

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORERT

Plan-och exploateringsavdelningen

Maria Kling

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

Innehåll

1. Sammanfattning	1
2. Planförslaget.....	2
3. Hur samrådet bedrivits	2
4. Inkomna yttranden	3
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer.....	3
6. Ändringar inför granskning	14

1. Sammanfattning

Förslaget om upphävande av detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 31 januari – 23 februari 2025, under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Under samrådstiden inkom åtta yttranden. Två av yttrandena kom från närboende privatpersoner och två kom från lokala föreningar. Markägaren till berörda fastigheter avstyrker kommunens upphävande och påpekar brister i planhandlingarna avseende bland annat förslagets konsekvenser.

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på förslaget och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet hos kommunen.

2. Planförslaget

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. 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.

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

Ett upphävande av detaljplanerna i berörda delar innebär inte någon förändring av pågående markanvändning. Kommunens bedömning är att upphävandet av detaljplanerna inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3. Hur samrådet bedrivits

Upphävandet av detaljplan V8 samt del av V1 handläggs med utökat planförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 21 januari 2025, §8. Förslaget om upphävande av detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 31 januari – 23 februari 2025, under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Samrådsförslaget kungjordes i Dagens Nyheter samt Svenska Dagbladet den 31 januari 2025. Annonsering av förslaget gjordes i lokaltidningen Mitt i den 1 februari 2025. Kungörelsen anslogs på kommunens digitala anslagstavla den 30 januari 2025. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbsida under samrådstiden.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
1. Länsstyrelsen	Ingen erinran
2. Lantmäterimyndigheten i Täby kommun (KLM)	Synpunkt

Föreningar	
1. Täby Villaägareförening	Synpunkt
2. Naturskyddsföreningen – Täby	Synpunkt

Sakägare	
1. Viggbyholms markexploatering AB (samma yttrande inkom 2 ggr, varav ett med uppdaterade kontaktuppgifter)	Synpunkt
2. Viggbyholms båtklubb	Synpunkt
3. Privatperson 1	Synpunkt
4. Privatperson 2	Synpunkt

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå 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 - <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerat upphävande av detaljplaner för samråd. Upphävandet syftar till att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal. Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Noterat.

Lantmäterimyndigheten - Täby kommun (KLM)

Gränserna inom planområdet är inte utredda. Eftersom de plangränser som ska kvarstå 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.

Föreningar

Viggbyholms Villaägareförening

Viggbyholms Villaägareförening är en ideell intresseförening för boende i Viggbyholm och arbetar för en trygg och säker boendemiljö och för bevarande av intentionerna i de Hultinska Gåvobreven.

Föreningen har tagit del av Täby Kommuns redogörelse i ärendet och finner några punkter som bör uppmärksammas.

Nuvarande status

I kommunens översiktsplan 2050 redovisas området söder om Djursholmsvägen som natur-och parkområden och området norr om Djursholmsvägen redovisas som småhusbebyggelse.

Ursprunglig övergripande detaljplan V1, vilken utgår från de Hultinska Gåvobreven, har varit i bruk i flera decennier och har bidragit till en stabil utveckling av bostads- och naturområden men har i vissa fall inneburit kompromisser mellan kommunens och enskilda markägares önskemål, vilka inte alltid varit positivt för medlemmarna i Viggbyholms Villaägareförening.

Synpunkter på att upphäva planen

- Kommunens syfte med att upphäva delar av detaljplanerna V1 och V8 är att säkerställa översiktsplanens intentioner för området samt att fullfölja avsikten med tidigare tecknade avtal.
- Inriktningen i översiktsplanen för området söder om Djursholmsvägen är natur- och parkområden vilka skall bevaras och utvecklas för att klara målsättningen om halva Täby grönt, bidra till biologisk mångfald samt värna tillgången till parker och natur.
- För området norr om Djursholmsvägen bedömer kommunen att ny bebyggelse inte är lämplig att uppföra enligt gällande detaljplans struktur.
- Villaägarföreningens tolkning av kommunens huvudargument enligt ovan är att ingen byggnation kommer att tillåtas vare sig norr eller söder om Djursholmsvägen, en slutlig position som Villaägareföreningen ser mycket positivt på!
- Dock kvarstår faktumet "Då detaljplan upphävs innebär det att eventuella framtida bygglovsansökningar istället kommer att prövas utifrån 9 kap.31§ Plan - bygglagen (2010:900), PBL"

Slutsats

Vigbyholms Villaägareförening anser att ett upphävande av föreslagna delar av detaljplanerna V1 och V8 kan få positiva konsekvenser för områdets invånare, miljö och framtida utveckling. Vi ser att föreslagna upphävanden kommer att bidra till att långsiktigt säkerställa de fina och historiskt bevarade natur- och parkområdena samt förhindra ytterligare byggnation.

