



Upplands Väsby
kommun

Utdrag ur
sammanträdesprotokoll
Kommunstyrelsens
planutskott

Utdrag ur Kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2024-06-12

§ 20

Beslut om granskning för detaljplan för Vilunda 28:12 m.fl. inom Sigma (Hopprepet) (KS/2021:268)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 16 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Vilunda 28:12 inom området Sigma. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att bygga ett bostadshus med en förskola i bottenvåningen. Vidare är syftet att bidra till ökad trygghet kring den centrala parken och baksidan av Sigma centrum. Detaljplanen ska också möjliggöra för kommunen att få rådighet över belysningen längs med gång- och cykelvägen som löper genom Sigmaområdet.

Inom fastigheten ligger idag förskolan Hopprepet som ägs av Upplands Väsby kommun. Förskoleverksamheten, Hopprepet, kommer att flyttas till det närliggande kvarteret Hasselnöten år 2027.

Föreslagen strukturplan möjliggör en huvudbyggnad i fyra våningar med tydlig uppdelning mellan bottenvåning och ovanpåliggande våningar. Förskolan placeras i bottenvåningen och bygger vidare på det fondmotiv som finns på platsen idag. Bostadskroppen i tre våningar samspelar med omkringliggande bebyggelse i volym. En passage genom bottenvåningen tydliggör uppdelningen mellan bostäderna och förskolan i gatunivå. Därtill gestaltas byggnadens bostadsdel som en lätt volym av trä som vilar på förskolans tyngre tegelvolym.



Kommunstyrelsens planutskott

Förslag till detaljplan har varit ute på samrådsremiss mellan den 22 december 2022 – 31 januari 2023. Under samrådet inkom 24 remissvar vilka redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

Inkomna synpunkter har resulterat i att buller samt trafikutredningen har uppdaterats efter samrådet. Därefter har planförslaget bearbetats och plankartan samt planbeskrivningen har kompletterats och justerats.

Enligt nya förslaget för att tillgodose parkerings behovet kommer alla nya parkeringsplatser inom planområdet att planläggas på kvartersmark och de kommer att vara till förmån för befintliga hyresgäster samt förskolan. För framtida boende inom Vilunda 28:12 ska bilparkeringsplatser anordnas i Hasselnöts- och Hasselbladsgaraget. Det kommer att genomföras ett parkeringsköp för dessa platser för att långsiktigt kunna säkerställa att parkeringsefterfrågan för den nya bebyggelsen är tillgodosedd.

Ekonomiska konsekvenser

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär planförslaget att cirka 30 nya bostäder kan uppföras centralt i Upplands Väsby. För kommunen innebär detta ökade skatteintäkter och större underlag för handel och kommersiella verksamheter i området.

Anläggningskostnaderna för allmän platsmark kommer att täckas av de intäkter som tillkommer kommunen i samband med markförsäljningen. Däremot kommer dessa intäkter inte täcka driftkostnaderna för den allmänna platsmarken utan utökade anslag behövs för detta.

Parkmarken som finns i gällande detaljplan kommer att övergå till kvartersmark och fördelas som delvis förskolegård delvis prickmark (Bostad). Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får färre ytor inom allmän plats att underhålla.

Mellan kommunen och exploatören, AB Väsbyhem, kommer ett markanvisningsavtal tecknas för området som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Markpris
- Fastighetsbildning



Kommunstyrelsens planutskott

- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Tidplan för planens genomförande
- Gatukostnader och fördelning av dessa samt övriga avgifter.
- Återbruksinventering av nuvarande förskola på Vilunda 28:12
- Parkeringsköp

Ett marköverlåtelseavtal kommer ersätta markanvisningsavtalet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och den nuvarande förskolan kan börja rivas, vilket kräver att nuvarande förskolebarn flyttas till kommande förskola i detaljplanen för Hasselnöten.

En återbruksinventering av nuvarande förskola på Vilunda 28:12 kommer att göras efter det att detaljplanen vinner laga kraft och inför rivning av nuvarande förskola. Återbruksinventeringen kommer att regleras i det kommande markanvisningsavtalet.

För att klara detaljplanens parkeringskrav kan fastigheten Vilunda 28:12 behöva göra parkeringsköp vid nybyggnation av förskolan med bostäder. Det innebär att inför bygglov kan Väsbyhem AB behöva göra parkeringsköp på fastigheterna Hammarby 8:62 och Hammarby 8:68 som ägs av Väsbyhem AB.

Med parkeringsköp avses att en fastighetsägare ersätter kommunen eller ett helägt kommunalt bolag med ett belopp per parkeringsplats, som ska tillgodoräknas för att uppnå parkeringstalen i gällande parkeringsplan för Upplands Väsby kommun. Parkeringsköpet formaliseras i ett avtal om parkeringsköp. Avtalet om parkeringsköp är att jämställa med ett nyttjanderättsavtal.

Kostnader

- Utbyggnad av allmän plats (gata och vändplan).
- Rivning av nuvarande förskola.
- Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget 2025–2027.



Kommunstyrelsens planutskott

- Medel för förskola kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget 2025–2027.

Intäkter

- Kommunen får intäkter vid försäljning av kommunal mark.
- Anslutningsavgifter för VA tillfaller VA-kollektivet.

Barnrättsperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning.

I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas, vilket är extra viktigt för den här planen när planområdet innehåller både förskola och bostäder vilka är ändamål där barn spenderar stora delar av sin tid.

Barnens utemiljö, både bostad- och förskolegård ska gestaltas utifrån barns behov.

Förskolegården har idag redan stor potential med stora uppvuxna träd, kuperad terräng och omgivande parkmark. I förslaget utvecklas gårdens befintliga karaktär och gården får ett naturtema med naturliga material och en rik vegetation.

Även trafiksäkerhet och byggnadens möte med Hammarbyvägen, vändplatsen och parkeringar där barn hämtas och lämnas samt rör sig när de ska nå sina bostadsentréer är andra viktiga aspekter som har beaktats i arbetet.



Kommunstyrelsens planutskott

Kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Utbildningsnämnden, Upplands Väsby kommun

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad

Väsbyhem AB

Beslutsunderlag

1. Planhandlingar för Vilunda 28:12 bestående av plankarta och planbeskrivning, daterade i maj 2024 samt samrådsredogörelse daterad 2024-05-02
2. Beslut om planuppdrag för Vilunda 28:12 inom Sigma, bostäder och förskola, 2021-06-21 § 60
3. Kontoret för samhällsbyggnads tjänsteutlåtande 2024-05-24, Dnr KS/2021:268.