KS 2023:102
GRANSKNINGSHANDLING
2025-12-16

Detaljplan för Vilunda 1:320 med flera (Centralvägen 9 och nya Elis park)

Standardförfarande

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

Planbeskrivning

Figur 1. Orienteringskarta med planområdet markerat i rött. Källa: Lantmäteriet, 2025

Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte och bakgrund 7
1.1 Planens syfte 7
1.2 Bakgrund 7
2. Plandata 8
2.1 Planförfarande 8
2.2 Planprocessen 8
2.3 Handlingar 8
Planhandlingar 8
Övriga handlingar, Utredningar 8
2.4 Preliminär tidplan 9
2.5 Kommunala beslut 9
Planuppdrag 9
2.6 Läge och Areal 10
2.7 Markägoförhållanden 10
2.8 Genomförandetid 11
3. Gällande planer och tidigare ställningstaganden 12
3.1 Riksintressen 12
3.2 Regionala Planer och program 12
3.3 Kommunala planer och program 14
Översiktsplan 14
Kommunala program 15
Program för planområdet 16
Detaljplan 16
Pågående planprojekt i närheten 17
4. Planeringsförutsättningar och Planförslaget 18
4.1 Bebyggelseområden 18
Befintlig bebyggelse 18
Kulturmiljö 21
Ny bebyggelse 23
Gestaltning 29
4.2 Gator, trafik och parkering 45
Gångtrafik 45
Cykeltrafik 46

Kollektivtrafik 47
Biltrafik 48
Parkering 50
Trafiksäkerhet 54
4.3 Natur och rekreation 55
Naturvärden 55
Ekosystemtjänster 56
Geotekniska förhållanden 58
Ytvatten och Grundvatten 61
Fornlämningar 62
Rekreation 62
4.4 Teknisk försörjning 65
Vatten och avlopp 65
Dagvatten 65
Energianvändning, Värme 67
El, tele, bredband 67
Avfall och återvinning 68
4.5 Hälsa och säkerhet 70
Trygghet 70
Brandkrav 70
Markföroreningar 72
Radon 73
Luft 73
Buller 74
Klimatanpassning 79
Risk för ras, skred och erosion 80
Översvämning 81
5. Motiv till detaljplanens regleringar 86
5.1 Kvartersmark 86
5.2 Allmän platsmark 93
6. Konsekvenser av planens genomförande 94
6.1 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken 94
6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan 94
Platsen 94
Påverkan 95

Planen 95
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 95
6.3 Sol – och skuggförhållanden 95
6.4 Vindstudie 99
6.5 Miljökvalitetsnormer för vatten 100
6.6 Sociala konsekvenser 100
6.7 Barnperspektivet 100
7. Genomförande 102
7.1 Avtal 102
7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder 102
Marköverlåtelse 102
Fastighetsreglering 103
Gemensamhetsanläggning 104
Servitut 104
Ledningsrätt 104
7.3 Tekniska åtgärder 105
Utbyggnad av allmänna anläggningar 105
Vatten och avlopp 105
El 105
Utbyggnadsordning/etappindelning 106
Drift och underhåll 106
Utredningar 106
7.4 Ekonomiska konsekvenser 106
Kommunala kostnader och intäkter 106
Kommunalekonomiska konsekvenser 107
Avgifter och taxor 107
7.5 Organisatoriska åtgärder 108
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 108
Ledningsägare 108
8 Medverkande 109

Sammanfattning

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett flerbostadshus med lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen, centralt i Upplands Väsby. Planen möjliggör även en flytt av det befintliga biblioteket till nya lokaler och skapar förutsättningar för att knyta ihop Elis park och Björkvallatorget till en sammanhängande och inbjudande plats.

Planområdet är beläget längs Centralvägen, ett av kommunens mest trafikerade och centrala stråk. Här passerar många människor på väg mellan stationen och centrum, till fots, med cykel, bil eller buss. Gestaltningen av det offentliga rummet är därför avgörande för hur platsen upplevs. Färgsättningen är anpassad till områdets färgskala och anknyter till historiska element, bland annat genom återbruk av tegel från det tidigare medborgarhuset. Hållbara material, tydliga entréer och en hög detaljnivå bidrar till ett livfullt, stadsmässigt och visuellt varierat stråk.

Ett centralt mål med detaljplanen är att skapa en sammanhållen Centralvägen med levande bottenvåningar, där lokalerna i markplan aktiverar gaturummet och ger trygghet genom naturlig övervakning. Det nya parktorget ska utformas med rik grönska, öppna och överblickbara ytor samt tydliga gångstråk som knyter ihop torg, park och gata. Publika funktioner som biblioteket bidrar till en mångsidig och socialt aktiv miljö, och förstärker kopplingen mellan järnvägsstationen och centrala Upplands Väsby.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa en bebyggelse med placering, skala och form som samspelar med omgivningen och skapar goda boendemiljöer. Kommunens stadsmässighetsdefinition, tillsammans med gestaltningsbilagan, ska tillämpas, och projektet ska följa kvalitetsprogrammet som hör till detaljplanen.

Planområdet omfattar Elis park, Björkvallatorget och platsen för det gamla medborgarhuset. Området är beläget längs Centralvägen i centrala Upplands Väsby och har ett strategiskt läge för utveckling av nya bostäder och verksamheter. Bebyggelsen längs Centralvägen består i huvudsak av flerbostadshus med majoritet bostadsrätter och ett mindre antal hyresrätter. Husen är uppförda från 1950-talet och framåt och är vanligtvis tre till fem våningar höga, ofta med indragen översta våning.

Enligt gällande översiktsplan ligger området inom tät stadsbygd. Den föreslagna utvecklingen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner och är i linje med kommunens flerårsplan 2025–2027, där fastigheten pekas ut som ett politiskt prioriterat utvecklingsområde och som möjlig plats för ett nytt huvudbibliotek.

Översiktsplanen framhåller att centrala Upplands Väsby ska utvecklas med bostäder, mötesplatser, parker och trygga offentliga miljöer. Den föreslagna utformningen med lokaler i bottenvåningarna, entréer mot gatan och ett nytt parktorg bedöms bidra till en trygg och attraktiv miljö. Detaljplanen möjliggör ett flerbostadshus med verksamhetslokaler och bibliotek i bottenvåningen samt utveckling av Björkvallatorget och ett nytt parktorg. Parktorget föreslås utformas med öppna och överblickbara ytor mot Centralvägen, vilket förväntas stärka både trygghet och orienterbarhet. Sammantaget bedöms utvecklingen bidra till ett mer levande stråk mellan järnvägsstationen och centrala Upplands Väsby.

1. Detaljplanens syfte och bakgrund

1.1 Planens syfte

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett flerbostadshus med lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen, centralt i Upplands Väsby. Planen möjliggör även en flytt av det befintliga biblioteket till nya lokaler och skapar förutsättningar för att knyta ihop Elis park och Björkvallatorget till en sammanhängande och inbjudande plats.

Planområdet är beläget längs Centralvägen, ett av kommunens mest trafikerade och centrala stråk. Här passerar många människor på väg mellan stationen och centrum, till fots, med cykel, bil eller buss. Gestaltningen av det offentliga rummet är därför avgörande för hur platsen upplevs. Färgsättningen är anpassad till områdets färgskala och anknyter till historiska element, bland annat genom återbruk av tegel från det tidigare medborgarhuset. Hållbara material, tydliga entréer och en hög detaljnivå bidrar till ett livfullt, stadsmässigt och visuellt varierat stråk.

Ett centralt mål med detaljplanen är att skapa en sammanhållen Centralvägen med levande bottenvåningar, där lokalerna i markplan aktiverar gaturummet och ger trygghet genom naturlig övervakning. Det nya parktorget ska utformas med rik grönska, öppna och överblickbara ytor samt tydliga gångstråk som knyter ihop torg, park och gata. Publika funktioner som biblioteket bidrar till en mångsidig och socialt aktiv miljö, och förstärker kopplingen mellan järnvägsstationen och centrala Upplands Väsby.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa en bebyggelse med placering, skala och form som samspelar med omgivningen och skapar goda boendemiljöer. Kommunens stadsmässighetsdefinition, tillsammans med gestaltningsbilagan, ska tillämpas, och projektet ska följa kvalitetsprogrammet som hör till detaljplanen.

1.2 Bakgrund

På fastigheten Vilunda 1:320 låg tidigare det gamla Medborgarhuset, uppfört i början av 1960-talet. Byggnaden stod länge tom utan verksamheter och revs därför 2024.

Fastigheten omfattas av detaljplan 265 som medger en byggnad för centrumändamål med tre våningar.

Väsbyhem AB inkom den 24 februari 2022 med en förfrågan om planbesked för fastigheten Vilunda 1:320 i centrala Upplands Väsby. Ansökan om planbesked avser bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen. I ansökan föreslås även en utveckling av angränsande Elis park och Björkvallatorget ingå i detaljplanen.

Enligt flerårsplanen för 2025–2027 vill politiken utreda möjligheten för en flytt av nuvarande biblioteket, från byggnaden Messingen till nya lokaler inom det aktuella planområdet. Kommunstyrelsen planutskott beslutade den 8 februari 2023 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Vilunda 1:320. Planuppdraget omfattar att inom Vilunda 1:320 pröva ändrad användning till bostäder och centrumverksamhet.

Då Centralvägen har stor betydelse för både buss- och cykelvägnätet behöver även lämplig infart och angöring till fastigheten studeras, enligt beslutet.

2. Plandata

2.1 Planförfarande

Denna detaljplan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse daterad 2 januari 2015.

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande gällande undersökning av betydande miljöpåverkan och 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 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900).

2.2 Planprocessen

Det aktuella planskedet är granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av det bearbetade förslaget från samrådet och komma med synpunkter. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där synpunkter som framförts under granskningen redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov inför antagande.

2.3 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-12-16
- Plankarta, 2025-12-16
- Samrådsredogörelse 2025-12-16
- Fastighetsförteckning, 2025-10-30
- Kvalitetsprogram reviderad, 2025-12-04

Övriga handlingar, Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Upplands Väsby kommun, 2025-02-25
- Bullerutredning reviderad, Tyréns, 2025-11-12
- Dagvattenutredning reviderad, WSP, december 2025
- Antikvarisk förundersökning och analys av kulturvärden, Tyréns, 2023-05-16
- Trafikutredning reviderad, WSP, 2025-12-03
- PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2024-04-11
- PM Hydrogeologi reviderad, Bjerking, 2025-11-06
- PM Geoteknik reviderad, Bjerking, 2025-11-06
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Bjerking, 2024-11-14
- Avfallsutredning reviderad, WSP, 2025-12-03
- PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025-12-09

- Naturvärdesinventering (NVI), Ensucon, 2025-10-06
- PM Brandskydd, Briab, 2025-12-04

Bilder är Upplands Väsbys kommuns egna om inget annat anges.

2.4 Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planprocessen.

- Beslut om samråd (PU)	7 maj 2025
- Samrådstid	12 maj – 16 juni 2025
- Beslut om granskning (PU)	21 januari 2026
- Granskningstid	26 januari – 16 februari 2026
- Godkännande (PU)	Q3 2026
- Antagande (KS)	Q3 2026

2.5 Kommunala beslut

Planuppdrag

Kommunstyrelsen planutskott beslutade den 8 februari 2023 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för platsen för gamla Medborgarhuset. Planuppdraget omfattar att pröva ändrad användning till bostäder och centrumverksamhet samt utveckling av Elis park och Björkvallatorget.

2.6 Läge och Areal

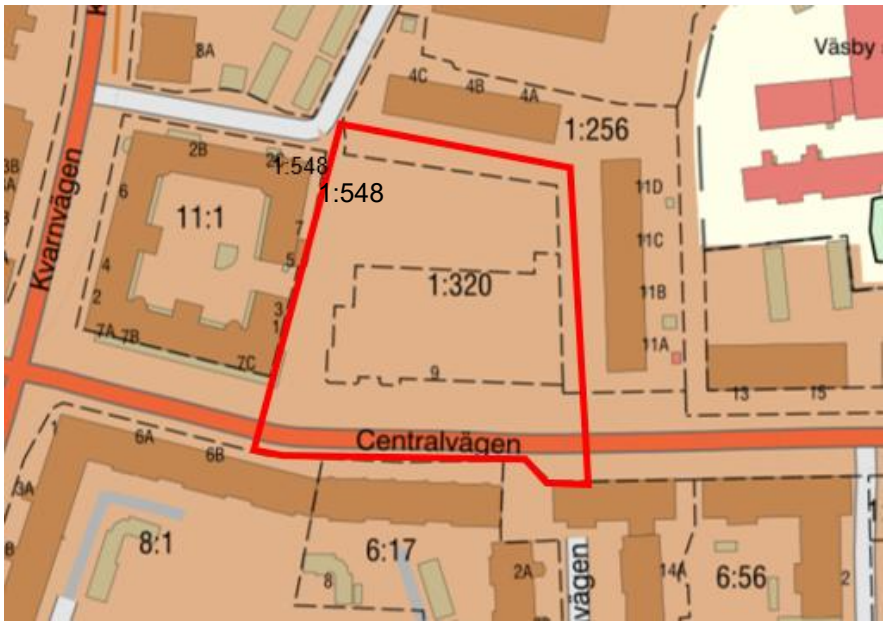
Planområdet är cirka 7 500 kvadratmeter stort och ligger i centrala Upplands Väsby längs med Centralvägen.

Planområdet omfattar platsen för gamla Medborgarhuset, Elis park och Björkvallatorget. Detaljplanen innefattar även del av fastigheten Vilunda 1:256. Planområdet avgränsas i söder av Centralvägen och i resterande väderstreck av fastigheter med flerfamiljshus.

Figur 2. Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat i rött.

2.7 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Vilunda 1:320 som ägs av Väsbyhem samt del av fastigheterna Vilunda 1:548, som ägs av Upplands Väsby kommun, och en mindre del av Vilunda 1:256 som ägs av Bostadsrättsföreningen Kvarnen.



Figur 3. Fastigheter inom och utanför det ungefärliga planområdet som är markerat i rött.

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 detaljplanen föreslås till 5 år från den dag planen får laga kraft. Den kortast tillåtna tid är vald då planens utformning är anpassad efter det projekt exploatören redovisat. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (4 kap 39 § plan- och bygglagen 2010:900).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (14 kap 9 § plan- och bygglagen). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning för fastighetsägaren.

3. Gällande planer och tidigare ställningstaganden

3.1 Riksintressen

Riksintressen är bestämmelser kring geografiska områden som pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelser om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlen i Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Kommunikation

Planområdet ligger inom Luftfartsverkets och Arlanda flygplats influensområde för flyghinder som är av riksintresse för kommunikation. Flygplatser och Luftvarsverket (LFV) är sakägare för civil luftfart och därav ska Luftvarsverket (LFV) remitteras innan etablering av byggnad eller ett hinder som är över 20 meter Swedavia och Luftfartsverkets bedömning är att aktuellt projekt inte har någon negativ påverkan på deras verksamheter.

Totalförsvar

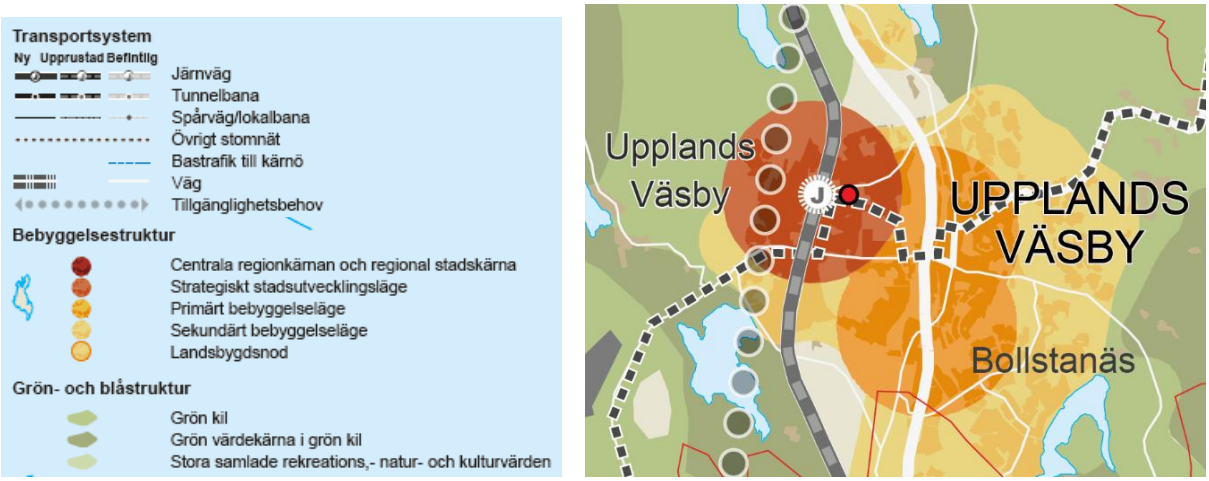
Planområdet ligger också inom totalförsvarets influenszon för luftrum, övningsområdet för Uppsala flygplats som är av riksintresse. Samråd ska generellt ske med Försvarsmakten i ärenden som avser byggnader och andra objekt som är högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI (Swedish Meteorological and Hydrological Institute) med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Försvarsmakten har inga synpunkter på aktuellt detaljplaneförslag.

3.2 Regionala Planer och program

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050 (2018), redovisar centrala Upplands Väsby tätort som strategiskt utvecklingsområde.



Figur 4. Planområdet markerat med en röd punkt.

Ett strategiskt utvecklingsområde karaktäriseras av en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.

Enligt utvecklingsplanen ska stadsutveckling prioriteras inom det område som definieras som strategiskt utvecklingsläge och arkitekturen ska hålla en hög ambitionsnivå. Det ska planeras för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö inom centrala Upplands Väsby tätort och för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.

Centrala funktioner i den lokala grönstrukturen ska utvecklas och säkerställas för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden.

Bebyggelsemiljön ska utformas så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Användningen av parkeringsplatser ska effektiviseras genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och utvecklad prissättning.

Kollektivtrafikplan 2050

Kollektivtrafikplan 2050 är Region Stockholms långsiktiga plan för kollektivtrafikens utveckling till 2030 och 2050 och ska redovisa hur kollektivtrafiksystemet behöver utvecklas för att nå målen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFS 2050) och det regionala trafikförsörjningsprogrammet för Stockholms län (2017). Enligt kollektivtrafikplanen ska en utveckling ske av linje 524 till att bli en tvärgående expressbusstrafik mellan Arninge – Vallentuna – Upplands Väsby. Linjen passerar planområdet och är en viktig förutsättning för detaljplanen som behöver beaktas.

3.3 Kommunala planer och program

Översiktsplan

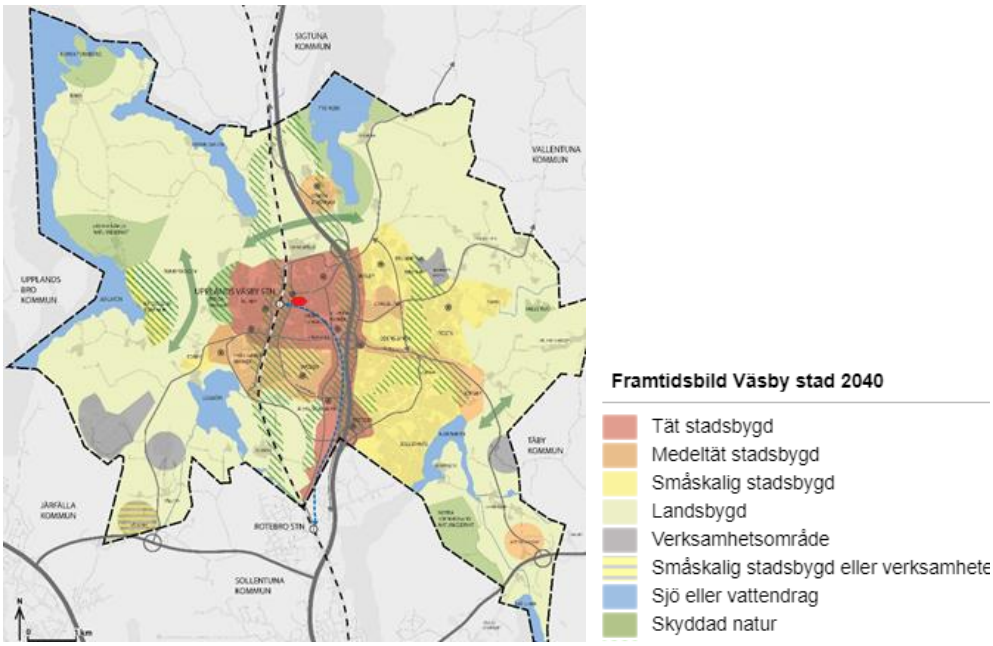
Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012–2013 och beslutades av politiken våren 2013.

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom tät stadsbygd som år 2040 ska ha ett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg samt vara försedd med goda kommunikationer och service.

Utvecklingen av centrala Upplands Väsby ska bidra till en variation av bostäder, ett tillskott av mötesplatser och utveckling av grönstrukturen. Utbudet av bostäder ska kompletteras med bostadstyper som saknats i området såsom större och mindre lägenheter, studentboenden, äldreboenden och stadsradhus. Trafikseparerade områden bryts upp och integreras i en stadsstruktur. Det ökade antalet boende förväntas bidra till ett förbättrat kundunderlag för ett större serviceunderlag och förstärka den lokala ekonomin. I planeringen ska fokus vara på mötesplatser i form av parker och trivsamma, trygga offentliga miljöer.

Vid all planering i den täta stadsbygden tillämpas den av kommunfullmäktige beslutade definitionen av stadsmässighet i sin helhet, inklusive dess gestaltningsbilaga.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande Översiktsplan och Definition för Upplands Väsby samt tillhörande gestaltningsbilaga.



Figur 5. Planområdets placering i översiktsplanens framtidsbild för Väsby stad år 2040.

Kommunala program

Kommunala styrdokument och riktlinjer som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningsbilaga (kommunfullmäktige juni 2020).
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Belysningsstrategi, Antagen av Kommunfullmäktige 2023-09-11
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, (kommunfullmäktige november 2017). Riktlinjer för hållbart byggande

- Riktlinjer för exploateringsavtal, (kommunfullmäktige 2021)
- Riktlinjer för exploateringsersättning, (kommunfullmäktige 2021)
- Policy för markanvisning, (kommunfullmäktige april 2018)
- Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelser, (kommunstyrelsen april 2018)
- Näringslivsstrategi i Upplands Väsby 2021–2025, (kommunfullmäktige okt 2021).

- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (information KSMPU januari 2014).
- Klimat- och energistrategi för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, 2022
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen 2016).
- Naturvårdsplan, (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott, 2014).
- Kunskapsunderlag ansvarsarter och ansvarsnaturtyper, 2023.

- Trafik- och mobilitetsstrategi för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige 14 februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).

- Avfallsplan för SÖRAB-kommunerna 2021–2032. (kommunfullmäktige november 2020)
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagna av kommunfullmäktige 11 dec 2023)
- Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (antagen av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023).

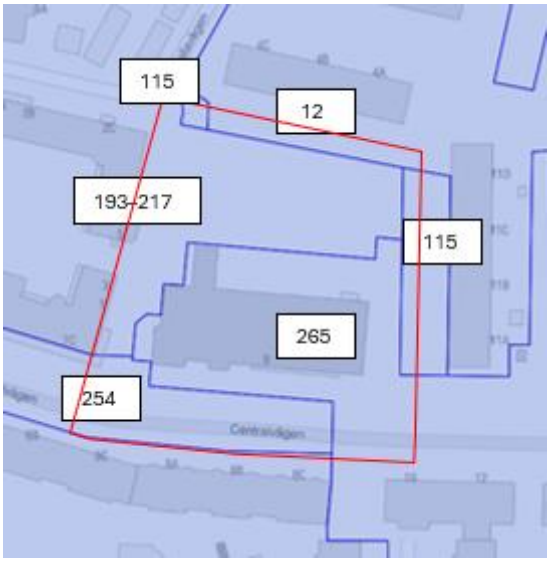
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige 2016).
- Vattentjänstplan Upplands Väsby kommun (Kommunfullmäktige, 11 november 2024)

- Upplands Väsby kommuns tekniska handbok 2023

Program för planområdet

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelsestruktur och avviker inte från Översiktsplanen. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt.

Detaljplan



Figur 6. Gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med rött.

För del av planområdet, inom fastigheten Vilunda 1:256, gäller stadsplan för *Upplands Väsby Centrum*, nummer 12 som vann laga kraft den 13 december 1957. Gällande markanvändning är Bostäder. Inom det område som nu ska detaljplaneläggas är marken reglerad med prickmark. Planens genomförandetiden har gått ut.

Inom det nu aktuella planområdet ingår även del av fastigheten Vilunda 1:256, där ändring av stadsplan för *Gamla centrum*, nummer 115 som vann laga kraft den 6 februari 1984 är gällande. Markanvändning medger Bostäder och är till stor del reglerad med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

För del av aktuellt planområde gäller detaljplan för *området vid Bleckis,* nummer 217 (ändring av nummer 193) som vann laga kraft den 7 april 1997. Gällande markanvändning som nu berörs är Torg och Park. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet, en del av Centralvägen, gäller detaljplan för *Centralvägen*, nummer 254 som vann laga kraft den 19 juli 2000. Gällande markanvändning som nu berörs är Huvudgata. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet, för fastigheten Vilunda 1:320, gäller detaljplan för *området Väster om centrum*, nummer 265 som vann laga kraft den 26 juni 2001. Gällande markanvändning är Centrum. Detaljplanen medger tre våningar, där fasadtakkupor eller indragen takvåning får anordnas. Genomförandetiden har gått ut.

Figur 7. Gällande detaljplans markanvändningar (Bostäder, Huvudgata, Centrum, Torg och Park) inom och i anslutning till planområdet med ungefärlig plangräns markerad i rött.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.

Pågående planprojekt i närheten

Inom Östra Runby och Upplands Väsby stationsområdet pågår ett planarbete för att möjliggöra för nya bostäder, service, handel och kontor. Detaljplanen *Östra Runby med Väsby stationsområde* har varit ute på granskning mellan 6 december 2021 och 24 januari 2022. Planområdet är en del av stadsutvecklingsprojektet Väsby Entré. Syftet med detaljplanen är att bygga samman Runby med centrala Upplands Väsby och att skapa en tät och funktionsblandad stadsdel samt att utveckla stationsområdet till en knutpunkt för kommunikation med stor kapacitet.

Inom Väsby Centrum pågår också ett planarbete för att möjliggöra utveckling inom fastigheten Vilunda 6:60. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att utveckla Väsby centrum med en förskola och cirka 600 bostäder med service samt handel i bottenvåningarna.

Den största delen av planområdet består idag av hårdgjorda ytor av asfalterad och smågatsten. Det gör att området passar bra för ny bebyggelse. Genom utvecklingen av Väsby centrum skapas en miljö med blandade funktioner, där Upplands Väsbys invånare har nära till bostäder, service och handel. En utveckling som även går i linje med kommunens Översiktsplan.

