

Detaljplan för Vilunda 1:320 (Centralvägen 9 och Nya Elis park)

Beslut om granskning

PU 2026-01-21

Handläggare: Marzieh Chalant



Orienteringskarta

- 1. Planområdet
- 2. Väsby station
- 3. Väsby centrum
- 4. Suseboparken
- 5. Väsby skola
- 6. Multifunktionshuset Messingen

Planuppdrag (2023-02-08)

- Att pröva möjligheten att bygga ett flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen på fastigheten.
- Att pröva förutsättningarna för att utveckla Elis park och Björkvallatorget.
- Att utreda möjligheten till en flytt av biblioteket till nya lokaler vid platsen för gamla Medborgarhuset.

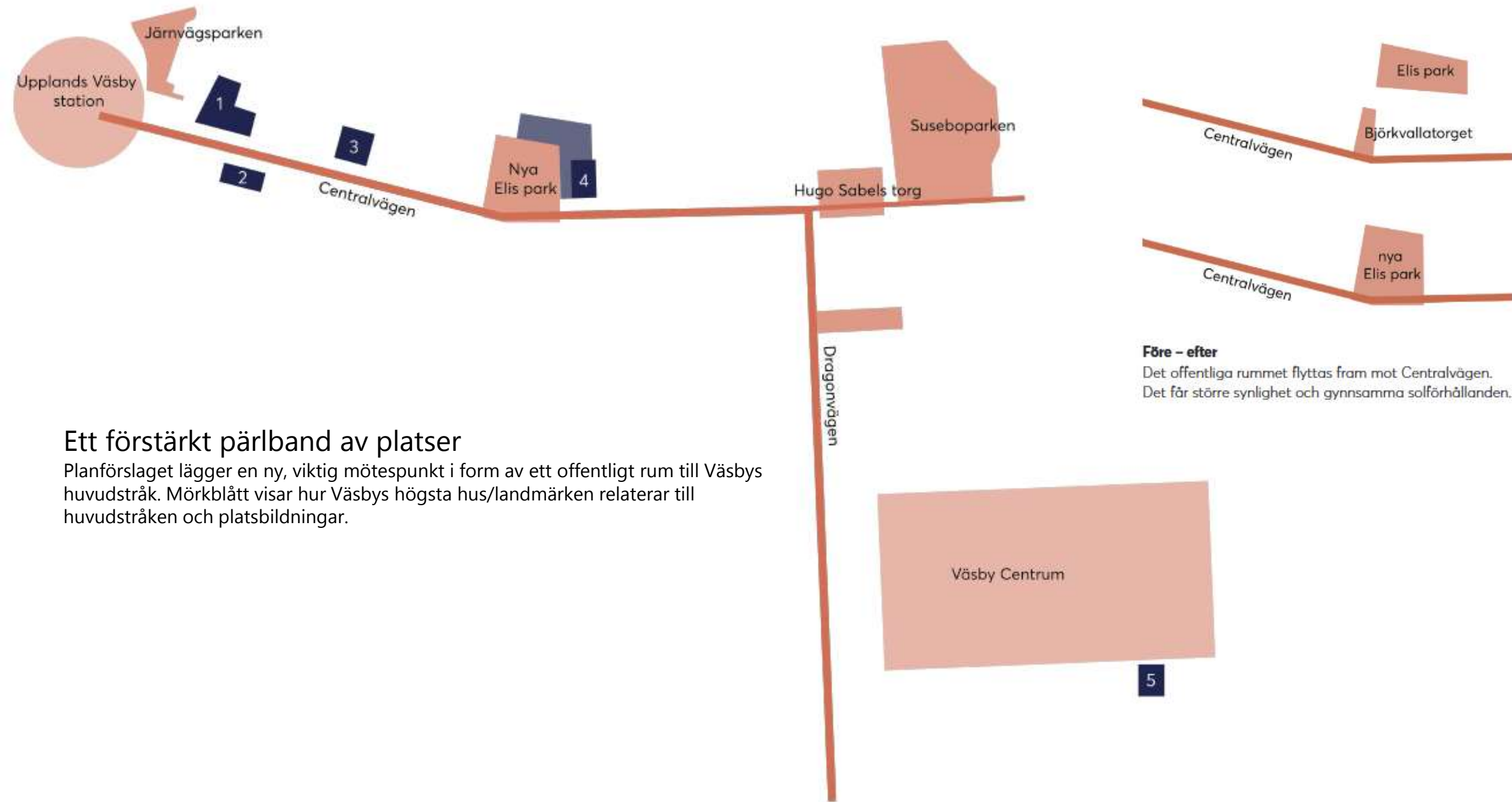
Syftet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumlokaler samt skapa ett sammanhållet och aktivt huvudstråk längs Centralvägen genom levande bottenvåningar och ett nytt parktorg.

Förslaget förväntas kunna förstärka stråket mellan järnvägsstationen och centrala Upplands Väsby genom att tillföra bostäder och verksamheter, såsom bibliotek och café, samt skapa bättre kopplingar mellan Elis park och Björkvallatorget till en mer inbjudande och trygg plats.

