UPPLANDS VÄSBY

KS/2025:421
ANTAGANDE HANDLING
2026-06-04

Ändring av del av detaljplan för Norr om Kyrkvägen

Standardförfarande

Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015

Upprättad enligt BFS 2020:8

Figur 1. Översiktskarta där området för planändring är markerad

Innehållsförteckning

1. Avsikten med ändringen av detaljplanen 4
1.1 Syfte 4
1.2 Varför ändring av detaljplanen valts 4
2. Plandata 4
2.1 Planförfarande 4
2.2 Planprocessen 4
2.3 Handlingar 5
Planhandlingar 5
Övriga handlingar 5
2.4 Preliminär tidplan 5
2.5 Kommunala beslut 6
Planuppdrag 6
Beslut om samråd 6
2.6 Läge och Areal 6
2.7 Markägoförhållanden 6
2.8 Genomförandetid 7
3. Vad ändras i detaljplanen 7
4. Motiv till planändringens regleringar 7
5. Förutsättningar och konsekvenser av planändringen 8
5.1 Området 8
Översiktsplan 8
Detaljplan och förordnanden 9
5.2 Gator, trafik 9
5.3 Natur och rekreation 9
5.4 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken 9
5.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan 10
Platsen 10
Planen och Påverkan 10
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 10
5.6 Sociala konsekvenser 10
5.7 Barnperspektivet 11
6. Genomförande 11

Kommunalekonomiska konsekvenser 11
Avgifter och taxor 11
7 Medverkande 12

1. Avsikten med ändringen av detaljplanen

1.1 Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra bygglov för stadigvarande handel på Hugo Sabels torg genom att ta bort bestämmelsen om tillfälligt torg.

1.2 Varför ändring av detaljplanen valts

Den gällande detaljplanen innehåller en bestämmelse som begränsar torgets användning till tillfälliga ändamål. Detta har inneburit att verksamheter som önskar etablera sig under en längre tid inte kan få bygglov.

Kommunen har identifierat ett behov av att möjliggöra mer permanent eller återkommande användning av torget för mindre verksamheter, vilket kräver att bestämmelsen tas bort.

Att genomföra en planändring bedöms lämpligt då det anpassar platsen till nuvarande förhållanden och ryms inom gällande detaljplans syfte. Området kommer inte ändras geografisk, det lämnas oförändrat.

2. Plandata

2.1 Planförfarande

Denna planändring hanteras med standard planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

2.2 Planprocessen

Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Figur 2 Här är vi nu.

2.3 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2026-06-04
- Plankarta, 2026-06-04
- Fastighetsförteckning, 2026-04-01
- Samrådsredogörelse, 2026-03-23
- Granskningsutlåtande, 2026-06-04

Övriga handlingar

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

2.4 Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planprocessen.

- Beslut om samråd	Q1 2026
- Samrådstid	Q1 2026
- Beslut om granskning	Q2 2026
- Granskningstid	Q2 2026
- Godkännande i PU	Q2 2026
- Antagande	Q2 2026

2.5 Kommunala beslut

Planuppdrag

Beslut om att starta planuppdrag för ändring av del av detaljplan för norr om Kyrkvägen togs av kommunstyrelsens planutskott den 15 oktober 2025

Beslut om samråd

Beslut om samråd för ändring av del av detaljplan för norr om Kyrkvägen togs av kommunstyrelsens planutskott den 21 januari 2026

Beslut om Granskning

Beslut om granskning för ändring av del av detaljplan för norr om kyrkvägen togs av kommunstyrelsens planutskott den 1 april 2026

2.6 Läge och Areal

Planområdet är ca 615 kvadratmeter stort och ligger i Centrala Upplands Väsby.

Planområdet avgränsas av Centralvägen, Väsbyskolan och Suseboparken.

2.7 Markägoförhållanden

Planändringen genomförs inom fastighet Vilunda 12:1 som ägs av Upplands Väsby kommun.

Figur 3 Område för planändringen med fastighetsgränser

2.8 Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt 4 kap 21 § plan- och bygglagen.

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag planen får laga kraft.

3. Vad ändras i detaljplanen

Planändringen innebär att bestämmelsen om ”tillfälligt torg” tas bort från plankartan och planbestämmelserna. Denna bestämmelse har nyligen begränsat torgets användning. Genom att upphäva bestämmelsen skapas möjlighet att använda området för stadigvarande torghandel i stället för tillfälliga ändamål.

Inom samma område finns redan planbestämmelser som medger byggnad för kulturändamål (R), handel (H) idrottsändamål (Y) och skola (S). Dessa bestämmelser kommer att kvarstå och ger fortsatt flexibilitet för framtida utveckling, dessa bestämmelser har omtolkats och digitaliserats (se tabell 2 nedan). Samma sak gäller för egenskapsbestämmelsen v6 som har digitaliserats och delats upp i 3 egenskapsbestämmelser. Kommunen har i dagsläget inte planer att bygga ut den befintliga idrottshallen, vilket innebär att ytan även fortsättningsvis kommer att fungera som torg.

Ändringen är begränsad till denna specifika bestämmelse och påverkar inte övriga delar av detaljplanen. Torget kommer fortsatt att vara en offentlig plats, men med utökade möjligheter för kommersiell aktivitet.

4. Motiv till planändringens regleringar

Tabell 1 Precisering av upphävd Planbestämmelse

Användningsbestämmelse	**Förklaring**	**Syfte**
Tillfälligt Torg (Upphävs)	Den tillfälliga bestämmelsen har tjänat sitt syfte men motverkar nu planens intention att möjliggöra stadigvarande torghandel. Genom att avveckla den tillfälliga bestämmelsen bekräftas befintlig användning utan nya restriktioner.	Den upphävda användningen ”TORG”, möjliggör att ett permanent torg kan uppföras på platsen, och uppfyller därmed planens syfte. Åtgärden bedöms beröras av PBL 2 kap. 7 § punkt 2 samt 2 kap 3 § punkt 2

Tabell 2 Precisering av digitaliserade bestämmelser

Digitaliserade bestämmelser	Omtolkning
Användningsbestämmelser	
R Byggnad för kulturändamål	**R1** Byggnad för kulturändamål
H Byggnad för Handel	**H** Detaljhandel
Y Byggnad för idrottsändamål	**R2** Byggnad för idrottsändamål
S Byggnad för skola	**S** Skola
Egenskapsbestämmelser	
V6 Bottenvåningen ska öppna sig mot torget. Byggnadens höjd och utformning ska prövas mot omgivande byggnader och anpassas så att torget bibehåller en intim karaktär	**h1** Byggnadens höjd ska prövas mot omgivande byggnader och anpassas så att torget bibehåller en intim karaktär **f1** Bottenvåning ska öppna sig mot torget. **f2** Byggnadens utformning ska prövas mot omgivande byggnader och anpassas så att torget bibehåller en intim karaktär.

5. Förutsättningar och konsekvenser av planändringen

5.1 Området

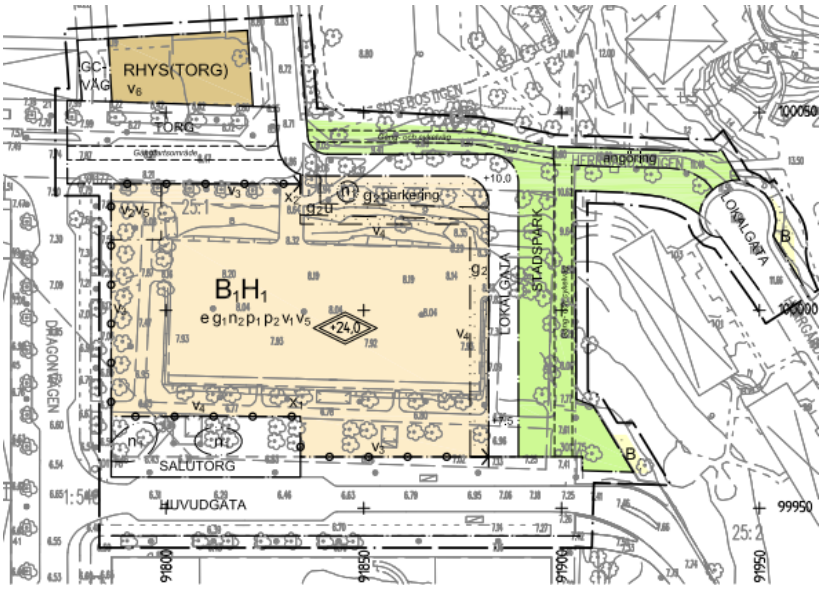
Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012–2013 och är politiskt beslutad våren 2013.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom tät stadsbygd.

Detta förslag på ändring av gällande detaljplan överensstämmer med översiktsplanen. Tät stadsbygd innebär att ”Variation i den bebyggda miljön skapas genom utbudet av bostadstyper, upplåtelseformer, offentliga rum, verksamheter och service”. Ändringsplanen bedöms därmed ligga i linje med Översiktsplanens intentioner.

Detaljplan och förordnanden



Figur 4 Plankartan för nuvarande detaljplan för Norr om kyrkvägen

För området gäller idag detaljplan för Norr om Kyrkvägen som vann laga kraft 2009-07-15. Inom området för planändringen gäller idag bestämmelserna - byggnad för kulturändamål (R), handel (H) idrottsändamål (Y), skola (S) ”Tillfälligt torg” (Torg). Genomförandetiden för gällande detaljplan var 5 år och gick ut 2014-07-15.

När detaljplaneändringen fått laga kraft upphör den upphävda planbestämmelsen i den äldre detaljplanen som ingår i området att gälla.

5.2 Gator, trafik

Angränsande till området går två gång- och cykelvägar. Skolvägen ligger även i öster om området. Vägarna kommer inte påverkas av planändringen.

5.3 Natur och rekreation

Till öster om området finns ”Suseboparken” med naturvärden för Ädellövträd och ett jätteträd. De kommer inte påverkas av planändringen.

5.4 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte

5.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt 5 kap, 11a § plan- och bygglagen och 6 kap, 6 § miljöbalken göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen befästs i ett beslut av planutskottet.

Om undersökningen leder fram till att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning göras enligt plan-och bygglagens samt miljöbalkens regler. Omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Planområdet angränsar till Centralvägen i söder och Skolvägen till öster och ligger därmed beläget i centrala Väsby. Norr om planområdet ligger Väsby skola och 200 meter söderut ligger Väsby Centrum. Torgytan är en del av handelsstråk som Centralvägen utgör i Väsby. Planområdet har ekologiska värden och binder som grönstruktur samman Centralvägens trädallé med Suseboparken som angränsar planområdet i öst.

Planen och Påverkan

Planändringen innebär att den tillfälliga bestämmelsen om torg tas bort. Detta gör det möjligt att bevilja permanent bygglov för handel på Hugo Sabels torg i enlighet med bestämmelsen (H) som också gäller inom området. Ändringen medför ingen faktisk förändring av markanvändningen eller platsens funktion som torg. Den bekräftar nuvarande förhållanden som råder på platsen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kontoret för samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

Undersökningen grundas på följande:

- Planen innebär endast en ändring av befintlig markanvändning.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas till följd av planändringen.
- Syftet att ändra del av detaljplan (1354) överensstämmer med kommunens översiktsplan för Upplands Väsby kommun (Väsby Stad 2040) där området är utpekat som tät stadsbygd vars inriktning är att möjliggöra för en blandad markanvändning och ändamålsenlig struktur.

5.6 Sociala konsekvenser

Planarbetet gynnar ett levande torg.

5.7 Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stärkt ställning i samhällsplaneringen. Ändringen bedöms inte beröra barnperspektivet.

6. Genomförande

6.1 Fastighetsrättsliga åtgärder

Ändringen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder.

6.2 Tekniska åtgärder

Ändringen innebär inga tekniska åtgärder.

6.3 Ekonomiska åtgärder

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planarbetet belastar planenhetens detaljbudget 2025/26.

Avgifter och taxor

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov, teknisk anmälan samt nybyggnadskarta respektive anmälan bygglovbefriad åtgärd debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

6.4 Organisatoriska åtgärder

Planarbetet innebär inga organisatoriska åtgärder.

Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnätet.

E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det lokala elnätet.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, om detta kan försvåra drift, underhåll eller reparation.

Kostnader för eventuell flyttning, ombyggnation eller skada av E.ON:s anläggningar i samband med det upphävda planförslaget bekostas av exploatören. Inga permanenta installationer eller byggnationer får ske ovan E.ON:s anläggningar.

Vid bygglovsansökningar remitteras E.ON.

7 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på Kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med Bygg- och miljökontoret och Kommunledningskontoret i Upplands-Väsby kommun.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell	Erik Tegnér
Planchef	Plankoordinator