Kommentar: Att marken blir planlös innebär att eventuella framtida bygglovsansökningar istället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 § PBL. Enstaka bebyggelse kan då prövas inom området, men större sammanhållen bebyggelse kommer att kräva ny detaljplan.

Naturskyddsföreningen - Täby

TNF har tagit del av Täby kommuns redogörelse i ärendet och finner en del som bör uppmärksammas, speciellt gällande den del av området som benämns Ekbacken. Vad innebär upphävandet av detaljplanen för området? I planbeskrivningen 07.03 bilaga 2, kapitel 1.4 (2024-12-09) står följande: "Då detaljplanen upphävs innebär det att eventuella framtida bygglovsansökningar istället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 § Plan – och bygglagen (2010:900), PBL." Vi i TNF tolkar detta som att området fortfarande kan bebyggas och saknar en konsekvensbeskrivning för vad detta kan innebära för området, speciellt då Ekbacken. TNF förhoppning är att Ekbacken med

dess bestånd av både yngre och äldre ekar kommer att bevaras för framtiden. Ekarna och dess omkringliggande miljö är oerhört värdefullt biologiskt och kulturellt samt en häckningsort för hägern på våren.

Kommentar: När en detaljplan upphävs över ett specifikt område blir det området planlöst. Inom området för upphävandet utgår samtliga bestämmelser. Gällande detaljplan har inte några planbestämmelser som skyddar träden, varför konsekvensen för träden blir oförändrad i och med upphävandet. Då detaljplanen upphävs innebär det att eventuella framtida bygglovsansökningar i stället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 §. PBL. Enstaka bebyggelse kan prövas inom området, men större sammanhållen bebyggelse kommer att kräva ny detaljplan. Inom området finns tolv ekar som är utpekade som särskilt värdefulla. Att genomföra åtgärder på träd i Ekbacken eller genomföra en åtgärd som kan innebära en väsentlig ändring av naturmiljön kräver samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, MB. Borttagande av ett särskilt skyddsvärt träd bör normalt ses som en väsentlig ändring av naturmiljön och kommer därmed kräva samråd. Utöver detta är området också utpekad som en nyckelbiotop, vilket innebär att samråd även ska ske med Skogsstyrelsen. Den breddbandade ekbarkbockens närvaro i Ekbacken medför också att inga åtgärder får vidtas som kan minska artens bevarandestatus. Ovanstående gäller även under nuvarande förhållanden, då området är detaljplanlagt och det kommer fortsatt att gälla när detaljplanen för området upphävs.

Sakägare

Vigbyholms markexploatering AB

Vigbyholms Mark AB och Vigbyholms Markexploatering AB ("Vigbyholmsbolagen") har i brev med dnr SBN 2024/1213-20 fått inbjudan till rubricerat förslag för upphävande av detaljplan och har följande synpunkter på förslaget.

Bakgrund

Syftet med förslaget om upphävande av detaljplanerna anges i samrådshandlingen vara både att säkerställa översiktsplanens intentioner för området och att fullfölja avsikten med tidigare tecknat ramavtal. Vad som ska uppnås är att värna tillgång till

park och natur, samt stärka biologisk mångfald. Översiktsplanens redovisar området dels som ett natur- och parkområde (söder om Djursholmsvägen), dels som ett område med småhusbebyggelse (norr om Djursholmsvägen). Målsättningen med planen är att göra området såväl norr som söder om vägen till natur- och parkområde. Nu gällande plan V1 anger bostadsändamål för hela det aktuella området.

Förslaget rör ett område som till lejonparten ägs av oss Marianne Gustafsson och Jan Gustafsson genom våra bolag Viggbyholmsbolagen. Marken har funnits i vår familj i generationer. Endast en liten del av området som omfattas av förslaget ägs av kommunen, se rödmarkering på kartbilden nedan. Förslaget om upphävande av planen berör i realiteten därför bara våra fastigheter.