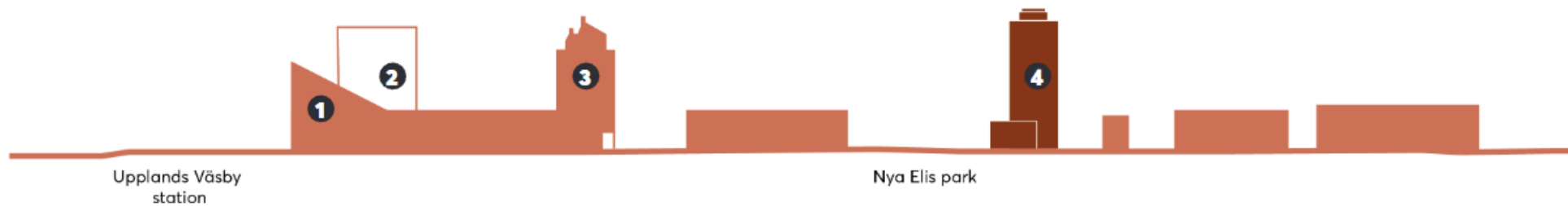




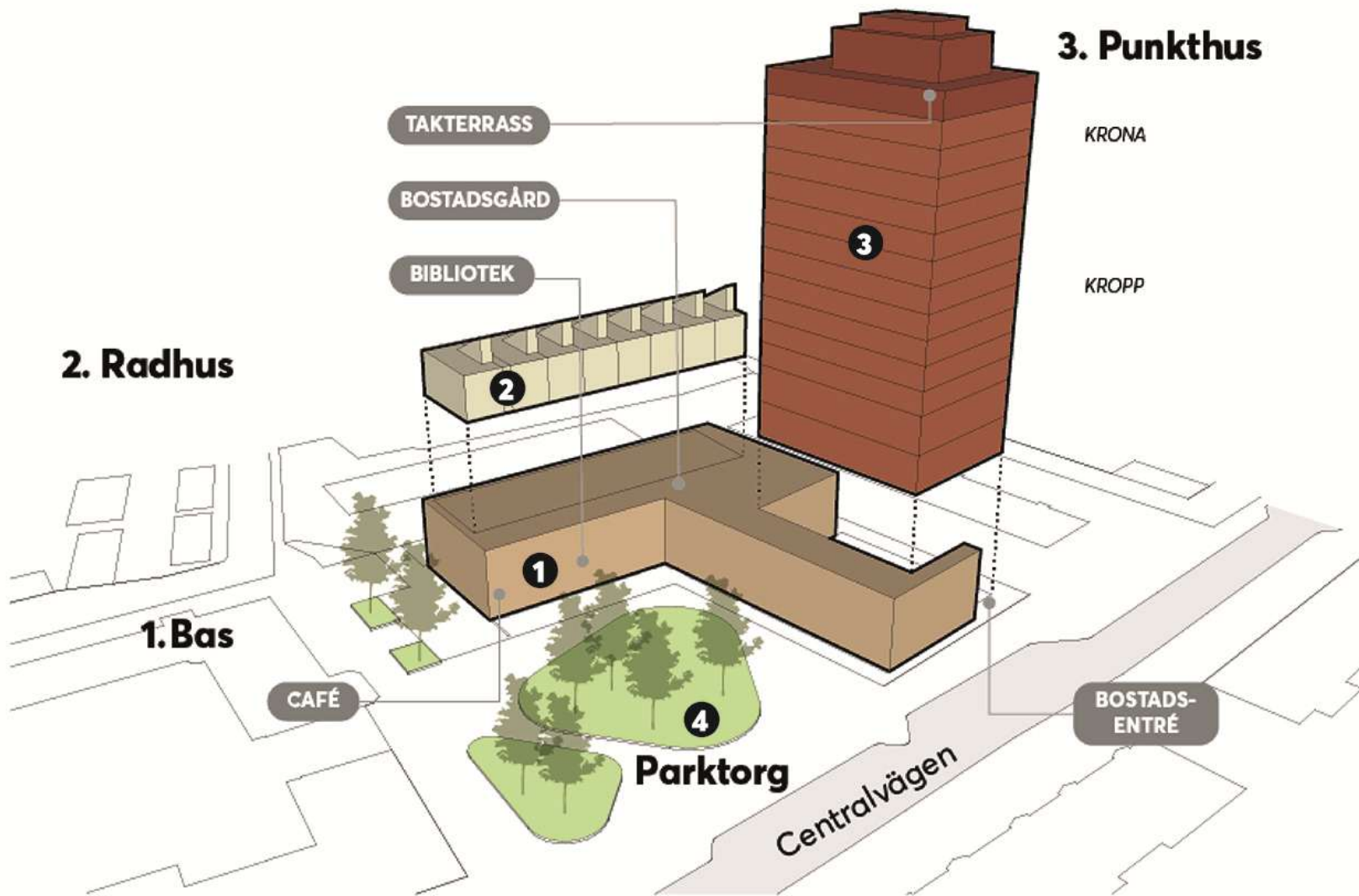


Ett förstärkt pärlband av platser

Planförslaget lägger en ny, viktig mötespunkt i form av ett offentligt rum till Väsby huvudstråk. Mörkblått visar hur Väsby's högsta hus/landmärken relaterar till huvudstråken och platsbildningar.



Elevation längs Centralvägen



- Cirka 82 lägenheter fördelade mellan 1-4 ROK
- 8 radhus
- Bibliotek 1900kvm
- Café 210kvm
- 2000 kvm park/torg