4. Planeringsförutsättningar och Planförslaget

4.1 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Bebyggelsen längs Centralvägen varierar mellan tre och fem våningar, med inslag av höga punkthus som skapar variation men samtidigt smälter in i på ett bra sätt i kvartersstrukturen. Även lamellhus med öppna gårdar förekommer. Fasaderna har en varierad gestaltning vilket skapar en trivsam och brokig stadsmiljö med en unik lokal särart. Puts och tegel är ett vanligt förekommande fasadmaterial och utöver lite mer klassiska varma gula och röda fasadkulörer finns även modiga accenter i lila, klarblått och turkos.

En antikvarisk förundersökning och analys av kulturvärden har tagits fram av Nyréns 2023. Den beskriver att detaljplanens närmiljö domineras av flerbostadshus som uppfördes omkring 1950 längs Centralvägen, Genvägen och Björkvallavägen. Byggnaderna är uppförda med tre våningar, putsade fasader och sadeltak, några av dem var de första större flerfamiljshusen i Upplands Väsby. Byggnaden på Centralvägen 8, väster om planområdet, utmärker sig med sin tydliga 1950-talsprägel med vita fönsteromfattningar och burspråk. I slutet av 1980-talet byggdes Centralvägen 7 med ett slutet bostadskvarter i fyra våningar och tegelfasad. Under början av 2000-talet har nya flerfamiljshus uppförts längs Centralvägen österut i en tidsenlig funkisstil som knyter an till den äldre bebyggelsen i området. Väster om planområdet finns ett tätt utbud av restauranger, affärer och andra verksamheter i husens bottenvåningar, vilket bidrar till en stadsmässig känsla och förstärker Centralvägens karaktär som ett centralt stråk i tätorten.

Figur 8. Flygbild över området tagen från söder. Källa: Väsbyhem, 2025.

Offentliga rum

Björkvallatorget är en mindre platsbildning inom planområdet som tidigare inrymde en populär uteservering. Här finns även ett antal körsbärsträd som varit väldigt uppskattade särskilt under blomningstid.

Figur 9. Björkvallatorget.

Centrala Upplands Väsby ska enligt översiktsplanen utvecklas med bostäder och mötesplatser i form av parker och trivsamma och trygga offentliga miljöer. Planområdet har potential att med lokaler i bottenvåningen och med entréer vända mot gatan bidra till aktivitet och rörelse i området vilket förväntas leda till en ökad upplevelse av trygghet.

Området har ett av kommunens mest centrala lägen vilket ställer höga krav på utformning och gestaltning av platsen. Den ska bidra till att Centralvägen utvecklas till ett levande, attraktivt och sammanhållet stråk mellan järnvägsstationen och centrala Upplands Väsby. Platsen är en knutpunkt där människor rör sig till och från stationen och centrum, både snabbt och långsamt, med bil, buss eller till fots. För att skapa en så god miljö som möjligt bör gestaltningen vara trevligt, trygg och ändamålsenlig, oavsett om man passerar förbi snabbt eller långsamt. Färgsättning, materialval och byggnadsdetaljer bidrar till upplevelsen av platsen.

Figur 10. Centralvägen i riktning österut med planområdet till vänster i bild.
Figur 11. Centralvägen i riktning österut med planområdet till vänster i bild.

Figur 12. Centralvägen i riktning österut med planområdet till vänster i bild.
Figur 13. Centralvägen i riktning västerut med planområdet till höger i bild.

Bostäder

Inom planområdet finns idag inte någon bostadsbebyggelse och har heller inte funnits på platsen tidigare, omkringliggande kvarter består uteslutande av flerbostadshus. För flerbostadshusen är upplåtelseformen mestadels bostadsrätter och ett fåtal hyresrätter.

Arbetsplatser

Före detta Medborgarhuset är rivet sedan 2024 och därmed finns idag inga arbetsplatser inom planområdet.

Service - offentlig och kommersiell

Det är cirka 500 meter till Väsby centrum som har ett brett utbud av kommersiell service, restauranger, butiker och mataffärer.

Väsby skola med låg- mellan och högstadium finns cirka 100 meter nordväst om planområdet.

Förskola finns söder om planområdet, längs med Kullavägen intill Folkparken.

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingenhuset vid pendeltågsstationen cirka 200 meter från området

Längs med Centralvägen finns bland annat dagligvaruhandel, kiosk, frisör och ett flertal restauranger.

Figur 14. Service i närheten av planområdet. Planområdet i rött.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 12.

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrums inom området. Närmaste skyddsrum finns i bostadshusen norr, öster och söder om planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården.

Bebyggelsens karaktär och struktur

I början av 1900-talet var Folkets Hus en central plats i det framväxande brukssamhället. I Upplands Väsby planerades ett modernt kommuncentrum vid Centralvägen. Syftet var att ge arbetarrörelsen meningsfulla lokaler för studier, möten och kulturella evenemang (enligt Antikvarisk förundersökning och analys av kulturvärden, framtagen av Tyréns 2023). Medborgarhuset, som öppnades 1962 innehöll bland annat en biograf, konditori och

möteslokaler. Med Medborgarhuset vidgades målgruppen till att omfatta alla invånare i den växande kommunen, och byggnaden blev ett viktigt kulturellt nav och en mötesplats för Väsbyborna (Tyréns, 2023).

På 1980-talet planerades en renovering av Medborgarhuset, men endast delar av dessa genomfördes på 1990-talet. Under 2000-talet minskade intresset för biovisningar och danskvällar, vilket ledde till att verksamheten avvecklades helt. Biografen stängde 2012 och teaterverksamheten upphörde några år senare. Kulturhuset Vega fanns i lokalerna runt 2010 men upphörde senare. Planerna på att bygga om Medborgarhuset till bibliotek stoppades av finanskrisen. När multifunktionshuset Messingen öppnade, förlorade Medborgarhuset sin centrala funktion i kommunen. Många Väsbybor har minnen kopplade till Medborgarhuset och de många olika verksamheter som bedrivits där genom åren, detta gav byggnaden ett stort socialt värde.

Gamla Medborgarhuset hade också betydande kulturhistoriska värden. Byggnaden ingick i en väl sammanhållen miljö med bostadsbebyggelse, från slutet av 1940-talet, både norr och söder om Centralvägen vilket speglar utbyggnaden av Väsby villastad. Med Medborgarhusets tillkomst stärktes Centralvägens betydelse som ett centralt stråk i den framväxande tätorten Upplands Väsby, som nu fick karaktären av en småstad.

Medborgarhuset var ett uttryck för sin tid, då det från 1940-talet och framåt byggdes flertalet liknande medborgarhus runtom i hela landet. Liksom tidigare Folkets Hus hade Medborgarhuset en stark koppling till arbetarrörelsen. Byggnaden utgjorde också en del av Upplands Väsbys industrihistoriska arv.

De första flerbostadshusen

Planområdet gränsar till de första flerbostadshusen som byggdes i stationssamhället Väsby. Dessa hus planerades enligt en modernistisk stadsplan och uppfördes som lameller i en öppen grön struktur längs båda sidor av Centralvägen. Stadsplanen varierar i placering, från parallellställda lameller med gavlar mot gatan till sammankopplade volymer i långa band längs gatan. Husen är delvis grupperade i vinkel som bildar ett gårdsrum. Byggnadskvarteren varierar mellan att vara öppna och slutna och har en höjd mellan 2–3 våningar. Byggnaderna är väl samordnade i placering och volym inom respektive kvarter.

Arkitektur och utformning

Norra om planområdet, mellan Björkvallavägen och Väsby skola, finns ett kvarter med fem lamellhus. Den nordligaste byggnaden är L-formad och möter Väsbyvägen. Samtliga fasader är färgade i grov puts i, varma dämpade kulörer. Fönstren har slätputsade omfattningar och vissa fasader har geometriska mönster i putsen. I gavlarna finns små kilformade burspråk. Källarvåningarna har en mörk putskulör som går igenom i portar samt garageportar. Byggnaderna är försedda med balkonger och har en regelbunden fönstersättning. Sadeltaken är belagda med tegelpannor och kröns av flera skorstenar i rött tegel.

Längs Centralvägen och Optimusvägen ligger ett kvarter med lamellhus i lila puts med vita omfattningar kring fönster, dörrar och vita knutar. Kulörvalet är särpräglat i stadsbilden. En bostadsgård bildas mellan dessa lamellhus och två mindre huskroppar.

Figur 15. Centralvägen sett från öster. Källa: Kvalitetsprogram, Theory Into Practice, 2025.

Grönstruktur

Bebyggelsen var när den uppfördes omgiven av grönska som med tiden ersatts av parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor vilket har förändrat den ursprungliga karaktären. Utmed Vallvägen och Björkvallavägen finns trädrader av lind, en del av dessa har tagits ner för att ge plats åt nya parkeringsplatser. Mindre komplementbyggnader för sophantering och tvättstugor har tillkommit på gårdarna, vilket har lett till en mer anlagd och programmerad karaktär.

Sammanfattande Karaktärsdrag

- Flerbostadsbebyggelse längst med Björkvallavägen i puts med mörkare kulörer.
- Enhetlig volymverkan och planform inom respektive kvarter.
- Grönskande förgårdsmark och en utemiljö med flytande gränser mellan privat och offentligt.
- Äldre trädalléer längs gatorna.
- Sammankopplade gångstråk

Ny bebyggelse

Det nya kvarteret föreslås inrymma en ny L-formad byggnad som öppnar upp sig med en allmän plats i form av ett parktorg mot Centralvägen. Byggnaden har lokaler för verksamheter och bibliotek i de två nedersta våningarna och bostäder högre upp. En högdel med 15 våningar

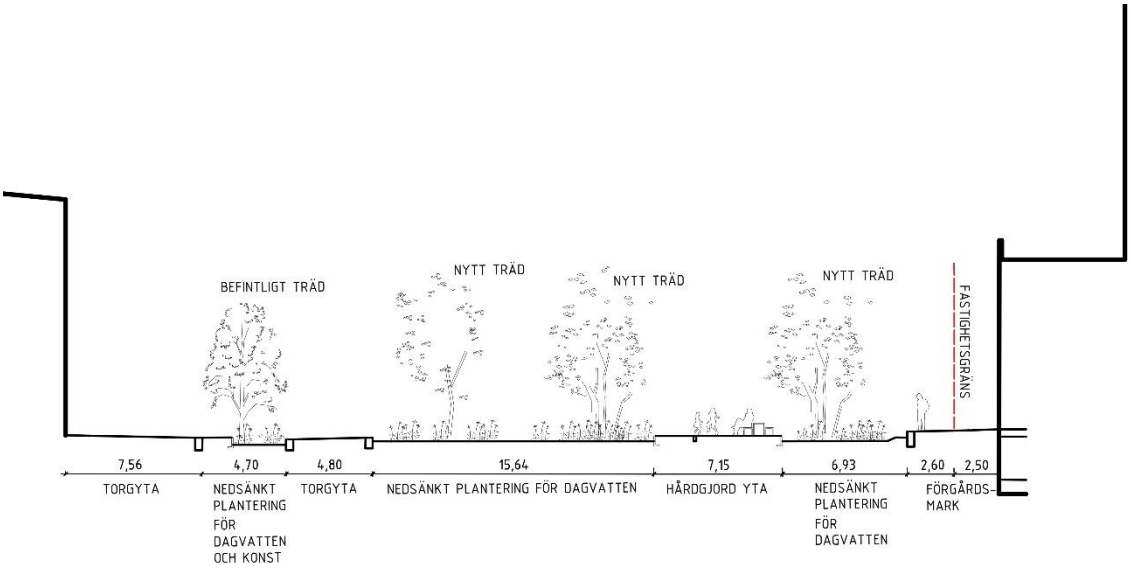
innehåller bostäder och ett antal radhus uppförs ovan den lägre delen mot Centralvägen och intilliggande BRF.

Tillsammans med de intilliggande byggnaderna på västra sidan skapar den nya byggnaden ett tydligt stadsrum med verksamheter i gatuplan, där alla entréer vetter mot parktorget och gatan. Detta är ett av målen i kommunens definition av stadsmässighet. Den nya byggnaden skapar tillsammans med befintliga intilliggande byggnader väster om planområdet ett tydligt öppet stadsrum, parktorg, inramat av bottenvåningar med olika verksamheter. Detta tillsammans med entréer som vetter mot parktorget och Centralvägen skapar liv och rörelse på platsen.

Figur 16. Fågelperspektiv med föreslagen ny bebyggelse och utemiljö. Illustration: Theory Into Practice.

Figur 17. Illustrationsplan med föreslagen ny bebyggelse och utemiljö. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Planområdets centrala läge med närhet till viktiga målpunkter som järnvägsstationen, Väsby centrum och Väsby skola innebär att platsen blir ett viktigt publikt stadsrum för både vardagsliv och mindre evenemang. Detta återspeglas i en genomtänkt och omsorgsfullt gestaltad miljö där stadsrum och byggnad samspelar och tillsammans bidrar till att platsen upplevs som en attraktiv mötesplats för Upplands Väsbys invånare.



Figur 18. Sektion över parktorget med planteringsytor och vistelseytor. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Utemiljön mellan befintliga och tillkommande hus har utformats för att säkerställa en attraktiv och funktionell miljö. Den nya byggnadens möte med befintliga lamellhus i öst och norr utformas med gröna inslag och ytor för dagvattenhantering. Avstånd mellan byggnaderna varierar mellan cirka 15 och 20 meter vilket är jämförbar bredd på en normalstor bostadsgård eller en gatubredd. De ytor som tillskapas mellan husen utformas för att främja en estetiskt tilltalande och välplanerad utemiljö och samtidigt bidra till en ökad säkerhet och komfort för boende och förbipasserande.

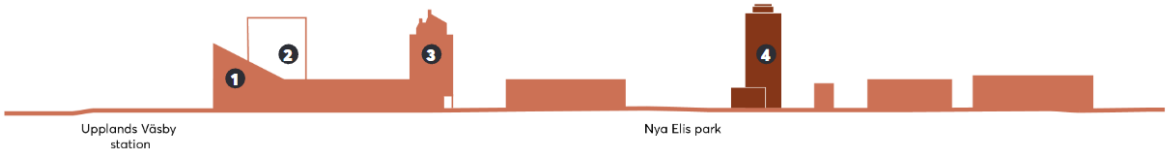
Figur 19. Föreslagen utformning av utemiljö mellan befintlig bebyggelse i öster och föreslagen ny bebyggelse, sett från norr. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Parktorget Nya Elis park kompletterar det pärlband av offentliga miljöer som finns mellan stationen och centrum - Stationsparken, Elis park, Suseboparken och Sparrmans torg i korsningen Dragonvägen/Kyrkvägen. Planförslaget bidrar till en ny viktig målpunkt i form av ett offentligt rum och platsbildning vid Upplands Väsbys huvudstråk.

Landmärkesbyggnader längs Centralvägen
1 Vilunda 16:30, "Pyramiden", Kv Korpkulla
2 Vilunda 19:5, "Väsby fyr", Norra Messingen
3 Vilunda 16:59, Kv Korpkulla
4 Vilunda 1:320, planerad byggnad vid Nya Elis park

Figur 20. Orange markerar huvudstråk, målpunkter och viktiga offentliga rum. Svart visar hur Väsbys högsta hus (landmärken) relaterar till huvudstråket. Skuggningen i svart, vid Nya Elis park, visar hur ny bebyggelse formar stadsrummet. Illustration: Theory Into Practice.

Genom att placera det nya parktorget intill Centralvägen skapas en tryggare platsbildning som bidrar till Centralvägens offentliga miljöer, med en grön oas och ett aktivt parktorg.



Figur 21. En elevation över de högsta byggnaderna i Upplands Väsby. Illustration: Theory Into Practice.

Bostäder

Planområdet är med sin mycket centrala placering ett strategiskt bra läge för förtätning och exploatering av bostäder. Planförslaget syftar till att skapa variation av bebyggelsetypologier och boendeformer i centrala Upplands Väsby genom att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus och radhus. Planförslaget bidrar med cirka 80 lägenheter i varierande storlekar från ettor till fyror samt funktioner som cykel- och bilparkering, miljörum och gemensamma uteplatser på taket.

Arbetsplatser

Planområdet har ett strategiskt bra läge för verksamhetslokaler. Detaljplanen reglerar användningen till centrumverksamhet av publik karaktär med en yta av minst 2 000 kvadratmeter, vilket kan generera nya arbetsplatser. Med begreppet publik lokal avses i byggreglerna (1 kap 5 § BFS 2024:12) en lokal dit allmänheten har tillträde, det vill säga en lokal som riktar sig till och används av allmänheten. Centrumverksamhet tillåts i de två nedersta våningarna i form av café, bibliotek, butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, teater och museum.

Tillgänglighet

Nya byggnader, utemiljöer samt parkeringsgarage ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls. Planområdet är relativt plant med goda förutsättningar för tillgängliga entréer till både bostäderna och verksamheterna. I föreslagen utformning har både bostäderna och verksamheterna tillgång till hiss och parkering för rörelsehindrade (RHP), vilket ska finnas inom ett avstånd om högst 25 meter från entré. Parkering för rörelsehindrade (RHP) är placerade i garaget för bostäderna och i detaljplanens nordvästra hörn i markplan för verksamheterna (läs mer under 4.2). Tillgänglighet bevakas i bygglovsskedet.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 6 § Kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar skulle påträffas i samband med byggnationen ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

Gestaltningen av den nya byggnaden och parktorget kan förstärka platsens betydelse för invånarna. Genom att återanvända material från det tidigare Medborgarhuset vid uppförande av den nya byggnaden skapas kontinuitet och koppling till platsens historia.

Gestaltning

Ett kvalitetsprogram (reviderat 2025-11-28) tillhörande planhandlingarna har tagits fram för att tydliggöra planförslagets intention och utformning. Principerna för gestaltningen samt ambitionerna för kvarteret tydliggörs i detta avsnitt samt genom planbestämmelser på plankartan.

En modern småstad

Upplands Väsby kommun har sedan 2013 en av kommunfullmäktige beslutad policy, *Stadmässighetsdefinitionen*, som beskriver vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Den senaste versionen antogs av kommunfullmäktige den 21 maj 2018. *Stadmässighetsdefinitionen* syftar till att beskriva gestaltning av rummet mellan husen, det vill säga offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs i juni 2020 *Gestaltningsbilaga till stadsmässighetsdefinitionen* som beskriver gestaltning av nya byggnader.

Bebyggelsen inom planområdet ska förhålla sig till Upplands Väsbys stadsmässighetsdefinition framför allt genom att beakta aspekterna hållbar stad, identitet samt skala och variation enligt nedan.

Hållbar stad

- Den hållbara staden ska ha ett befolkat och tilltalande offentligt rum. Gator och torg är stadens mötesplatser och parker stadens lungor och rekreationsrum.
- Gränsen mellan privat och offentligt ska vara tydligt gestaltad och läsbar.
- Orienterbarhet, öppenhet och trygghet uppnås bland annat genom överblickbarhet, tydliga gränser mellan privat och offentligt samt väl gestaltade bottenvåningar och förgårdsmark.

Identitet

- Omhändertagna och konstnärligt bearbetade offentliga rum med en tydlig koppling till kulturhistorien.
- Samspel mellan arkitektur, landskapsarkitektur och konst och dess koppling till stadens kulturhistoria.

Skala och variation

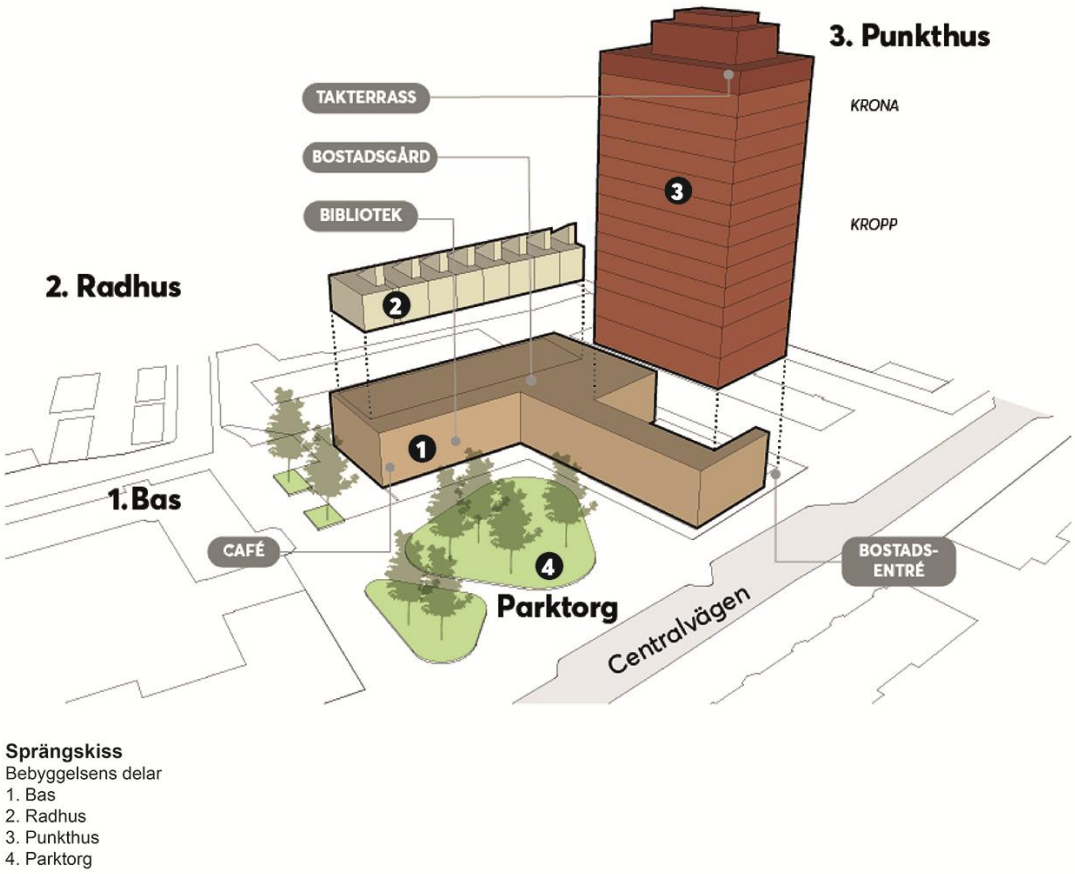
- Byggnadens bas och hur den möter gatan, upplevelse av byggnadsvolymen på håll och förhållande till omkringliggande bebyggelse.
- Byggnadens bottenvåning bör få funktioner som skapar mötesplatser och aktiviteter som bidrar till ”ögon på gatan”.
- Gestaltningen ska vara genomtänkt och omsorgsfull både gällande bebyggelse och utemiljö.

Gestaltningsbilagan till stadsmässighetsdefinitionen redogör för kvaliteter att eftersträva vid ny bebyggelse, vilka sammanfattas nedan:

- Byggnaden ska ha en tydlig bas och ett markerat tak, med extra fokus på bottenvåningen.
- Taket ska ha en funktion utöver väderskydd och integrera tekniska anläggningar. Variation i takutformningen är önskvärd.
- Fönstren bör delas upp i mindre rutor och placeras rytmiskt.
- Entréer ska vara tydliga, välkomnande och placeras mot gatan.
- Balkonger mot gatan ska användas sparsamt och integreras i gestaltningen.
- Byggnaden ska vara estetiskt tilltalande både på avstånd och nära håll, med dekorationer i lämpliga material.
- Färgsättningen ska vara harmonisk och en del av husets gestaltning.
- Materialen ska vara hållbara och tåla slitage.
- Varje byggprojekt ska baseras på en platsanalys.
- Husen ska utformas individuellt men harmoniera med befintlig bebyggelse.

Bebyggelse

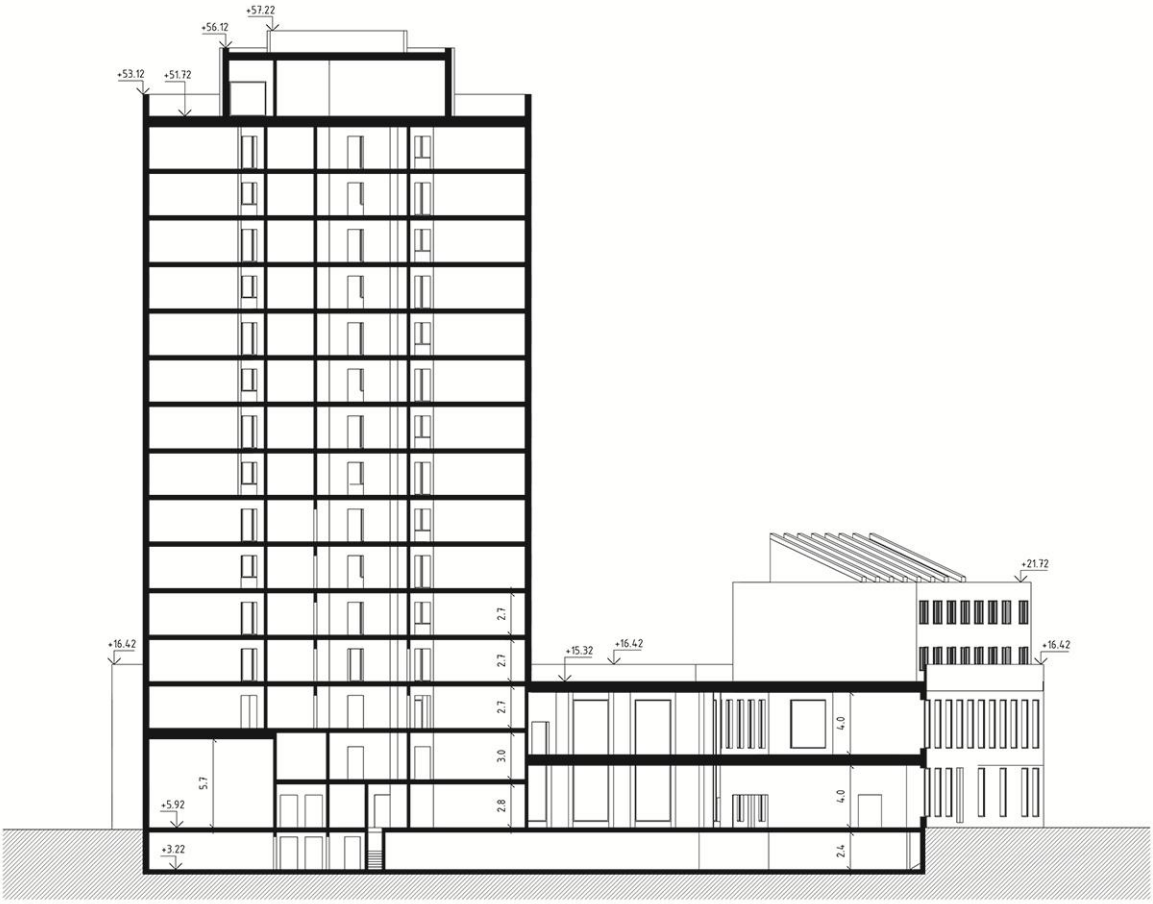
Byggnadens utformning är indelad i tre distinkta delar – bas, radhus och punkthus – som tillsammans bildar en helhet. Varje del har sitt unika uttryck, samtidigt som gemensamma form- och materialval skapar släktskap. Detaljer som mönstersättning av tegel och återkommande bågmotiv – en rundad form som används i dekorativa detaljer såsom i räcken och murkrön.



