

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Planarkitekt
Maria NorstedtUTSKOTTET FÖR
STADSBYGGNAD,
FASTIGHETER OCH KLIMAT
2025-12-08

Planbesked för fastigheten [REDACTED]

[REDACTED]

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat meddelar avslag avseende begäran om att pröva en ändring av ny detaljplan för fastigheten [REDACTED]

Sammanfattning

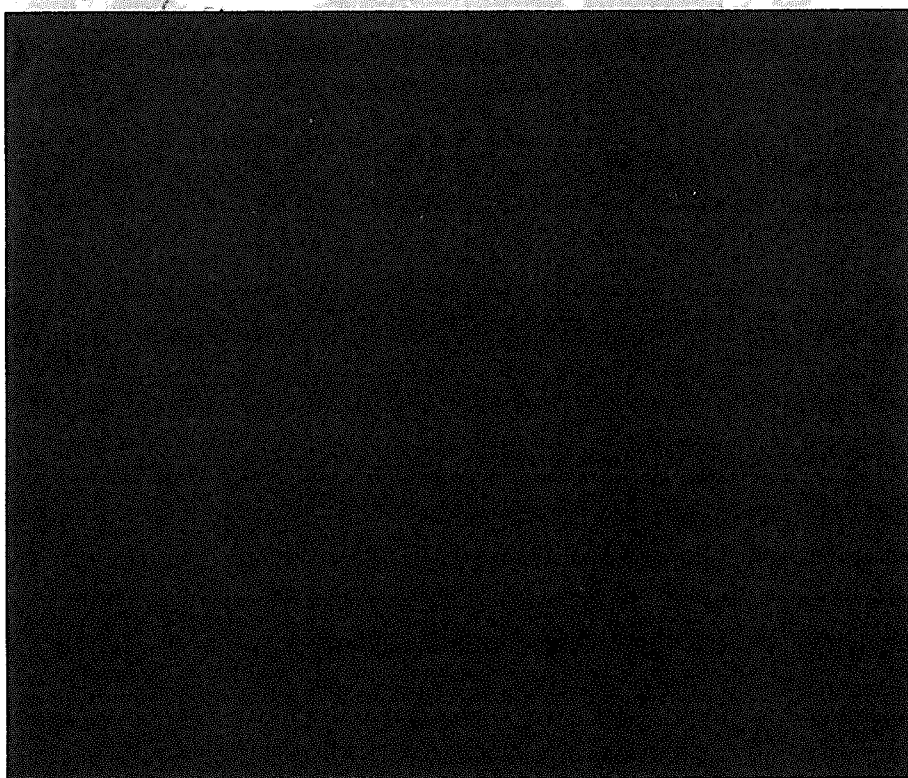
Begäran om planbesked för fastigheten [REDACTED] har inkommit till kommunen i syfte att genom detaljpaneläggning möjliggöra flerbostadshus och inredning av vind i befintlig huvudbyggnad. Begäran inkom den 2 augusti 2025. Gällande detaljplan S117 anger handels- och bostadsändamål med fristående hus och huvudbyggnaden får inte inrymma fler än en bostadslägenhet.

Föreslagen förändring för fastigheten bedöms stämma överens med översiktsplanens inriktning för mark- och vattenanvändning. Förändringen bedöms emellertid inte stämma överens med planeringsstrategins inriktning för kommande femårsperiod, om att värna om karaktären i befintliga bostadsområden och kommundelscentrum och inte komplettera dessa med flerbostadshus.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat föreslår avstyrka begäran om att pröva en ändring av ny detaljplan för fastigheten [REDACTED]

Ärendet

Begäran om planbesked avseende fastigheten  inkom den 2 augusti 2025 från fastighetsägaren. Ansökan avser ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus med fyra lägenheter i befintlig huvudbyggnad och inredning av vind. Sökanden önskar inreda två nya bostadslägenheter i den tidigare verkstadsdelen i bottenvåningen och omvandla vindsvåningen till bostadsyta. Byggnaden är sedan tidigare anpassad för blandad användning med verkstad i bottenvåningen och bostäder i de övre planen. Totalt vill sökanden att det ska vara möjligt att inreda fyra bostäder i huvudbyggnaden. Sökanden vill också tydliggöra tillgång till befintligt teknikrum genom installation av ny ytterdörr på baksidan av huvudbyggnaden. Förslaget innebär ingen förändring i den befintliga huvudbyggnadens volym, takfotslinje ellernockhöjd.

