av upphävandet

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Upphävandet bedöms inte medföra krav på några fastighetsrättsliga åtgärder.

5.2. Konsekvenser för markägaren, enskilda intressen

Vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ska kommunen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen (2 kap § 1). Innebörden av 4 kap. 40 § PBL är att rättigheter som har uppkommit till följd av en detaljplan inte behöver beaktas vid den intresseavvägning som ska göras när frågan om ändring eller upphävande av planen prövas. Däremot kan man inte, trots att genomförandetiden för den gällande detaljplanen löpt ut, bortse från den markanvändning som faktiskt pågår och som kanske påbörjats redan innan detaljplanen kom till. För berörd markägare innebär upphävandet av detaljplan att marken inte längre är detaljplanelagd för bostadsändamål och rätten att uppföra sammanhållen bebyggelse inom området finns

sålades inte kvar. Pågående markanvändning, hästhagar och ridverksamhet, hindras inte av detaljplanens upphävande.

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.

5.3. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

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 inte några kommunala investeringar.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av upphävande av del av detaljplan

Ett upphävande av detaljplanerna i berörda delar innebär inte någon påverkan på den faktiska markanvändningen, utan dagens markanvändning kan fortsätta. Upphävandet medför positiva effekter i och med att den värdefulla naturmiljön i området tillsvidare blir intakt och befintliga spridningsvägar för djur och växter finns kvar. Upphävandet av detaljplan bedöms inte generera några negativa miljökonsekvenser. Inga vidare utredningar bedöms heller bli aktuella.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

För upphävandet har en undersökning om betydande miljöpåverkan utförts, daterad 22 oktober 2024, vilken har samrått med länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Ett upphävande av detaljplanerna antas inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808), MB. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b. Upphävandet bedöms vara förenligt med kap. 3, 4 och 5 MB, inklusive miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten.

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Upphävandet berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Bedömningen är att ett upphävande av detaljplan i berörda delar inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för upphävandet.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Maria Kling
Planarkitekt

Annelie Mellin
Gruppledare/planarkitekt