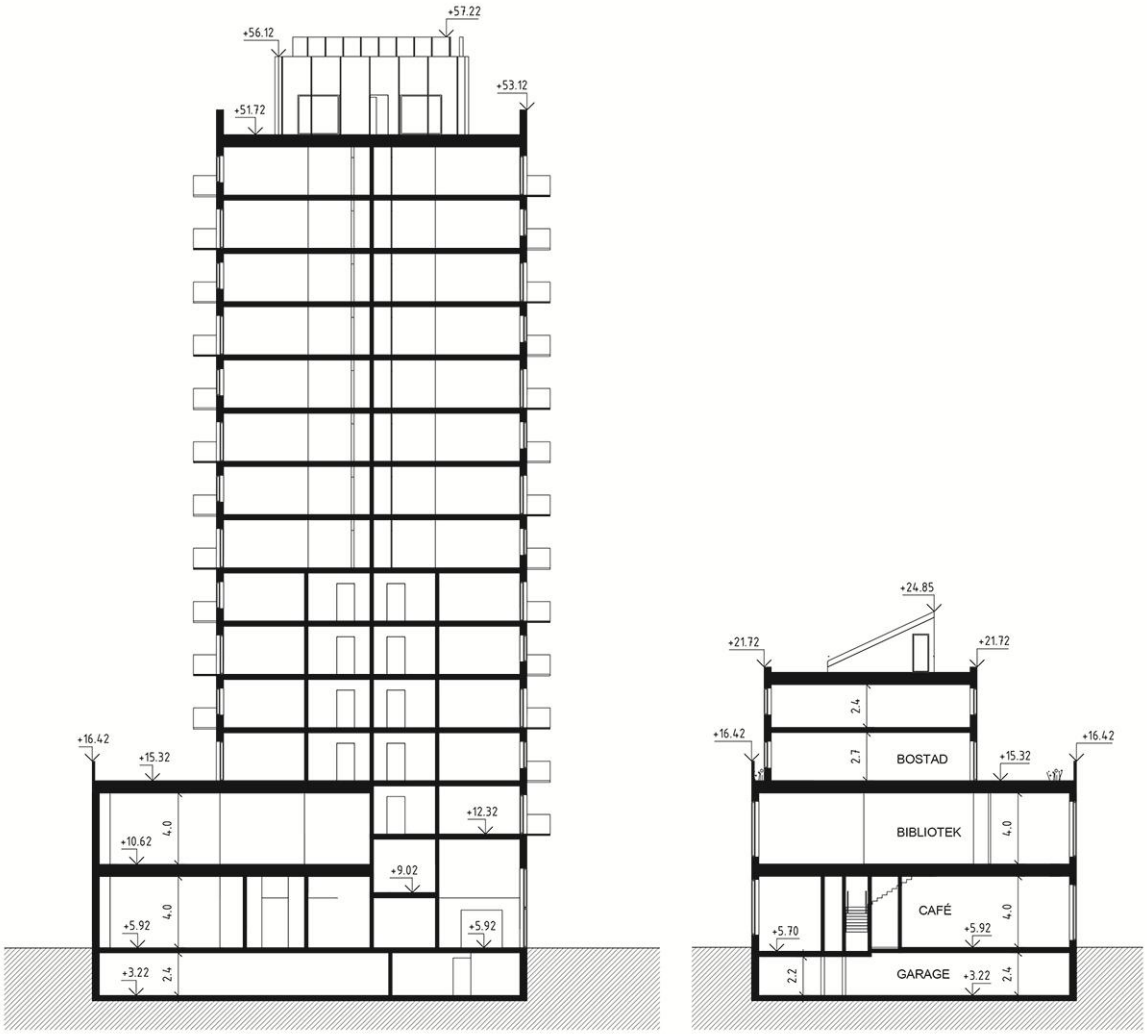
Figur 22. Sprängskiss av föreslagen bebyggelse. Illustration: Theory Into Practice.

Figur 23. Föreslagen bebyggelse mot norr. Illustration: Theory Into Practice.
Figur 24. Föreslagen bebyggelse mot söder. Illustration: Theory Into Practice.

Figur 25. Föreslagen bebyggelse mot öster. Illustration: Theory Into Practice.
Figur 26. Föreslagen bebyggelse mot väster. Illustration: Theory Into Practice.



Figur 27. Sektion av föreslagen bebyggelse, sett från öster. Illustration: Theory Into Practice.



Figur 28. Sektion, till vänster, av föreslagen bebyggelse, sett från söder. Sektion, till höger, av föreslagen bebyggelse, basen och stadsradhusen sett från väster. Illustration: Theory Into Practice.

Basen

Basen består av två våningar och inrymmer lokaler för verksamheter och relaterar i höjd till omkringliggande bostadsbebyggelse med tre våningar. Basens låga och välkomnande skala ramar in parktorget och skapar en varierad stadsbild.

Entréer till lokalerna vänder sig främst ut mot parktorget. Förslag på verksamheter är bibliotek och café.

Basen präglas av stora glaspartier mot både gata och parktorget, vilket skapar en öppen och inbjudande karaktär. Mellan glaspartierna finns vertikala, täta partier som ger en pilasterverkan. De tätare partierna har en genomtänkt mönstersättning av tegel som upplevs närmare byggnaden. Det anordnas sittbänkar i fönsternischerna, omväxlande på insidan och utsidan, vilket bjuder in till att besökare aktivt kan använda byggnaden som en möbel.

I fasadens djupa fönsternischer finns sittplatser placerade både inne och ute som väver samman biblioteket med parktorget.

Figur 29. Föreslagen utformning av bibliotek med djupa fönsternischer. Illustration: Theory Into Practice.

Radhus

Ovan basen föreslås åtta stadsradhus uppföras i två våningar med egna entréer.

Radhusen placeras indragna från basens fasadliv, detta bidrar till intrycket av att den nya byggnaden möter omgivande bebyggelse i en liknande skala. Detta bidrar även till att skapa bättre ljusförhållanden i utemiljön.

Radhusen föreslås få taklanterniner som på avstånd skapar en rytmisk och livfull siluett. På delar av radhusens tak anordnas privata, indragna takterrasser. Utanför terrasserna kläs taket med sedumväxter för att bidra till fördröjning av dagvatten, biologisk mångfald och grönska.

Radhusen utformas med fasader i antingen ljust tegel eller naturligt grånad träpanel. Varje entré kan få en unik färgsättning för att skapa en lekfull känsla och tydligt markera att det är åtta separata bostäder.

Figur 30. Föreslagen utformning av radhusen och dess entréer mot söder. Illustration: Theory Into Practice.

Punkthus

Den högre delen, punkthuset, samspelar med Centralvägens övriga höga byggnader som Väsby fyr och kvarteret Korpkulla. Byggnaden blir ett nytt landmärke som markerar platsen som en viktig målpunkt längs huvudstråket.

Punkthuset karaktäriseras av vertikala pilastrar, skapade av livförskjutningar i teglet som förstärker intrycket av byggnadens höjd på avstånd. Mjuka horisontella band kan avläsas i gestaltningen som utgörs av fönster och indragna tegelpartier

Högst upp gestaltas byggnaden med en indragen våning som ger intrycket av en krona, detta för att markera byggnadens topp och ge ett elegant avslut. Genom att ha en indragen toppvåning ges även möjlighet för en lokal för bostadskomplement som kan nyttjas gemensamt av de boende samt en takterrass.

Figur 31. Parken/Torgets möte med Centralvägen. Punkthuset som utgör landmärke. Illustration: Theory Into Practice.

Figur 32. Punkthuset sett öster från Centralvägen. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Kontrast mellan högt och lågt

Gestaltningsförslagets avsikt med en tredelad byggnaden syftar till att bevara och förstärka Väsbys karaktär av kontraster mellan högt och lågt, där landmärken reser sig över den småskaliga stadsmiljöns siluett. Byggnadens varierande höjder och dynamiska komposition syftar till att bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö, där arkitektur och det offentliga rummet tillsammans skapar den urbana upplevelsen.

Figur 33. Visualisering över föreslagen bebyggelseutveckling, planområdet sett från söder. Illustration: Theory Into Practice.

Entréer och bostadskomplement

Det är viktigt att entréerna är tydliga med en inbördes hierarki och visar om de är till bostad eller verksamhet. Det ska finnas en huvudentré mot parktorget för det tänkta biblioteket och en huvudentré mot Centralvägen för bostäderna. Tydliga entréer gör det lättare för besökare och boende att hitta rätt. För bostäder ska entréer vara välkomnande och ge en inbjudande känsla. För verksamheter ska entréerna vara lätta att känna igen och helst visa vad verksamheten handlar om, vilket gör det enklare för besökare att hitta rätt.

Cykelrum, förråd och miljörum föreslås i punkthusets nedre del. Miljörum ges entré från Centralvägen, medan cykelrum nås via gångstråket längs den östra förgårdsmarken. I anslutning till översta takterrassen finns ett gemensamt utsiktsrum.

Balkonger

Balkongerna, som vetter mot öster och väster, föreslås få en växelvis placering på varannan våning vilket skapar livfullhet i fasaden. Balkonger får maximalt ha en bredd på 2,6 meter och ett djup på 1,5 meter. Balkongers material, utformning och kulör ska harmonisera med byggnaden och vara väl gestaltade. Balkonger får inte glasas i efterhand.

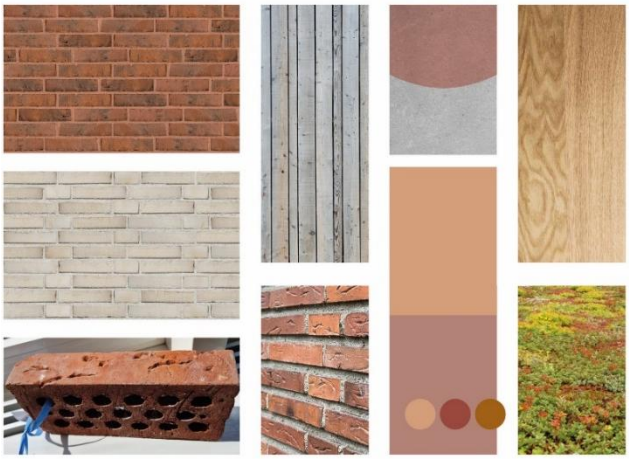
Översta bostadsplanet föreslås en högre takhöjd, här ska ett nätt burspråk finnas.

Figur 34. Föreslagen placering av balkonger. Illustration: Theory Into Practice.

Material och kulörer

Färgsättningen är inspirerad av den omgivande bebyggelsen och tar sin utgångspunkt i det återbrukade röda teglet från det tidigare Medborgarhuset. Bebyggelsen föreslagna varma och ljusa toner harmonierar med närliggande fasader i gul och röd puts samt det vanligt förekommande röda teglet. Fasaden ska muras med mönsterverkan för att skapa livfullhet och variation.

Fasaden föreslås utföras i två tegelnyanser; rödbrun respektive sandfärgad. Den sandfärgade refererar till de ljusare partierna i Medborgarhusets fasad. Punkthuset föreslås utformas med rödbrunt tegel. Radhusen utformas i med sandfärgat tegel eller i naturligt gråfärgad träpanel. Basen utformas med en kombination av de olika tegelkulörerna.



Figur 35. Föreslagna material och kulörer. Illustration: Theory Into Practice.

Räcken på taket

Räcken på taken ska utformas som en integrerad del av fasaden för att bidra till en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité. Den ska följa den rytm som underliggande vånings fönstersättning har och delvis utföras genomsiktligt.

Figur 36. Föreslagen utformning av räcken på punkthuset. Illustration: Theory Into Practice.
Figur 37. Föreslagen utformning av räcken på radhusen. Illustration: Theory Into Practice.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Planen föreslår att förena Björkvallatorget och Elis park till "Nya Elis park" – en offentlig mötesplats på cirka 2 000 kvadratmeter. Platsen kommer att vara öppen mot huvudstråket Centralvägen.

Figur 38. Parken/Torgets möte med Centralvägen. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Park

Visionen för Nya Elis Park är att skapa ett inbjudande och grönt stadsrum mot Centralvägen. Genom en enhetlig gestaltning av platsen och byggnaderna skapas kopplingar mellan befintliga verksamheter, det nya biblioteket och caféet.

Parktorget domineras av en stor grön yta kallad Oasen, som skapar ett lugnare och mer avskilt rum. Ytan har nedsänkta växtbäddar med planteringar av perenner, buskar och träd. Stenmjölsgångar och trädäck i olika nivåer bildar stråk och mindre rum för vistelse inom grönytan, med olika typer av sittplatser för att passa olika målgrupper. Oasen är tänkt att fungera som en stillsam plats i kontrast till liv och rörelse på Centralvägen.

En rad av träd skapar en skyddande inramning av parktorget från gång- och cykelstråket samt de befintliga verksamhetslokalerna i väster. Ambitionen är att plantera några av de befintliga lindarna från Elis park tillsammans med nya träd i nya växtbäddar inom planområdet. Andra värdefulla träd planeras att flyttas till annan plats inom Upplands Väsby. Längs byggnadens södervända fasad föreslås ett antal träd planteras som ska ge viss skuggning till de sydvända glaspartierna och vistelseytorna. Träden längs fasaden föreslås växa i skelettjordsbäddar, vilka skapar goda förutsättningar för träden och samtidigt som de kan fördröja och rena dagvatten.

Det är viktigt att platsen blir överblickbar därav väljs träd och växtlighet efter växtsätt exempelvis uppstammade träd, lägre buskvegetation och planteringar. På så vis bevaras siktlinjer över platsen. Detta bidrar till god orienterbarhet och en känsla av trygghet.

Cykelparkeringar placeras på flera platser i mindre grupper utspridda över parktorget.

Torg

I nordvästra delen av planområdet föreslås markanvändningen Torg, det ska i första hand utformas för fotgängare och cyklister men även vara framkomligt för viss fordonstrafik. Fordon som kommer trafikera ytan är dels bilar till och från parkeringsgaraget dels till parkering för rörelsehindrade samt bokbussen som kör till uppställningsplats för i- och urlastning av böcker vid bibliotekets sidoentré.

Inom torgytan ska planteringsytor anordnas med minst en sjättedel av användningsområdet Torg. Detta säkerställer grönska i form av växtbäddar och andra planteringar vilka bidrar till ekosystemtjänster så som en trevlig miljö, ett bättre lokalklimat och en god dagvattenhantering. Torgets utformning ska samordnas och vävas samman med parktorgets gestaltning, så att det upplevs som en helhet.

Figur 39. Torget sett öster från nordväst. Illustration: Theory Into Practice

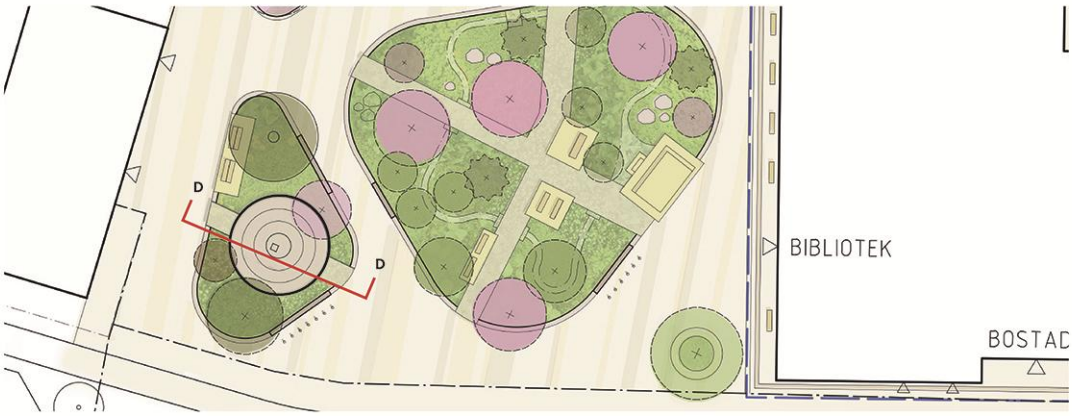
Figur 40. Visualisering med föreslagen utformning av parken/torget. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.

Konstverk

I Elis park finns idag en liten rundel med en rosenplantering som bildar ringar på vattnet kring stenskulpturen ”Tre vise”, utformad av konstnären Britta Norrvi (2005). För att återknyta till platsens historia och identitet föreslås konstverket införlivas i det nya parktorget.

Figur 41. Konstverket ”Tre vise”.

Sektion D-D med amfiteater och konstverk



Figur 42. Föreslagen ny placering av konstverket "Tre vise". Illustration: Topia landskapsarkitekter.

Bostadsgårdar

Takträdgård

Två våningar upp från markplanet anordnas en takträdgård med både en gemensam del samt ett flertal privata uteplatser för de boende. Vid radhusens entréer finns en liten förgårdsmark.

Den gemensamma takträdgården föreslås utformas med olika planteringar. Mindre buskträd kan tillsammans med perennplanteringar bilda en fin utemiljö att vistas i och som även bidrar till ett visst skydd för vind, sol och insyn. Platsen kan även bidra till ekosystemtjänster till fördel för både människa och djur.

Figur 43. Föreslagen utformning av takterrasserna. Illustration: Topia landskapsarkitekter.

Takterrass

På punkthusets tak finns i förslaget en gemensam takterrass som kan nyttjas av de boende i huset, innehållande bland annat sittmöbler och pergola.

Grönyta inom kvartersmark

Området norr om byggnaden föreslås utformas som en grön yta med en gångväg som ansluter till det parkstråk som finns på platsen idag. Här kan även hantering av dag- och skyfallsvatten ske med lågpunkter, regnbäddar och andra ytor med vegetation. Platsen ska höjdsättas så att skyfallsvattens rinnstråk säkerställs. Öster om byggnaden anordnas cykelparkeringar för de

boende. Förgårdsmarken i denna del utgör också ett viktigt rinnstråk och fördröjning för skyfall i form av en nedsänkt planteringsyta.

4.2 Gator, trafik och parkering

Upplands Väsby kommun har tagit fram en Trafik- och mobilitetsstrategi (2022) som utgör en långsiktig plan för hur trafiksystemet i kommunen bör utvecklas för att nå visionen för 2040. Strategin konkretiserar även vilka åtgärder som krävs för att ta sig dit.

Målsättningarna kan enligt *Trafikutredning för Nya Elis Park* (Bjerking AB, 2024) sammanfattas i följande punkter:

- Upplands Väsby ska utvecklas till en blandstad med en tät stadskärna.
- Ökad mobilitet och transporteffektivitet där varje trafikslag ska bidra till helheten.
- Negativa effekter som buller och utsläpp från trafiken ska minska.
- Utvecklingen av transportsystemet ska ta hänsyn till människors grundläggande transportbehov på ett trafiksäkert sätt.
- Att röra sig i transportsystemet ska upplevas tryggt under dygnets alla timmar.
- Gång och cykel ska vara det självklara valet för korta resor och i kombination med andra färdmedel.
- Andelen gångtrafik ska öka och antalet barn som går till skolan.
- Andelen cykeltrafik ska öka och antalet barn som cyklar till skolan.
- Cykelvägnätet ska vara säkert, gent, inbjudande och upplevas tryggt.
- Andelen kollektivtrafik ska öka.
- Konkurrenskraftig och tillgänglig kollektivtrafik.
- Nyttotrafik ska anpassas till bebyggelse och vistelsemiljöer men ska också vara tillgängligt och funktionellt.
- När det gäller biltrafik behöver avvägningar mellan resebehov och konsekvenserna för bebyggelse och vistelsemiljöer göras.
- Bilparkering ska främja en god sammanvägd tillgänglighet och bidra till en attraktiv stadsmiljö.
- Bilparkering ska stödja ett effektivt markutnyttjande och bidra till både ökad transporteffektivitet och ökat hållbart resande.

Gångtrafik

Nuläge

Planområdet har ett strategiskt bra läge i centrala Upplands Väsby intill Centralvägen som utgör ett viktigt huvudstråk. Centralvägen är väl integrerad i vägnätet och omges av flera målpunkter som Upplands Väsby station, biblioteket, skolor och Väsby centrum. Vägen utgör ett av de mest folkfyllda stråken i centrala Upplands Väsby och flödet av trafikanter väntas öka i takt med att Upplands Väsby utvecklas (Trafikutredning, WSP, 2024).
De flesta viktiga småbutiker som livsmedelsbutiker, förskolor, skolor, vårdcentral, tandvård, centrum och närliggande hållplatser ligger inom gångavstånd från planområdet, se figur 44.

Figur 44. Målpunkter i anslutning till planområdet. Flygfoto: Lantmäteriet, bearbetning av WSP. Källa: Trafikutredning, WSP, 2024.

Förslag

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i området kommer i stort inte att förändras i och med genomförandet av detaljplanen. Föreslagen utformning av platsen förhåller sig till områdets befintliga gångstråk. I parken kan besökarna röra sig fritt, både längs byggnaden och cykelbanan vid Centralvägen. Entréer till parken finns dels längs Centralvägen dels vid planområdets nordvästra hörn, vilka behöver ses över utifrån tillgänglighets- och trafiksäkerhetsperspektiv vid utveckling av platsen.

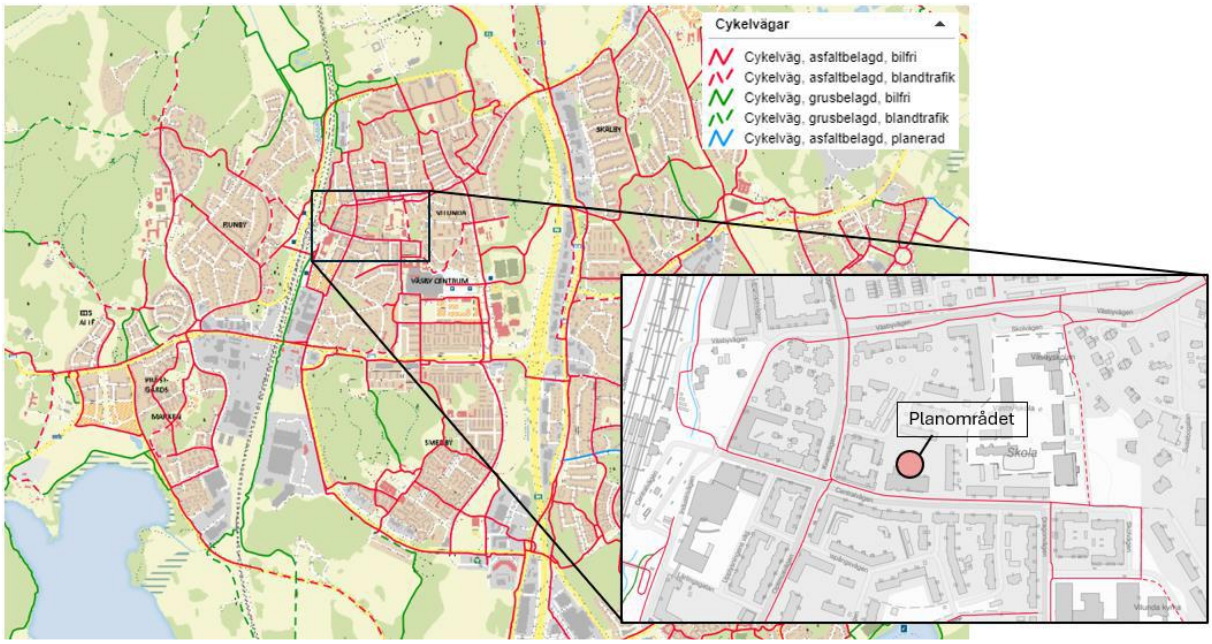
Cykeltrafik

Nuläge

Cykelvägnätet i centrala Upplands Väsby är relativt väl utbyggt, se figur 45. Gångvägnätet är något mer finmaskigt mellan Upplands Väsby station och Väsby centrum än cykelvägnätet Vid de flesta korsningspunkterna finns markerade gångpassager eller övergångsställen.

Centralvägen är en utpekad länk i huvudcykelvägnätet och en befintlig kombinerad gång- och cykelbana finns på den norra sidan av vägen, längs med planområdet. Huvudcykelvägnätet ska vara sammanhållet och eftersträva hög säkerhet och god framkomlighet för cyklister.

Mellan Björkvallavägen och Centralvägen finns det idag en gång- och cykelbana.



Figur 45. Cykelvägnätets utbredning i centrala Upplands Väsby. Källa: Väsbykartan, bearbetning av WSP, Trafikutredning, 2024.

Förslag

Den södra halvan av gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning kommer planläggas som Park och i norra delen som Torg vilket skapar goda möjligheter för framkomlighet både för gång och cykel.

En gång- och cykelväg planeras att anordnas längs med Centralvägen i aktuellt avsnitt som binder samman befintligt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Nuläge

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Med god tillgång till kollektivtrafik avses minst 15-minuterstrafik under högtrafik och en busshållplats högst 400 meter från bostaden.

Upplands Väsby station med pendeltågs- och busstation finns cirka 350 meter väster om planområdet med ett stort utbud av kollektivtrafik.

Busshållplatsen Kyrkvägen vid Väsby centrum finns cirka 350 meter öster om planområdet och busshållplatsen Väsby centrum finns cirka 500 meter sydöst om planområdet. Det finns också en busshållplats precis intill planområdet, på Centralvägen, som trafikeras av nattbuss från centrala Stockholm.

Figur 46. Närliggande hållplatser i relation till planområdet. Flygfoto: Lantmäteriet, bearbetning av WSP.

Centralvägen är utpekad som en uppsamlingsgata. Vägen är en utpekad länk i kommunens busstrafiknät och har en mycket viktig sammanlänkande funktion i busstrafiknätet mellan stationsområdet och centrumområdet med omfattande trafikering. Det finns vissa utmaningar för kollektivtrafikens framkomlighet längs Centralvägen med anledning av körbanans smala bredd på vissa sträckor samt en skarp kurva mellan Centralvägen och Dragonvägen (Trafikutredningen, WSP, 2025).

Förslag

Planområdet har god tillgång till bussförbindelser, det finns ingen planerad förändring av kollektivtrafiknätet i och med planens genomförande.

Biltrafik

Nuläge

Centralvägen utgör en kommunal gata och, är reglerad till 30 kilometer/timme. Centralvägen går öster ut till Hugo Sabels Torg, där den viker av söder ut och övergår i Dragonvägen. Väster ut går Centralvägen fram till Upplands Väsby station.

I planområdets nordvästra hörn ligger Björkvallavägen, en lokal återvändsgata hastighetsreglerad till 30 kilometer/timme. Vägen nyttjas av de boende i fastigheterna längs

vägen. Björkvallavägen ansluter till det övriga vägnätet via Kvarnvägen, idag finns ingen anslutning för bil till planområdet från Björkvallavägen.

Angöring till planområdet sker idag via Centralvägen, infarten nyttjas av bostadsrättsföreningen öster om planområdet för att angöra sina parkeringsplatser.

Figur 47. Gator och vägar i anslutning till planområdet med övergångsställen längs med och i direkt närhet av Centralvägen och Björkvallavägen markerade med röda rektanglar. Flygfoto: Lantmäteriet, bearbetning av WSP. Källa: Trafikutredningen, WSP, 2024.

Förslag

Det kommer vara möjligt att angöra detaljplanen både längs Centralvägen och från Björkvallavägen.

