

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Maria Kling

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-06-12

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

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 granskning.

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.

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. Inom området som omfattas av upphävandet finns det brukningsvärd jordbruksmark i form av hästhagar och betesmark, samt en ekbacke med höga naturvärden. Pågående markanvändning hindras 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. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

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 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 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.

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.

Upphävandet av detaljplan V8 och del av detaljplan V1 handläggs med utökat förfarande och enligt plan- och bygglag (2010:900), PBL. Det utökade förfarandet används då upphävandet, norr om Djurholmsvägen, inte är i linje med översiktsplanen, där aktuell mark pekas ut för småhusbebyggelse.

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

Planförslagets innehåll

Inom området som omfattas av förslag om upphävande av detaljplan finns det, både norr och söder om Djursholmsvägen, bruksningsvärd jordbruksmark i form av hästhagar och betesmark. Inom området finns också en ekbacke med höga naturvärden.

I kommunens översiktsplan redovisas området söder om Djursholmsvägen 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 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 detaljplanen V8 upphävs. Detaljplanen, som aldrig är genomförd, omfattar i den västra delen en smal del kvartersmark för bostäder inom fastigheten Viggbyholm 74:5. Resterande del är allmän plats och berör kommunens fastighet Viggbyholm 74:1. En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 5 § miljöbalken, MB har upprättats, där bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i PBL samt MB. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Konsekvenser av upphävande av detaljplan

För berörd markägare innebär upphävandet av detaljplan att marken inte längre är detaljplanelagd för bostadsändamål. Rätten att uppföra sammanhållen bebyggelse inom området kommer således inte att finnas kvar. Pågående markanvändning, hästhagar och ridverksamhet, hindras inte av detaljplanens upphävande. Upphävandet medför positiva effekter i och med att den värdefulla naturmiljön i området tills vidare 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.

Remiss

Förslaget om upphävande av detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 31 januari – 23 februari 2025. Under samrådstiden inkom åtta yttranden. Markägaren till berörda fastigheter avstyrker kommunens upphävande. Länsstyrelsen har inte några synpunkter på förslaget och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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, daterad den 12 maj 2025
2. Planbeskrivning, daterad den 12 maj 2025
3. Samrådsredogörelse, daterad 12 maj 2025

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.