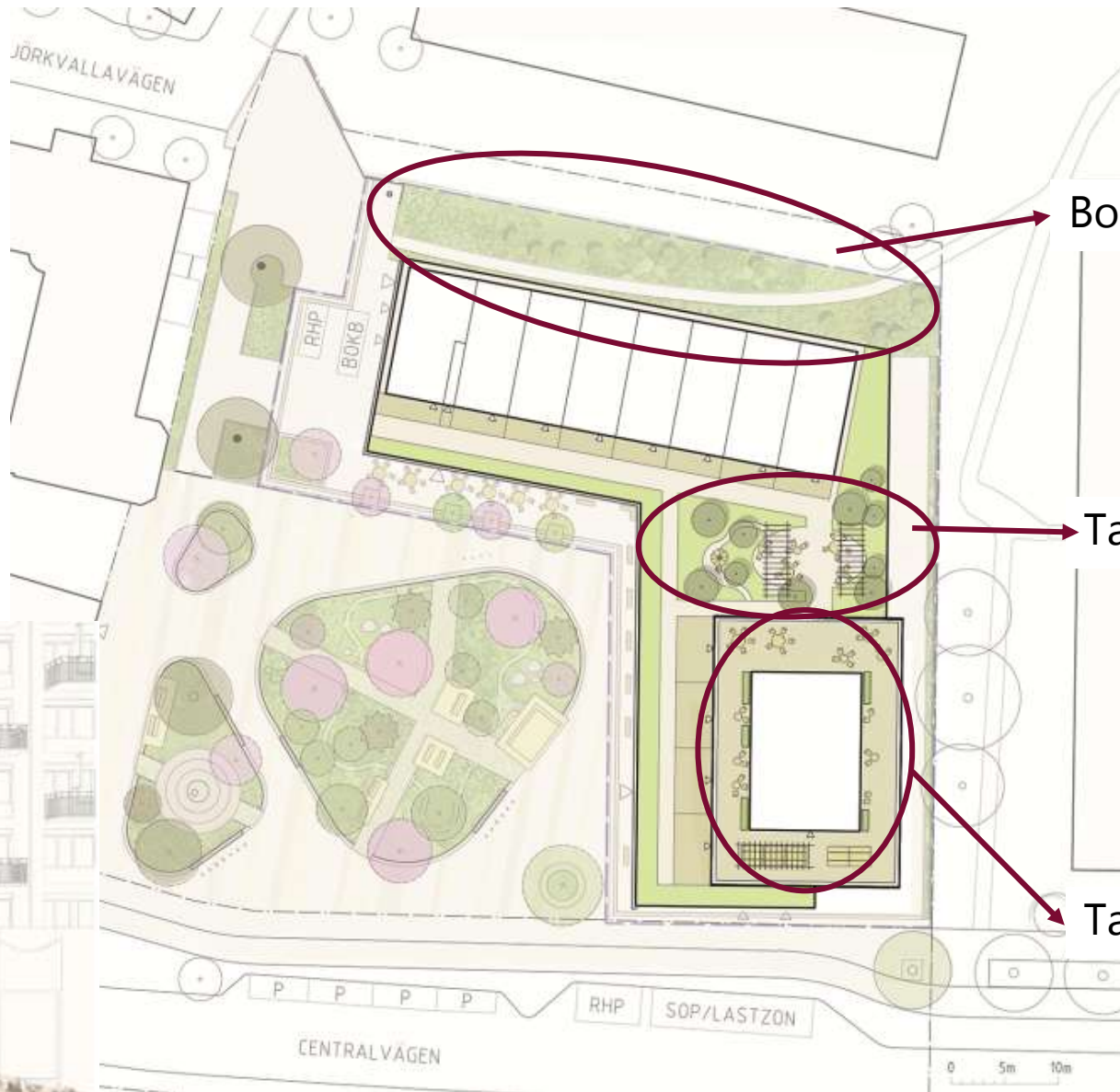
Sprängskiss

Bebyggelsens delar

1. Bas
2. Radhus
3. Punkthus
4. Parktorg



Illustrationsplan





Det nya Parktorget

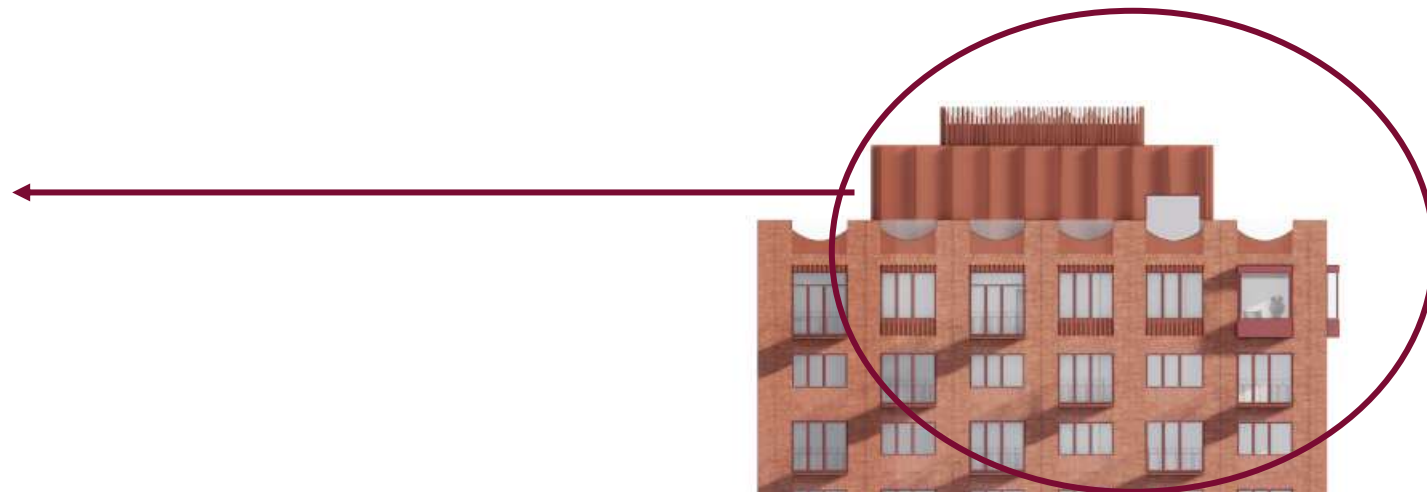
Vy från Centralvägen med blicken österut

Fasad mor öster



Fasad mor norr





Fasad mor väst





Fasad mot söder
Alternativ tegel
Skala 1:200 (A3)



Fasad mot söder
Alternativ träpanel
Skala 1:200 (A3)



Fasad mot söder



Materialpalett



Över: Fasaden utförs i två tegelnyanser; rödbrun för punkthuset respektive sandfärgad för radhusen och en kombination av dessa i basen.

Under: Tegel från Medborgarhuset som planeras att återanvändas i basen. Ambitionen är att använda en hög andel återbrukat tegel.



Över: Som alternativt fasadmateriell till radhusdelen föreslås naturligt gråfärgad träpanel.

Under: Medborgarhusets fasadtegel.



Över: Detaljering i fasad i naturlig respektive infärgad betong.

Under: Plåtdetaljer i matchande kulör(er).



Över: Entréglaspartier i bottenvåning i oljad ek.

Under: Sedumgräs på radhustaken.









Till höger: Linjeperspektiv från Centralvägen mot parktorget - med biblioteksentrén i fonden



Till höger: Linjeperspektiv från Centralvägen strax öster om planområdet, vy mot väster.



Utredningar

- Dagvattenutredning och skyfall
- Trafik och parkeringsutredning
- Bullerutredning
- Geoteknik
- Hydrologi (Tillstånd för vattenverksamhet behöver sökas hos MMD)
- Markundersökning
- Antikvariskutredning
- PM mikroklimat
- Avfallsutredning
- PM Brandrisk
- Naturvärdesinventering

Bilparkeringar för bostäder

Parkering för bostäderna ska ske på den egna fastigheten. Bilparkeringarna till bostäderna planeras i **parkeringsgarage under byggnaden** med in- och utfart i byggnadens nordvästra hörn med angöring mot Björkvallavägen.

Parkeringsbehovet för detaljplanen har beräknats utifrån:

- kommunala mål för Väsby stad 2040
- platsens förutsättningar för hållbart resande
- den nuvarande parkeringssituationen vid biblioteket
- befintligt bilinnehav i centrala Upplands Väsby
- kunskaper kring mobilitet och effekter av mobilitetsåtgärder
- omvärldsbevakning av andra kommuner



Upplands Väsby station ligger inom **300 meter** från planområdet, med ett stort utbud av lokal och regional buss- och spårtrafik vilket skapar goda förutsättningar för kollektivt resande och pendlingsresor.

Ett gångavstånd på **fem minuter till närmaste busshållplats** och tio minuter till spårbunden trafik anses vara ett acceptabelt avstånd till kollektivtrafik vilket planområdet uppfyller med god marginal.