Varuleveranser till verksamheterna kommer i förslaget både kunna ske från Björkvallavägen längs kantsten eller i angöringsficka längs Centralvägen. Varuleveranser till de boende kommer kunna ske från Centralvägen. Angöringsplatserna kommer även kunna nyttjas av avfallsfordon då avfallsutrymmen är placerade inom 10 meters dragväg från angöringsplatserna.

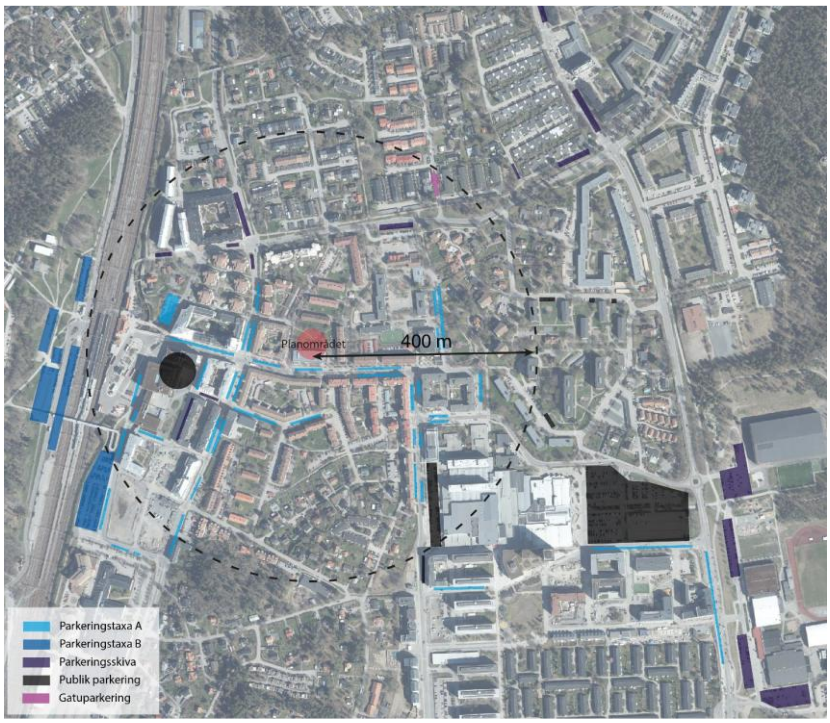
Då detaljplanen ligger i centrala Upplands Väsby, som enligt Översiktsplanens vision om Väsby stad 2040 kommer att förtätas ytterligare, behöver olika intressen vägas mot varandra. När detaljplanen och andra stadsbyggnadsprojekt i centrala Upplands Väsby byggs ut,

förväntas folklivet längs gatan öka. Med hänsyn till parkfunktionen inom detaljplanen och bibliotekets verksamhet är det troligt att en viss koncentration av oskyddade trafikanter kommer att ske inom planområdet. Ingen fordonstrafik tillåts inom parktorget då det är en plats där många människor ska kunna vistas i en lugn trivsam miljö i anslutning till det allmänna biblioteket. Med hänsyn till Centralvägens funktion som ett prioriterat kollektivtrafikstråk och en länk i huvudcykelstråket är det även önskvärt med så få korsande fordonsflöden som möjligt av trafiksäkerhetsskäl för oskyddade trafikanter på gång- och cykelvägarna och av framkomlighetsskäl för busstrafiken. En infart till planområdet från Centralvägen bedöms inte vara önskvärt utifrån trafiksäkerhetsskäl och gatans funktion och prioriteringen av hållbara transporter som tydliggörs i kommunens Trafik- och mobilitetsstrategi.

Parkering

Nuläge

Inom planområdet finns ett antal parkeringar som används av bostadsrättsföreningen i öster. Det finns ett flertal offentliga och publika bilparkeringar som gatuparkering, avgiftslagd eller med parkeringsskiva. I anslutning till Upplands Väsby station finns infartsparkeringar. Publika parkeringar finns även i Messingens parkeringsgarage i anslutning till Upplands Väsby station samt besöksparkeringar till Väsby centrum.



Figur 48. Offentliga och publika bilparkeringar i centrala Upplands Väsby. Flygfoto: Lantmäteriet, bearbetning av WSP.

Utöver allmänna parkeringar finns det privata parkeringsgarage och markparkeringar tillhörande bostäder och verksamheter i planområdets närhet. Beroende på hur beläggningen för dessa ser ut kan det finnas möjligheter till samnyttjande eller parkeringsköp. Parkering för boende, arbetsplatser och verksamheter ska i så stor utsträckning som möjligt lösas inom respektive fastighet och större markparkeringar ska undvikas. Lastning och lossning av gods bör ske skilt från det allmänna gatunätet, och behovet av tillgänglighet för transporter och leveranser ska uppmärksammas.

Efterfrågan på parkering

I kommunens gällande Trafik- och mobilitetsstrategi (2022) konstateras att den gällande Trafikplanen (2013) med kommunens gällande parkeringstal, behöver revideras för att gå i linje med målsättningarna i trafikstrategin. Den tydliggör även att en plan för parkering i kommunen och Väsby stad kommer behöva tas fram på sikt. Kommunens nya målsättning och planeringsinriktning för parkering utgår från en aktiv planering och att reglering av parkering kan användas som ett effektivt styrmedel för att bidra till framtidsbilden av Upplands Väsby 2040 och omvandla centrala Upplands Väsby till en tät och funktionsblandad stadskärna. Genom en tydlig parkeringspolitik kan både tillgängligheten vid målpunkter öka, större utrymme kan ges till stadslivet och aktiva trafikslag som gång och cykel samt att invånarnas behov av att använda och äga en bil kan minska.

Några av de strategiska initiativen direkt kopplade till parkeringsplanering och som berör detaljplanen är:

- Parkering bör fungera som ett styrmedel för att främja ett effektivt markutnyttjande och främja god transporteffektivitet.
- Kapacitetsstarka färdsätt ska prioriteras.
- Samordning mellan de olika trafikslagen gynnas genom att stärka möjligheten till kombinationsresor och satsningar på mobilitetsåtgärder. Mobilitetsåtgärder som exempelvis cykelpooler och bilpooler kan minska behovet av privatägda bilar.
- Cykelparkeringar ska finnas i närheten av större målpunkter.
- För att stärka ett miljöanpassat transportsystem bör samåkning, bilpooler och alternativa drivmedel uppmuntras.
- Samlade och samnyttjade parkeringsytor möjliggör en effektiv markanvändning. Genom ett kostnadseffektivt nyttjande av parkeringsplatser vill kommunen öka byggandet av bostäder med lägre hyror. I syfte att minska efterfrågan på resor med bil bör samlade parkeringsanläggningar även erbjuda tjänster för delad mobilitet.

Förslag

Bostäder

Parkering för bostäderna ska ske på den egna fastigheten, dessa planeras i parkeringsgarage under byggnaden med in- och utfart i planområdets nordvästra del med angöring mot Björkvallavägen. En eller två av parkeringsplatserna i garaget, i anslutning till hissen till bostäderna, kommer utformas för att möjliggöra omvandling till parkeringsplatser för rörelsehindrade om behov uppstår. I garaget reserveras en parkeringsplats för poolbil och fyra platser för besökande.

Beräknad efterfrågan av parkeringar för bostäder

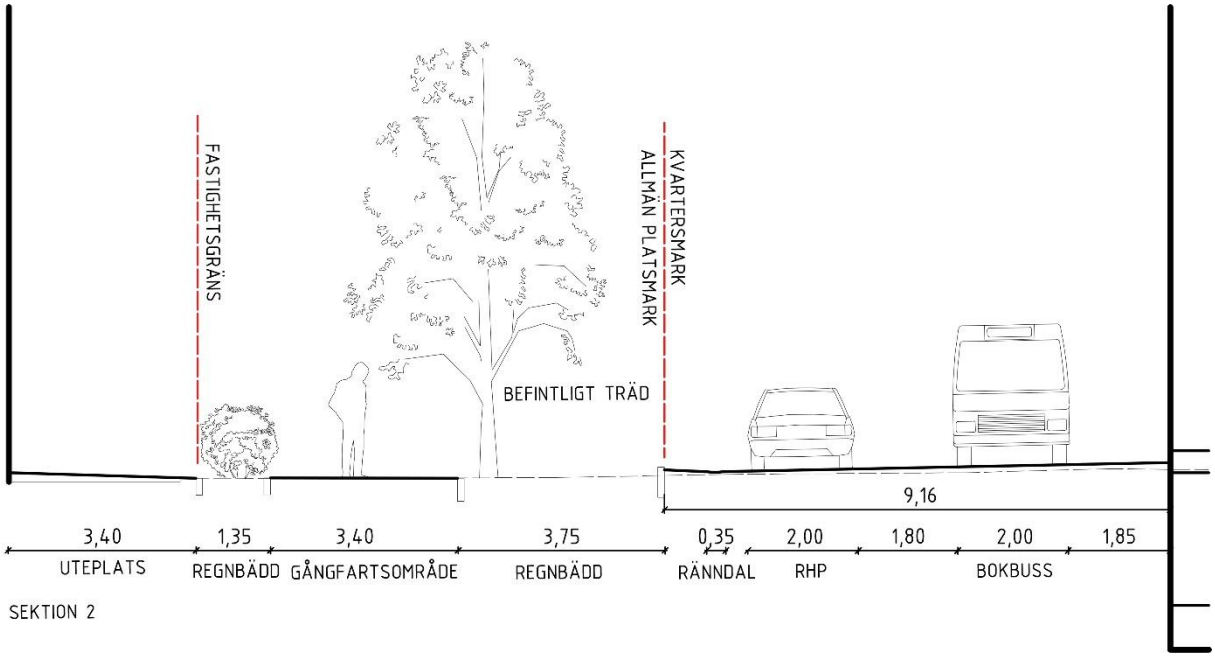
Parkeringsbehovet för detaljplanen har beräknats utifrån kommunala mål för Väsby stad 2040, platsens förutsättningar för hållbart resande, den nuvarande parkeringssituationen vid biblioteket, befintligt bilinnehav i centrala Upplands Väsby, kunskaper kring mobilitet och effekter av mobilitetsåtgärder samt omvärldsbevakning av andra kommuner.

För de nya bostäderna bedöms parkeringsbehovet motsvara 45 bilparkeringsplatser, en till två poolbilar, tre till fem poolcyklar och 197 cykelparkeringar av hög standard, varav 10–20 för specialcyklar. För att ytterligare medvetandegöra olika transportsätt görs ett informations- och kampanjarbete kring hållbara resval riktat till de boende.

Verksamheter

En lastplats för bokbussen kommer att anordnas längs med byggnadens västra gaveln. Parkering för rörelsehindrade besökare, RHP, till biblioteket och caféet planeras i denna del, som markparkering med angöring via Björkvallavägen. Här finns även en tillgänglig entré till biblioteket och cafét, inom 25 meter från markparkeringen. Inom allmänplats mark, längs Centralvägen, finns ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrade besökare.

Figur 49. Angöring till parkeringsgaraget samt parkeringsplats för rörelsehindrade personer samt uppställningsplats för bokbussen anordnas i planområdets nordvästra del med angöring via Björkvallavägen. Blåstreckad linje visar gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Illustration: Topia Landskapsarkitekter.



Figur 50. Sektion som visar torgytan med nedsänkt planteringsyta och träd. På kvartersmark anordnas en uppställningsplats för bokbuss, parkering för rörelsehindrad samt förgårdsmark. Illustration: Topia Landskapsarkitekter

Beräknad efterfrågan på parkeringar för verksamheter

I Upplands Väsbys nuvarande trafikplan (2013) finns inga specifika parkeringstal för bibliotek och café. Den nya trafikstrategin nämner dock att cykelparkeringar ska finnas nära större målpunkter som just biblioteket.

För att bedöma parkeringsbehovet har Trafikutredningen (WSP, 2024) undersökt förutsättningarna vid det befintliga biblioteket i Messingen med intilliggande café. De nya lokalerna inom planområdet kommer vara något större, men idag finns inga dedikerade bil- eller cykelparkeringar för biblioteket eller cafét. Funktionsprogrammet kräver minst en tillgänglighetsanpassad bilparkering för rörelsehindrade (RHP) och en besöksparkering nära entrén. Behov finns av en parkeringsplats för bokbussen med möjlighet till i- och urlastning.

Cykelparkeringar bör anordnas vid verksamheternas entréer. Biblioteket är en samhällsfunktion och målpunkt i centrala Upplands Väsby, vilket motiverar cykelparkeringar enligt kommunens trafikstrategi.

För biblioteket och cafét bedöms parkeringsbehovet motsvara 44 cykelparkeringar, varav tio för personal. Cykelparkering för personal bör ha hög standard och placeras inomhus. Goda parkeringsmöjligheter för personalen bidrar till minskat bilåkande och hållbart resande.

Allmänna parkeringar

Längs Centralvägen kommer det, precis som idag, finnas publika parkeringar. Med föreslagen utformning kommer den befintliga parkeringsfickan intill planområdet rymma fem bilparkeringar varav en är utformad för rörelsehindrade och en lastplats till planområdet.

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

Tabell 1. Beräknad parkeringsefterfrågan. WSP, 2025.

Trafiksäkerhet

I detaljplanens nordvästra del, torg, planeras flera funktioner som kommer ha angöring från Björkvallavägen. Dessa innefattar garagenedfarten till bostädernas bilparkeringar, markparkering för rörelsehindrade, lastplats för bokbussen samt vissa leveranser, se figur 49 och 50.

Funktionerna är placerade så att det finns en god uppsikt för att säkerställa trafiksäkerheten. Gångstråken inom detaljplanen leder fotgängare på ett trafiksäkert sätt över denna yta. Fordonstrafik ska ske på fotgängares villkor och markbeläggningen och möblering av ytan ska utformas för att tydligt främja en säker trafikmiljö för fotgängare och cyklister.

4.3 Natur och rekreation

Naturvärden

Nuläge

Planområdet består idag av en mindre park mellan befintliga kvarter. Två väl använda stigar korsar varandra i parken. Parken utgör ungefär hälften av planområdet och inrymmer en gräsbevuxen yta med ett flertal träd, bland annat lind, bohuslind, japanskt prydnadskörsbär och prydnadsäppelträd. Träden bedöms vara mellan 35 och 70 år gamla. Ett mindre antal buskar finns även utspridda runt om i parken.

En större grusplan, som tidigare var platsen för det gamla Medborgarhuset, utgör idag andra hälften av planområdet. Längs med Centralvägen finns en trädallé, dessa träd behöver tas ner för att möjliggöra ett genomförande av aktuellt detaljplaneförslag, för detta krävs dispens från Länsstyrelsen. Dispens har beviljats och tillstånd getts att avverka allén vilket utfördes i samband med rivningen av den gamla byggnaden. Återplantering av nya träd inom planområdet som ersätter de nedtagna är ett krav dispensansökan/tillståndsprövningen. Trädallén på den västra sidan kan behöva tas ner i samband med ett genomförande av detaljplanen, även i detta fall krävs dispens från Länsstyrelsen.

Figur 51. Värdeelement, invasiva arter och träd som identifierats inom och strax utanför planområdet, Ensucon 2025.

Förslag

Den föreslagna bostadsbebyggelsen föreslås uppföras på mark som delvis redan är hårdgjord och hyser därför få naturvärden eller ekosystemtjänster. Stor del av den befintliga parken kommer att bebyggas enligt aktuellt planförslag.

Planförslaget påverkar befintlig grönstruktur på platsen då samtliga träd kommer att beröras av det nya planförslaget. En preliminär bedömning är att fyra till fem lindar, längs den västra plangränsen, kommer att kunna bevaras i den nya föreslagna strukturen. Några av träden behöver tas ner och enstaka träd utreds för att kunna flyttas. En flytt av träd ger möjlighet för att vissa äldre träden kan leva vidare och bidra med både biologiska värden och ekosystemtjänster som skugga och ett bättre mikroklimat.

Val av träd och annan växtlighet ska vara arter som passar gestaltningsmässigt på platsen och som skapar en variation av färgskiftning och blomning över årstiderna. Vegetationen bidrar till att parktorgsytan blir en estetiskt tilltalande utemiljö som upplevs som grön och trivsam. Träden bidrar även med ekosystemtjänster och naturvärden inom området. Träd kan stammas upp och annan växtlighet hållas relativt låg för att få en god överblickbarhet på platsen och bevara viktiga siktlinjer. Detta tillsammans bidrar till en god orienterbarhet vilket även ökar upplevelsen av trygghet.

En naturvärdesinventering (Ensucon, 2025) har utförts och bedömningen är att planområdet inte hyser några större naturvärden. Det som är av värde är alléer vilka kommer behöva tas ner för att möjliggöra ett genomförande. Dispens för avverkning av dessa träd behöver sökas hos länsstyrelsen. Ett par större lindar föreslås sparas på allmän platsmark i den nordvästra delen. Några av övriga naturvärdesträd kan komma att flyttas till annan plats antingen inom planområdet eller annan plats i Upplands Väsby. I övrigt rekommenderas det att tillskapa nya planteringsytor med blommande och bärande arter. Naturvärdesinventeringen bedömer att gällande fladdermöss är den förändring som aktuell detaljplan leder till inte är tillräckligt stor för att föranleda vidare utredningar av dessa. Sammantaget berörs djur- och växtliv av planförslaget men totalt sett förväntas inte detta leda till en betydande negativ påverkan.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

De kan vara:

- producerande (ex. mat, dricksvatten),
- reglerande (ex. luftrening, pollinering),
- kulturella (ex. fritidsupplevelser, hälsa) eller
- understödjande (ex. biologisk mångfald).

Exempel på åtgärder som kan bidra till ekosystemtjänster är öppen dagvattenhantering, gröna fasader och tak, gröna korridorer, plantering och bibehållande av träd, bevarande av jordbruksmark, bibehållande och införandet av infiltrerbara ytor. I Upplands Väsby har kommunen inom ramen för Utvecklingsplan för ekosystemtjänster (2016) gjort en omfattande kartläggning av ekosystemtjänster inom kommunen. Denna kartläggning utgör utgångspunkt för analyser av vilka tillgångar och brister på ekosystemtjänster som föreligger i varje detaljplan.

Enligt Utvecklingsplanen finns det ett behov av att stärka de ekologiska värdena i de centrala områdena nära järnvägen. En utveckling av parken inom planområdet kan bidra till att stärka dessa värden. Det är dålig flödesreglering och vattenrening på fastigheten Vilunda 1:320 och i närområdet, detta på grund av att en stor del av marken är hårdgjord. Den befintliga vegetationsklädda delen av området har ett visst flödesreglerande och vattenrenande funktion. Planområdet består mestadels av postglacial finlera vilken är en jordart som inte är speciellt genomsläpplig för vatten. Det råder även medelhög risk för värmeöar på grund av brist på grönska, vilket leder till dålig luftkvalitet. Park har dock ett visst klimatreglerande effekt, och kan bidra till luftreningen i området.

Parken hyser vistelsevärden som stora träd och viss blomsterprakt under sommarhalvåret men den är i övrigt något eftersatt. Inom området finns naturvärden främst i form av äldre lindar. Generellt sett har äldre ädellövträd flera rödlistade arter knutna till sig och är viktiga för bevarandet av biologisk mångfald. Några ädellövträd formar alléer i parken, dessa är biotopskyddade enligt miljöbalken och vid eventuell påverkan på dessa behöver dispens sökas hos Länsstyrelsen. Träden och buskarna inom planområdet bidrar till både luftrening och pollinering. För att stärka platsens ekosystemtjänster kan nektarväxter planteras i parken. Fåglar nyttjar de närliggande parkerna i Upplands Väsby och även om inga specifika arter finns inrapporterade för Elis Park kan det antas att rödlistade fåglar använder parken.

Parken fungerar även som en mötesplats för Väsbyborna där möjlighet till vila och skugga finns under varma sommardagar. Parken har goda möjligheter att förstärka de rekreativa värdena och rustas upp för och förses med bättre platser för social samvaro, förslagsvis parkbänkar. Elis park är utsatt för trafikbuller från Centralvägen men vegetationen inom parken har en viss bullerdämpande effekt.

Förslag

Parken har goda möjligheter för att utvecklas till en ny grön mötesplats i centrala Upplands Väsby som kan bidra med flera viktiga ekosystemtjänster. Genom att plantera fler träd och växter i Nya Elis park och längs Centralvägen kan det bidra till att öka reningen av luften genom att växterna absorberar koldioxid och andra föroreningar. Grönområden bidrar även till att reglera lokalklimatet genom att ge skugga och humiditet och därigenom minska påverkan av värmeöar i stadsmiljön, vilket skapar en mer behaglig miljö för invånarna.

Parken bör kompletteras med vegetation som kan fungera som en naturlig barriär mot buller från trafik och andra stadsljud, vilket bidrar till en tystare och mer trivsam miljö att vistas i. Gröna planteringsytor och träd bidrar även till att absorbera regnvatten, vilket minskar risken för

översvämningar och avlastar stadens ledningsnät. Genom att bevara och plantera nya träd och växter skapas livsmiljöer för olika djur- och växtarter vilket främjar den biologiska mångfalden.

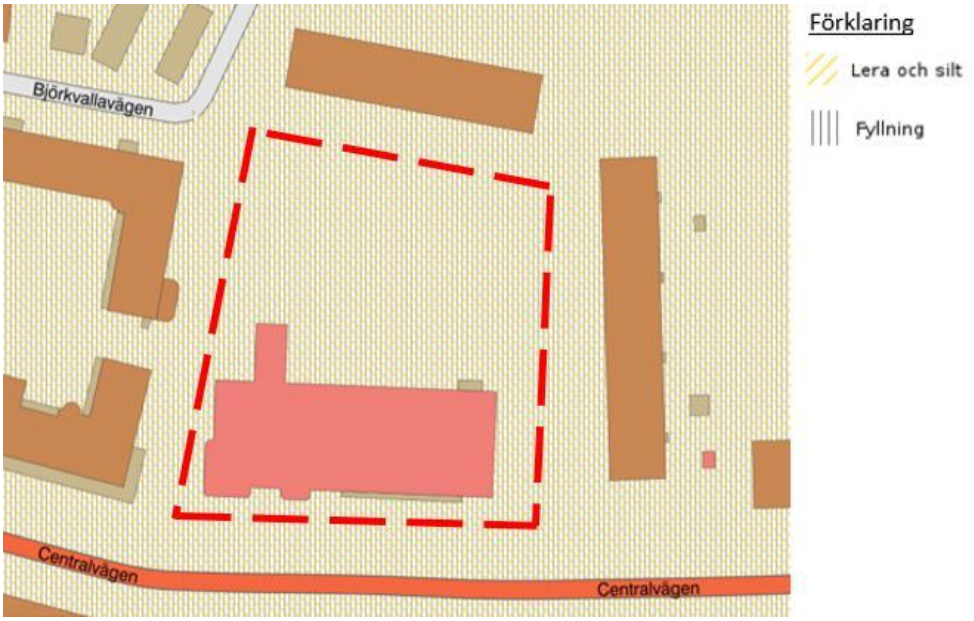
Dispens ska sökas för att ta ner träd i alléer inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt översiktliga geologiska kartor (Sveriges geologiska undersökning, SGU) består marken inom planområdet av fyllning på postglacial lera ovan friktionsjord på berg. Jorddjupen varierar mellan cirka 5 - 10 meter under markytan. Inom området förekommer sättningsbenägna jordarter som lera vilken tilltar i mäktighet söderut.

Markytans nivå varierar mellan +5,4 och +6,4 meter över nollplanet, med de högst uppmätta nivåerna kring mitten av områdets södra del, mot Centralvägen.



Figur 52. Jordartskarta över undersökt område markerat med röd, streckad gränslinje, Upplands Väsby. Bild hämtad från SGU (SGU:s Kartvisare) 2023-08-09.

Figur 53. Jorddjupskarta med skattade jorddjup. Ungefärligt undersökt område är markerat med röd, streckad gränslinje, Upplands Väsby. Bild hämtad från SGU (SGU:s Kartvisare) 2023-08-09.

Bergets överyta har registrerats på -3 meter i 9 av 14 jord-bergsonderingar, på nivå -1,5 – -4,1 meter vilket motsvarar cirka 7,4 – 9,5 meter under befintlig marknivå.

Generellt återfinns de högsta nivåerna för bergets överyta i mitten av det undersökta området och den lägsta registrerade nivån i nordväst. Berget har registrerats som sprickigt i ett flertal jord- och bergsonderingar.

Förslag

Schakt

Schaktarbeten ska göras inom tät spont (täta väggar) för att förhindra att grundvattnet sänks i omgivningen och påverkar andra byggnader. För att göra väggarna täta bör jetinjektering användas. Jetinjektering är en metod där cement sprutas in under högt tryck i marken genom ett roterande munstycke. Detta görs för att täta marken eller skapa stabila pelare. De små partiklarna i marken ersätts med cement, medan de större partiklarna blir fyllnadsmaterial.

Om väggarna behöver extra stöd, måste dess läge i förhållande till fastighetsgränsen beaktas.

Om byggnaden förses med ett garage i ett våningsplan under mark, kommer botten av schaktet att vara under grundvattennivån. För att kunna arbeta torrt måste grundvattennivån sänkas tillfälligt. Detta kräver anmälan av vattenverksamhet.

Sättningar

Vid uppfyllnad av marken eller avsänkning av grundvattnet kommer sättningar att uppstå. Om sättningarna blir för stora, kan de förhindras med lättfyllnad eller förstärkning av marken med kalkcementpelare (KC-pelare). Tillfälliga upplag av schaktmassor som ökar belastningen på marken får inte placeras på eller nära fastigheten utan att det kontrolleras och utreds.

För att hantera marksättningar som kan vara skadliga för planerade konstruktioner kan tidig utläggning av massor, vertikaldränering, lastkompensation med lättfyllnad eller jordförstärkning med KC-pelare utföras.

Grundläggning av byggnader

Byggnaden föreslås att grundläggas med pålar och/eller platta beroende på grundläggningsnivå och i vilken jordart grundläggningen utförs på. För att minimera riskerna med vibrationer och lågfrekvent buller från vägtrafik, rekommenderas en tung grundläggningsmetod såsom gjuten platta på berg eller pålning i berg.

Grundvattenhantering

Utredning av grundvattenhantering har utförts av Bjerking (PM Hydrogeologi, 2024) för ett scenario med ett våningsplan under mark (FG +3,0 meter) vilket detaljplanen avser att möjliggöra för.

För att kunna bygga torrt enligt planförslaget måste grundvattennivån sänkas tillfälligt.

Den avsänkning av grundvattnet som kan komma att krävas vid byggnation utan garage, innebär att grundvattennivån behöver sänkas runt 15 meter från planerad byggnad. Detta påverkar mestadels planområdet men kan påverka även Centralvägen och närliggande byggnader.

Vid uppförande av ett enplans garage, bedöms hela schaktet komma i kontakt med grundvattnet. En avsänkning för enplans garage beräknas resultera i en påverkan på cirka 84 meter runt planerad byggnad. Detta påverkar Centralvägen, Kvarnvägen och Björkvallavägen samt ett flertal byggnader, inklusive en del av Väsby skola.