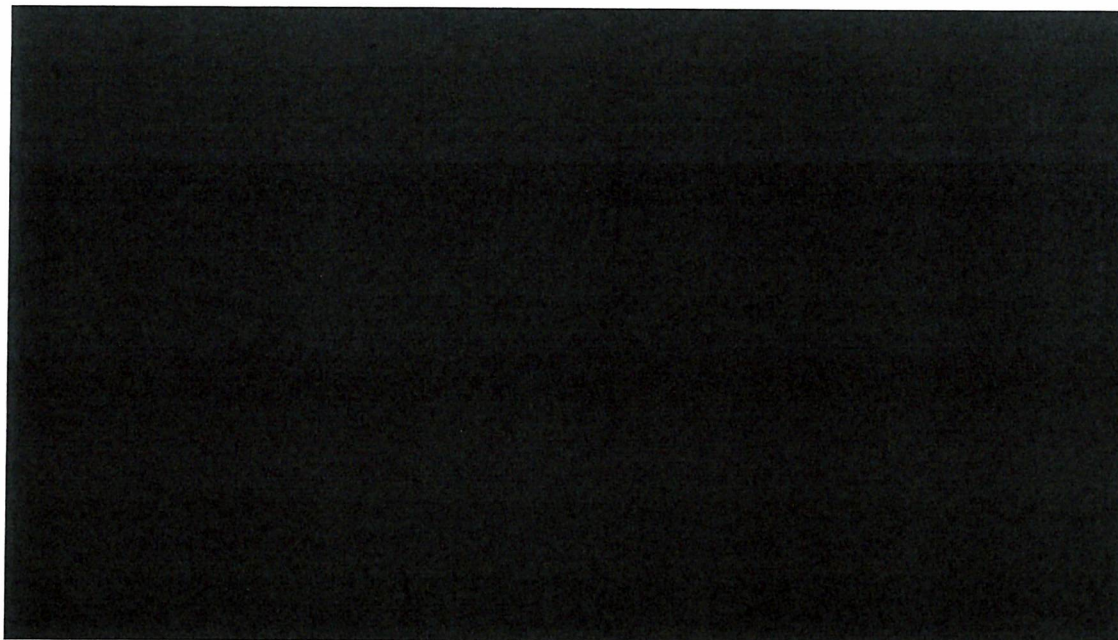


Figur 1. Karta över Täby kommun med fastighetens lokalisering markerad i rött.



Figur 2. Ortofoto med fastigheten [redacted] markerad i rött.

Gällande detaljplan S117 anger handels- och bostadsändamål med fristående hus. Detaljplanen medger att endast en huvudbyggnad får uppföras och huvudbyggnaden får inte inrymma fler än en bostadslägenhet. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal två våningar. Del av fastigheten påverkas av u-område.



Figur 3. Bild från gällande detaljplan S117.

Fastigheten [REDACTED] har en areal om 1 040 kvm. Det finns en befintlig attefallsbyggnad på fastigheten. Fastigheten angörs från [REDACTED] via två infarter.

Överväganden

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat föreslår avslå begäran om att pröva en ändring av ny detaljplan för fastigheten [REDACTED]

Planbeskedansökan ligger i linje med kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58. Markanvändningen är i översiktsplanen redovisad som småhusbebyggelse.

Kommunfullmäktige antog den 6 november 2025, § 142, en ny planeringsstrategi för *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att nya planbesked inte ska ges om planläggning inte bedöms kunna påbörjas inom en femårsperiod.

Planeringsstrategin ska vägleda arbetet med bebyggelseutveckling under kommande femårsperiod och ligga till grund för det kontinuerliga prioriteringsarbetet mellan olika projekt och när i tid de ska genomföras. Strategin beskriver fyra inriktningar som tydliggör vilka områden kommunen ska och inte ska arbeta med under kommande period:

1. *Koncentrera stadsutveckling till delar av centrala Täby.*
2. *Värna om karaktären i befintliga bostadsområden och kommundelscentrum.*
3. *Utveckla nya och befintliga småhusområden.*
4. *Utveckla nya och befintliga verksamhetsområden.*

Föreslagen förändring bedöms inte stämma överens med planeringsstrategins inriktning för kommande femårsperiod, om att värna om karaktären i befintliga bostadsområden och kommundelscentrum och inte komplettera dessa med flerbostadshus. Fastigheten [REDACTED] har en tydlig villakarakter och kan bidra till att bevara villakarakteren i området.

Ekonomiska överväganden

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

Begäran om planbesked för fastigheten [REDACTED] inkommen den 2 augusti 2025.

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering.