

Upphävande av
tomtindelning T656-A2 för
VINFLASKAN 1, Viby
Sollentuna kommun

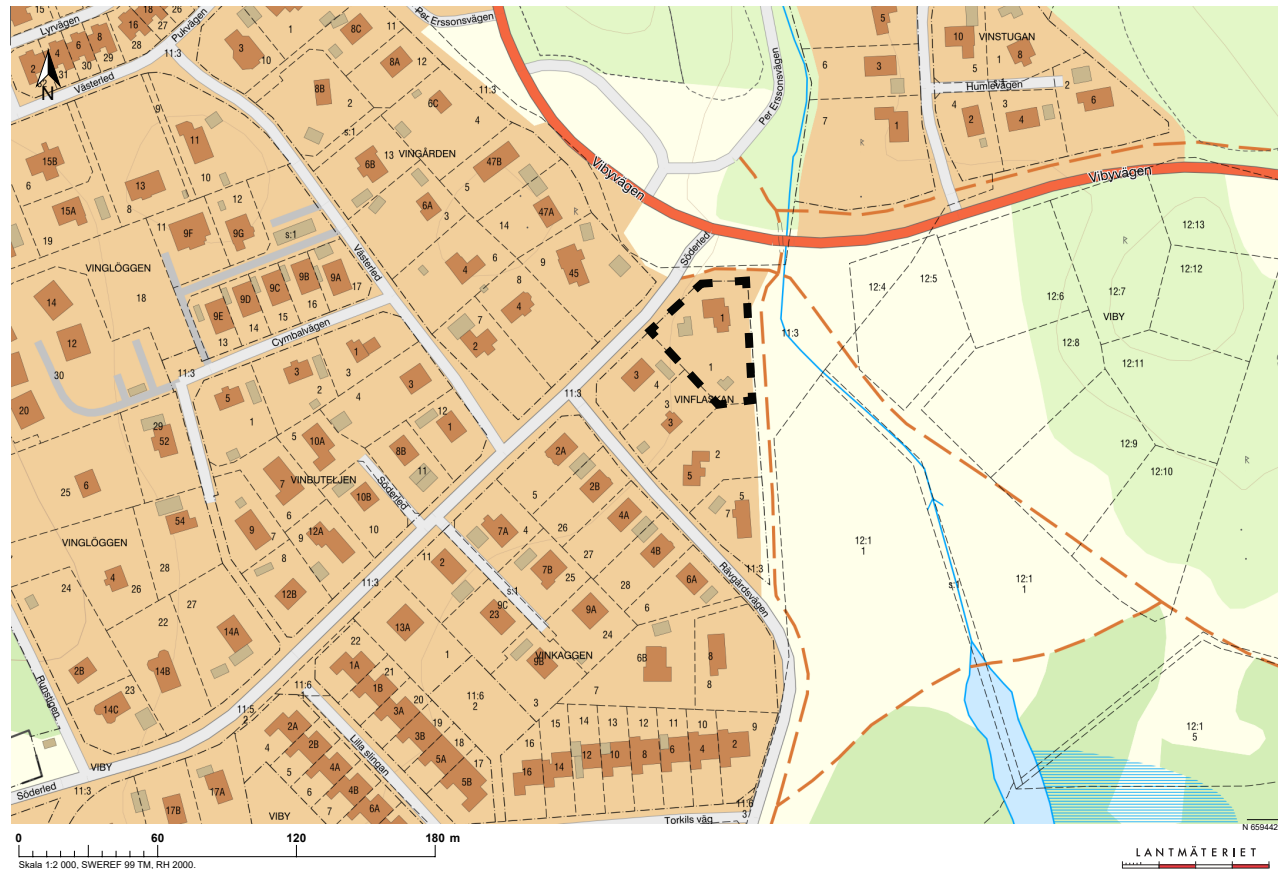


Samrådshandling 2026-02-20
Dnr SHBN 2024/00050



Sollentuna

Innehåll		Planförslaget	7
Inledning	3	Genomförandefrågor	7
Syfte	3	Allmänt	7
Förenklat standardförfarande	3	Planförfarande	7
Handlingar	4	Tidplan	7
Planområdet	4	Fastighetsrättsliga frågor	7
Tidigare ställningstaganden och beslut	5	Medverkande	7
Översiktsplan	5		
Riksintressen	5		
Gällande planer	5		
Förutsättningar	5		
Beskrivning av området	5		
Undersökning om betydande miljö- påverkan - behov av miljöbedömning	7		



Översiktskarta som visar område för upphävande av tomtindelningsbestämmelse markerad med svart streckad linje.



Process vid förenklat standardförfarande.