Figur 1. Bilden visar ägarfördelning för planområdet. Det rödmarkerade området är kommunens. De två områdena som är inringat med svart är Viggbyholmsbolagens mark.

Täby kommun och Viggbyholms Gårds Fastighets AB ("Viggbyholms Gård"), tidigare ägare till de fastigheter som berörs av förslaget, ingick ett ramavtal år 1988 som inbegriper det aktuella området. Av ramavtalet framgår att de äldre detaljplanerna, bland annat V8 och V1, skulle upphävas för delar av det nu aktuella området. I ramavtalet anges vidare att de planer som upphävdes skulle ersättas med nya planer som innebar att marken inom det nu aktuella området till en del skulle bebyggas med bostäder i form av småhus såväl norr som söder om Djursholmsvägen. Syftet med ramavtalet var alltså inte att göra hela det nu aktuella området till natur- och parkområde.

Av ramavtalet framgår också att Viggbyholms Gård ålades att skänka en yta mark om 120.000 kvm till Täby kommun i utbyte mot en yta mark om 11.000 kvm från

kommunen och att Viggbyholms Gård skulle erhålla byggrätter. I Täby kommuns tjänsteskrivelse den 19 maj 1988, dnr 147/88, angående förslag till ramavtal anges att avsikten med ramavtalet var att nå balans mellan å ena sidan de äldre kvarvarande byggrätterna i de nu aktuella detaljplanerna och å andra sida de tilltänkta framtida byggrätterna på Viggbyholms Gårds mark. I tjänsteskrivelsen anges att en del i överenskommelsen var att Viggbyholms Gård skulle skänka mark till Täby kommun utan mellangift avseende den markyta som bolaget erhöll. Ramavtalet anger alltså inte, såsom påstås i samrådshandlingarna, att området ska användas som natur- och parkområde.

Inställning till förslaget

Vi som ägarna av Viggbyholmsbolagen har inte blivit kontaktade av kommunen med information om att vår mark ska användas som natur- och parkområde. Viggbyholmsbolagen avstyrker förslaget såsom det har utformats i samrådshandlingen.

Enligt Viggbyholmsbolagens mening föreligger betydande brister i utredningen avseende de konsekvenser ett upphävande av detaljplanen. Vi menar att förslaget inte tillgodoser befintliga äganderättsförhållanden och att fastighetsägarens enskilda intressen inte har beaktats i någon utsträckning över huvud taget, se PBL 2 kap. och 4 kap. 36 §. Vidare saknas en redogörelse för hur de mål som ska uppnås med förslaget ska förverkligas, jfr PBL 4 kap. 33 § 3 p. Det saknas också en utförlig redogörelse för skälen till varför avvikelser ska göras från översiktsplanen och om de mål som ska uppnås med att göra området planlöst kan uppnås, se PBL 4 kap. 33 §. Vidare ifrågasätts att kommunen har följt förfarandereglerna för kungörelse av samrådshandlingar.

Utveckling av skälen för Viggbyholmsbolagens inställning

Målen med och konsekvenserna av detaljplanens upphävande

Samrådet rör upphävandet av detaljplan V8 samt delar av detaljplan V1. Några nya planer ska inte antas utan det aktuella området ska bli planlöst. Samtidigt klargörs i samrådshandlingen att det finns ett syfte med att göra området planlöst – området ska bevaras och utvecklas som ett natur- och parkområde. Därmed ska kommunen förverkliga de mål som har fastställts i översiktsplanen gällande området söder om översiktsplanen.

Av plan- och bygglagen framgår att en detaljplan är det instrument som ska användas när en kommun vill bestämma hur ett markområde ska användas. Eftersom någon ny detaljplan inte ska antas för Viggbyholmsområdet så är det inte

möjligt för kommunen att fastställa hur det aktuella området ska användas. Rätten att bestämma över hur fastigheterna inom det aktuella området ska användas tillfaller, i enlighet med skyddet för äganderätten, ägarna till fastigheterna. Finns ingen detaljplan kan kommunen inte styra användningen. En konsekvens av det är att det inte heller är möjligt att ålägga fastighetsägarna något ansvar eller några skyldigheter att tillvarata allmänna intressen på fastigheten avseende att marken ska användas som natur- och parkområde. Det ska också tilläggas att det av plan och bygglagen följer att enskilda personer endast undantagsvis bör åläggas ansvar för platser som ska tillgodose allmänna ändamål.

