

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Maria Kling

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-06-19

Upphävande av del av detaljplanerna V1 och V8, Viggbyholm – Beslut om Start-PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM för upphävande av del av detaljplanerna V1 och V8, daterat den 30 april 2024, gällande del av fastigheterna Viggbyholm 74:1, 74:5 och 74:20.

Sammanfattning

Den 21 februari 2024 inkom ägaren till fastigheterna Viggbyholm 74:5 och 74:20, Viggbyholms Markexploatering AB, med en ansökan om bygglov för 62 enbostadshus inom fastigheten 74:5 respektive sex enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:20.

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.

Syfte och mål med upphävande av delar av detaljplanerna V1 och V8 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Upphävandet bedöms behöva ske med utökat förfarande. Ett upphävande i berörda delar föranleder inte några kommunala investeringar eller andra kostnader för kommunen annat än nedlagd arbetstid inom ramen för planuppdraget, något som belastar stadsbyggnadsnämndens driftsbudget. Uppdraget avses löpa under perioden kvartal 2 2024 - kvartal 4 2025. Planprocessen bedöms ta cirka 300-400 arbetstimmar.

Ärendet

Bakgrund

Den 21 februari 2024 inkom ägaren till fastigheterna Viggbyholm 74:5 och 74:20, Viggbyholms Markexploatering AB, nedan Bolaget, med en ansökan om bygglov för 62 enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:5 respektive sex enbostadshus inom fastigheten Viggbyholm 74:20. En ansökan om fastighetsbildning av 68 småhusfastigheter har inlämnats till den kommunala lantmäterimyndigheten.

Kommunen och Bolaget 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 större delen av det område där Bolaget nu ansökt om fastighetsbildning och bygglov. Något upphävande i enlighet med ramavtalet har dock hittills inte skett.

Nu aktuellt ärende berör fastigheten Viggbyholm 74:20 och del av fastigheten Viggbyholm 74:5 vilka ägs av Viggbyholms Markexploatering AB. Även en mindre del av fastigheten Viggbyholm 74:1 som ägs av Täby kommun berörs. Området omfattas i huvudsak av detaljplan V1, fastställd år 1935. En mindre del av området omfattas av detaljplan V8, fastställd år 1944. De båda planerna anger bostadsändamål för det berörda området. Denna del av detaljplanerna har inte genomförts och genomförandetiden har löpt ut.

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djurholmsvägen som ett natur- och parkområde och området norr om Djurholmsvägen redovisas som småhusbebyggelse. 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. För att säkerställa detta bedömer kommunen att gällande detaljplan behöver upphävas i denna del. För området norr om Djurholmsvägen bedömer kommunen att ny bebyggelse inte är lämplig att uppföra enligt gällande detaljplans struktur varför ett upphävande av planen är nödvändig även i den del som ligger norr om Djurholmsvägen.

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.

Syfte och mål

Syfte och mål med upphävande av delar av detaljplanerna V1 och V8 för fastigheten Viggbyholm 74:20 samt del av fastigheterna Viggbyholm 74:1 och 74:5 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal.

Planprocess och tidplan

Upphävandet av detaljplan bedöms behöva ske med utökat förfarande, då upphävande i den norra delen inte är förenlig med kommunens översiktsplan. I övrigt bedöms upphävandet inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och bedöms heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Några utredningar bedöms inte krävas för upphävandet.

Planprocessen bedöms ta cirka 300-400 arbetstimmar. Uppdraget avses löpa under perioden kvartal 2 2024 – kvartal 4 2025.

Ekonomiska överväganden

Ett upphävande av detaljplanen i berörd del 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.

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

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef, Plan och exploatering

Bilagor

1. Start-PM, daterad den 30 april 2024
2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat – Beslut om planuppdrag avseende upphävande av del av detaljplanerna V1 och V8, daterad 18 april 2024, § 23.

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörd handläggare.