Inledning

Syfte

Planändringen syftar till att upphäva tomtindelningen för Vinflaskan 1, och på så sätt möjliggöra för fastighetsreglering och ny gränsdragning.

Den fastighet som berörs av ändringen i form av upphävande är Vinflaskan 1. Innan plan- och bygglagen trädde i kraft 1987 var det obligatoriskt att upprätta en tomtindelningsplan som reglerade fastighetsbildningen.

Enligt plan- och bygglagen efter år 2010 gäller fastighets- eller tomtindelningsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen vilket kan utgöra ett hinder för den som önskar göra en ny fastighetsbildning. För att genomföra en fastighetsreglering krävs att tomtindelningen upphävs för berörd fastighet.

Förenklat standardförfarande

Detaljplanen genomförs med förenklat standardförfarande. En förenklad ändringsprocess kan användas för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden. Det förenklade standardförfarandet innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning.

Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 plan- och bygglagen, PBL. Det innefattar planbestämmelser som avser:

- hur området ska vara indelat i fastigheter,
- de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Även motsvarande åtgärder enligt äldre bestämmelser omfattas, vilket innebär att det förenklade förfarandet även kan användas för att ta bort motsvarande bestämmelser i:

- tomtindelningar enligt den upphävda byggnadslagen (1947:385),
- fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10).

Ett förenklat förfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om ändringen är:

- förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse,
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarandet är enbart till för att ta bort gällande bestämmelser och är inte tillämbart vid införande av nya eller omformulering av befintliga bestämmelser. Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Processtegen består av samråd, samrådsredogörelse, antagandebeslut av ändring och laga kraft. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt efter

samrådet, då krävs en granskning innan beslut om ändring kan fattas. Ett detaljplaneförslag upprättas och samråd sker med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten samt kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Detaljplaneändringen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan får laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat.

Handlingar

Till planändringen hör:

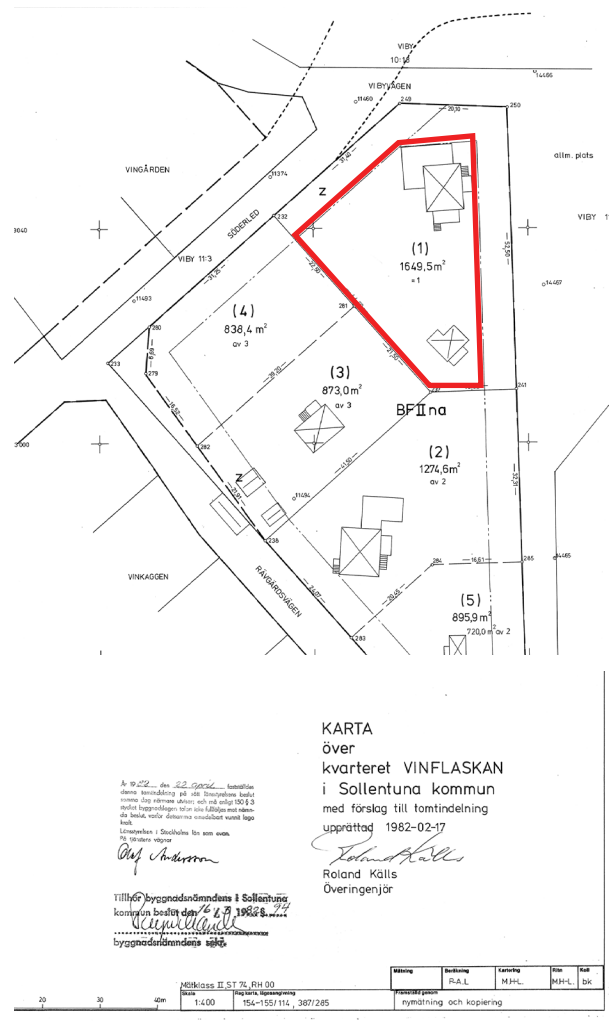
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Tomtindelning 0163-T656-A2 för kvartret Vinflaskan i Viby, Sollentuna kommun, upprättad år 1982.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Planområdet

Planområdet är beläget på adressen Söderled 1 i Sollentuna kommun, intill Vibyvägen. Cirka 12 kilometer till Sollentuna centrum och cirka 4 km till Häggviks centrum. Planområdet omfattar fastigheten Vinflaskan 1. Området omfattar ca 1 600 kvadratmeter och är i privat ägo.



Flygfoto över markerat område som visar fastighet Vinflaskan 1.



Tomtindelningsskarta 0163-T656-A2 av kvarteret Vinflaskan Fastigheten är markerad med röd linje.

Tidigare ställningstaganden och beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2024-09-24 kommunledningskontoret i uppdrag att upphäva tomtindelningsbestämmelser på fastigheten Vinflaskan 1, Söderled 1, Viby.

