

Synpunkter från Täby Villaägareförening på detaljplanarbetet för Viggbyholm 74:2, SBN 2011/218-20.

Inledning

Täby Villaägareförening vill härmed lämna våra synpunkter i rubricerat ärende. Olyckligtvis gick samrådstiden ut 30 juni. Villaägarna ifrågasätter lämpligheten i att mitt i semestertider sätta sluttidpunkt för samråd. Vi har dock till viss del hunnit tagit del av underlaget och haft kontakt med handläggare på Täby kommun under sommaren. Vi upptäckte en del felaktigheter och oklarheter i planbeskrivningen som påpekats i mejl under sommaren. Enligt handläggaren (2016-09-27) behöver några utredningar uppdateras innan ärendet ska granskas i SBN. När beslut om granskning ska ske i stadsbyggnadsnämnden är ännu inte klart.

Villaägarna yrkar på att våra nu inlämnade synpunkter bifogas till övriga handlingar i ärendet inför granskning i stadsbyggnadsnämnden.

Permutation och det sk 'Hultinska gåvobrevet'

Vi vill uppmärksamma att stora delar av planområdet är en del av fastigheten Viggbyholm 74:1 som ägs av Täby kommun och för att möjliggöra en försäljning av markområdet krävs att Kammarkollegiet medger permutation. Detta innebär en osäkerhet i detaljplaneprocessen då detta område inte kan planläggas som kvartersmark.

Villaägarna yrkar på att Täby kommun ansöker om permutation samt avvaktar Kammarkollegiets beslut innan kommunen fattar beslut om detaljplanens utformning.

Vi vill även tillägga att det i Ramavtalet står följande: *'I det fall planarbetet avbryts pga att permutation inte medges ska Exploatören ersätta Kommunen för dittills nedlagt arbete och kostnader'.*

Kort beskrivning av planförslaget

Aktuellt planförslag omfattar drygt 200 lägenheter samt verksamhetslokaler omfattande ca 8000 kvm, fördelade på handel och idrottsverksamheter. Planförslagets bostadsdel innebär halvöppen kvartersbebyggelse om 2-6 våningar och omslutna gröna gårdar.



Avtal som kommunen tecknat enl kontakt med handläggare under sommaren

Kontakt på kommunen angående tecknade avtal

Katarina Dalerå, Planarkitekt på Samhällsutvecklingskontoret Täby kommun, tel 55 55 94 18

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtalet reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Ramavtal/Exploateringsavtal

Ramavtalet är en överenskommelse om riktlinjer för det fortsatta arbetet, grundläggande ekonomiska förutsättningar och markanvisning.

Ramavtalet kommer ersättas med ett exploateringsavtal inför detaljplanens antagande.

I exploateringsavtalet kommer det vara mer fokus på de ekonomiska åtagandena för genomförande av detaljplanen.

Ramavtalet tecknat med:	Plankostnadsavtalet tecknat med:	Villaägarnas kommentar:
1. Viggbyholm Utvecklings AB, org nr 556854-3887		
2. Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB org nr 556852-1537	Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB med org. nr. 556852-1537 (samma som nr 2 vänster spalt)	<i>Dessa 3 bolag har samma styrelseordförande + samma två ledamöter saknar uppgift om f-skatt och har 0 st anställda.</i>
3. Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB org nr 556824-8313		

Fastighetsägare är bolag 2 och 3 som båda ägs till 100% av bolag nr 1, Viggbyholm Utvecklings AB

Kommunen har med alla bolag i ramavtalet för att knyta fastighetsägarna till avtalet.