I samrådshandlingen nämns dessutom några mer detaljerade mål av allmänt intresse som kommunen menar ska uppfyllas i och med att området görs planlöst, till exempel bevarandet av ekar. Intrycket ges att kommunen också har som mål att ridskoleverksamheten fortsatt ska bedrivas på fastigheten, kulturmiljön bevaras och vissa känsliga arter skyddas. Dessa mål kan dock inte tillgodoses genom att området görs planlöst och därtill är det en fråga för fastighetsägarna. Inte heller har allmänheten en självklar rätt till tillträde till området genom att det görs planlöst.

Eftersom kommunen i ett planlöst område inte kan styra över markanvändningen kan fastighetsägaren utföra samtliga åtgärder som medges enligt plan- och bygglagen efter en prövning av lokalisering, detaljplanekravet och miljökvalitetsnormerna, men också icke bygglovspliktiga åtgärder kan vidtas. Som exempel på en möjlig markanvändning är uppförandet av en solcellspark. På så sätt kan fastighetsägaren begränsa allmänhetens tillträde till området. Det är också fortfarande möjligt att uppföra bostadshus i området. Vill kommunen uppnå de mål som följer av samrådshandlingen kräver det att en detaljplan antas och att området görs till parkmark.

Härutöver har inget beaktande gjorts av övriga intressen hos kommuninvånarna i Täby. Med hänvisning till översiktsplanens målsättning om småhusbebyggelse norr om Djursholmsvägen behöver det intresset vägas in i undersökningen. Ingen avvägning har gjorts i förhållande till det intresset.

Sammantaget visar detta att kommunen inte har gjort en tillräcklig undersökning och inte heller lämnat en redogörelse för hur målen som ligger till grund för beslutet att upphäva detaljplanen ska uppnås, eftersom de uppenbarligen inte kan uppnås med den föreslagna lösningen.

Avvikelser från översiktsplanen

För att avvikelser från detaljplanen ska få göras krävs att det ska finnas skäl för att göra avvikelser. Av det som har redogjorts för ovan framgår att det starkt kan

ifrågasättas om skälen för avvikelserna kommer att kunna uppfyllas om området görs planlöst. Allt beror på vad fastighetsägaren vill göra på sin fastighet. Under sådana förhållanden får en avvikelse inte göras från översiktsplanen.

Också det gör att kommunens förslag inte ska godtas.

Konsekvenser för fastighetsägaren

Vid prövning av detaljplaneärenden finns en lagstadgad skyldighet enligt plan- och bygglagen att ta hänsyn till enskilda intressen. I samrådshandlingen finns ingen redogörelse för konsekvensen av förslaget i förhållande till ägarna av fastigheten och således har heller ingen redogörelse för konsekvenserna för fastighetsägaren lämnats i samrådshandlingen.

Skyldigheten att ta hänsyn till den enskildas intresse innebär att kommunen ska göra en bedömning av konsekvenserna av att – såsom följer av översiktsplanen – småhus inte längre få byggas norr om Djursholmsvägen, och det befogade intresse som fastighetsägarna, med hänsyn till samarbetsavtalet kan ha, se NJA 2023 s. 642. Vidare ska en bedömning göras i förhållande till ägarnas intresse över huvud taget avseende sin fastighet och i förhållande till skyddet för äganderätten.

I att beakta fastighetsägarintresset ligger att ta ställning till och redogöra för varför kommunen vill göra en privat aktörs fastighet tillgänglig för allmänheten såsom ett park- och naturområde, men också hur de menar att det kan förankras rättsligt.

Givet de delmål som anges, utöver målet om park- och naturområde, inställer sig frågan om kommunen har tänkt sig att vi som fastighetsägarna ska tillse att målen uppnås, eller om det ska göras av kommunen, samt med vilken rätt det i så fall får ske eftersom marken är vår.

En invändning görs också avseende att vi som ägare av fastigheterna inte har kallats till något samrådsmöte hittills under planprocessen och heller inte har fått någon information om att kommunen har tänkt sig att vår mark ska användas som park- och naturområde.