Idag är biläggandet i centrala Upplands Väsby i snitt **0,58 bilar per lägenhet**.
I området närmast planområdet ligger snittet på **0,55 bilar per lägenhet**.

- Beräkningssteg 1: $0,58 \text{ befintligt bilinnehav} * 0,85 \text{ reduktion med anledning av mobilitetsåtgärder och platsspecifika förutsättningar} = 0,493$
- Beräkningssteg 2: $0,493 \text{ bilar/lägenhet} + 0,05 \text{ bilar/lägenhet för besök} = 0,543$
- Beräkningssteg 3: $P\text{-tal } 0,543 * 82 \text{ lägenheter} = 44,5 \text{ bilparkeringsplatser}$

Bilparkeringar för verksamheter

I Upplands Väsby's nuvarande trafikplan från 2013 finns inga specifika parkeringstal för bibliotek och café.

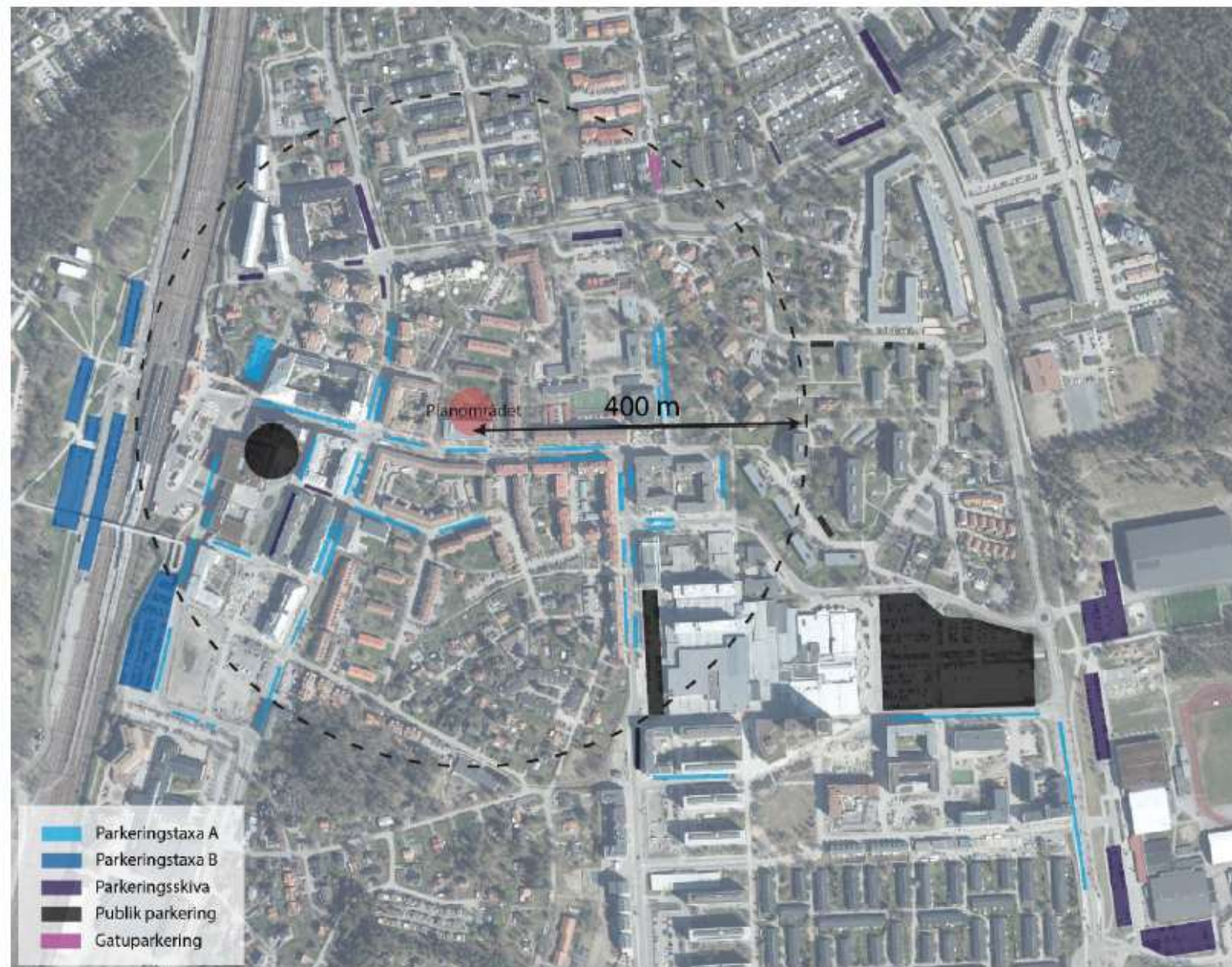
För att bedöma parkeringsbehovet har Trafikutredningen (WSP, 2024) undersökt förutsättningarna vid det befintliga biblioteket i Messingen med intilliggande café.

Funktionsprogrammet för biblioteket kräver en tillgänglighetsanpassad bilparkering för rörelsehindrade (RHP) och en besöksparkering nära entrén. Behov finns av en parkeringsplats för bokbussen.

Vi har planerat för RHP platser samt parkeringsplats för bokbussen och 44 cykelparkeringar.