Översiktsplan

För aktuellt planområde gäller översiktsplan för Sollentuna, ÖP 2040, antagen 17 februari 2022. I översiktsplanen beskrivs Viby som ett fritidshusområde som har utvecklats till att bli ett område dominerat av villabebyggelse. Skolor och äldreboende finns nära beläget och kommersiell service finns närmast i Norrviken, där också närmaste pendeltågsstation finns.

Vid förtätning i områden med villakarakter, ska fastighetsstorlek och form, terrängförhållanden och befintlig vegetation, placering av bebyggelse samt andel grönyta tillgänglig för infiltration av dagvatten beaktas.

I gällande översiktsplan finns riktlinjer om att minsta tomtstorlek generellt ska vara 800 kvm men kan provas vid detaljplanläggning om hänsyn tas till befintlig karaktär och vegetation.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom eller angränsar till något område för riksintresse.

Gällande planer

För området gäller detaljplan nr 250 Stadsplan för nordöstra delen av södra Viby, som fick laga kraft 1980. Den anger att fastigheterna får bebyggas med friliggande villor och högsta antal våningar är två samt högsta byggnadshöjd är 6,8 m. Härutöver är minsta tomtstorlek 800 kvm, högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per tomtarea är 20%, största exploatering per tomt är 200 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas utöver angivet antal våningar. Inom varje tomt får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Till detaljplanen finns tillhörande tomtindelningsskarta (0163-T656-A2) beslutad 1982-04-22. Tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Tomtindelningsskarta förhindrar att fler fastigheter kan styckas av inom området. Se tomtindelningsskarta över fastigheten till vänster samt gällande detaljplan på nästa sida.

Förutsättningar

Beskrivning av området

Planområdet ligger i ett villakvarter längs Söderled i Viby, intill Vibyvägen. Fastigheten Vinflaskan 1 är ca 1 600 kvm stor och består av en trädgård med buskage, träd och gräsytor. Fram till år 2023 var fastigheten bebyggd med ett fristående bostadshus om cirka 125 kvm byggnadsarea. Bostadshuset har

nu rivits. Det finns kvar en komplementbyggnad på fastigheten, i det sydöstra hörnet. Kollektivtrafik, matbutik, annan service och grönområden finns på nära avstånd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan - behov av miljöbedömning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen undersöka och ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ändring av detaljplanen, som innebär upphävande av tomtindelningsbestämmelser, förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan på vare sig lokala, regionala eller nationella miljömål. Planen påverkar inga riksintressen och antas heller inte påverka några natur- eller kulturvärden eller sociala värden. Planen antas inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Upphävande av tomtindelningsbestämmelse innebär att regleringar enligt gällande detaljplan fortfarande gäller. Planens miljökonsekvenser är prövade i den planen.

Planförslaget

Planförslaget innebär att tomtindelning (0163-T656-A2) för Vinflaskan 1, upphävs. Detaljplanen fortsätter att gälla utan genomförandetid. Genom att upphäva gällande tomtindelning för Vinflaskan 1, möjliggörs att fastigheten kan styckas av. Upphävandet bedöms inte ge upphov

till olämpliga avstyckning eller på annat sätt ändra nuvarande användningen av Vinflaskan 1.

Genomförandefrågor

Allmänt

I det här avsnittet redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Planförfarande

Planarbetet bedrivs enligt plan- och bygglagens regler för förenklat standardförfarande enligt 2010:900 PBL 5 kap 38 c § (lydelsen efter 2015-01-01).

Tidplan

Plansamråd 1:a kvartalet 2026

Antagande 3:e kvartalet 2026

Laga kraft 4:e kvartalet 2026

Genomförandetiden för detaljplan nr 0163-nr 250, har gått ut. Vid en ändring som innebär att en planbestämmelse upphävs ska, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 22 §, ingen genomförandetid bestämmas.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser för fastighetsbildning

Gällande detaljplan påverkas inte av upphävandet och fortsätter att gälla. Planändringen fastställer inte hur framtida fastighetsbildning ska utföras eller var nya fastighetsgränser bör placeras. Detta hanteras i kommande lantmäteriförrättning. Exploatören svarar för kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättningar av kvartersmark.

Enligt fastighetsregistret omfattas Vinflaskan 1 inte av några begränsande servitut.

Administrativa frågor

Gällande fastighetsplan (tomtindelning 0163-T656-A2), som idag gäller som planbestämmelse, upphävs för fastigheten Vinflaskan 1 i och med att ändringen får laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av följande planarkitekter på uppdrag av Sollentuna kommun.

Catarina Holdar, planarkitekt AFRY

Sara Wallander, planarkitekt AFRY



Sollentuna