För att anlägga ett enplans garage och hantera grundvatten krävs specifika tätningsåtgärder innan schaktarbetet påbörjas. Sänkningen av grundvattennivån kan påverka grundvattenförhållandena och riskera skador på ledningar. Tillstånd för vattenverksamhet krävs vid tillfällig sänkning av grundvattenytan då det kan komma att påverka allmänna eller privata intressen negativt. Arbetet med att ta fram underlag för att söka tillstånd pågår och görs parallellt med detaljplanarbetet.

Omgivningspåverkan

Det finns inga tekniska hinder för att utföra föreslagen byggnation inom detaljplaneområdet. Risk för omgivande byggnader och anläggningar består dels av temporär sänkning av grundvatten som kan orsaka sättningar dels av djupa schakter som medför stabilitetsproblem. För att eliminera riskerna för omgivningspåverkan krävs att arbete utförs inom tät spont. En riskbedömning ska tas fram inför byggnation för att säkerställa att befintliga byggnader och infrastruktur inte påverkas negativt.

Ytvatten och Grundvatten

Nuläge

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenkvalitet ska uppnås.

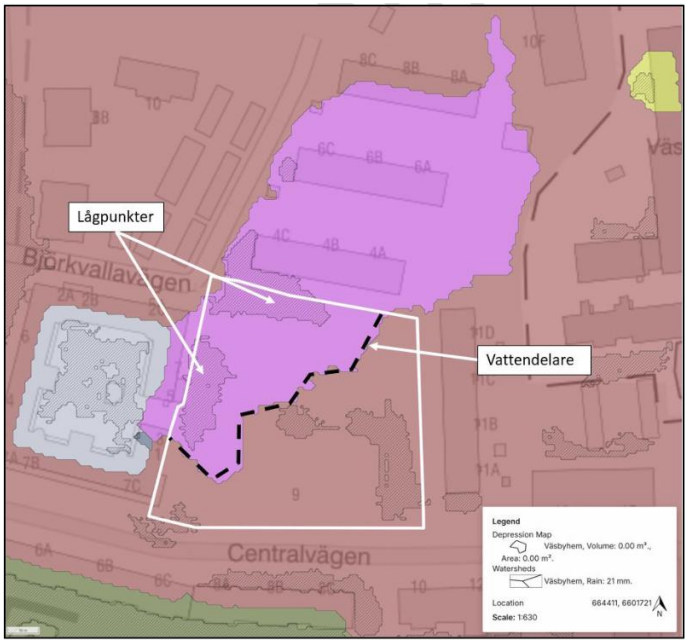
Ytvatten

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet.

I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

Dagvatten avrinner idag ytligt från föreslaget planområde i dels nordlig riktning och ansamlas i lågpunkter inom och strax utanför planområdet dels även ytligt mot Centralvägen i söder, se figur 54. Figuren visar avrinningsområdena vid ett regn på 21 millimeter (10-årsregn) inom planområdet.



Figur 54. Avrinningsområdet i och kring planområdet (markerat i vitt) vid 21 mm regn (10-årsregn). Källa: Scalgo Live (2025).

Planområdet är del av Sveriges meteorologiska och hydrologiska instituts (SMHI:s) delavrinningsområde Oxundaån-Väsbyån (660017–161767). Planområdets avrinning leds till Väsbyån som rinner till Oxundasjön.

Recipient för planområdets dagvatten är Oxundaån-Väsbyån [WA70705654].

Recipienten har idag otillfredsställande ekologisk status där övergödning är den utslagsgivande miljökonsekvenstypen. Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av på grund av att gränsvärdet för PFAS i vattenförekomsten överskrids (VISS, 2023). Beslutad miljökvalitetsnorm säger att recipienten till år 2027 ska uppnå god ekologisk och kemisk status med undantag för alltjämt överskridande prioriterade ämnen.

Grundvatten

Bjerking AB genomförde en markteknisk undersökning under 2024. Utredningen visar att grundvattennivån ligger på nivåer mellan +2,1 meter och +2,9 meter, vilket motsvarar 2,7 – 3,4 meter under markytan.

Enligt den Miljötekniska markundersökningen genomförd av Bjerking (2023) har PFAS påträffats i grundvattenprover inom planområdet, och bedöms ha en påverkan på grundvattnet. Även nickel visar på en måttlig halt, övriga parametrar har en mycket låg eller låg påverkan på grundvattnet.

Förslag

Med de dagvattenlösningar som föreslås i planförslaget bedöms föroreningsbelastningen på recipienten från planområdet minska med planerade åtgärder för hantering av dagvatten. Föroreningsberäkningarna indikerar att föreslagen dagvattenhantering inte kommer försämra recipientens möjlighet att uppnå dess miljökvalitetsnormer. (se närmare under Teknisk försörjning, Dagvatten).

Fornlämningar

Nuläge

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 6 § Kulturmiljölagen (1988:950) Om fornlämningar skulle påträffas i samband med byggnationen ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

Rekreation

Nuläge

Området har inte högre rekreationsvärden i nuläget och ingår inte i något riksintresse för friluftsliv.

Planområdet utgörs delvis av Elis park som tidigare upplevts som en otrygg miljö då den låg bakom det gamla Medborgarhuset, vilket bidrog till en begränsad insyn i parken. En park- och stråkstudie framtagen av Upplands Väsby kommun (2022) visade att parken inte lockade många besökare och att behov fanns av upprustning. En medborgardialog genomfördes den i maj 2023 som visade ett generellt önskemål om att skapa en trygg och trevlig mötesplats här för alla åldrar. Medborgardialogen har dessutom visat att Väsbyborna efterfrågar fler bänkar, cykelparkeringar, bättre belysning, mer grönska och blommor i parken.

Parken har grusade gångstråk som går diagonalt genom parken och som nyttjas av allmänheten. En mer öppen och synlig park med en ökad genomströmning av människor i området kan bidra till att minska den upplevda otryggheten. Enligt resultaten från medborgardialogen används parken inte så ofta. Många människor promenerar endast förbi och tycker inte att parken är attraktiv.

Figur 55. Parken i norra delen av planområdet.

Figur 56. Nuvarande utformning av platsen för Gamla medborgarhuset med befintlig parkering mot BRF:en i öst.

Förslag

Planförslaget syftar till att utforma en ny attraktiv, trygg och tillgänglig mötesplats i centrala Upplands Väsby. Detta genom att skapa ett attraktivt allmänt parktorg med mycket grönska längs Centralvägen och vitalisera huvudstråket med nya bostäder och verksamhetslokaler. Ambitionen är att skapa en trygg, trivsam och öppen mötesplats för både medborgare och nya boende. Det blir en plats för rekreation och möten som gynnar alla generationer i Upplands Väsby och samtidigt bevarar platsens historia.

Föreslagen utformning av parktorget syftar till att förbättra stadens offentliga rum med ett bättre mikroklimat med mer grönska, skugga samt en bättre luftkvalitet.

4.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom planområdet längs med Centralvägen och i områdets norra del. Ledningsstråket längs med Centralvägen fortsätter upp längs befintlig gång- och cykelväg. Dessa ledningar är idag högt belastade och kapacitet finns inte för att ta emot ytterligare större mängder vatten.

Förslag

Det nya bebyggelseförslaget kan anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Anslutning till VA-huvudmannens spillvattennät får inte utföras från garagets parkeringsytor. Den högre byggnaden kan behöva intern tryckstegring som då utföres och bekostas av fastighetsägaren. Detta ska utredas vidare i kommande vatten och avloppsutredning.

VA-huvudman godkänner inte direktansluten sprinkler, behovet för fastighetens sprinklersystem ska tillgodoses med egen försörjning som reservoar, tank eller liknande. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av släckvatten i garage i händelse av brand.

Dagvatten

Nuläge

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten-gata och dagvatten-fastighet.

Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar längs med Centralvägen och inom planområdets norra del. Ledningsstråket längs med Centralvägen fortsätter upp mot gång- och cykelvägen och mot gamla medborgarhuset. Ledningarna är högt belastade och kan inte ta emot ett ökat dagvattenflöde. Anslutning till ledningarna i norra delen är inte aktuell.

Dagvatten avrinner idag ytligt från planområdet i nordvästlig och i sydlig riktning och ansamlas i lågpunkter inom och strax utanför aktuellt planområde. Delar av området avleds ytligt mot Centralvägen i söder. Området tillhör ett avrinningsområde med recipient Väsbyån. Recipienten har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status idag. Väsbyån omfattas av miljökvalitetsnormerna god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

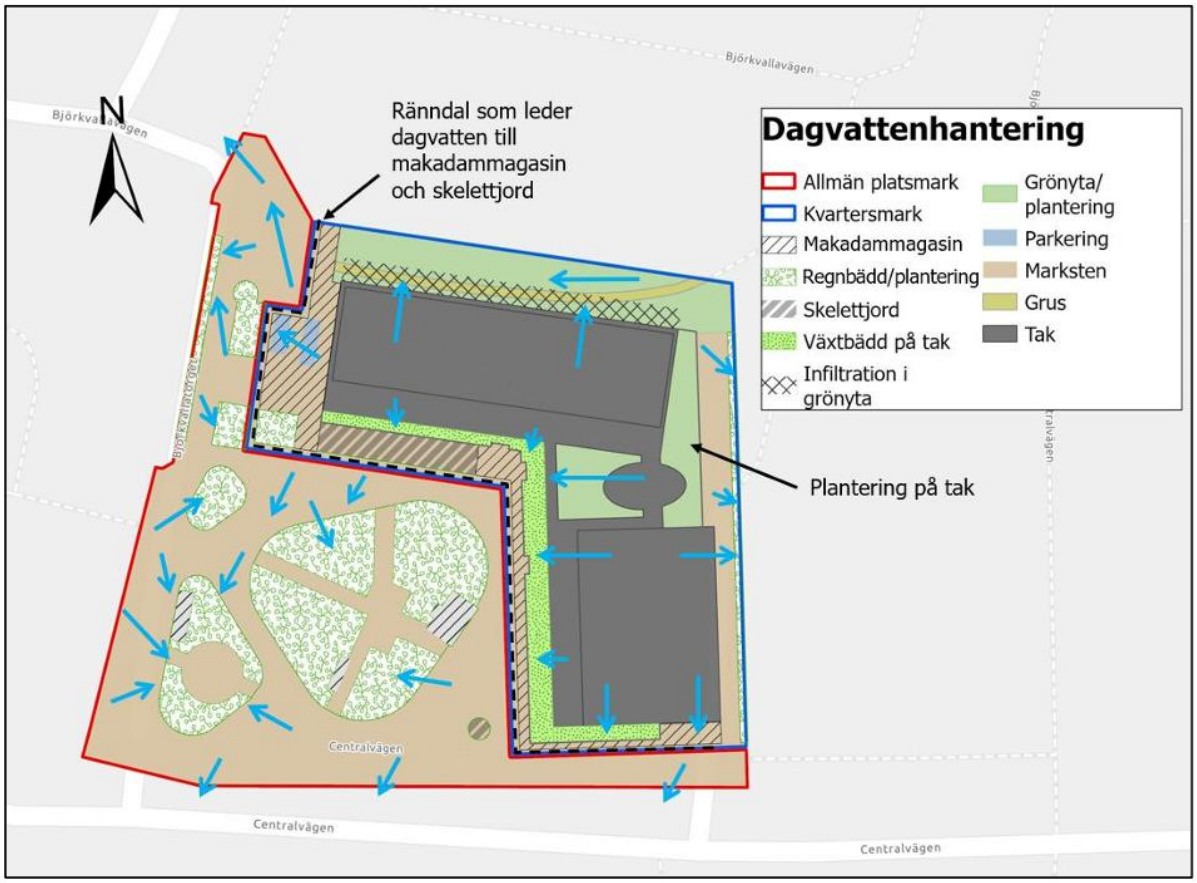
Förslag

Framtagen dagvattenutredning (WSP, 2025) föreslår en dagvattenhanteringen för planområdet utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte förhindrar att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 20 millimetrarna nederbörd ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).

- Att planerad exploatering inte ska öka flödesbelastningen på det kommunala dagvattennätet.

För att uppnå ovanstående krav krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet med dagvattenåtgärder i form av regnbäddar, skelettjordar, makadammagasin och vegetationsklätt tak. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten inom planområdet omhändertas enligt figur 57.



Figur 57. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Mörkblåstreckad linje visar gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Källa: Dagvattenutredning, WSP, 2025.

De dagvattenlösningar som föreslås i utredningen syftar till att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet. Dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet. I ett senare skede behöver utformningen av anläggningarna stämmas av med markmiljö för att fastställa om anläggningarna behöver vara täta med avseende på markföroreningar och eventuell spridning av grundvattenföroreningar. Dock bedöms infiltrationsmöjligheten inom planområdet vara låg på grund av underliggande lera. Samtliga anläggningar rekommenderas anläggas med dräneringsledning.

Beräknat behov av fördröjningsvolym inom kvartersmark är 38 m^3och allmän platsmark 28 m^3. Fastighetsägaren ansvarar för fördröjning och rening i magasinen, skelettjorden och

planteringsytor inom kvartersmarken. Kommunen ansvarar för fördröjning och rening i planteringsytorna på allmän plats.

På kvartersmark, längs den föreslagna bebyggelsens södervända fasad, vid det tänkta caféet, fördröjs dagvattnet via en dagvattenränna till skelettjord avsedd för träd. På kvartersmark längs med byggnadens västra fasad ska det dagvatten som inte leds till skelettjordarna fördröjas och renas i makadammagasin under mark. På byggnadens norra sida föreslås ett öppet dagvattenmagasin som en större skålad grönyta med genomsläpplig mark som kan fördröja och rena dagvatten som leds till planområdet från omkringliggande områden samt det dagvatten som genereras från asfaltsytor inom planområdet. På den östra sidan om den nya byggnaden fördröjs dagvatten i en nedsänkt ränna med växtlighet som löper längs hela den östra gränsen mot grannfastigheten. Delar av husets takvatten ska fördröjas i planteringsytor på taket.

På allmän platsmark fördröjs och renas den största delen av dagvattnet i nedsänkta planteringsytor på parktorget. Ett par mindre ytor, där fördröjning är svår att uppnå på grund av anslutning till omgivande höjder, leds vattnet mot brunnar.

Med de makadammagasin som föreslås blir den föreslagna fördröjningsvolymen betydligt större än vad kravet på 20 mm fördröjning medför. Fördröjningsvolymerna inom kvartersmark och allmän platsmark uppfyller tillsammans det föreslagna fördröjningsbehovet på 38 m^3 respektive 28 m^3.

Med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet bedöms det finnas goda möjligheter för att skapa en långsiktig hållbar dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Dagvattenflöden kommer att fördröjas och reduceras i planerad situation både inom allmän plats och kvartersmark vilket kommer leda till en jämnare belastning på dagvattensystemet.

Föroreningar begränsas vid källan enligt dagvattenpolicyn och renas och fördröjs genom lokala lösningar i förslaget. Föroreningsberäkningar som har utförts visar på möjligheter att minska föroreningsbelastningen för undersökta ämnen från planområdet genom föreslagen dagvattenhantering, med undantag för mängden suspenderad substans som ökar.

Energianvändning, Värme

Fjärrvärme finns utbyggt inom området. Möjlighet finns att ansluta ny byggnad.

El, tele, bredband

El, tele och bredband finns utbyggt inom området.

Kapacitet finns i elnätet för försörjning av den föreslagna nya användningen inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta ny byggnad.

Avfall och återvinning

Nuläge

All avfallshantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsföreskrifter och vara i enlighet med Upplands Väsby kommuns avfallsplan för 2021–2032. Planens fokus är att göra det enkelt att göra rätt.

Den innehåller fem målområden:

- System efter behov
- Avfall förebyggs
- Material cirkuleras
- Matavfall
- Skräp och nedskräpning

För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se *Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (antagen av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023).*

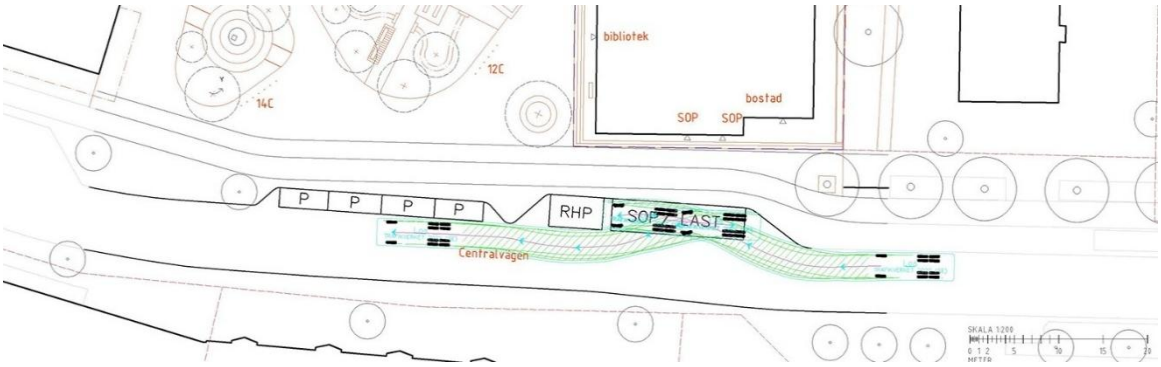
Förslag

Avfallshanteringen för planområdet sker från Centralvägen på allmän platsmark. Samtliga avfallsutrymmen är placerade i markplan med ett dragavstånd inom 10 meter.

Bostäders och bibliotekets avfallshantering

Avfallsutrymmen för bostäder och bibliotek är planerat att enbart ske via Centralvägen. Angöringsplatsen är placerad inom 10 meter från avfallsrummens entréer, se figur 58.

Utformningen av angöringsplatsen föreslås vara 3,6 meter bred för att säkerställa en säker och bra trafik- och arbetsmiljö.



Figur 58. Körspår till och från angöringsplats längs Centralvägen (typfordon Los) inom 10 meter från avfallsutrymme för bostad och bibliotek. Källa: Avfallsutredning, WSP 2025.

Caféets avfallshantering

Avfallshanteringen för caféet ska ske från Centralvägen.

Caféets fettavskiljare kommer behöva tömmas via Björkvallavägen, då slangdragning över Centralvägens gång- och cykelbana är förenligt med för hög olycksrisk. Exakt placering av fettavskiljaren samt sugledningen från fettavskiljaren ska undersökas i samband med framtagande av systemhandling och vid projektering.

4.5 Hälsa och säkerhet

Trygghet

Nuläge

Centrala Väsby ska enligt översiktsplanen utvecklas med bostäder och mötesplatser i form av parker samt trivsamma och trygga offentliga miljöer. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas i utformningen av offentliga miljöer.

Faktorer som är avgörande för att öka tryggheten är gestaltning av både byggnader och utemiljön, mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning, skalskydd, förvaltning och information (Botryggt 2030).

Planområdet utgör idag ingen större risk eller osäkerhet ur ett trygghetsperspektiv. Parken låg tidigare gömd bakom Medborgarhuset och var därmed en dold och avskild plats, vilket upplevdes som otryggt och osäkert. Efter det att byggnaden revs är detta en öppen plats med full insyn i parken från Centralvägen.

Förslag

En blandning av bostäder och verksamheter ökar chansen för att platsen befolkas under stora delar av dygnet och av olika slags människor. Som trygghetsskapande syfte försöker planförslaget tillskapa en attraktiv bebyggelse med flera olika funktioner där sociala platser och verksamheter förläggs i bottenvåningen. Att öka den sociala kontrollen genom fler ögon på parken av boende med balkonger mot parken bidrar också till att öka tryggheten.

Den föreslagna exploateringen förväntas bidra till att skapa trygga offentliga miljöer, genom att entréer vänder sig mot gatan och lokaler möjliggörs i bottenvåningen. En utveckling av parktorget bidrar också positivt till tryggheten i området.

En väl placerad och avvägd belysning bör finnas på kvartersmark vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv samt att dessa platser även upplevs trygga även kvälls- och nattetid. Inom allmän platsmark ska belysning anpassas och förstärka gestaltningen samt öka upplevelsen av trygghet under dygnets mörka timmar.

Brandkrav

Nuläge

Planområdet ligger inom tio minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby kommun.

Enligt plan- och bygglagen måste utryckningsfordon som räddningstjänst och ambulans kunna nå alla byggnader. Avståndet mellan uppställningsplatsen och ingången får inte överstiga 50 meter.

Vägen måste vara fri från hinder som trappor, trånga passager, höjdskillnader och staket. Gatorna ska vara fria från fasta hinder som betongsuggor, belysningsstolpar, linspänd belysning, blomkrukor, träd och stenar.

Uppställningsplatser kan vara allmän väg eller annan körbar yta. Byggnaderna nås från det ordinarie vägnätet.

Avstånd från tillträdesväg, eller från dörr i brandcellsgräns åtkomlig från tillträdesväg, till den mest avlägsna delen av ett utrymme ska vara högst 50 meter. Verksamheter ska vara åtkomliga från angreppspunkten.

Vattenförsörjning till ett eventuellt sprinklersystem ska säkerställas, så att tillräcklig kapacitet kan uppnås.

Vid uppförande av brandhiss ska detta ske enligt gällande krav för egen brandcell. Framför hissen ska finnas ett insatsutrymme för att säkerställa vatten och reträttväg för räddningstjänsten vid en eventuell insats. Insatsutrymmet ska ansluta direkt till ett trapphus försett med stigarledningar. Vid uppförande av endast ett trapphus ska detta utföras som ett Tr2-trapphus. Trapphuset ska leda direkt ut till det fria.

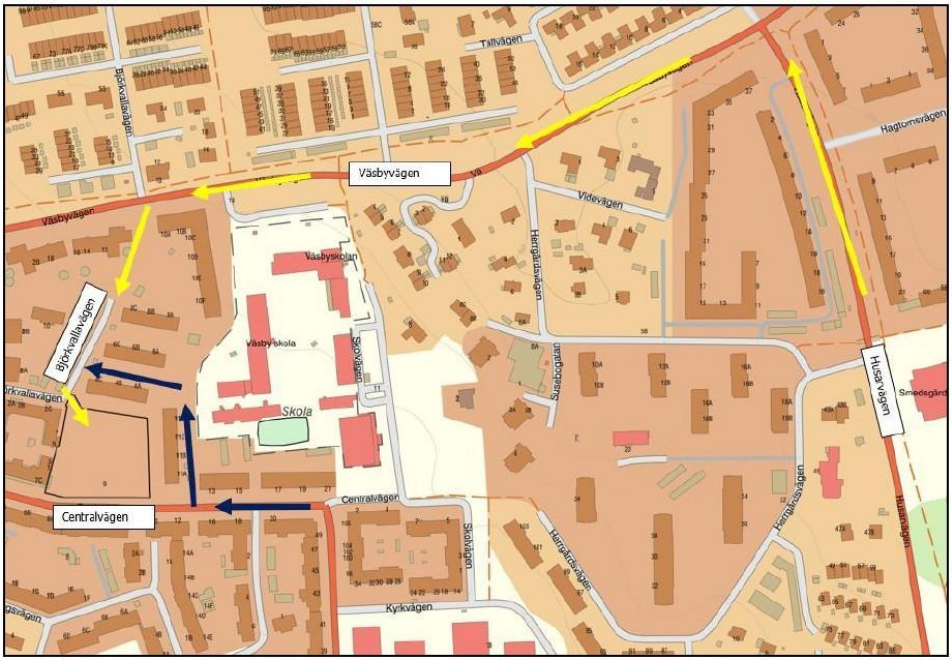
Förslag

En befintlig brandpost finns i nordöstra hörnet Björkvallavägen samt nordöst om fastigheten. Kapaciteten bör utredas i samband med byggskedet. Söder om fastigheten i Centralvägen finns ingen lämplig brandpost utan där samordnas det behovet med ny vatten- och avloppsservis till Centralvägen.

Möjliga uppställningsplatser är vid lastplatsen längs Centralvägen samt torget/nordvästra gaveln. Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Sprinklersystem ska eventuellt installeras i byggnaden främst aktuellt för bibliotek och garaget. Högdelen planeras utföras med en brandhiss. Trapphusen ska utföras som Tr2-trapphus.

Vid skyfall kan stora vattenvolymer ansamlas snabbt vilket kan riskera att påverka befintliga tillfartsvägar. Framkomlighet för räddningstjänsten till fastigheten behöver säkerställas. Sydöstra delen av byggnaden kan nås från Centralvägen, enligt kommunens skyfallskartering. För att nå entré vid den nordvästra delen av byggnaden har räddningstjänsten två alternativa tillfartsvägar. En tillfartsväg är via Husarvägen vidare in på Väsbyvägen och därefter in på gång och cykelvägen mot Björkvallavägen, se gula pilar figur 72. Alternativ väg till denna är via Centralvägen och upp på parkeringsplatsen vid Centralvägen 11 och därefter på gång- och cykelvägen mot Björkvallavägen och till planområdet, se mörkblå pilar figur 59.



Figur 59. Föreslagna tillfartsvägar till planområdet (svart markerat) vid händelse av skyfall. Gula och mörblå pilar visar två alternativa tillfartsvägar in till området. Källa: Dagvattenutredning, WSP 2025.

Markföroreningar

Nuläge

En miljöteknisk undersökning (Bjerking, 2023) visar att det finns föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) inom planområdet, särskilt när det gäller polycykliska aromatiska kolväten **(**PAH) och metaller som arsenik och bly. Det finns inga klorerade lösningsmedel eller flyktiga föroreningar inom planområdet.

Provtagning av grundvattnet visade generellt låga halter av föroreningar, men nickel fanns i måttliga nivåer. Per- och polyfluoralkylsubstanser (PFAS) uppmättes i halter över Sveriges Geologiska Instituts (SGI:s) preliminära riktvärden. Bedömningen är att källan till PFAS-föroreningen ligger utanför området. Grundvattenströmningen inom det lokala magasinet bedöms ha en västlig riktning, vilket innebär att föroreningen kan ha transporterats in i planområdet från öster. Förekomsten av PFAS i grundvattnet kan påverka hanteringen och reningen av länshållningsvatten vid exploatering. Länshållningsvatten är inträngande grundvatten, regnvatten eller processvatten som behöver avledas eller pumpas bort från exempelvis schaktgropar vid byggarbetsplatser. Det kan bildas vid olika arbetsmoment som marksanering, sprängning, borrning och schaktning. Länshållningsvatten kan innehålla föroreningar som måste renas innan det avleds för att undvika miljöskador. En anmälan om länshållningsvatten ska lämnas in till bygg- och miljökontoret 6 veckor innan start.

Förslag

Resultaten från undersökningen indikerar att föroreningarna är hanterbara och att platsen är lämplig för bostadsbyggande. Vid markarbeten behöver masshantering utföras enligt

föroreningsgraden och ämnen med halter över KM avlägsnas. Beredskap för rening av länshållningsvatten med hänsyn till PFAS-halter behöver finnas.

Planerad fördröjning och rening av dagvattenhantering inom planområdet bedöms minimera riskerna för att eventuella föroreningar sprids vidare till vattenförekomsten Oxundaån-Väsbyån. Bedömningen är att planförslaget inte bedöms medföra någon negativ påverkan på vattenförekomsten.

Bygglovspliktiga åtgärder kommer att omfattas av villkorsbestämmelser inom hela planområdet som kräver kontroll av markföroreningar innan startbesked ges.