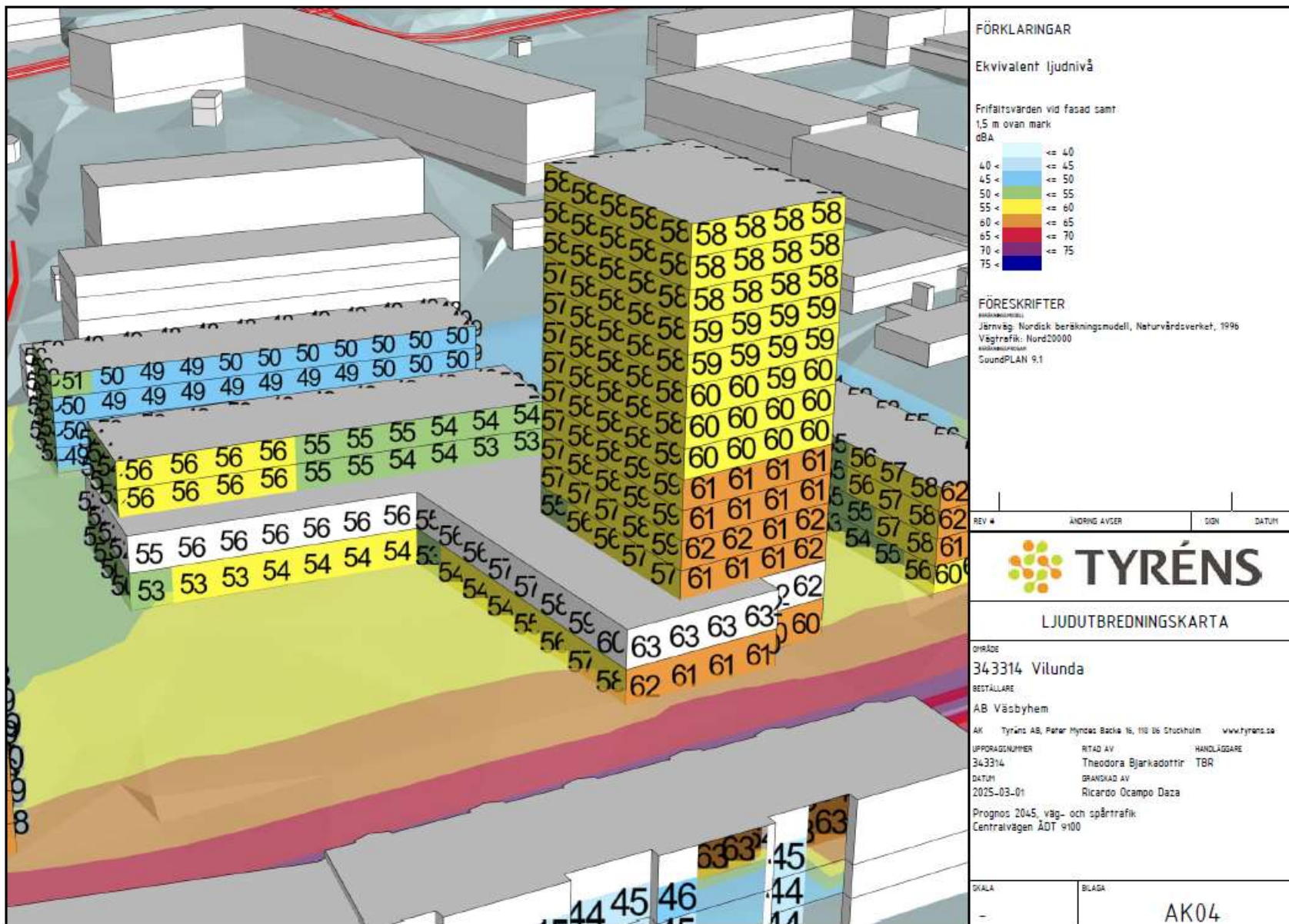
Längs Centralvägen kommer det, precis som idag, även finnas publika parkeringar.

Publika bilparkeringar i centrala Väsby



Sammanställning av parkeringsefterfrågan

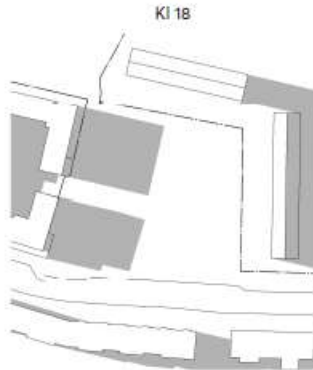
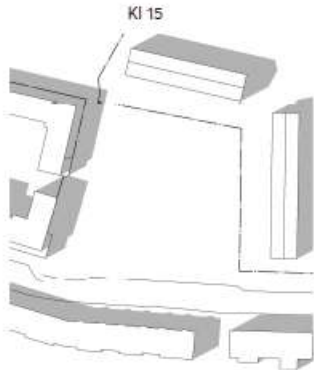
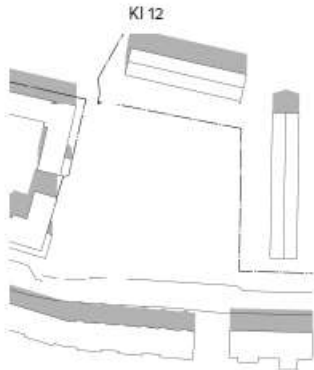
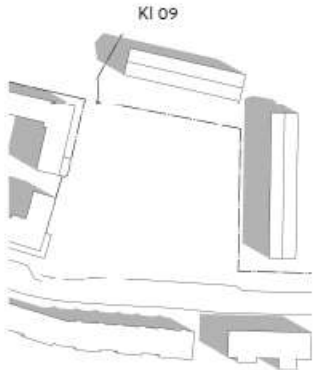
	Parkeringsefterfrågan för bostäder (82 lägenheter)	Parkeringsefterfrågan för verksamheter (bibliotek och café)
Cykelparkeringar vid entré	66 (varav 17 för besök)	44 (varav 10 för personal)
Cykelparkeringar i markplan/garage	131 (varav 10–20 för specialcyklar)	(eventuellt kan personalparkering placeras inomhus)
Cykelparkeringar för cykelpool	3–5	-
Bilparkeringar boende/personal	41	0
Bilparkeringar besök	4	2
Bilparkeringar för bilpool	1	-
Bilparkering för rörelsehindrade, dessa utgör en del av den framräknade parkeringsefterfrågan	Anordnas vid behov, men 1–2 platser bör förberedas på strategiska platser i parkeringsgaraget nära hissen	1–2



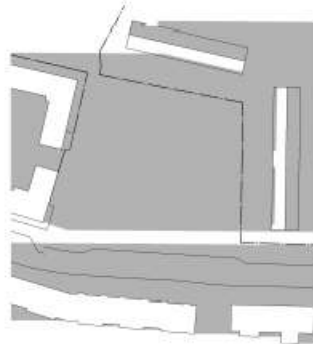
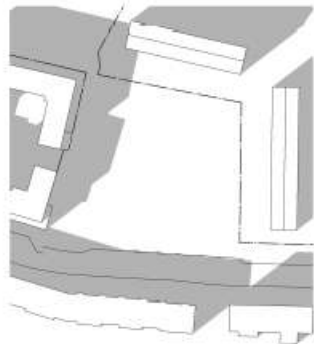
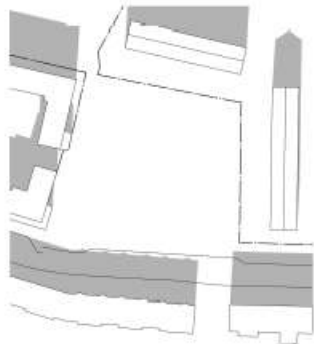
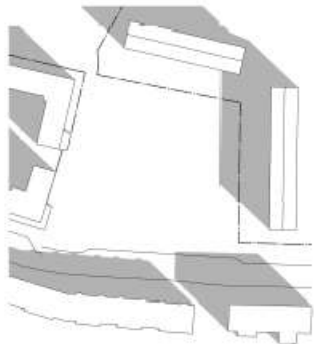
STUDIE 5: SOLSTUDIE

Befintligt, planvy

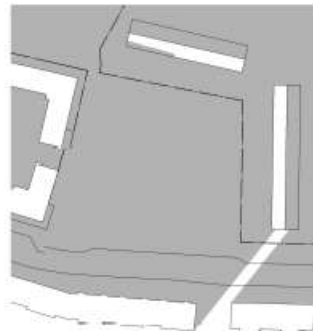
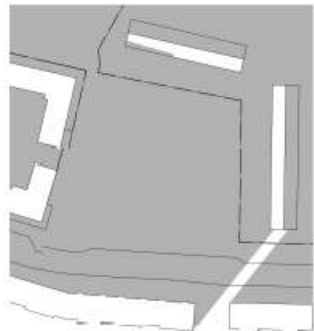
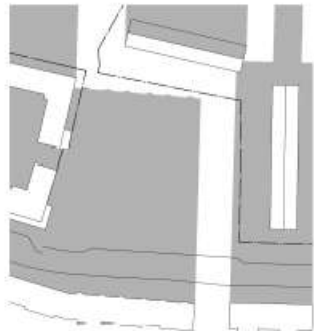
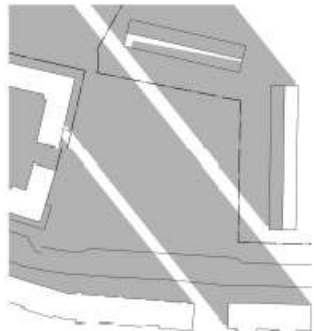
JUN



MARS & SEPTEMBER



DECEMBER



JUNI

KL. 09.00



KL. 10.30



KL. 12.00



KL. 13.30



KL. 15.00



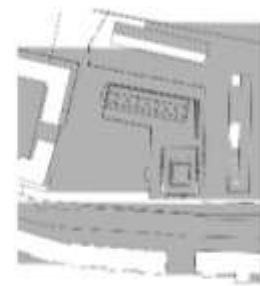
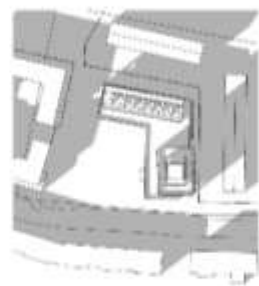
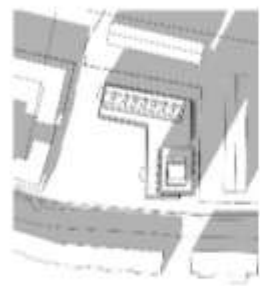
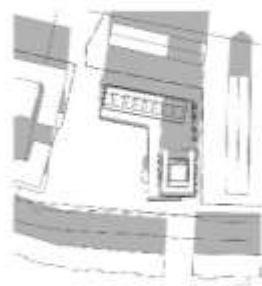
KL. 16.30



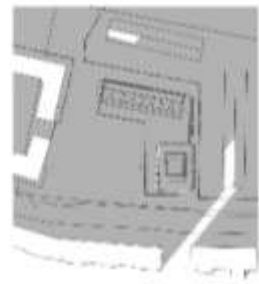
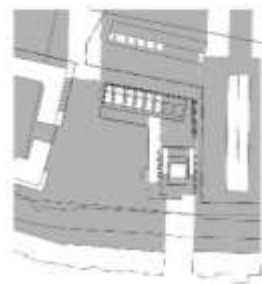
KL. 18.00



