



Upplands Väsby  
kommun

Utdrag ur  
sammanträdesprotokoll  
Kommunstyrelsens  
planutskott

## Utdrag ur kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2024-06-12

### § 21

### Samråd för detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8 m.fl. (KS/2023:415)

#### Kommunstyrelsens planutskotts beslut

1. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslagen detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8, 7:9, 7:11 samt del av Älvsunda 7:6 och Hammarby Smedby 1:4 och 1:44 på samråd.
2. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att förslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
3. Paragrafen justeras omedelbart

#### Deltar inte i beslut

Oskar Weinmar (M) och Samuel Stephan (SD) deltar inte i beslutet.

#### Särskilt yttrande

Oskar Weinmar (M) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet. Yttrandet finns sist i den här paragrafen.

\_\_\_\_\_



---

## Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav, den 2 oktober 2023, Kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheterna Älvsunda 7:8 med flera. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för planutskottet blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet och beslut om plangranskning.

Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9 ägs av Altira Väsby AB. Älvsunda 7:11 ägs av Evolve property. Älvsunda 7:6 ägs av Mondelez Sverige AB. Hammarby Smedby 1:4 och 1:44 är i kommunens ägo.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Maraboufabriken med in- och utfartsvägar till Smedbyvägen. Planområdets yta är cirka 3,4 hektar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9. Tillkommande bebyggelse ska samspela med den kulturhistoriskt värdefulla miljön för Chokladfabriken Marabou och dess institutionspark. Planförslaget möjliggör för en utveckling med förskola och idrottshall, alternativt skola inom fastigheten Älvsunda 7:11. Fastigheten Älvsunda 7:8 upptas i hela sin yta av en kontorsbyggnad. Ingen utökad byggrätt föreslås på Älvsunda 7:8 och 7:9, utan plankartan bekräftar enbart pågående användning, nämligen skola.

Planförslaget bidrar med en effektivare markanvändning i ett centralt läge och följer översiktsplanens målsättning att omvandla området till en blandad stadsbebyggelse med stadsmässiga kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Planområdet är utsatt för påverkan främst från risk för skyfall och buller från omgivningen. Kontorets bedömning är att med rätt åtgärder och utformning kan förslaget klara de utmaningar som platsens läge skapar. Förslaget bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Genom att aktivera och skapa fler skolplatser och idrottsanvändning längs Smedbyvägen, bidrar detaljplanen till målet för mötesplatsen Väsby.

Mot Smedbyvägen föreslås en del av den vall som ses som värdefull ur kulturmiljöhänseende rivas och ersätts med en byggnad. I övriga delar av planområdet har en bevarandebestämmelse införts för att skydda den ursprungliga trädgårdsarkitekturen. Utifrån de utredningar som har



---

## Kommunstyrelsens planutskott

tagits fram gör kontoret bedömningen att det är möjligt att inom ramen för kommande samråd pröva en delvis rivning av kullarna samt att ställa denna konsekvens mot det faktum att skola och idrottshall kan tillskapas och en mer blandad stadsmiljö kan uppnås. Omfattning och utformning av kvarteret kommer att utredas vidare så att den får en skala och gestaltning som anpassas till närområdet och blir ett positivt tillskott till stadsbilden.

En utveckling i området kan bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande bottenvåningar och inbjudande gårdsmiljöer. Möjligheter finns att bättre länka samman området till omgivningen sett till struktur, form och funktion. Kontoret för samhällsbyggnad och exploatering föreslår att planförslaget skickas ut på samråd.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunens ställningstagande är att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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.

## Ekonomiska konsekvenser

Samtliga plankostnader såsom personalkostnader, kostnader för plankarta och fastighetsförteckning samt konsultarvode för utredningar bekostas av kommunen. Exploateringsavtal kommer sannolikt inte att tecknas med exploatörerna. En del av kostnaderna kommer i efterhand att täckas av den planavgift som tas ut enligt gällande taxa vid kommande bygglovsprövningar.

Eftersom privata fastigheter planläggs för samhällsändamål kommer kommunen bli skyldig att lösa in fastigheten om begäran görs av fastighetsägaren. En inlösen av mark för fastigheten Älvsunda 7:11 hanterades parallellt med planärendet

Exploateringen innebär inte utbyggnad av allmän platsmark i form av gator eller park. Genomförandet av detaljplanen innebär däremot att kommunen får kostnader för utbyggnad av



## Kommunstyrelsens planutskott

förskola och idrottshall, alternativt skolan. Utbyggnad av VA-ledningar är taxefinanserat och bekostas av VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Kommunen kommer initialt få ökade kostnader för markinvestering. I framtiden kan, byggnation- och driftskostnader tillkomma på grund av tillkommande verksamheter. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och idrottshall. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.

## Barnrättsperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. Barnperspektivet ska beaktas i samband med planläggningen. Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. Tillräckligt stora och upplevelserika utemiljöer tillgodoser barns behov av varierade och stimulerande miljöer. Ytterligare utveckling av verksamhetsområde intill befintlig skola hindras enligt förslaget vilket anses kunna bidra till bättre miljö för barn. Planen bekräftar även pågående markanvändning med skola och innebär därmed större förutsägbarhet för skolverksamheten.

## Kontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslagen detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8 m.fl. på samråd.
2. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att förslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
3. Paragrafen justeras omedelbart



## Kommunstyrelsens planutskott

### Ordförandens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslagen detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8, 7:9, 7:11 samt del av Älvsunda 7:6 och Hammarby Smedby 1:4 och 1:44 på samråd.
  2. Kommunstyrelsens planutskott beslutar att förslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.
  3. Paragrafen justeras omedelbart
- 

### Särskilt yttrande

Oskar Weinmar (M) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

Att vi vill motverka etablerandet av en logistikanläggning i direkt anslutning till Internationella engelska skolan är en grundföresats vi delar med det politiska styret.

Men att gå vidare till beslut för detta ärende, men de otydligheter som det har är inte möjligt för oss.

Dels är det otydligt vilka fastigheter som avses, de ekonomiska konsekvenserna är otydligt beskrivna. Dessutom har kulturminnesskydd för Marabous äldre byggnader och parkmiljöer tillkommit i förslaget som nu ska ut på samråd. Det är sådant som vi inte kan tänkas ställa upp på att skydda, särskilt inte när det kommer som en eftertanke i ett annat ärende, med ett annat syfte.

De frågor som vi har ställt kring andra sätt att åstadkomma att en logistikanläggning inte etablerar sig har inte besvarats fullgott.

Förslagsvis tar utskottets ordförande och det politiska styret till sig av dessa synpunkter. Det är väldigt onödigt att inte möjliggöra att vi kan vara flera som står bakom beslut på grund av att de frågor som vi under processens gång skickat in inte blir besvarade.

---



## Kommunstyrelsens planutskott

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad, Bygg- och miljönämnden, Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Altira Väsby AB, Evolv Property Ab, Mondelez Sverige AB

## Beslutsunderlag

1. Beslut om planuppdrag för Älvsunda 7:8 m.fl., 2023-10-02 § 16
2. Kontoret för samhällsbyggnads tjänsteutlåtande 2023-02-20, Dnr KS/2020:165.
3. Planhandlingar för Älvsunda 7:8 m.fl. bestående av plankarta och planbeskrivning, daterade juni 2024.