Avsaknaden av en undersökning av och redogörelse för förslagets konsekvenser för fastighetsägarna gör att förslaget inte kan godtas.

Missvisande skrivningar i handlingarna

Avslutningsvis vill vi framhålla att utformningen av samrådshandlingen är missvisande. På flera ställen uttrycks att upphävandet av planen syftar till att förverkliga målsättningar i översiktsplanen, trots att förslaget i delar innebär en

avvikelse från översiktsplanen. Inte heller är det korrekt beskrivet att genom att göra området planlöst så uppfylls syftet med ramavtalet. Ramavtalet anger inte att det aktuella området ska användas som park- och naturområde.

Sammanfattande synpunkter

Anledningen till att förslaget avstyrks är, utöver de ovan nämnda bristerna i förhållande till plan- och bygglagens krav, att marken som är föremål för kommunens ambitioner till lejonparten faktiskt ägs av någon annan än kommunen, nämligen av oss två privatpersoner via Viggbyholmsbolagen. En fastighetsägare har som utgångspunkt själv rätt att bestämma vad som ska göras med den egna fastigheten.

I den mån en kommun vill inskränka en ägares egen bestämmande- och förfoganderätt finns lagliga möjligheter att göra det. Just i det här fallet finns till exempel en möjlighet att detaljplanera det aktuella området och klassificera det som parkmark. Ett sådant tillvägagångssätt skulle göra att kommunen kan förverkliga de målsättningar som anges i samrådshandlingen. Men oavsett om kommunen skulle göra det föreligger fortfarande, med hänsyn till skyddet för äganderätten, begränsningar för vad kommunen kan ålägga ägaren av en fastighet att göra för att tillgodose allmänhetens intresse av att få tillgång till ett natur- och rekreationsområde.

Utöver att Viggbyholmsbolagen med grund i det ovan sagda avstyrker förslaget i samrådshandlingen, vill vi framföra synpunkten att kommunen rimligen bör ha en dialog med oss avseende målsättning att göra våra fastigheter till natur- och rekreationsområde för allmänheten.

Kommentar: När en detaljplan upphävs över ett specifikt område blir det området planlöst. Inom området för upphävandet utgår samtliga planbestämmelser. Påståendet i yttrandet att kommunen vill göra markområdet till ett natur- och rekreationsområde för allmänheten stämmer inte, då ett upphävande av detaljplanen endast innebär att marken inte längre är detaljplanelagd för bostadsbebyggelse. Någon förändring i pågående markanvändning är inte avsikten med upphävandet. Kommunen kan inte heller påverka huruvida ridskoleverksamheten fortsatt kommer att bedrivas i området, men kommunen vill förtydliga att upphävandet av detaljplanen, i sig, inte hindrar möjligheten att fortsatt bedriva ridskoleverksamhet på platsen. När marken blir planlös innebär det att eventuella framtida bygglövsansökningar i stället kommer att prövas utifrån 9 kap. 31 § PBL.

Enstaka bebyggelse kan prövas inom området, men större sammanhållen bebyggelse behöver bedömas mot det så kallade plankravet i 4 kap. 2 § PBL. Inom området finns tolv ekar som är utpekade som särskilt värdefulla. Att genomföra åtgärder på träd i Ekbacken eller genomföra en åtgärd som kan innebära en väsentlig ändring av naturmiljön kräver samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Utöver detta är området också utpekat som en nyckelbiotop, vilket innebär att samråd även ska ske med Skogsstyrelsen. Den bredbandade ekbarkbockens närvaro i Ekbacken medför också att inga åtgärder får vidtas som kan minska artens bevarandestatus. Ovanstående gäller även under nuvarande förhållanden, då området är detaljplanlagt och det kommer fortsatt att gälla när detaljplanen för området upphävs.

Det utökade planförfarandet används på grund av att ett upphävande i den norra delen av området inte bedöms överensstämma med markanvändningen som pekas ut i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen pekar ut småhusbebyggelse norr om Djurholmsvägen, 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.

Samrådsförslaget kungjordes i Dagens Nyheter samt Svenska Dagbladet den 31 januari 2025. Annonsering av förslaget gjordes i lokaltidningen Mitt i den 1 februari 2025. Kungörelsen anslogs på kommunens digitala anslagstavla den 30 januari 2025. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbsida under samrådstiden. Sakägare enligt fastighetsförteckning samt övriga remissinstanser, så som länsstyrelsen och lokala föreningar har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på samrådsförslaget.

