



Upplands Väsby kommun

Tjänsteutlåtande

Planarkitekt

Marzieh Chalant

08-501 323 03

Marzieh.chalant@upplandsvasby.se

Datum:

2024-06-04

Diarienummer:

KS/2023:415

Kommunstyrelsens planutskott

Detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8 m.fl.

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.

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 kulturmiljöhänses rivras och ersättas med en byggnad. I övriga delar av planområdet har en bevarandebestämmelse införts för att skydda den ursprungliga trädgårdsarkitekturen. Utifrån de utredningar som har 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 exploitörerna. 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 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. Tillräcklig 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.

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.

Ärendet i sin helhet

Planens syfte och huvuddrag

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.

Förutsättningar

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för kommunikation järnväg, vattenförsörjning och totalförsvarets influensområde. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogrammet för kommunen är föråldrat och ett nytt kulturmiljöprogram är under framtagande. Det nya programmet förväntas kunna antas under mandatperioden. Maraboufabriken med sin omgivande parkmiljö är utpekade av översiktsplanen som värdefull årsring av regionalt intresse. Översiktsplanen anger även att området behöver skyddas genom detaljplanbestämmelse. Marabouområdet saknar dock skydd i dagsläget.

Chokladfabriken från 1970-talet och senare tillkomna byggnader som tillkom på 1980-talet är exempel på sin tids framstående verksamhetsarkitektur. Även det senare byggda kontorshuset från 2000-talet har underordnat sig bebyggelsen och samspelar fint i sammanhanget. Mellan 1990-talet och 2020-talet har dock flertal ovarsamma åtgärder vidtagits genom exempelvis tillbyggnader, ändringar i parkmiljön, entréer och angöring vilka har minskat läsbarheten av den ursprungliga bebyggelsen och påverkat kulturmiljövärdena negativt.

Marabouparken planerades av paret Bauer som var Sveriges mest prominenta trädgårdsarkitekter. En del av parken förstördes under 2010-talet sannolikt på grund av kunskapsbrist och då formellt skydd har saknats för området.

Karaktärsskapande gröna vallar som skärmar av mot Smedbyvägen finns idag välbevarade med undantag av en brytning till förmån för Älvsunda 7:8 trafiklösning.

Natur och ekosystemtjänster

Inom planområdet finns öppna gräsmattor med enstaka träd och brynmiljöer till skogsområdena i öst och syd. Längs Smedbyvägen har rödlistade arter hittats i den kommunövergripande naturinventeringen från 2020/2021. Inom planområdet finns Norra Berget som utgör en ensam ö av skog.

Vattenområden

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Området ligger inom 'Intresseområde till riksintresse vattenförsörjning. Sårbarhetskartan för grundvatten visar låg till måttlig risk för genomsläpplighet till grundvatten.

Rekreation

I intilliggande skog går kulturslingan "Fornslingan" kant i kant med planområdet. Norra berget är i övrigt ett populärt friluftsmål med många aktiviteter kopplade till skogen såsom frisbeegolfbana, elljusspår, utegym och lekplats.

Bebyggelse

Planområdets kvartersmark utgörs av tre privatfastigheter i sin helhet samt södra delen av fastigheten Älvsunda 7:6 (vid Travgatan). Allmän platsmark utgörs av fastigheterna Hammarby-Smedby 1:4 och 1:44 vilka är i kommunens ägo.

Inom planområdet finns idag en befintlig kontorsbyggnad. Internationella Engelska Skolan huserar i denna kontorsbyggnad som upptar fastigheten Älvsunda 7:8 i sin helhet. Fastigheten Älvsunda 7:9 utgörs idag av skolgård, angöringsgata och parkeringsytor. Fastigheten Älvsunda 7:11 utgörs av parkeringsytor närmast Maraboufabriken och grönskande ytor mot Smedbyvägen.

Konsekvenser

Kulturmiljö

Kulturmiljöunderlag för planarbetet innehåller en konsekvensanalys och rekommendationer för närliggande bebyggelse. Karaktärsskapande gröna vallar som skärmar av mot Smedbyvägen och tillhör den ursprungliga trädgårdsarkitekturen av Marabouparken finns än idag ganska välbevarade. Kullarna avses till stora del att bevaras och integreras i gårdsmiljön. Det relativt stora fotavtrycket och stora väg- och parkeringsytor enligt förslaget fragmenterar parkmiljön.

Natur och ekosystemtjänster

Spridningssamband mellan planområdets skogspartier bör beaktas då de utgör en värdekärna för biologisk mångfald. Om träd och buskar behöver tas ner ersätts de med blommande träd och buskar för att främja för pollinatörer. Inom Älvsunda 7:11 har tillkommande byggrätt lokaliserats huvudsakligen till en gräsyta som saknar naturvärden. Del av befintliga kullen med tillhörande växtlighet inom fastigheten föreslås bevaras.

Vattenområden

Föreslagen exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket leder till högre dagvattenflöden. Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms kunna utformas på flera olika sätt genom anläggandet av olika dagvattenanläggningar såsom regnbäddar.

Bebyggelse

Tillkommande volymer ska samspela med den kulturhistoriskt värdefulla miljön för Marabou. Kommande bebyggelsevolymen har reglerats i plankartan som ett L-format bebyggelsekvarter

och tillåts uppföras med trevånings höjd. Kvarteret skapar en bullerfredad gård i sydvästligt läge. En utvecklig med verksamheter för barn och ungdomar intill ett industriområde gör att man behöver inhägna områdena och uppföra bullerskärmar på tre meter runt skolgårdar. En bestämmelse reglerar att bullerskärm ska uppföras i genomskinligt material.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

- Samråd juni 2024
- Granskning september 2024
- Antagande KS oktober 2024

Kontoret för samhällsbyggnad

Anna von Axelson

Samhällsbyggnadschef

Lena Nordenlöw

Avdelningschef Samhällsplanering och exploatering