MARS & SEPTEMBER

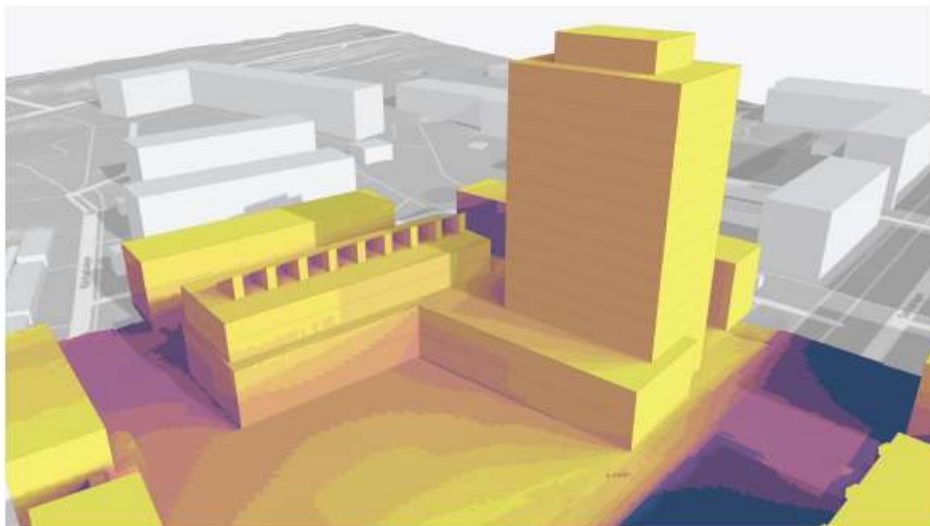


DEZEMBER

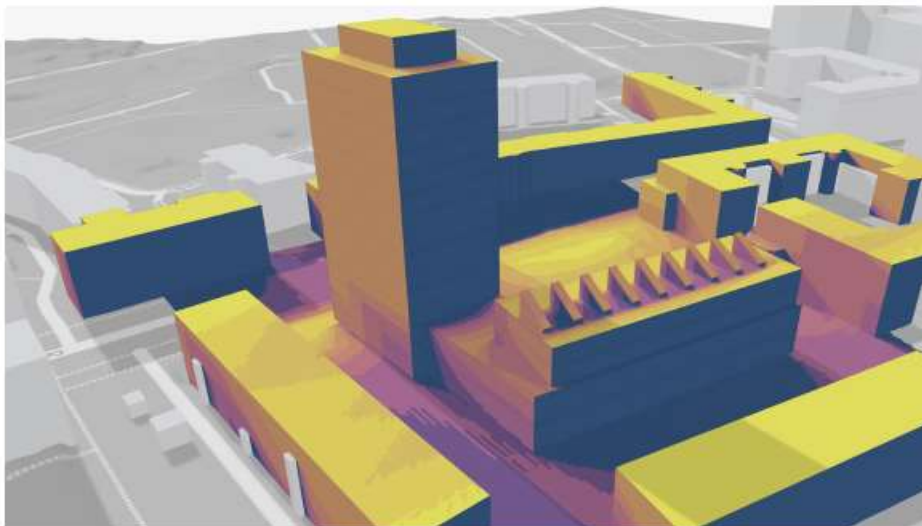


STUDIE 4: SOLTIMMAR

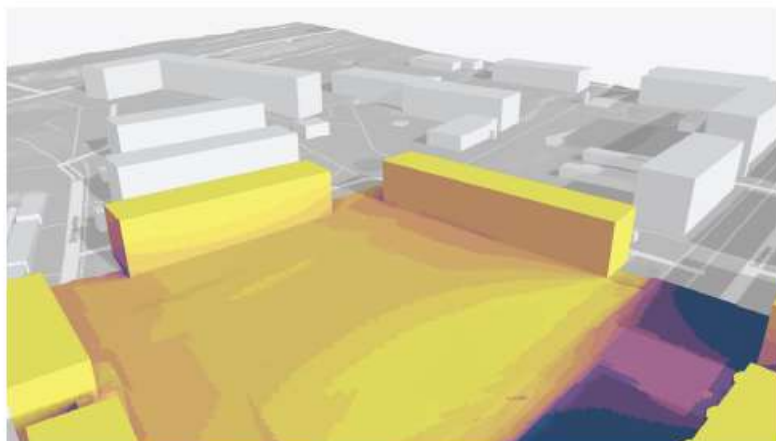
Solförhållanden ny bebyggelse



Förslag

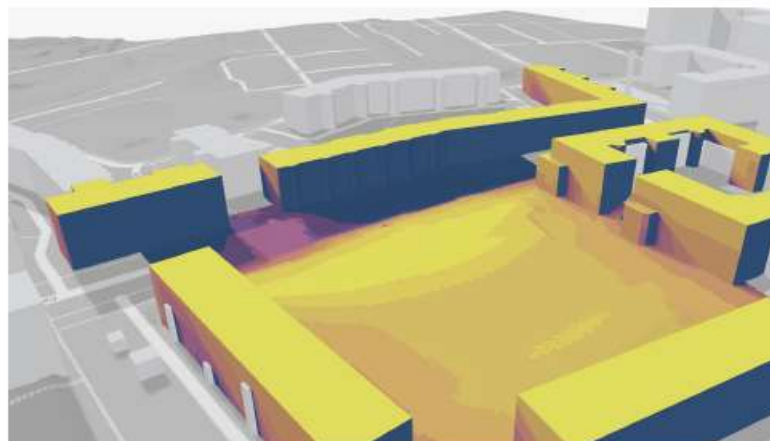


Förslag



Gula fasader har risk för överhettning.
Solavskärmning kan behövas.

Befintligt



Mörka fasader har ej risk för överhettning.
Solavskärmning behövs ej.

Befintligt



Synpunkter under samrådet

Planförslaget var ute på samråd mellan **den 12 maj – 26 juni 2025**. Under samrådet inkom 72 remissvar vilka redovisas i en samrådsredogörelse.

Länsstyrelsen bedömde att samrådsförslaget bör bearbetas avseende miljökvalitetsnormer för vatten, förorenade områden och översvämningsrisk.

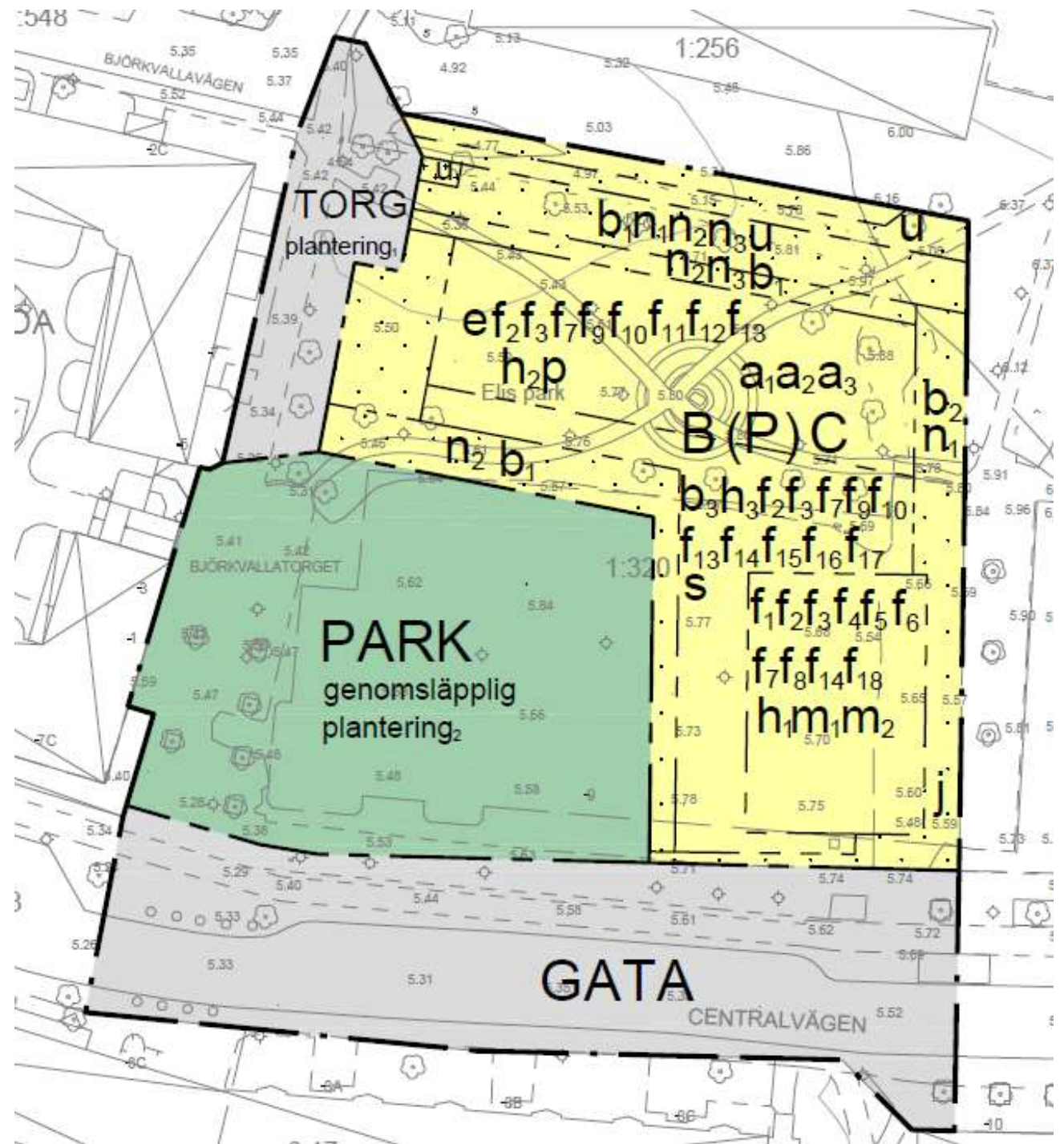
Mellan samråd och granskning har en naturvärdesinventering och ett PM brand tagits fram. Dagvatten- och skyfallsutredningen har omarbetats och kvalitetsprogrammet har reviderats.