Planförslaget förtydligas avseende att kommunen inte avser att tillskapa någon parkmark och avseende konsekvensbeskrivning av förslagets påverkan för markägarens enskilda intressen.

Viggbyholms båtklubb

Jag företräder styrelsen i Viggbyholms båtklubb och det har kommit till vår kännedom att en samrådsprocess startat i ovan ärende/område.

Båtklubben bedriver sedan 1947 verksamhet i närliggande områden, på höst/vinter och vår har båtklubben ett relativt stort upplagsområde i nära anslutning till det

område där det som vi förstår det kan tänkas byggas bostäder.

Inom upplagsområdet förvaras ca 700 båtar vintertid, under 5 veckor på hösten och fyra veckor på våren utför vi sjö och torrsättning med 3st motordrivna vagnar amt traktorer. Dessutom är det en hel del biltrafik inom området. På våren utför våra båtägare under ett antal veckor vårrustning av båtar där tex. slip och polermaskiner används. Under vinterhalvåret kommer ett stort antal segelbåtar att vara uppställda på hamnplanen och vid vind så medför det en del oljud från segelbåtarnas master.

Vi menar att det är olämpligt att anlägga bostadshus i närheten av upplagsområdet då detta kan medföra störande ljud osv. för boende i närheten. Vi vill därför att detta tas i beaktande vid ändringar av detaljplanen.

Kommentar: Den aktuella planprocessen syftar till att upphäva detaljplan V8 samt del av detaljplan V1. Rätten att uppföra sammanhållen bebyggelse inom området kommer således inte att finnas kvar efter att området blir planlöst. Någon ny bebyggelse intill båtklubben är inte planerad.

Privatperson 1

Med anledning av ovan nämnd Kungörelse, som ankom oss igår 2025-01-30, vill vi som berörda villaägare anföra följande:

1. *Biologisk mångfald*
 - *Att ta bort hästbetes-ängar, buskage och ekskogar skulle få dramatiskt negativa konsekvenser på den biologiska mångfalden som idag präglar hela området och har så gjort i 100-tals år. Djurlivet med kaniner, rävar (rävgryt i buskaget mittemot oss), fåglar, rådjur och fasaner mm skulle försvinna.*
2. *Områdets karaktär*
 - *Området är ett grönområde som uppskattats i generationer för rekreation, ridning, promenader och utflykter. Täbys ambition om att behålla den karaktären och bevara halva kommunen grön skulle få ett kraftigt bakslag. Detta är en kulturbygd som skulle förstöras.*
3. *Attraktivitet och ekonomisk kompensation*
 - *En eventuell bebyggelse på detta sätt skulle kraftigt minska attraktiviteten för området. Skulle det tex byggas hus mittemot oss (Skördevägen 11, fastighet Näsbypark 20:4) i stället för den öppna ängsnatur med hästhagar vi idag ser på, så skulle värdet på vårt hus falla dramatiskt. Detta skulle vi nödgas kräva kommunen på ekonomisk kompensation för.*

Med dessa anföranden hoppas vi bidra till att kommunen sätter stopp för de byggnadsplaner Viggbyholms Markexploatering AB önskar genomföra.

Kommentar: Noterat.

Privatperson 2

Vill föreslå möjlighet till exploatering av Viggbyholm 74:5 i direkt anslutning till Viggbyholm 74:25. Platsen lämpar sig fint för ett småhus och ligger avsides från de promenadstråk som går igenom skogen.

Kommentar: Synpunkten påverkar inte förslaget om upphävande av detaljplan.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Syftet förtydligas. Ordet "säkerställa" byts ut till "stärka."
- Rubrik 2.1 byter namn från "Natur och miljö" till "Nuvarande markanvändning" och texten i avsnittet förtydligas.
- Avsnittet under rubriken "3. Förslag om upphävande" förtydligas avseende vad natur- och parkområden enligt översiktsplanen avser.
- Under konsekvenser införs ett nytt avsnitt "5.2 Konsekvenser för markägaren, enskilda intressen".
- Avsnittet 5.4.2 förses med text om att länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte antas innebära betydande miljöpåverkan samt att beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

Plankartan

- Inga förändringar förutom nytt datum och stämplad som granskningshandling.