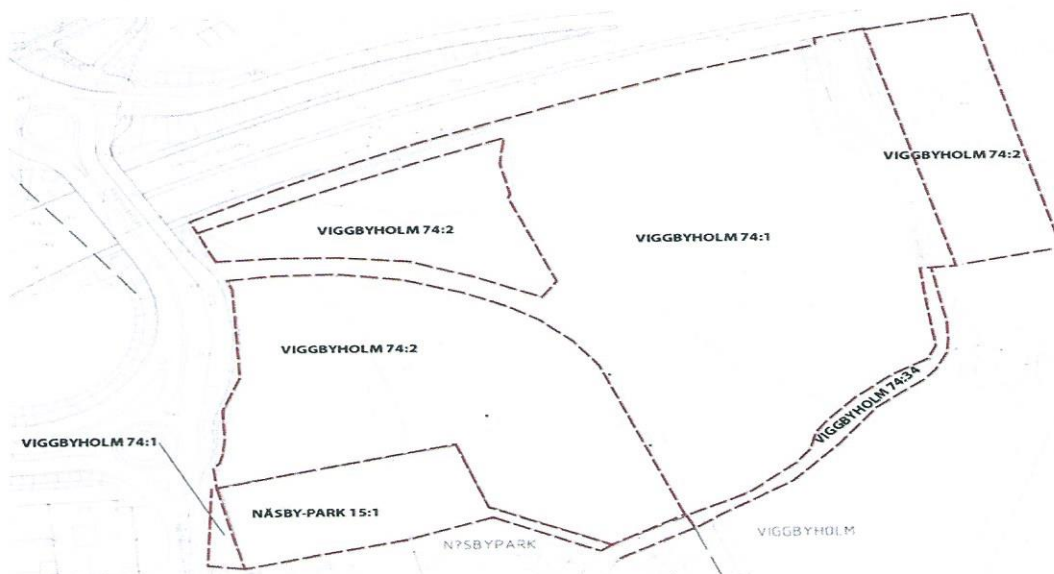
Viggbyholm Utvecklings AB är ett projektbolag.

Kommunen har ännu inte upphandlat någon entreprenör i detta ärende enligt handläggare.

Ägarförhållande avseende marken, enligt kommunens planbeskrivning

När Villaägarna studerade Planbeskrivningen under sommaren upptäckte vi att det förekommer ett företag som heter Aros Bostad men i underskrivna avtal är det andra företag som förekommer. Det är av största vikt att dessa uppgifter är korrekta i Planbeskrivningen.

Tomt	Ägare
74:2 och 15:1 74:2 består av 3 områden	Ägs av Aros Bostad ?? tillsammans med investerare genom Viggbyholms utvecklings AB Aros Bostad förkommer även som beställare av vissa utredningar, se kapitel nedan, Ingående dokument.
74:34 förbinder östra 74:2 med 15:1	Täby kommun
74:1 74:1 består av 2 områden 'Gåvobrevsmark' (Planbeskrivningen sid 37)	Täby kommun Viggbyholm 74:1 utgör mark som Täby kommun erhållit som gåva med tillhörande förbehåll i gåvobrev. Förbehållen avser att marken endast skall användas för allmännyttigt ändamål. För att en markanvisning och försäljning skall vara möjlig av del av denna fastighet krävs att kammarkollegiet medger permutation. <i>Detaljplanen kan ej antas i nuvarande utformning om sådan permutation ej medges.</i> Som en del av permutationen skall del av fastighet, direkt norr och söder om Djursholmsvägen inom planområdet, delvis ersätta den mark som permuteras.



Ingående dokument med kommentarer, finns på Täby Kommuns hemsida

Dokument	Kommentar	På uppdrag av
Planbeskrivningen + karta	SBN 2011/218-20 2016-04-25	Täby Kommun
MKB av SWECO	<p>Sammantaget bedöms planförslaget innebära märkbart negativa konsekvenser för planområdets naturvärden samt för spridningssambanden för ek- och tallevande organismer.</p> <p>På sid 53 i MKB:n föreslås att: Det alternativa planförslaget innebär att fastigheterna 74:1 och östra delen av 74:2 inte bebyggs. Detta innebär i sin tur att dessa fastigheters naturvärden bevaras och även den biologiska mångfald och de ekologiska spridningssamband som området innebär.</p>	Täby Kommun
Dagvatten	En exploatering av Viggbyholm innebär en risk för ökade mängder föroreningar till Stora Värtan.	Viggbyholms Utveckling AB
Naturinventering av CONEC	Det för området högsta värdet (klass 2) har område A1 i sydost (rött). Här växer korskovall på sin kanske enda lokal i kommunen , se karta sist i detta dokument.	Reierstam arkitektur & projektutveckling AB
Risk avs brand och farligt gods av PREVECON	Under förutsättning att säkerhetshöjande åtgärder vidtas ligger risken på en tolerabel nivå.	Aros Bostad Box 3291 103 65 Stockholm
Markundersökning av Hifab	Avser endast 15:1 Inget speciellt att beakta	Aros bostad
Arkeologi av Stiftelsen Kulturmiljövård	Inget speciellt att beakta	Täby kommun och Aros bostad

Täby den 28 september 2016

Täby Villaägareförening/Täbykretsen



Bernt Karlsson, ordförande

bernt.s.karlsson@telia.com

tel 070- 971 14 54

Karta från Naturinventering av CONEC



Figur 2. Värdekarta. Rött = mest värdefulla delområde (klass 2), orange = näst mest värdefulla delområde (klass 3), gult = övriga värdeklassade områden (klass 4).