Förtydliganden och revideringar har gjorts i planbeskrivningen avseende dagvatten- och skyfall, naturvärden, framkomlighet för utryckningsfordon, avfallshantering och genomförandefrågor.

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar:

- Enskilt ändamål för kvartersmark säkerställs inom egen fastighet. Planområdet minskas även något mot sydväst, vilket innebär att det utstickande skärmtaket på fastigheten Vilunda 11:1 fortsatt regleras av gällande detaljplan.
- Användningsbestämmelse ” Torg” införs på nordvästra delen av planområdet, vilket möjliggör en helhetslösning för trafik och logistik till de publika lokalerna.
- Avståndet mellan byggnaden och grannfastigheten ökas något mot väst och öst.
- Plankartan kompletteras med ytterligare bestämmelser avseende vegetation, genomsläpplighet samt höjdsättning/avrinning dels för att säkerställa att riskbilden för Centralvägen inte försämras vid skyfall och dels för att ge möjlighet till fördröjning och/eller rening.
- Avgränsning på ledningsområdet revideras.
- Höjdbestämmelsen revideras.
- Villkorsbestämmelsen för startbesked för förändrad markanvändning avseende avhjälpning av markföroreningar utökas till att omfatta hela planområdet.
- Gestaltungsbestämmelser tydliggörs och kompletteras.

Plankarta



Utformning

f ₁	Fasad ska vara i rött tegel och utföras med mönsterverkan.
f ₂	Kulör på plåtdetaljer ska samspela med kulör på fasad.
f ₃	Elementskarvar ska, om de förekommer, utformas väl integrerade i fasadens gestaltning.
f ₄	Balkonger ska finnas på västra och östra fasaden. Balkonger ska växla placering på varannan våning. Balkong får maximalt ha en bredd på 2,6 meter och ett djup på 1,5 meter.
f ₅	Balkongers material, utformning och kulör ska hamonisera med byggnaden. Balkonger får inte glasas in i efterhand. (Begränsas av användningsgräns).
f ₆	Översta våningen ska vara indragen minst 3,5 meter från underliggande fasadliv.
f ₇	Räcken och fallskydd på takterass ska utformas som en integrerad del av fasaden varav en tredjedel ska vara genomskiktligt samt följa samma rytm som fönstersättningen i våningen under.
f ₈	Burspråk ska finnas på byggnadens översta bostadsvåning.
f ₉	Byggnadens två nedersta våningar, från gatunivå, ska utformas med fasad i rött och ljust grått eller ljust beige tegel.
f ₁₀	Byggnadens två nedersta våningar, från gatunivå, ska ha en invändig höjd med minst 4 meter från färdig golvhöjd till undersida på nästa vånings bjälklag.
f ₁₁	Radhusfasad ovan andra våningen, från gatunivå, ska vara i trä eller ljust grått eller ljust beige tegel.
f ₁₂	Endast radhus ovan 17 meter över angivet nollplan.
f ₁₃	Skärmtak får kraga ut över prickad mark med en minsta frihöjd med 3,5 meter.
f ₁₄	Skyttar ska utgöras av fristående bokstäver med integrerad eller bakåtriktad belysning.
f ₁₅	Byggnadens fasader ska i de två nedersta våningarna, från gatunivå, mot allmän plats bestå av en fjärdedel uppglasade dörr- och fönsterpartier.
f ₁₆	Byggnadens fasader ska i de två nedersta våningarna, från gatunivå, mot kvartersmark bestå av en sjättedel uppglasade dörr- och fönsterpartier.
f ₁₇	Minst en huvudentré ska finnas mot allmän plats Park.
f ₁₈	Minst en huvudentré ska finnas mot Centralvägen.

Utförande

b ₁	Huvuddelen av marken ska vara genomsläpplig.
b ₂	Minst en fjärdedel av marken ska vara genomsläpplig.
b ₃	Huvuddelen av taket ska förses med vegetation.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Skyfallsväg ska finnas. Tröskelnivån ska vara 20 centimeter lägre än färdig golvnivå i byggnad.
n ₂	Marken får inte användas för parkering.
n ₃	Huvuddelen av ytan ska utformas med vegetation.

Utformning av allmän plats

genomsläpplig	Huvuddelen av marken ska vara genomsläpplig.
plantering ₁	Plantering ska utgöra en sjättedel av ytan inom användningsgräns.
plantering ₂	Plantering ska utgöra två femtedelar av ytan inom användningsgräns.

Ekonomiska konsekvenser

- Planarbetet bekostas av exploatören
- Genomförande av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel
- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän platsmark
- Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar vatten- och avloppskollektivet och finansieras delvis genom anslutnings- och bruksavgifter enligt vatten- och avloppstaxa.
- Ökade driftkostnader för kommunen på grund av tillkommande allmän platsmark
- Del av fastigheten Vilunda 1:548 kommer att säljas till VH vilket genererar en intäkt till kommunen. Värdering förväntas bli klar under våren.

Tidplan

- Beslut om granskning **PU** 2026-01-21 (Granskning kommer att pågå 23 jan- 16 feb)
- Godkännande **PU** 2026-06-10
- Beslut om antagande i **kommunstyrelsen** hösten 2026

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar enligt följande:

1. Godkänna redovisningen av plansamrådet.
2. Sända förslaget till detaljplan för Vilunda 1:320 med flera på granskning.
3. Paragrafen justeras omedelbart.



UPPLANDS
VÄSBY