

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Maria Norstedt och Helene Haglund

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2026-02-10

Stadsbyggnadsprojekt Nygård, del av Fittja 2:1, Täby kyrkby - Beslut om godkännande av start- PM

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna start-PM daterat 12 januari 2026 gällande stadsbyggnadsprojekt Nygård, del av Fittja 2:1, inom Täby kyrkby i Täby kommun.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra för småhusbebyggelse och utökning av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen vid Nygård. Planområdet omfattar del av fastigheten Fittja 2:1 belägen i Täby kyrkby.

I projektet ingår upprättande av detaljplan och utbyggnad/ombyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då området inte ingår som utvecklingsområde för bebyggelse i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms kunna innebära risk för en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Områdets trafik-, vatten- och avloppsförsörjning (VA) behöver utredas avseende omfattning, ansvar och kostnader. Vidare behöver kulturmiljövärden, fornlämningar och potentiella naturvärden beaktas särskilt.

Utgångspunkten är att utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploitören. Projektet väntas även innebära investeringar för kommunen.

Inriktningsbeslut för investeringsmedel för allmänna anläggningar ska fattas av kommunfullmäktige i samband med plansamråd.

Ärendet

Begäran om planbesked för del av fastigheten Fittja 2:1 i Täby kyrkby inkom den 26 mars 2024 från fastighetsägaren Lignero AB. Planområdet omfattar del av fastigheten Fittja 2:1 som är belägen i västra Täby kyrkby. Fastigheten omfattar 82,1 hektar, varav det preliminära planområdet utgör cirka 5,8 hektar. I området finns några enstaka bostadshus och komplementbyggnader av olika karaktär och byggnadsår, lokaler för ett maskin- och transportföretag samt ett värdshus där restaurang- och konferensanläggning bedrivs. Därutöver består området av grönytor i form av skogspartier och gräsmark. Vid infarten till värdshuset återfinns en allé.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat beslutade den 9 december 2024, § 61, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan för en del av fastigheten Fittja 2:1 i syfte att möjliggöra för småhusbebyggelse och utökning av den befintliga restaurang- och konferensanläggningen.

I *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet* som antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58, anges området som natur- och parkområde. Inom denna användning vägleder översiktsplanen dock att mindre utveckling eller komplettering av befintlig bebyggelse såsom samhällsfastigheter och enskilda bostadsfastigheter kan ske. Planläggning bedöms därmed kunna prövas, då den främst sker på redan ianspråktagen mark. Eftersom området inte ingår som utvecklingsområde för bebyggelse i översiktsplanen behöver utökad förfarande tillämpas.

Kommunfullmäktige antog den 6 november 2025, § 142, en ny planeringsstrategi för *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*. En av de fyra inriktningarna i planeringsstrategin är att *Utveckla nya och befintliga småhusområden*.

Projektet löper under perioden kvartal 1 2026 – kvartal 4 2033 och detaljplanen förväntas antas under kvartal 3 2029. Utbyggnaden av allmänna anläggningar bedöms ske under år 2030 – 2031.

En övergripande trafikanalys för Täby kyrkby visar att trafiken förväntas öka fram till år 2050, främst till följd av genomfartstrafik och den generella trafikutvecklingen i Täby. Den planerade utvecklingen bedöms ge endast marginell påverkan på huvudvägnätet men påverkar främst det anslutande lokala vägnätet. Då planområdet inte ligger i direkt anslutning till huvudvägnätet

behöver det lokala vägnätet utredas vidare inom planarbetet, med fokus på trafiksäkerhet och kapacitet.

Planförslagets innehåll

I planbeskedsansökan föreslås småhusbebyggelse med cirka 85 nya bostäder. Bostäderna föreslås uppföras som friliggande villor, radhus och parhus i en till två våningar. Allén som leder till värdshuset restaureras och bebyggelsen förläggs med respektavstånd till värdshuset. Området förses med gator av olika karaktär för att nå samtliga bostäder.

Fastighetsägaren planerar att rusta upp och utveckla pågående restaurang- och konferensverksamhet. Värdshuset föreslås kompletteras med två nya byggnader, varav en föreslås byggas ihop med befintlig byggnad. Det maskin- och transportföretag som idag finns på platsen kommer att behöva avvecklas för att möjliggöra föreslagen utveckling.

Planområdet föreslås avgränsas till en yta som till stor del redan är ianspråktagen. Bebyggelsens utbredning ska inte påverka skogen i öster och ska därför särskilt studeras. Skogsbrynet mot åkermarken i väster ska hållas intakt.

Bebyggelsens slutliga omfattning, placering och omfattning behöver utredas i planarbetet. Ett väl gestaltat bebyggelseförslag ska tas fram med god anpassning till platsen och sitt ändamål och som skapar en attraktiv och trygg plats för boende, verksamma och besökare.

Särskilda förutsättningar som behöver beaktas i planarbetet är kulturmiljövärden, fornlämningar och potentiella naturvärden. Anpassningsbehovet för det omgivande vägnätet samt trygga och säkra trafikanslutningar till och från det nya området behöver utredas i kommande planarbete. Områdets försörjning av VA behöver säkerställas.

Konsekvenser av planens genomförande

En preliminär bedömning har gjorts att detaljplanens genomförande kan innebära en risk för en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram för detaljplanen. Inom ramen för framtagnandet av detaljplanen kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan att genomföras och beslut fattas avseende om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska överväganden

Fastighetsägarna står för samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga underlag, annonser och utredningar. Budget och ansvarsfördelning för detaljplanens framtagande regleras i ett plankostnadsavtal som har tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägaren.

Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Ramavtalet klargör de grundläggande förutsättningarna för parternas medverkan och reglerar parternas ekonomiska ansvar under planerings- och genomförandeprocessen. Ramavtalet tas upp för beslut i kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastighet och klimat för vidare beslut i kommunfullmäktige. Avtalet bedöms komma upp under kvartal 1 2026. Ramavtalet kommer i samband med att ny detaljplan antas ersättas av ett exploateringsavtal som mer i detalj reglerar parternas ansvar och ekonomiska åtaganden för projektets genomförande.

Utbyggnad av VA-anläggning samt eventuella anpassningar av befintliga vägar kommer att innebära investeringar för kommunen. Vilka investeringar i åtgärder, anpassningar och utbyggnad av de allmänna anläggningarna som kan bedömas nödvändiga för detaljplanens genomförande och åläggas fastighetsägaren behöver utredas i kommande arbete. Utgångspunkten är att utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploitören. Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för VA, men i samband med utveckling av området bedöms verksamhetsområdet behöva utvidgas.

I samband med samråd av detaljplanen ska ett inriktningsbeslut fattas av kommunfullmäktige för investeringsmedel för allmänna anläggningar. Medel behöver inarbetas i kommande verksamhetsplaner.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Start-PM, daterad den 12 januari 2026
2. Protokoll kommunstyrelsen utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat, daterat den 9 december 2024, § 61

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda