



Utdrag ur Kommunstyrelsens miljö- och planutskotts sammanträdesprotokoll 2021-11-17

§ 100

Planuppdrag för Vällsta verksamhetsområde (KS/2021:443)

Kommunstyrelsens miljö- och planutskotts beslut

1. Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beslutar att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Vällsta verksamhetsområde.
2. Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beslutar att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att teckna plankostnadsavtal med markägare.

Beskrivning av ärendet

Vällsta verksamhetsområde, som omfattar Vällstatippen och Vällsta materialgård, ligger i kommunens sydvästra del öster om Mälärvägen. På andra sidan Mälärvägen ligger bergtäkten Vällstaverken och återvinningsanläggningen Edstippen. Marken inom Vällstatippen har tidigare använts som deponi för schaktmassor men efter att deponin avslutades har området förvandlats till ett verksamhetsområde som idag inhyser mellan 100 – 150 hyresgäster. Här finns branscher inom bland annat bygg, lagring, uppställning och fordon.

Området är inte detaljplanelagt och flera av de verksamheter som idag finns på platsen har tillfälliga bygglov som snart löper ut. Tre bygglovsansökningar har inkommit till kommunen avseende ansökan om permanenta bygglov. Ansökningarna berör fastigheterna Edsby 1:1 och Vällsta 1:2 som ägs av Johan Curman samt Vällsta 1:3 som ägs av David Matsson.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska en detaljplan tas fram som prövar bebyggelsens lämplighet och reglerar dess utformning om det behövs med hänsyn till bebyggelsens omfattning eller inverkan på omgivningen. Om det råder stort bebyggelsestryck på ett område infaller även plankravet. Vällsta verksamhetsområde har en inverkan på omgivningen då bland annat Järvakilen med dess natur- och kulturmiljövärden påverkas. Samtidigt råder det brist i kommunen på denna typ av verksamhetstomter där etableringar av mer skrymmande och störande karaktär tillåts. Att bevilja permanenta bygglov för sökta åtgärder utan att områdets lämplighet prövats genom en



Kommunstyrelsen

detaljpanelläggning står därmed i strid med plan- och bygglagen. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att långsiktigt tillåta verksamhetsetableringar inom området.

Förutsättningar

Översiktsplan, FÖP och planbesked

Enligt gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i juni 2018, ligger verksamhetsområdet delvis inom landsbygden. Resterande del ligger inom ett område som är markerat som verksamhetsområde. Verksamhetsområdet är angivet som en schablonartad cirkel och ska uppfattas kunna vara både större och mindre än den yta som anges i framtidsbilden (s. 28, Väsby stad 2040). Gränsen mellan landsbygden och verksamhetsområdet är alltså inte exakt.

Av översiktsplanen framgår att verksamhetsområdet kommer att avgränsas i samband med planläggning samt att områdets avgränsning, omfattning och utformning måste ske med hänsyn till Järvakilens funktioner, landskapsbild samt lokala natur- och kulturvärden. Av översiktsplanen framgår även att vid utbyggnad ska vatten och avlopp kunna lösas på ett miljömässigt godtagbart sätt. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen framhållit att de förhållningssätt till gröna kilar och värdekärnor som utställningsförslaget för RUFS 2050 presenterar bör vara utgångspunkten för fortsatt arbete.

En fördjupad översiktsplan för Vällsta var ute på samråd under april – juni 2012. Fördjupningen inkluderande bland annat Söderby, Vällsta, Vällstatippen och Vällstaverken. Fördjupningen syftade till att reglera markanvändningen och avgränsa samhällets urbana utvecklingsmöjligheter i förhållande till de starka natur-, kultur- och rekreationsintressena. Den fördjupade översiktsplanen antogs aldrig politiskt.

En planbeskedsansökan för fastigheterna Edsby 1:1, Vällsta 1:2 och Vällsta 1:3 inkom 2019 till kommunen. Ansökan innebar en utökning av Vällsta företagspark väster och norr om befintligt verksamhetsområde. Miljö-och planutskottet avslög den 25 mars 2020 ansökan om planbesked då en utvidgning av området skulle innebära att Järvakilen blev smalare och viktiga biologiska spridningssamband i bröts.

Natur- och kulturmiljö

Området ligger inom Järvakilen som är en av regionens gröna kilar. Kilarna utgör tillsammans ett nätverk av stora sammanhängande grönområden i anslutning till bebyggelsen som har flera sammanfallande värden. Värdena i området består främst av barrskogar med gammal tall.



Kommunstyrelsen

Barrskogen direkt norr om Vällstatippen är utpekad som en värdekärna med påtagligt naturvärde och med en buffertzons sträcker sig in över verksamhetsområdets norra del. I översiktsplanen anges att ingrepp som stör kilarnas funktion ska undvikas och negativ påverkan ska kompenseras så att de biologiska och rekreativa värdena bevaras. Området är dessutom beläget inom en del av Järvakilen som är smal då flera verksamhetsområden både i Upplands Väsby och omkringliggande kommuner är belägna i grönområdet.

Större delen av Vällsta verksamhetsområde är genom trädridåer och nivåskillnader väl avskilt på nära håll från det omgivande kulturlandskapet som domineras av åkrar och skog. Från järnvägen och Älvsundavägen i öster avtecknar sig höjden tydligt och även bodar kan skönjas på toppen. Direkt söder om verksamhetsområdet ligger Vällsta gård och drygt en kilometer öster om området ligger Bisslinge gård. Landskapet kring Bisslinge gård utgörs av herrgårds- och parklandskap medan landskapet kring Vällsta gård utgörs av öppet jordbrukslandskap. Nordöstra delen av verksamhetsområdet ingår i området Södra Ed som är utpekad som ett helhetsområde i kommunens kulturmiljöprogram från 1988.

Vatten och VA

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten - och avlopp. Anslutning till närmaste kommunala spill- och vattenledningar är vid bebyggelsen kring Eds kyrka, cirka en kilometer från Vällstatippen. Delar av verksamhetsområdet har kommunalt dagvatten men saknar giltigt avtal för anslutning till ledning utanför verksamhetsområde. Kapaciteten på ledningarna och möjlighet att ansluta till det kommunala ledningsnätet behöver utredas.

Dagvatten avrinner via Dammhagsån som mynnar ut i Edssjön. Därifrån rinner vattnet vidare via Väsbyån till Oxundasjön. För vattenförekomsterna finns miljö kvalitetsnormer som ska följas vid planläggning. EU antog ramdirektivet för vatten år 2000 och direktivet har införlivats i svensk lagstiftning genom bland annat miljöbalken och plan- och bygglagen. Lagstiftning kring vattenfrågor har således skärpts under senaste årtiondena. Det innebär att en markanvändning som länge funnits på en plats men vars lämplighet aldrig prövats i en detaljplan, kan visa sig vara olämplig. Vid planläggning finns dock möjlighet att skapa förutsättningar som förbättra statusen för recipienterna då krav kan ställas på renings- och fördröjningsåtgärder.

Trafik

Området angörs via Mälarvägen som i sin tur ansluter till Stäketvägen. Men en utbyggnad av vatten- och avlopp förväntas verksamhetsområdets karaktär förändras vilken kan komma att påverka trafikmängd och andel tung trafik på anslutande vägar.



Kommunstyrelsen

Markföreningar

Vällstatippen är en före detta tipp för bygg- och rivningsavfall samt lera, vilket innebär att markföreningar kan finnas. För verksamheter med stadigvarande vistelse ska Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning klaras, vilket behöver utredas inom ramen för planprocessen.

Behov av utredningar

Ett flertal olika utredningar kommer att behöva tas fram då området berör komplexa frågeställningar. Verksamhetsområdets utvecklingsmöjligheter i förhållande till Järvakilens natur-, kultur- och rekreationsintressen samt landskapsbild behöver utredas. Utredningar avseende VA, dagvatten, miljö kvalitetsnormer, trafik och markföreningar behöver även tas fram. Det kan heller inte uteslutas att planen medför att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken behöver tas fram. En undersökning om huruvida detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan kommer att behöva genomföras i tidigt skede.

Ekonomiska konsekvenser

Då beslut om planuppdrag inte föregåtts av en förstudie med ett bredare arbete i kommunorganisationen kan de ekonomiska konsekvenserna för planarbetet eller genomförandet i nuläget inte redovisas. Det finns heller ingen uppskattad tidplan för arbetet. Då planen rör komplexa frågeställningar så behöver såväl resurser, tid och medel att tillsättas. Genomförandet av planen kommer även att innebära att kommunalt vatten- och avlopp behöver byggas ut. En närmare uppskattning kring kostnader och tidplan kommer att tas fram efter att planuppdrag getts. Plankostnadsavtal kommer att tecknas med markägare.

Barnrättsperspektivet

Barnperspektivet beaktas i samband med planläggning. Då förutsättningarna för ett verksamhetsområde ska prövas bedöms barn inte påverkas direkt av planläggningen.

Kontorets förslag till beslut



Kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beslutar att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Vällsta verksamhetsområde.
3. Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beslutar att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att teckna plankostnadsavtal med markägare.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad