UPPLANDS VÄSBY

Utdrag ur sammanträdesprotokoll Kommunstyrelsens planutskott

Utdrag ur Kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2026-05-20

§ 40

Beslut om antagande av detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) (KS/2019:172)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.).

———

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 27 februari 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.). Planen hanteras med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen samt de allmänna platserna ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i den mänskliga skalan samt i områdets industrihistoriska arv.

Sammanlagt möjliggör planförslaget för nya bostäder om cirka 70 000 kvadratmeter bruttoarea och för kontor och centrumfunktioner om cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea.

Den nya strukturen utformas så att den blir tydlig med god orienterbarhet och väl definierade gränser mellan vad som är allmänt respektive privat. Mot Optimusvägen anpassas de nya byggnaderna till villabebyggelsen i Folkparksområdet genom en lägre skala och med en planterad förgårdsmark. Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen, gör att området är utsatt för

höga bullernivåer. Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med bland annat slutna kvarter och högre bebyggelse mot järnvägen och Mälarvägen.

Planutskottet beslutade den 16 december 2020 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådet varade mellan den 21 december 2020 till den 12 februari 2021. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen daterad 22 maj 2023. Efter samrådet reviderades förslaget framför allt beträffande att plankartan strukturerades för att vara digitalt tillgänglig. Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats ändrades för att bättre anpassa sig till strukturplanen. Ett flertal planbestämmelser lades till för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas så som det är planerat under planprocessen och att nödvändiga åtgärder för att säkerställa markens lämplighet genomförs.

Planutskottet beslutade den 14 juni 2023 att ställa ut det bearbetade förslaget till detaljplan för granskning. Granskningen varade mellan 8 augusti och 13 september 2023. Inkomna synpunkter redovisas i bifogat granskningsutlåtande. Synpunkter har inkommit från sammanlagt 24 svaranden under granskningstiden eller med överenskommet anstånd. Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller hantering av översvämningsrisker, bullernivåer, byggnadshöjderna i förhållande till intilliggande lägre befintliga enfamiljshus samt att det befaras att det kommer bli trafikproblem längs med Optimusvägen.

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande övergripande förändringar;

- Höjdsättningen av torget och lokalgata 1 har justerats med hänsyn till områdets översvämningsproblematik och en framkomlig väg för räddningsfordon genom torget har möjliggjorts.

- Bestämmelser som syftar till att skydda planområdet vad gäller buller, stabilitet, vibrationer och översvämningar har förtydligats och adderats i enlighet med inkomna synpunkter från remissinstanser.

En mer utförlig lista på förändringar finns i bifogat granskningsutlåtande.

Beslut har tidigare fattats om att förslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Synpunkter som inkommit under samråd och granskningen förändrar inte denna bedömning.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsens planutskott

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel till följd av anläggandet av allmän plats som beräknas till ca 43 miljoner kronor för kommunen (med reservation för att kommunen står för majoriteten av risken vid en eventuell fördyring) vilket i sin tur medför ökade driftskostnader som beräknas till ca 2 miljoner kronor per år. Därtill tillkommer kostnader för kommunen för expropriering av mark (del av fastigheten Vilunda 20:31). Vidare är kostnaden för utbyggnad av vatten- och avlopp är taxefinansierat och belastar vatten- och avloppskollektivet och finansieras genom anslutnings- och brukningsavgifter enligt vatten- och avloppstaxa.

Kommunen får intäkter i form av försäljning av mark (ca 12 miljoner kronor).

Sammantaget innebär genomförandet av projektet att kostnaderna överstiger intäkterna.

Barnrättsperspektivet

Planförslaget har studerats utifrån ett barnperspektiv och den samlade bedömningen är att planområdets utformning beaktat barnperspektivet relativt väl, sett till den centrala plats det utgör.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.).

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens planutskott

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för Samhällsbyggnad, Upplands Väsby kommun

Kommunledningskontoret, Upplands Väsby

Vilunda 6:42 AB

Väsbyhem AB

Beslutsunderlag

1. Planhandlingar för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) bestående av plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande, samrådsredogörelse och kvalitetsprogram.