Inom det område som planeras som park har förhöjda halter av bly påträffats. Bly utgör en hälsorisk, särskilt för barn, och kommunen kommer att vidta skyddsåtgärder för att minimera exponering. Detta innefattar efterbehandling av området och borttagning av kända föroreningar, med målsättning att uppnå nivåer för känslig markanvändning.

Information om påvisade föroreningarna ska omedelbart lämnas till miljökontoret i Upplands Väsby kommun, enligt upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kapitel 10 § 11.

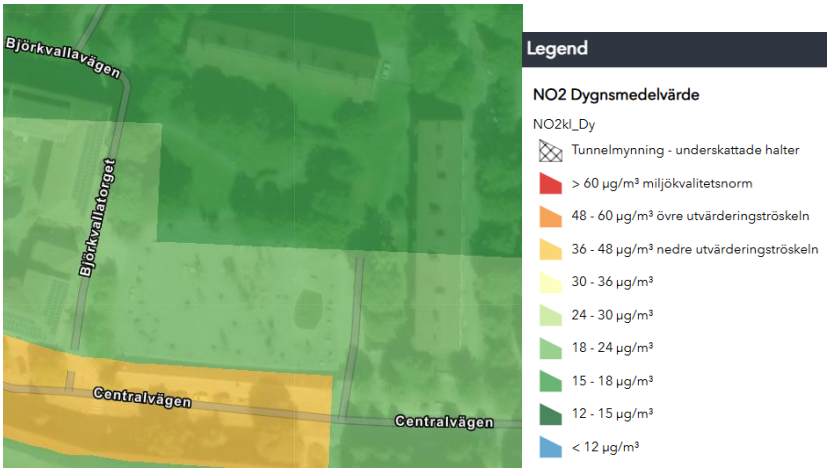
Radon

Området är enligt kommunens översiktliga bedömningar ett lågriskområde för markradon, mätning av radon har därför inte utförts inom planområdet. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m3. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas inför det tekniska samrådet i bygglovskedet för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

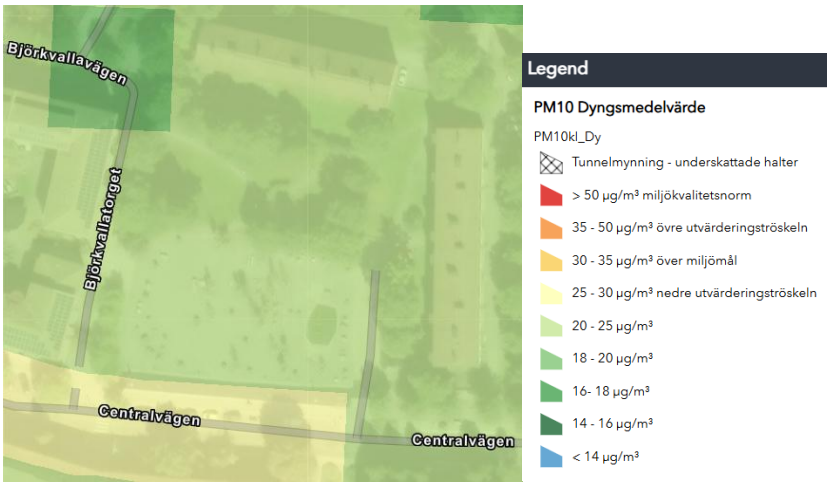
Luft

Kommunen är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund som samordnar övervakningen av luftmiljön i regionen med hjälp av ett välutvecklat datasystem.

Det finns miljökvalitetsnormer, som inte får överskridas för olika ämnen i luften. Risk finns att normerna överskrids utmed smala gator med omfattande trafik eller utmed stora trafikleder. I Upplands Väsby överskrids normerna för partiklar närmast E4. Planområdet har god luftkvalitet både vad gäller partikelhalt och kvävedioxidhalter. Planområdet har en partikelhalt som uppgår till PM10 dygn 18–22 µg/m3 vilket underskrider miljökvalitetsnormen som är 50 µg/m3 (dygnsvärde). Halten kvävedioxid uppgår till NO2 dygn 18–36 µg/m3. Halten underskrider miljökvalitetsnormen som är 60 µg/m3 (dygnsvärde). Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.



Figur 60. Luftkvalitet, kvävedioxidhalt, N02. Källa: Kartor framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.



Figur 61. Luftkvalitet, partiklar PM10. Källa: Kartor framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

Buller

Nuläge

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda flygplats, järnvägen och motorvägen. Buller behöver uppmärksammas tidigt i planeringsprocessen. Vid nybyggnation har kommunen som ambition att den sammansatta ljudmiljön ska bli så bra som möjligt både inomhus och utomhus vid bostäder samt i den offentliga miljön.

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §. De nya

riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvadratmeter accepteras nivån 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

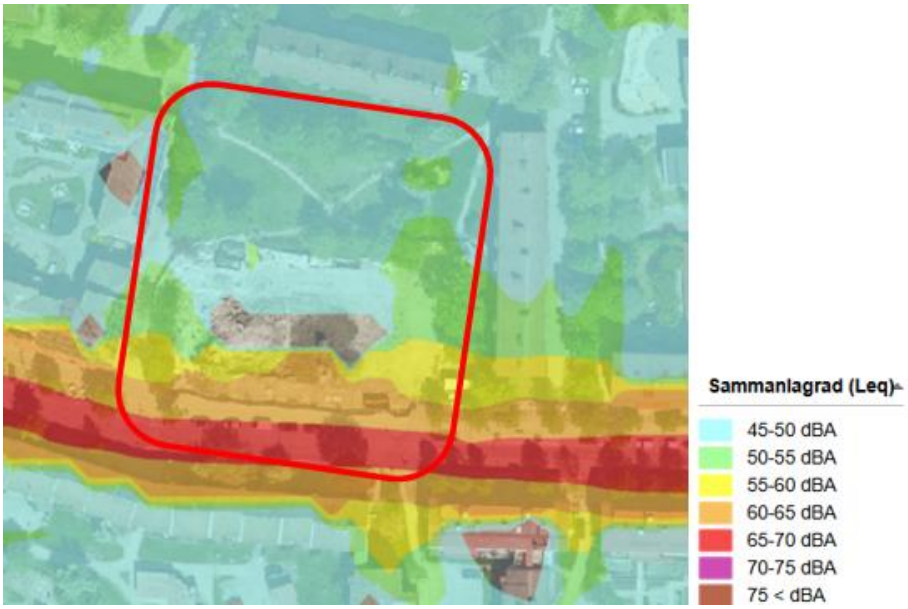
För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

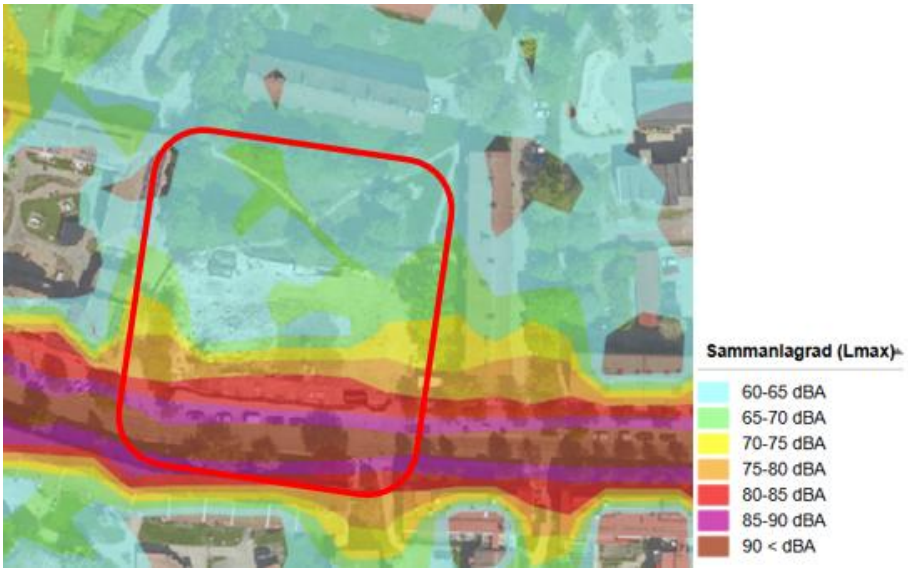
- 55 dBA FBN (flygbullernorm)
- 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om ljudnivån 70 dBA maximal nivå ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än
- 16 gånger mellan kl. 06-22 och
- 3 gånger mellan kl. 22-06.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Planområdet påverkas på nära håll av vägtrafikbuller från Centralvägen. Ljudnivån närmast Centralvägen är över 65 dBA ekvivalent ljudnivå enligt kommunalt utförda kartläggningar, se figur 62 och 63. Planområdet är även påverkat av buller från spårväg.

När kartläggningen nedan gjordes, fanns Medborgarhuset kvar och fungerade som en bullerskärm mot parken. På bilden är Medborgarhuset borta, men resultatet av bullerkartläggningen är fortfarande densamma.





Figur 62 och 63. Bullerkartläggning från 2017. Källa: Upplands Väsby kommun

Förslag

I samband med planprocessen har en bullerutredning (Tyréns, 2025) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte utsätts för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden för trafik-, flyg- och externt industribuller från bullerkällor som finns i planområdets närområde.

Ekvivalenta ljudnivåer har beräknats vid fasad på planerad bebyggelse för prognosår 2045 för väg- och spårtrafik för trafikprognos Årsdygnstrafik (ÅDT) på 9100 fordon.

Beräkningarna visar att vägtrafiken ger de högsta ekvivalenta ljudnivåerna, vid fasad mot Centralvägen. Med ökad trafik på Centralvägen, ÅDT 9100, erhålls ekvivalenta ljudnivåerna upp mot 63 dBA.

Bullernivån minskar successivt norrut. Vid 10–15 meter in på föreslagen parktorgsyta har bullernivåerna sjunkit till <55dB och på den nya byggnadens baksida är nivån <50dB.

Figur 64. Prognos 2045, väg- och spårtrafik. Befintliga byggnader utan planförslag. Centralvägen ÅDT 9100. Källa: Bullerutredning, Tyréns, 2025.

Flygbuller från trafik till och från Arlanda är enligt Swedavias underlag lägre än 55 dBA FBN respektive 70 dBA maximal ljudnivå vilket är riktvärdet för flygbuller vid bostadsbyggnader, men ljudet från enskilda flygpassager kan dock vara hörbart vid fastigheten.

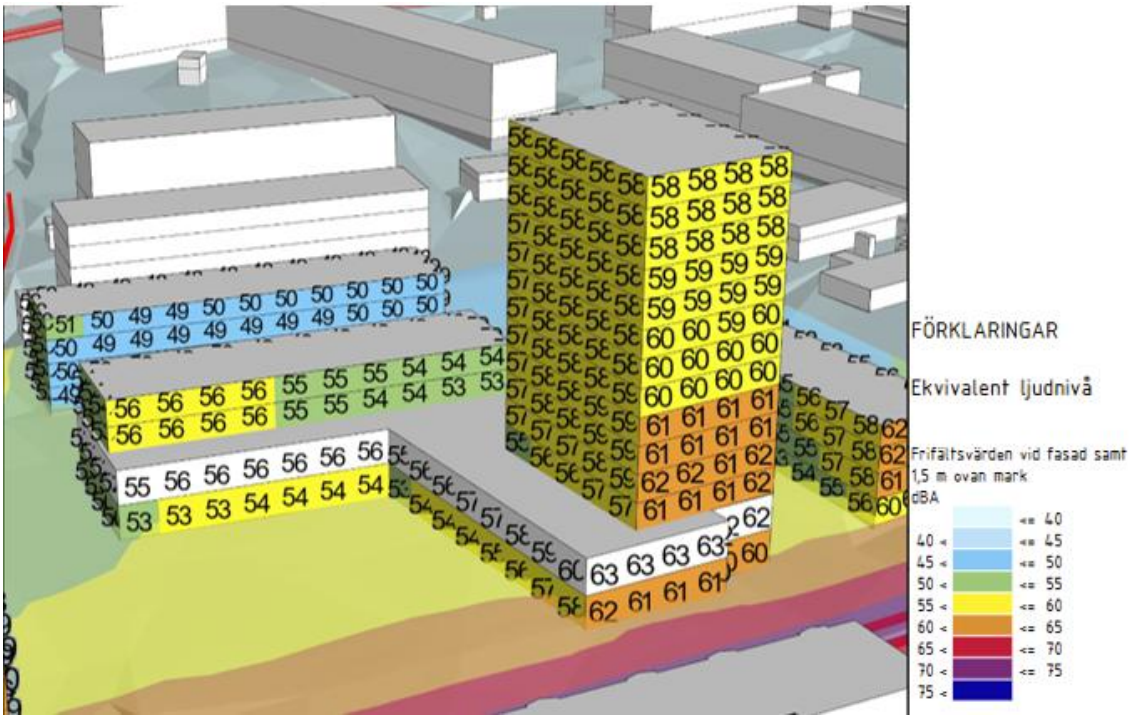
Planområdet utsätts också för lågfrekvent buller. Centralvägen trafikeras av bussar, vilket kan orsaka lågfrekvent buller.

Risker för vibrationsstörningar från väg bedöms kunna förekomma, men risken för stomljud i byggnaderna bedöms som mycket låg.

Förslag på åtgärder

Beräkningar i den framtagna bullerutredningen (Tyréns, 2023), baserade på kommunens prognos för 2040 och en årsdygnstrafik (ÅDT) på 9100 fordon, visar att när trafikflödet på Centralvägen

ökar, överskrids fasadnivåernas riktvärden för de nedersta våningarna på punkthuset mot Centralvägen, som mest upp till fyra våningar ovan lågdelen (+28,5 meter över nollplanet).



Figur 65. Källa: Bullerutredning, Tyréns, 2025.

Planlösningar planeras för smålägenheter, under 35 kvadratmeter, vilka föreslås placeras mot Centralvägen där fasadnivåerna överstiger 60 dBA. Planförslaget beräknas därmed uppfylla gällande riktvärden vid fasad enligt trafikbullerförordningen för samtliga fasader, förutsatt att smålägenheter planeras där ekvivalenta ljudnivåer överskrider 60 dBA men är under 65 dBA.

Fasader och fönster isolerar sämre mot lågfrekvent buller än mot högt buller. Bostäder nära vägar med tung trafik riskerar att få höga nivåer av lågfrekvent buller inomhus. Därför måste fasader och konstruktioner utformas noggrant. Tunga material som betong och tung isolering är bättre än lätta material, och fönster kan behöva ha högt Rw-värde. Ventilationssystemet behöver också studeras noggrant.

Förordningen anger att 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå inte ska överskridas vid en uteplats. De ekvivalenta ljudnivåerna från väg och spårväg beräknas till 54–56 dBA på de planerade gemensamma uteplatserna vilket överskrider riktvärdet, medan de maximala ljudnivåerna uppfyller gällande riktvärden. Med en gemensam uteplats på punkthusets tak som utförs med tätt bullerskydd på minst 1,4 meter uppfylls även riktvärden för minst en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna.

Uteserveringarna vid föreslaget café i byggnaden nordvästra del ligger vid en fasad där ljudnivån ligger mellan 39–53 dB, vilket är lämpligt för ändamålet. Med hjälp av skärmar på taket kan bullernivåerna på takterrassen sänkas till acceptabla nivåer.

Inom planområdet kommer det även finnas ett parktorg för allmänheten. Parktorget har inga specifika riktvärden att uppfylla, men vägledningar och andra dokument har använts för att uppnå en god ljudmiljö på parktorgsytan.

Flygbuller från trafik till och från Arlanda är enligt Swedavias underlag lägre än 55 dBA FBN respektive 70 dBA maximal ljudnivå, vilket är riktvärdet för flygbuller vid bostadsbyggnader. Ljudet från enskilda flygpassager kan dock vara hörbart vid fastigheten.

För att minimera riskerna med vibrationer och lågfrekvent buller från vägtrafik, rekommenderas en tung grundläggningsmetod såsom gjuten platta på berg eller pålning i berg, se mer under avsnittet om Geotekniska förhållanden.

Figur 66. Prognos 2045, väg- och spårtrafik. Med åtgärd vid gemensamma uteplatser. Centralvägen ÅDT 9100. Basen: 1,4 meter högt bullerskydd. Punkthus: 1,4 meter högt bullerskydd runt uteplats. Källa: Bullerutredning, Tyréns, 2025.

Klimatanpassning

Högre temperaturer

I och med klimatförändringarna så förväntas temperaturen att öka. Planförslaget har en stor andel grönyta med uppväxta träd som ger skugga, den möjliggör för gröna tak och har en väl

dimensionerad dagvattenhantering. Detta ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för översvämningar eller att förvärra befintlig situation.

Eftersom smålägenheter planeras mot Centralvägen, i söderläge, på grund av trafikbullersituationen, föreslås solskyddande åtgärder vidtas för att minska strålningspåverkan för bostäderna.

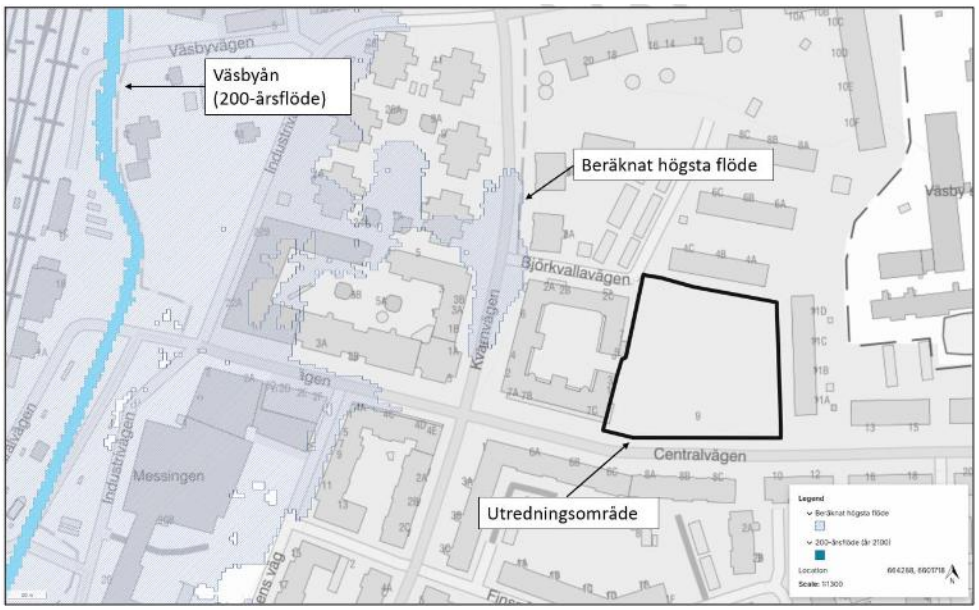
Ökad nederbörd och risk för översvämning

Läs vidare om översvämning- och skyfallshantering under rubriken Översvämning nedan.

Stigande vattennivåer och risk för översvämning

Detaljplanen ligger inte inom riskzonen för översvämningar från befintliga vattenområden (sjöar och vattendrag) enligt framtagen Klimat- och sårbarhetsutredning (Uppland Väsby kommun, 2022).

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har också tagit fram en översvämningskartering från 2013 över Väsbyån. Karteringen har gjorts för ett 100- och ett 200-årsflöde samt för beräknat högsta flöde (BHF). Resultatet av karteringen visar att planområdet inte beräknas påverkas vid ett BHF se figur 67.



Figur 67. Översvämningskartering av Väsbyån. Källa: MSB (2013).

Risk för ras, skred och erosion

Marken i området är relativt plan med cirka en meters höjdskillnad. Totalstabiliteten anses vara tillfredställande för befintliga förhållanden och för planerad bebyggelse. Risk för ras, skred och erosion bedöms ej föreligga, enligt den geotekniska utredningen (Bjerking, 2024).

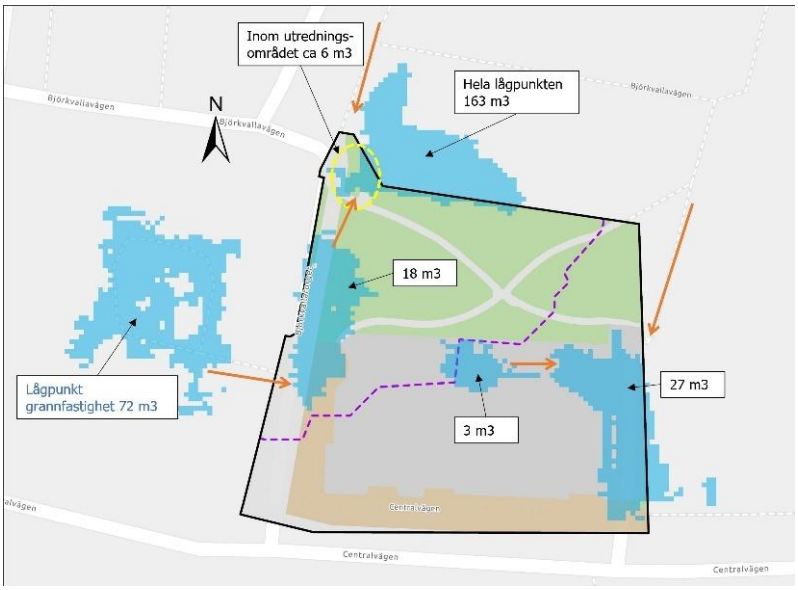
Översvämning

Nuläge

Flödesvägar och lågpunkter har inom planområdet undersökts i analysverktyget Scalgo Live, en statisk modell (Scalgo Live, 2025). Med verktyget simuleras olika regnmängder som visar hur lågpunkter fylls upp och avrinner till nästa lågpunkt. Denna modellräkning innebär att för den ytliga avrinningen, vid skyfall, tar beräkningarna inte hänsyn till ledningsnätets kapacitet eller markens infiltrationsförmåga.

Flödesvägarna vid planområdet skiljer sig åt beroende på om man tittar på Scalgo Live (statisk modell) eller Upplands Väsby kommuns skyfallskartering och Länsstyrelsens skyfallskartering (de två senare är dynamiska modeller). En dynamisk modell tar hänsyn till att viss del av skyfallsvattnet infiltrerar i marken och rinner undan i ledningssystemet. Den stora skillnaden mellan de tre analyserna blir hur mycket vatten som rinner in till planområdet via det nordöstra hörnet och därmed hur mycket som flödet delar sig strax innan det når planområdet. Eftersom analyserna visar olika resultat på grund av vilken beräkningsmodell som använts, utgår den här utredningen utifrån scenariot för planområdet som Scalgo Live redovisar (statisk modell) vilket innebär de högsta flödena.

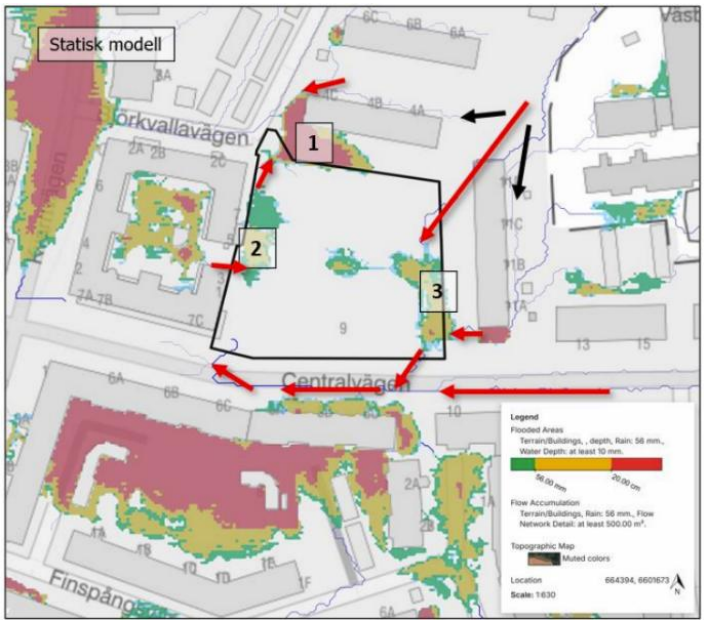
Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (WSP 2025) behöver det vid genomförandet av planförslaget säkerställas att flöden och volymer skyfallsvatten som lämnar planområdet inte ökar, detta för att inte leda till en negativ påverkan för nedströms områden. Avrinning sker i huvudsak i två riktningar, mot Centralvägen och mot lågpunkt mellan fastigheten norr om planområdet och Björkvallavägen. I och med planförslagets genomförande förändras avrinningsriktningen från delar av aktuellt område vilket medför att avrinningsgränsen för de två områdena ändras.



Figur 68. Lågpunkter (blått) inom planområdet (svart markering). Lila streckad linje visar vattendelare i befintlig situation och orangea pilar visar flödesriktningen. Källa: Dagvattenutredning WSP 2025.

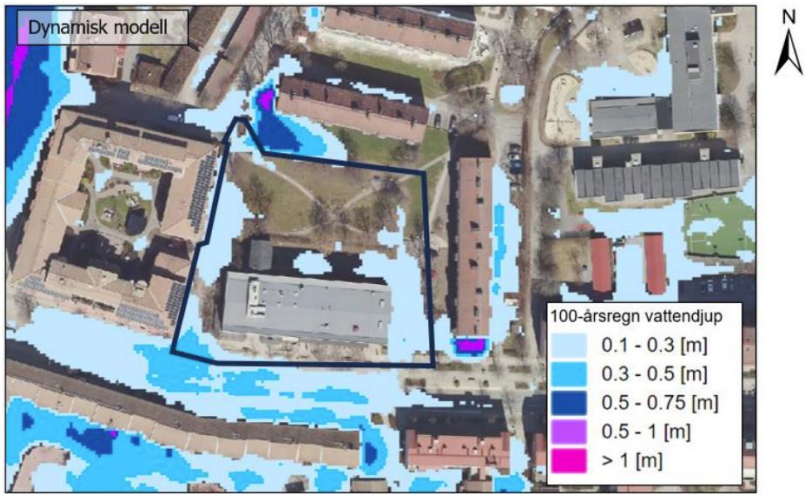
Det finns tre större lågpunkter inom eller direkt angränsande till planområdet, se figur 68. Befintlig magasinvolym är 24 kubikmeter (m^3) inom planområdet vid Björkvallavägens avrinningsområde, vid Centralvägens avrinningsområde totalt cirka 30 m^3.

Enligt ”*Scalgo Live*” sker tillrinningen till de västra lågpunkterna (1 och 2) från ett cirka 0,89 hektar stort område, se figur 69. Lågpunkt (1) uppskattas kunna ha en volym på 163 m^3, och lågpunkt (2) en volym på 18 m^3. Lågpunkten i öster (3) får tillrinning från ett cirka 11 hektar stort område och kan hålla en volym på 30 m^3. Dagvattenutredningen bedömer att tillrinningen till de olika lågpunkterna kan vara större respektive mindre än vad ”*Scalgo Live*” visar.



Figur 69. Flödesvägar (röd pil) vid ett 100-årsreg. Källa: ScalgoLive (2024). De svarta pilarna visar hur flödesriktningen går enligt Väsby kommuns skyfallskartering samt hur flödesriktningen uppfattades under ett platsbesök. Källa: Dagvattenutredning WSP 2025.

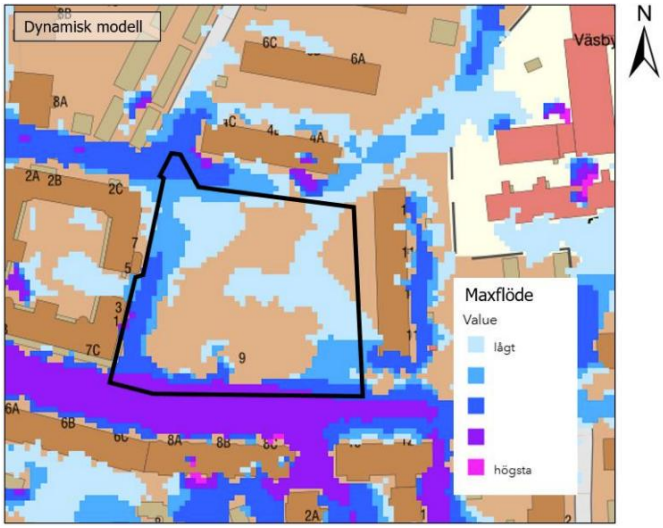
Enligt Upplands Väsby kommuns skyfallskartering (framtagen av Tyréns, 2023) finns en större lågpunkt i nordvästra hörnet av planområdet, där ett maximalt vattendjup på 0,5 - 0,75 meter kan uppstå vid ett skyfall, se figur 70. Svackan ligger inom bostadsrättsföreningens fastighet, norr om planområdet. För att undvika att förvärra situationen bör inga större mängder vatten släppas från planområdet mot bostadsrättsföreningen i norr.



Figur 70. Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje. Skyfallskartingen är hämtad från Väsbykartan (2025).

Ett flertal lågpunkter inom planområdet bereder sig ut över detaljplanegränsen och angränsande fastigheter.

En flödesväg löper i ost-västlig riktning strax utanför planområdet som leder ytvatten mot lågpunkten i nordväst, se figur 71. Längs med Centralvägen går även en större flödesväg som har ett maximalt vattenflöde på 100–200 l/s/m.



Figur 71. Maximalt flöde vid ett 100-årsregn enligt Länskartan Stockholms län (2025). Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje.

Enligt Upplands Väsby och även Länsstyrelsens skyfallskartering har lågpunkten i planområdets sydöstra hörn ett mindre tillrinningsområde än vad ”Scalgo Live” uppskattat. Detta är den största skillnaderna i de tre beräkningsmodellerna. Eftersom de olika beräkningsmodellerna visar olika scenarier tar denna utredning höjd för det scenariot som innebär högsta flöden.

Förslag

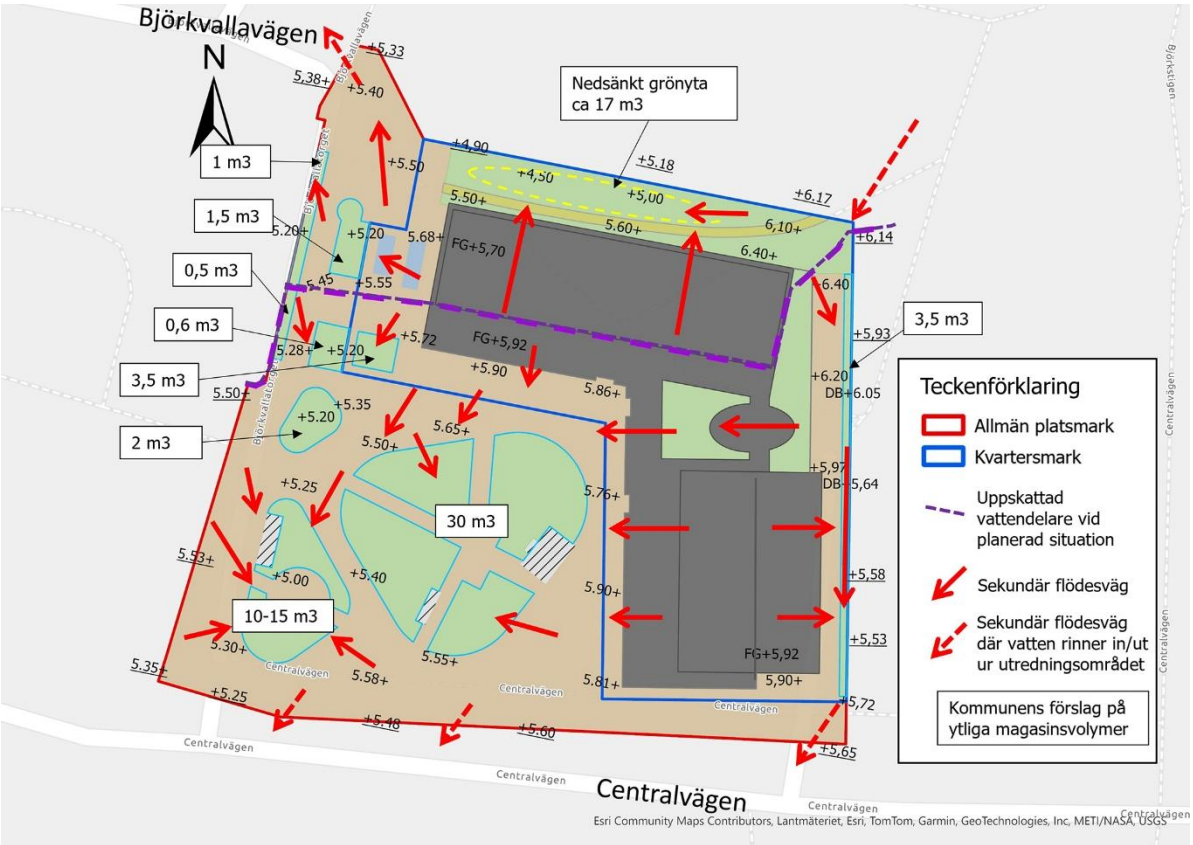
Vid skyfall överskrids kapaciteten i ledningsnätet och vattnet behöver avledas ytligt. Sekundära avrinningsvägar bör skapas som leder till områdets lågpunkter vilka tillåts svämma över vid skyfall.

Skyfallshantering inom planområdet behöver säkerställa att situationen inte förvärras nedströms planområdet. Den nuvarande totala magasinvolymen för skyfall ska vara lika stor efter ett genomförande av detaljplanen, samt att ytterligare magasinvolymer bör tillskapas för att kompensera för ökade flöden på grund av ökad reducerad area och ändrade avrinningsriktningar. Det finns två avrinningsriktningar för planområdet en mot Björkvallavägen och en mot Centralvägen. Magasinvolymerna bör i första hand vara ytliga och behöver placeras så att vatten från planområdets ytor rinner dit. Genom att magasinsvolymerna är utspridda i olika delar av planområdet bedöms det möjligt att genom höjdsättning av marken leda skyfallsvatten till dessa för ytlig fördröjning.

Det totala behovet av ytlig magasinvolym mot Björkvallavägen är cirka 17 m^3 vilket omfattar en större del kvartersmarken och en mindre del allmän platsmark, se figur 72. Det beräknade behovet av magasinvolym kan tillgodoses inom kvartersmarken i föreslagen grönyta i norra delen av planområdet, med en öppen svacka som kan ta emot och fördröja skyfallsvatten. Svackan har en föreslagen magasinvolym på cirka 45 m^3.

Det totala behovet mot Centralvägen uppgår till cirka 46 m^3 för både kvartersmark och allmän plats. En flödesväg går utmed planområdets östra sida, marken är något höjd här vilket medför att ett nedsänkt flödesstråk behöver tillskapas för att begränsa skyfallsflödet som sker på denna sida och ner mot Centralvägen. Fördröjning på kvartersmark kan ske med cirka 3,5 m^3 i den östra växtbädden, resterande magasinvolym cirka 43 m^3 behöver hanteras på allmän plats på parktorget. I planförslaget utformas parktorget med flera nedsänkta gröna planteringsytor, dessa beräknas ha en gemensam magasinvolym som uppfyller behovet väl. En mindre del av skyfallsvattnet kommer behöva avledas direkt mot Centralvägen, liksom idag, men med föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet förväntas situationen sammantaget inte förvärras mot idag.

En mindre del skyfallsvatten kommer att flöda vidare till Centralvägen. Föreslagen marknivå där är +5,72 över nollplanet vilket skapar en säkerhetsmarginal på 0,2 meter till föreslagen byggnad med färdig golvnivå på 5,92 meter över nollplanet. Detaljplanen reglerar detta rinnstråk med en bestämmelse som säkerställer att skyfallsväg ska finnas och att tröskelnivån ska vara 20 centimeter lägre än färdig golvnivå i byggnad.



Figur 72. Sekundära flödesvägar (röda pilar) och ytliga magasinsvolymer inom planområdet. Streckad lila linje visar uppskattad vattendelare vid planerad situation. Källa: WSP 2025.

Vid ett genomförande av detaljplanen leder till ett ökat behov av magasinvolym för skyfall på 12 m^3 i Centralvägens avrinningsområde och ett minskat behov på 3m^3 i lågpunkten i nordväst, tillika Björkvallavägens avrinningsområde. Flödesvolymen på fastigheten väster om aktuellt planområde uppskattas till cirka 76 m^3 varav 72 m^3 fördröjs i befintliga lågpunkter inom fastighetens egen mark. Resterande flödesvolym på cirka 4 m^3rinner vidare in till planområdet.

Den föreslagna skyfallshanteringen minskar konsekvenserna vid översvämning och säkerställer tillgängligheten av fastigheten, det bedöms vidare inte vara någon fara för egendom inom detaljplaneområdet. De föreslagna åtgärderna för dagvatten- och skyfallshantering bedöms inte ha någon negativ påverkan på uppströms eller nedströms områden vid exploatering.

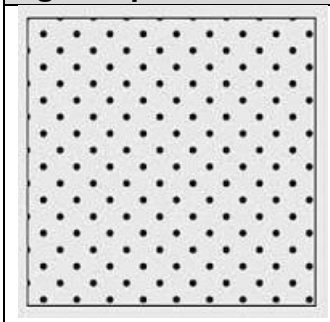
5. Motiv till detaljplanens regleringar

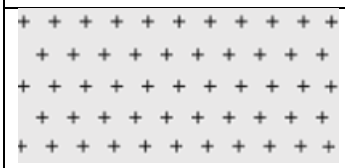
5.1 Kvartersmark

Tabell 2. Precisering av användningsbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
B	Bostäder	Möjliggöra utveckling av bostäder i ett centralt, kollektivtrafiknära läge.
C	Centrum	Möjliggöra utveckling av centrumverksamheter i ett centralt läge. Lämpliga verksamheter är bibliotek, café, butik, restaurang, kontor, gym och teater.
(P)	Underjordiskt parkeringsgarage. Avgränsad vertikalt nedåt till +2,60 meter över angivet nollplan.	Genom att bygga garage under marken frigörs yta ovan jord som kan användas för bostadsgård, byggnad eller allmän plats.

Tabell 3. Precisering av egenskapsbestämmelse

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Kvarterets utemiljö bevaras obebyggt, för boendes och verksammas nyttjande. Mark i anslutning till Björk-vallavägen hålls byggnadsfri för att möjliggöra sikt vid in- och utfart till garage samt i syfte att undvika byggnation ovan befintliga allmännyttiga ledningar och ledningsrätter. Förgårds-mark och utemiljö norr och öst om föreslagen byggnad får inte heller bebyggas. Ytorna är avsedda för dagvatten-hantering, vegetation och

		vistelse för de boende i kvarteret.
	Marken får endast förses med stödmur upp till en högsta höjd med + 6,0 meter över angivet nollplan.	Detta reglerar att stödmur får uppföras i del av planområdet för att säkerställa skyfalls- och dagvattenhantering inom kvartersmark.
s	Byggnadens två nedersta våningar, från gatunivå, ska inrymma en minsta bruksarea med 2 000 kvadratmeter för verksamhetslokaler av publik karaktär. (Begränsas av användningsgräns)	Säkerställa centrumverksamhet i de två nedersta våningarna för att skapa en levande och trygg stadsmiljö. Verksamheterna behöver därav vara av publik karaktär som exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, bibliotek eller teatrar. (Begränsas av användningsgräns)
h_1	Högsta nockhöjd är 52,5 meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får en översta indragen våning för bostadskomplement finnas med en höjd på 4,5 meter. Tekniska utrymmen ska inrymmas inom angiven byggnadsvolym. Utöver nockhöjden tillåts räcke sticka upp 1,4 meter.	Högsta nockhöjd är 52,5 meter över angivet nollplan. Ett bostadskomplement får uppföras ovan bostäderna med en indragen våning som kan nyttjas av de boende.
h_2	Högsta nockhöjd är 22 meter över angivet nollplan. Utöver nockhöjden tillåts hisschakt och trapphus sticka upp 3 meter. Utöver nockhöjden tillåts räcke sticka upp 1,2 meter.	Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 22 meter över angivet nollplan. Ovan 17 meter över angivet nollplan tillåts endast radhus enligt f_{12}. Ovan högsta tillåtna nockhöjd tillåts hiss och trapphus i radhus för att underlätta tillgång till takterrass på radhusen även räcken tillåts sticka upp.

h_3	Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan. Utöver nockhöjden tillåts räcke sticka upp 1,2 meter.	Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 17 meter, utöver detta tillåts räcke sticka upp 1,2 meter. Takinstallationer, till exempel skorstenar och ventilationshuvar, bör inte sticka upp över nockhöjden då taket är avsett för bostadsgård. Höjden motsvarar 2 våningar som vardera enligt f_{10} ska ha en invändig höjd på minst 4 meter från färdig golvhöjd till undersidan på nästa vånings bjälklag.
n_1	Skyfallsväg ska finnas. Tröskelnivån ska vara 20 centimeter lägre än färdig golvnivå i byggnad.	Att säkerställa skyfallsväg. Färdig golvnivå i byggnaden ska vara minst 20 centimeter högre för att förhindra översvämning.
n_2	Marken får inte användas för parkering.	Säkerställer att parkering inte sker på ytor som kan användas för vistelse eller dagvattenhantering.
n_3	Huvuddelen av ytan ska utformas med vegetation.	Säkerställer att vegetation tillkommer i de lägen där det är möjligt för att tillföra ekosystemtjänster med trevliga utemiljöer, bra lokalklimat och en god hantering av dag- och skyfallsvatten.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markreservat för ledningsstråk under mark. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

p	Byggnad, ovan våning 2 från gatunivå, ska vara indragen 0,7 meter från nedre våningars fasadliv.	Säkerställer byggnadsverkets gestaltning med ett tydligt uttryck med uppdelning av de olika volymerna.
m_1	Enkelsidiga lägenheter mot Centralvägen, belägna upp till 28,5 meter över nollplanet, får vara högst 35 kvadratmeter stora.	Att skapa goda boendemiljöer genom att säkra bostäder som följer de riktvärden som finns för buller vid bostäder.
m_2	Tätt bullerskydd med en höjd på minst 1,4 meter måste uppföras.	Att säkra att de boende har tillgång till minst en bostadsgård som följer de riktvärden som finns för buller vid bostadsgårdar.
j	In- och utfartsförbud mot gata i söder.	Att minska risken för trafikolyckor och konflikter mellan fordon, cykeltrafikanter och fotgängare på platsen då cykelvägen är ett huvudcykelstråk som bör prioriteras. Fordon tillåts inte köra ut från planområdets kvartersmark till Centralvägen eller tvärtom.
f_1	Fasad ska vara i rött tegel och utföras med mönsterverkan.	Att bidra till en enhetlig och harmonisk stadsbild. Färgsättningen är inspirerad av den omgivande bebyggelsen och tar sin utgångspunkt i det återbrukade röda teglet från det tidigare Medborgarhuset. En tegelfasad utförd med mönsterverkan skapar ett varierat och levande uttryck.
f_2	Kulör på plåtdetaljer ska samspela med kulör på fasad.	Det röda teglet kompletteras med Att skapa en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité.

f_3	Elementskarvar ska, om de förekommer, utformas väl integrerade i fasadens gestaltning.	Att skapa en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité.
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.	Att skapa en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité.
f_5	Balkongers material, utformning och kulör ska harmonisera med byggnaden. Balkonger får inte glasas in i efterhand. (Begränsas av användningsgräns)	Att skapa en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité.
f_6	Översta våningen ska vara indragen minst 3,5 meter från underliggande fasadliv.	Översta våningen ska vara indragen från huvudsakligt fasadliv, som ett stilmässigt grepp för att trappa ner skalan mot angränsande bebyggelse. Den översta våningen är främst till för tekniska installationer.
f_7	Räcken och fallskydd på taket ska utformas som en integrerad del av fasaden varav en tredjedel ska vara genomsiktligt samt följa samma rytm som fönstersättningen i våningen under.	Att skapa en god gestaltning och en hög arkitektonisk kvalité (Kvalitetsprogrammet).
f_8	Burspråk ska finnas på byggnadens översta bostadsvåning.	För att skapa variation i fasaden och för att markera byggnadens översta delar.
f_9	Byggnadens två nedersta våningar, från gatunivå, ska utformas med fasad i rött och ljust grått eller ljust beige tegel.	Att bidra till en enhetlig och harmonisk stadsbild. Färgsättningen är inspirerad av den omgivande bebyggelsen och tar sin utgångspunkt i det återbrukade röda teglet från det tidigare Medborgarhuset.

f_{10}	Byggnadens två nedersta våningarna, från gatunivå, ska ha en invändig höjd på minst 4 meter från färdig golvhöjd till undersida på nästa vånings bjälklag.	Bebyggelsen utförs med två högre nedersta bottenvåningar för att bidra till att skapa ett levande, mer tryggt stadsmässigt parkrum.
f_{11}	Radhusfasad ovan andra våningen, från gatunivå, ska vara i trä eller ljust grått eller ljust beige tegel.	En ljus träfasad eller sandfärgat tegel refererar till de ljusa partierna i Medborgarhusets fasad.
f_{12}	Endast radhus ovan 17meter över angivet nollplan.	Att skapa en variation av typologier och boendeformer i centrala Upplands Väsby.
f_{13}	Skärmtak får kraga ut över prickad mark med en minsta frihöjd med 3,5 meter.	Skärmtak medges för att möjliggöra trevliga entréytor till biblioteket och vid in- och utlastning vid bokbussen.
f_{14}	Skyltar ska utgöras av fristående bokstäver med integrerad eller bakåtriktad belysning.	Säkerställer en enhetlig och arkitektonisk kvalitet på skyltning.
f_{15}	Byggnadens fasader ska i de två nedersta våningarna, från gatunivå, mot allmän plats bestå av en fjärdedel uppglasade dörr- och fönsterpartier.	Säkerställer en transparant fasad mot allmän plats för att skapa en öppenhet och inbjudande byggnad för allmänheten.
f_{16}	Byggandens fasader i de två nedersta våningarna, från gatunivå, mot kvartersmark bestå av en sjättedel uppglasade dörr- och fönsterpartier.	Skapar förutsättning för en öppen, transparant fasad mot kringliggande kvarter där den nya byggnaden skapar ett sammanhang med övrig bebyggelse.
f_{17}	Minst en huvudentré ska finnas mot allmän plats Park.	Säkerställer en huvudentré från verksamhetslokalerna mot parktorget.
f_{18}	Minst en huvudentré ska finnas mot Centralvägen.	Säkerställer att en huvudentré anordnas för de boende mot Centralvägen.

b_1	Huvuddelen av marken ska vara genomsläpplig.	I syfte att säkerställa yta för fördröjning och rening av dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Samt för rekreativt och ekologiskt syfte begränsas möjligheten att hårdgöra marken.
b_2	Minst en fjärdedel av marken ska vara genomsläpplig.	I syfte att säkerställa yta för fördröjning och rening av dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Samt för rekreativt och ekologiskt syfte begränsas möjligheten att hårdgöra marken.
b_3	Huvuddelen av taket ska förses med vegetation.	I syfte att möjliggöra för att bostadsgård utformas med grönska. Gröna tak kan förbättra byggnadens estetiska värde och erbjuda rekreativa ytor för de boende, vilket kan öka trivseln och välbefinnandet. Gröna tak har även fördelar ur miljö- och klimatsynpunkt samt bridrar till biologisk mångfald och dagvattenhantering.
e	Största byggnadsarea är 520 kvadratmeter inom egenskapsområdet. Utöver detta får utrymningstrappa anordnas.	Säkerställa byggnadsarea för radhusen och utrymningstrappa
a_1	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpts. (Begränsas av detaljplanegräns)	I syfte att skydda människors hälsa och säkerhet är det viktigt att markföroreningar avhjälps innan området tas i bruk.
a_2	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Genom att kräva marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, kan det säkerställas att dagvatten effektivt infiltreras i

		marken. Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om markens genomsläpplighet följs.
a_3	Bygglov krävs även för fasadändring. (Begränsas av användningsgräns)	Fasadändringar kan påverka grannars utsikt, ljusinsläpp och integritet med mera. Genom att kräva bygglov även för fasadändring, kan det säkerställas att bygglovsprocessen tar hänsyn till dessa aspekter för att minimera negativa effekter.

5.2 Allmän platsmark

Tabell 4. Precisering av användningsbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
GATA	Huvudgata	Befästa samma användning som i gällande detaljplan.
PARK	Park	Att säkerställa plats för allmänt ändamål i form av park som kan erbjuda invånarna rekreationsmöjligheter.
TORG	Torg	Säkerställa en kombinerad vistelse och köryta. Ger möjlighet till in- och utfart mot Björkvallavägen, angöring till RHP samt för bokbuss.

Tabell 5. Precisering av egenskapsbestämmelse

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
$plantering_1$	Plantering ska utgöra en sjättedel av ytan inom användningsgräns.	Syftet är att säkerställa planteringar inom ytan TORG
genomsläpplig	Huvuddelen av marken ska vara genomsläpplig. (Begränsas av	I syfte att säkerställa yta för fördröjning och rening av

	användningsgräns)	dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Detta har ett rekreativt och ekologiskt syfte.
plantering2	Plantering ska utgöra två femtedelar av ytan inom användningsgräns.	Säkerställer planteringar inom ytan inom PARK

6. Konsekvenser av planens genomförande

6.1 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.

6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt 5 kap, 11a § plan- och bygglagen (PBL) 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 miljökonsekvens-beskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Påverkan

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet och bostäder vilket förväntas leda till en ökad trafikmängd och ökade bullernivåer i området. Bebyggelse och etablering av verksamheter kommer att påverka naturmiljön, skyfallssituationen och gestaltning inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planen

Detaljplanen tillåter ett underjordiskt envåningsgarage och med de höga grundvattennivåerna som har uppmätts ansöker Väsbyhem tillstånd om vattenverksamhet för att vid byggskedet schakta och tillfälligt leda bort grundvattnet. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram i samband med ansökan för tillstånd om vattenverksamhet i samråd med Länsstyrelsen.

För att säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfylls är planen förenad med ett villkor om att startbesked inte får medges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avlägsnats.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

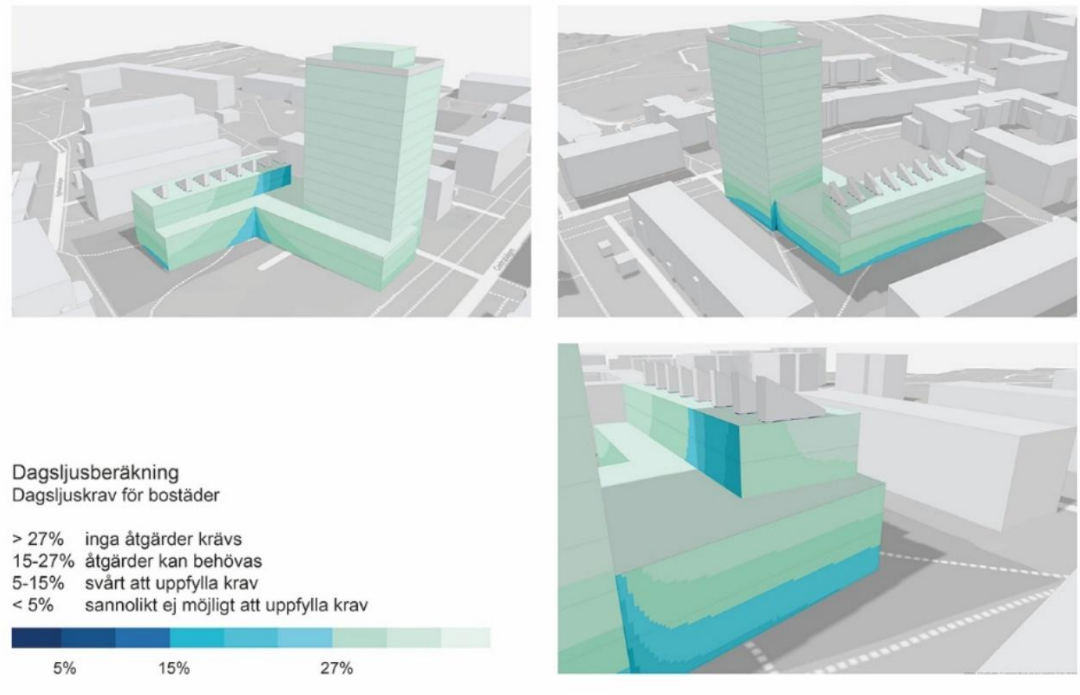
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

6.3 Sol – och skuggförhållanden

En sol- och dagsljusstudie (PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025) har tagits fram för att visa hur föreslagen bebyggelse påverkar sol- och dagsljusförhållandena inom planområdet samt i dess influensområde. Kravet på dagsljus gäller i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila omfattas. Exempel på rum där människor vistas mer än tillfälligt i andra byggnader än bostäder kan vara klassrum i skolor och patientrum i vårdlokaler. En bild som visar uppfyllnad av dagsljuskrav. Det finns ett läge där framtida rum i två bostäder i radhusdelen på taket längst österut får stor skuggning av punkthuset.

Resultat av sol- och dagsljusstudien visar att föreslagen utformning av platsen har goda förutsättningar att nå kraven på dagsljus för samtliga bostäder.

Det finns ett läge där framtida rum i två bostäder i radhusdelen på taket får stor skuggning av punkthuset. I en av dessa bostäder kan eventuellt fönsterarean behöva utökas medan det i den andra bostaden finns möjlighet att komplettera med ytterligare ett fönster på gavelfasaden för att kompensera skuggningen på söderfasaden.



Figur 73. Figuren visar uppfyllnad av dagsljuskrav. Källa: PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025.

En genomförd analys av möjliga soltimmar visar att den omgivande bebyggelsen påverkas något mer jämfört med nuläget, då planområdet idag är obebyggt. Det bör dock noteras att befintliga träd inte är inkluderade i modellen. Om hänsyn tas till den befintliga vegetationen, bedöms skillnaden bli mindre.

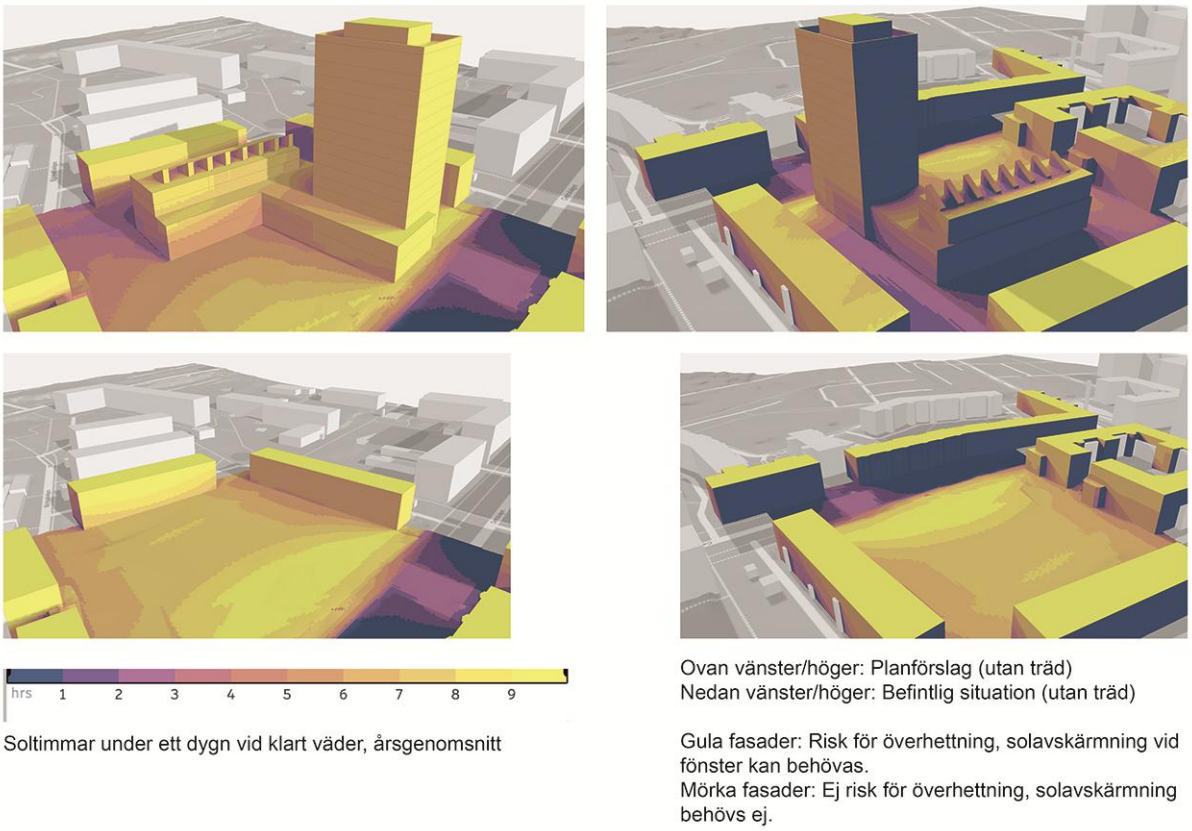
Sammanfattningsvis visar studier av sol och skuggning att den planerade bebyggelsen skuggar utemiljöer och bebyggelse under vinterhalvåret, och i begränsad omfattning under sommarhalvåret. Det planerade torget har mycket goda förutsättningar för sol i månaderna mars-september. Nedan följer ett antal mer detaljerade observationer för solförhållandena invid intilliggande bebyggelse.

Bostadshuset i väster får vid högsommar ingen skuggning av husfasad eller utemiljö, vid höst och vår förekommer en mindre skuggning av norra fasadens hörn under morgontimmarna. Vintertid bidrar den nya bebyggelsen inte nämnvärt till att öka skuggan på den västra fasaden, utan den orsakas främst av bebyggelsen på Centralvägens södra sida.

Bostadshus i norr får vid högsommar ingen skuggning av husfasaden, under höst och vår kastar punkthuset en vandrande skugga under förmiddagen. Dessutom skuggar lågdelen utemiljön och fasadens första våning i olika omfattning under dagen. Vintertid skuggas större delen av fasaden med vissa undantag under förmiddagen.

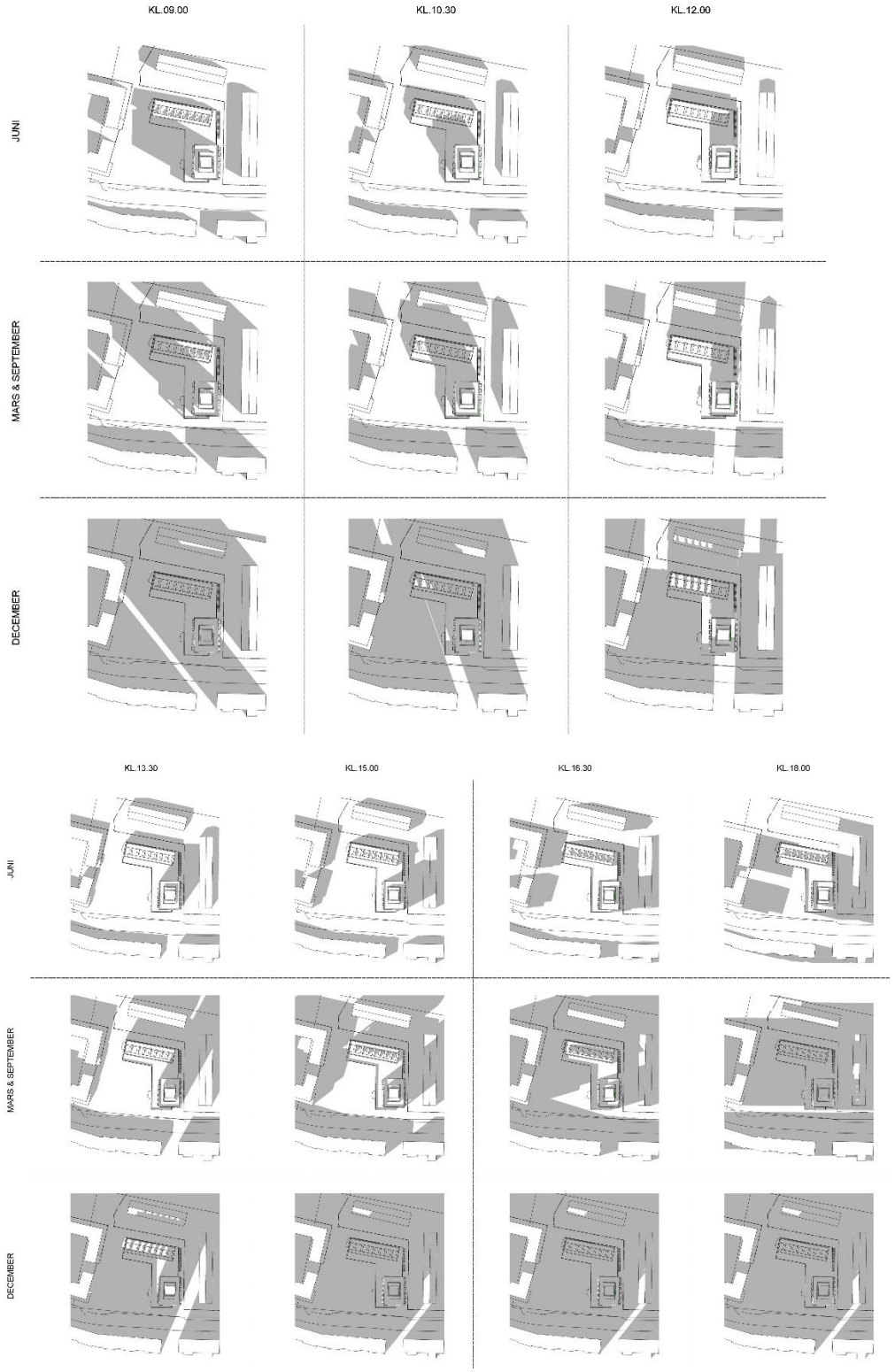
Bostadshus i öster påverkas vid högsommar av en vandrande skuggning på fasaden från högdelen under eftermiddagen detta gäller även vid vår och höst samt att under denna period skuggar även lågdelen sen eftermiddag. Vintertid ligger större delen av fasaden i skugga hela dagen.

Parktorget har goda solförhållanden. Den planerade platsen skuggas endast i liten utsträckning av bebyggelse under tidig morgon och sen eftermiddag. Trädplanteringar kan hjälp till att sänka temperaturen och erbjuda lövskugga.



Figur 74. Figuren visar risk för överhettning. Källa: PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025.

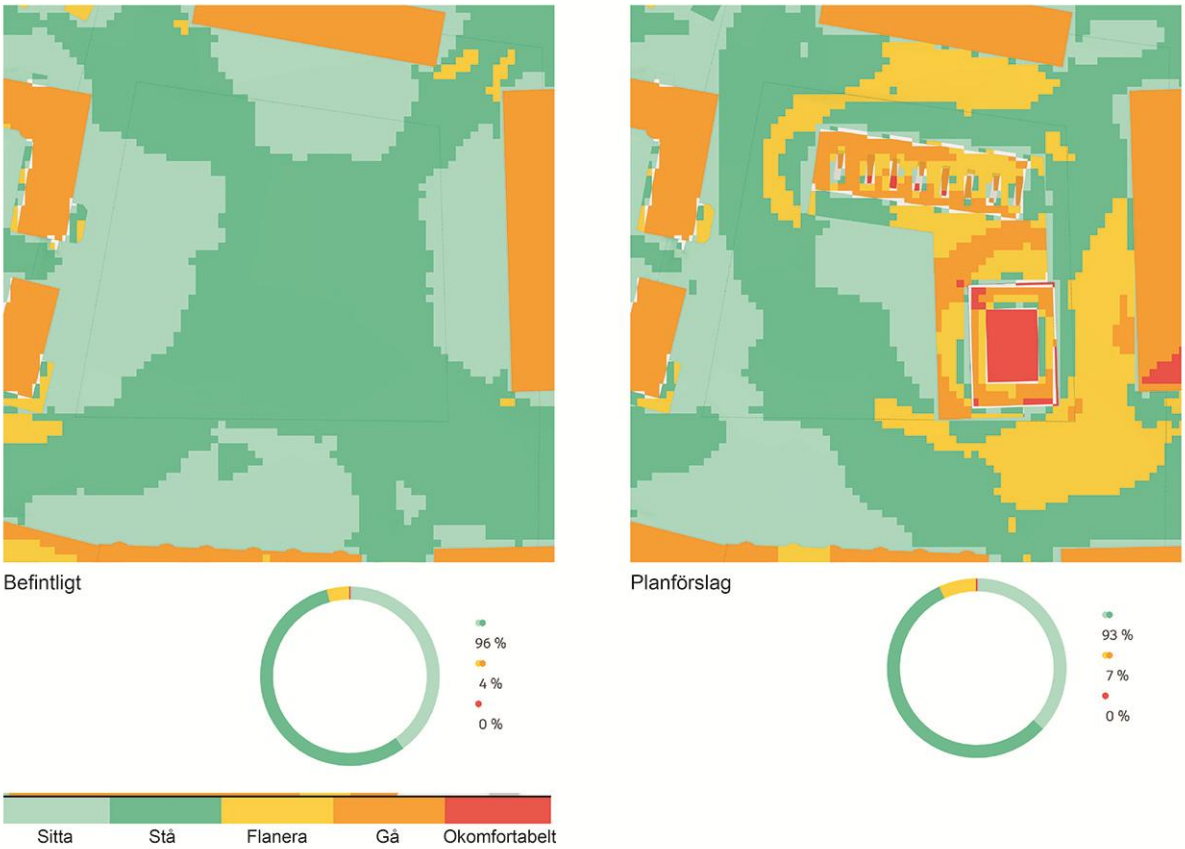
Genomförd skuggstudie i konsekvensanalysen (PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025) visar att den planerade bebyggelsen skuggar utemiljöer och omgivande bebyggelse under vinterhalvåret, men inte under sommarhalvåret. Den planerade parken har mycket goda förutsättningar för sol i månaderna mars till september, se figur 74 och 75.



Figur 75. Skuggstudie. Källa: PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025.

6.4 Vindstudie

Konsekvensanalysen för vistelse- och boendekvaliteter (PM Mikroklimat, TIP, 2025) har även undersökt vindförhållandena på platsen. Resultaten visar en måttlig påverkan av vindflöden i närheten av punkthuset, på områden som inte är avsedda för långvarig vistelse. Samtliga uteplatser på mark och tak har goda möjligheter till skydd för vind. Mikroklimatstudien indikerar att det finns goda förutsättningar för att uppnå ett komfortabelt lokalklimat på alla ytor som är planerade för utevistelse. Viss påverkan kan noteras, men inte på områden som idag eller i framtiden är avsedda för vistelse.



Figur 76. Vindstudie. Till vänster: Upplevd komfort för förslag respektive befintlig situation. Gynnsamt klimat för att sitta och stå gäller för 96% av markytan i "befintligt" respektive 93% i "förslag". Källa: PM Mikroklimat, Theory Into Practice, 2025.

6.5 Miljökvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen (WSP, 2025) redovisas föroreningsbelastningen i mängder respektive halter för befintlig situation och planerad situation med föreslagna dagvattenåtgärder med regnbäddar, makadammagasin och växtbäddar på tak. Resultatet visar att föroreningshalterna och mängderna kommer att minska jämfört med befintlig situation med de reningsåtgärder som föreslagits. Föroreningsberäkningarna indikerar att föreslagen dagvattenhantering inte kommer försämra recipientens möjlighet att uppnå dess miljökvalitetsnormer.

6.6 Sociala konsekvenser

Förslaget syftar bland annat till att skapa en allmän plats med höga vistelsekvaliteter med ett utbud av attraktiva verksamheter, aktiviteter och naturliga mötesplatser i ett lättillgängligt och centralt läge, vilket främjar social interaktion.

En blandning av människor i olika åldrar och med olika bakgrunder kan förstärka känslan av trygghet. Bedömningen är att den föreslagna utformningen av parktorget kan bidra till en mer synlig och därmed tryggare plats, vilket kommer att öka trivseln för invånarna. Det föreslagna parktorget kompletterar stadens övriga offentliga miljöer och erbjuder en god miljö för samvaro och avkoppling Parker och torg som är öppna och överblickbara, utan dolda platser och skymmande vegetation, upplevs ofta som tryggare. Genom att gestalta parktorgsrummet som en grön yta med god överblickbarhet och god insyn samt att integrera en väl utvald belysning som en del av utformningen, kan parken bli mer inbjudande och trygg. God belysning ökar känslan av trygghet att bli sedd och se särskilt under den mörka tiden på dygnet.

Det nya parktorgets gröna och öppna ytor erbjuder invånarna platser för avkoppling och sociala aktiviteter i en trivsam miljö, vilket bidrar till ökad livskvalitet och välbefinnande. Genom att bevara och återanvända material från det tidigare Medborgarhuset och skapa en plats som speglar områdets historia kan de kulturella värdena och invånarnas koppling till platsen stärkas.

En utveckling av bostäder i detta centrala läge kan bidra till flera positiva sociala konsekvenser. När fler människor bor och rör sig centralt ökar den upplevda tryggheten och trivseln. Nya bostäder kan också bidra till ökad ekonomisk aktivitet i centrum, med fler människor som besöker lokala butiker, restauranger och andra verksamheter.

6.7 Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige, vilket innebär att barns rättigheter ska ha en stärkt ställning i samhällsplaneringen. I detaljplaneringen ska barnperspektivet beaktas, och utemiljöer ska utformas med hänsyn till barns behov.

Planområdet utgör i dagsläget en miljö med begränsad vistelsekvalitet för barn och unga. Området präglas av otydligt definierad förgårdsmark samt ett provisoriskt utformat torg och park, och saknar inbjudande platser för lek, vistelse och social samvaro.

Planförslaget möjliggör ett blandat kvarter med park och torg i anslutning till bostäder med publika lokaler i bottenvåningarna. Uppglasade fasader och fler entréer mot gator, park och torg ger överblick, orienterbarhet och social kontroll, samtidigt som området är befolkat under större delar av dygnet. De gemensamma takterrasserna får planteringar och vistelseytor för lek och samvaro för barn. Gångstråket i norra delen av kvarteret ansluter mot skolan och kan användas av barn och unga. Den halvöppna kvartersstrukturen ger god överblick och främjar trygghet och orientering.

Parken utformas med en liten scen, sittplatser, planteringar och skulptur, vilket skapar en mångfunktionell och inbjudande miljö. Den kan användas för barn- och ungdomsaktiviteter, samtidigt som den är attraktiv för övriga besökare och bidrar till en levande och trygg offentlig miljö. Torgytan används delvis för angöring men regleras som gångfartsområde med gestaltning som tydliggör rörelse och funktion. Planområdets gång- och cykelstråk knyts till kommunens huvudstråk för trygga cykelvägar. Biblioteket i gatunivå tillför publika miljöer för lärande, aktivitet och social samvaro, vilket stärker barns möjligheter till meningsfull fritid.

Sammantaget bedöms planförslaget ha övervägande positiva konsekvenser för barn och unga. Genom ökad blandning av funktioner, förbättrad överblick, tillgång till trygga vistelseytor, parkmiljöer och publika lokaler samt trafiksäkra lösningar skapas förutsättningar för en mer trygg, tillgänglig och utvecklande miljö för barn och unga.

7. Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

7.1 Avtal

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatören i samband med planuppdraget. Av avtalet framgår att kommunen avser sälja den del av kommunens mark som utgör kvartersmark till exploatören. Markvärdet kommer att vara belastat av kommunens andel av exploateringskostnaderna, vilket innebär värdet på byggrätterna minus kostnader.

Mellan kommunen och exploatören, AB Väsbyhem, för området ska tecknas exploateringsavtal som bland annat reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Fastighetsbildning
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Tidplan för planens genomförande
- Exploateringsbidrag
- Övriga genomförandefrågor

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

Exploateringsavtalet kommer att ersätta tidigare tecknat ramavtal.

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet samt övriga genomförandeavtal i samband med antagande av förslag till detaljplan.

Mellan exploatören och Kommunen tecknas marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Marköverlåtelse

Kommunen överlåter del av fastigheten Vilunda 1:548 till exploatören vilket regleras genom marköverlåtelseavtal mellan parterna. Överlåtelserna regleras i exploateringsavtal mellan parterna

Fastighetsreglering

Detaljplanen omfattar tre fastigheter. Fastigheterna är Vilunda 1:548 som ägs av kommunen, Vilunda 1:320 som ägs av Väsbyhem samt Vilunda 1:256 som ägs av bostadsrättsföreningen Kvarnen, se Figur 77. Detaljplanen kommer medföra fastighetsregleringar för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. Nedan beskrivs fastighetsregleringarna.

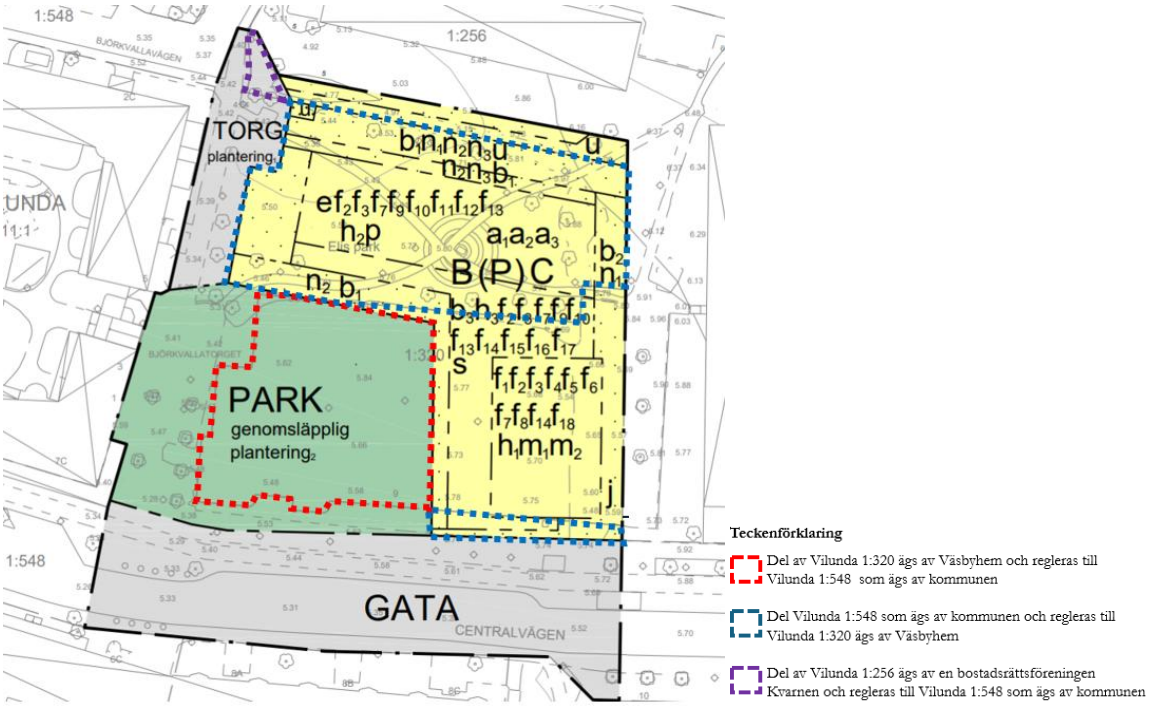
Allmän plats

Fastigheten Vilunda 1:320 ägs av Väsbyhem. Del av fastigheten Vilunda 1:320 kommer att bli allmän platsmark och regleras till Vilunda 1:548 vilken ägs av kommunen. Kommunen och Väsbyhem avser teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen ansöker om fastighetsregleringen.

Vilunda 1:256 ägs av en bostadsrättsförening. En liten del av fastigheten Vilunda 1:256 kommer bli allmän plats och regleras till Vilunda 1:548 som ägs av kommunen mot en ersättning. Kommunen och bostadsrättsföreningen Kvarnen avser teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Kommunen ansöker om fastighetsregleringen.

Kvartersmark

Del av Vilunda 1:548 som ägs av kommunen kommer att bli kvartersmark och regleras till Vilunda 1:320 som ägs av Väsbyhem. Ersättning för marken har reglerats i tidigare avtal, Kommunen och Väsbyhem avser teckna ytterligare överenskommelse om fastighetsreglering och eventuell kompletterande ersättning. Kommunen ansöker om fastighetsregleringen.



Figur 77. Observera att redovisade arealer är ungefärliga.

Exploatören och kommunen ansvarar för att överenskommelse med berörda fastighetsägare sker och ansöker om fastighetsreglering. Exploatören står för kostnaderna för fastighetsbildning.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillkommande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya tillkommande gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annans fastighet för ett specifikt ändamål. Det finns två typer av servitut, dels avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga servitut inom planområdet. (ej inskrivna avtalsservitut kan finnas)

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Tillkommande

I detaljplanen föreslås ledningsrätt bildas inom u-område.

Ledningsrätt för ledningar som ägs av kommunen och övriga ledningar föreslås bildas inom berörda fastigheter.

Kommunen bekostar och ansöker om ledningsrätt hos lantmäteriet för VA-ledning. Övriga ledningar ansöker berörd ledningsägare för ledningsrätt.

7.3 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan utbyggnad av allmänna anläggningar påbörjas, så att detaljplanen kan genomföras.

Det innebär i första skedet flytt och nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledningar för VA, el, fiber och fjärrvärme) samt förberedelse för anläggande av ett nytt parktorg på cirka 2000 kvadratmeter. När husen inom planområdet är uppförda färdigställer kommunen den allmänna platsmarken med bland annat planteringar och markbeläggning på parktorgytan.

Vatten och avlopp

Exploatören bekostar flytt av befintliga VA-ledningar inom kvartersmark i planområdets norra delar.

Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala vatten- och spillvattenledningar projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok och förläggs på kvartersmarken i områdets norra del.

På parktorget anläggs växtbäddar för att kunna magasinera dagvatten samt hantera översvämning till följd av skyfall vid ett 100-års regn.

Befintliga VA-ledningar i Centralvägen utreds om de behöver flyttas eller om de går att renovera.

El

Det finns elinstallationer på den plats där bostadshus är tänkt att placeras. De behöver flyttas. Bebyggelsens kapacitetsbehov kommer att undersökas i senare skede.

Vid flytt eller utsättning av ledningar ska ledningsägare kontaktas i god tid inför åtgärd. Vid flytt eller skydd av ledningar för att möjliggöra exploatering ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer det att krävas samordning av de arbeten som utförs av bostadsfastigheternas ägare, kommunen och övriga ledningsägare. Exploatören ska i god tid inför genomförandet ta fram riskbedömningar eller bedömningar gällande aktuella åtgärder.

I kommande exploateringsavtal redovisas mer i detalj på vilket sätt genomförandet av detaljplanen kommer att ske.

Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän plats att underhålla, vilket skapar behov av driftbudget.

Utredningar

Utredningar som har gjorts i planarbetet framgår mer i detalj under avsnitt 2.3 Handlingar. Efter samrådet kommer projektering att ge fler svar på förutsättningar för genomförandet av allmän platsmark, till exempel avseende ledningssamordning.

7.4 Ekonomiska konsekvenser

Här beskrivs de ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får för kommunen, exploatören, fastighetsägare med flera.

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

Utbyggnad av allmän plats (gata och park). Se även avsnittet Tekniska åtgärder.

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kommer att regleras i exploateringsavtal. Utöver de direkta kostnaderna för utbyggnaden tillkommer ökade kostande för kommunen genom drift och underhåll av den allmänna platsen. Även kapitaltjänstkostnader kommer belasta kommunen för den allmänna platsen.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock en eventuell flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen. Anläggningsavgift ska enligt lagen om allmänna vattentjänster

debiteras när VA-huvudmannen har samrått, upprättat och meddelat förbindelsepunktens läge, där fastigheten ska ansluta till de allmänna vatten och avloppsledningarna.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget 2027–2029.

Intäkter

- Markförsäljning. Kommunen får markintäkten när exploatören tillträder marken.
- Exploateringsbidrag från exploatören för gata och andra allmänna anläggningar. Ersättningen ska betalas löpande i takt med att kostnaderna upparbetas.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär kommunala investeringar. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gata och park. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och omsorg men ger även kommunen ytterligare skatteintäkter. Fler kommuninvånare innebär ett större underlag för handel och kommersiella verksamheter.

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Exploatören betalar fastighetsförrättningskostnaden enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten- och avloppstaxa

Användning av Upplands Väsby kommuns vatten- och avloppstjänster regleras förutom av lagstiftning (lagen om allmänna vattentjänster 2006:412) också av ”Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning” (ABVA). ABVA beslutas av kommunfullmäktige och reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande Va-taxa vid varje tidpunkt. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen vilket befriar exploatören från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

7.5 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges (Park) som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom planområdet. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, park och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av ledningar och byggnader inom kvartersmark

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar anmälan om efterbehandling av förorenad mark.

Länsstyrelsen hanterar ärenden rörande vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap 9a §.

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. Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet. Telia Sverige AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet. För optokablar ansvarar respektive operatör. Se avsnitt Övriga ledningar i kapitel Förutsättningar.

8 Medverkande

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

Medverkande exploatörer och arkitekter:

Väsbyhem AB, Theory Into Practice arkitekter, Topia landskapsarkitekter, Nyréns, Bjerking.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell	Marzieh Chalant	Oskar Svanström
Planchef	Planarkitekt	Projektledare Exploatering