

Detaljplan för Vilunda 28:1 2 m.fl.

Standardförfarande

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

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat.

Innehåll

Sammanfattning	6
1. Detaljplanens syfte och bakgrund	7
1.1 Planens syfte	7
1.2 Bakgrund	8
2. Plandata	9
2.1 Planförfarande	9
2.2 Planprocessen	9
2.3 Handlingar	9
Planhandlingar	9
Övriga handlingar, Utredningar	10
2.4 Preliminär tidplan	10
2.5 Kommunala beslut	10
Planuppdrag	10
Beslut om samråd	10
Beslut om granskning	11
Beslut om granskning 2.....	11
2.6 Läge och Areal.....	11
2.7 Markägoförhållanden	11
2.8 Genomförandetid	12
3. Gällande planer och tidigare ställningstaganden	13
3.1 Riksintressen	13
3.2 Regionala Planer och program	13
3.3 Kommunala planer och program.....	13
Översiktsplan.....	13
Kommunala styrdokument	14
Program för planområdet.....	14
Detaljplan och förordnanden	15
Pågående planprojekt i närheten.....	15
4. Planeringsförutsättningar och Planförslaget.....	16
4.1 Bebyggelseområden.....	16
Befintlig bebyggelse	16
Kulturmiljö	17

Ny bebyggelse	17
Gestaltning	19
Det offentliga rummet – allmän platsmark.....	28
4.2 Gator, trafik och parkering	30
Gångtrafik	30
Cykeltrafik	31
Kollektivtrafik	32
Biltrafik	32
Parkering	35
Trafiksäkerhet	39
4.3 Natur och rekreation	41
Mark och vegetation	41
Ekologiska spridningssamband.....	43
Gröna kilar	46
Ekosystemtjänster	47
Geotekniska förhållanden.....	49
Ytvatten och Grundvatten	49
Vattenskyddsområde	51
Fornlämningar.....	51
Rekreation	51
4.4 Teknisk försörjning	52
Vatten och avlopp	52
Dagvatten	53
Energianvändning, Värme	55
El, tele, bredband	55
Avfall och återvinning	56
4.5 Hälsa och säkerhet	57
Trygghet.....	57
Brandkrav	59
Markföroreningar.....	60
Radon	61
Luft.....	62
Buller.....	62
Farligt gods	66
Vibration	66

Exponering för magnetiska fält	66
Klimatanpassning	67
Risk för ras, skred och erosion	68
5. Motiv till detaljplanens regleringar	70
5.1 Kvartersmark	70
5.2 Allmän platsmark	75
6. Konsekvenser av planens genomförande	76
6.1 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken	76
6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan	76
Platsen	76
Påverkan	77
Planen	77
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	78
6.3 Sol – och skuggförhållanden	78
6.6 Miljökvalitetsnormer för vatten	79
6.7 Sociala konsekvenser	79
6.8 Barnperspektivet	79
7. Genomförande	81
7.1 Avtal	81
7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder	81
Fastighetsreglering	81
Gemensamhetsanläggning	84
Servitut	84
Ledningsrätt	85
Marköverlåtelse	86
Parkeringsköp	86
7.3 Tekniska åtgärder	86
Utbyggnad av allmänna anläggningar	86
Vatten och avlopp	86
El	86
Utbyggnadsordning/etappindelning	87
Drift och underhåll	87
Utredningar	87
Dokumentation och kontroll	87
7.4 Ekonomiska konsekvenser	87

Kommunala kostnader och intäkter	88
Exploatörens kostnader.....	88
Samhällsekonomiska konsekvenser	88
Avgifter och taxor	88
7.5 Organisatoriska åtgärder	90
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	90
Ledningsägare.....	90
8. Medverkande	91

Sammanfattning

Den befintliga förskolan Hopprepet har kommunen bedömt vara uttjänt och att det inte är ekonomiskt rimligt att renovera byggnaden för att uppfylla dagens energikrav. I samband med att Upplands Väsby nu ser över sitt framtida behov av förskoleplatser finns nu en möjlighet att möjliggöra för en ombyggnad på platsen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering med bostäder alternativt kontor och att ersätta den befintliga förskolebyggnaden med en ny inom Sigmaområdet. Vidare är syftet att möjliggöra för en förskolebyggnad som uppfyller moderna krav på energi och pedagogisk verksamhet och att till den befintliga förskolans byggnadsvolym och addera antingen bostäder eller kontor. Det är viktigt att den nya byggnaden är väl inpassad till sin omgivning sett till både volym och gestaltning och bidra till ökad trygghet på baksidan av Sigma centrum kring den centrala parken i Sigmaområdet.

Planområdet är cirka en hektar stort och ligger inom Sigmaområdet i Upplands Väsby, inom tätortens norra delar. Sigmaområdets kulturhistoriska värde som helhet bedöms inte vara särskilt värdefull då området är så pass ombyggt. Denna detaljplan hanteras med standard planförfarande och överensstämmer med gällande översiktsplan.

Sigmaområdet klassas i dagsläget som ett område med viss otrygghet och ny bebyggelse ska därför verka för att öka tryggheten. Ett sätt är att tillskapa bebyggelse med en god gestaltning där invånarna blir stolta över sitt område. Det är därför viktigt hur byggnaden gestaltas och fungerar. Den nya byggnaden föreslås utformas med en inbjudande bottenvåning med entréer mot gatan och förskolans entréer mot parken. Byggnadens fasader ska gestaltas omsorgsfullt för att bidra till ökad stolthet och trygghet i området. Planförslaget ska öka den sociala kontrollen genom mer uppsikt över parken med balkonger mot parken och bostadskomplement i bottenvåningen. Att utöka och bygga ut förskolegården med en väl gestaltad och omhändertagen utemiljö ger liv åt området.

Förskolegården som finns här idag har fina kvalitéer med stora uppvuxna träd, kuperad terräng och omgivande parkmark i ett bullerskyddat läge. Detaljplanen möjliggör för en större förskolegård än idag för att uppfylla kommunens aktuella ytkrav.

Planförslaget kommer att resultera i fler resor längs med Hammarbyvägen i samband med att platsen utökas med bostäder eller kontor. De ökade trafikresorna i området bedöms kunna omhändertas av det trafiksystem som redan finns på platsen. I samband med att planförslaget genomförs kommer återvändsgatan in till förskolan och parkeringarna att byggas om.

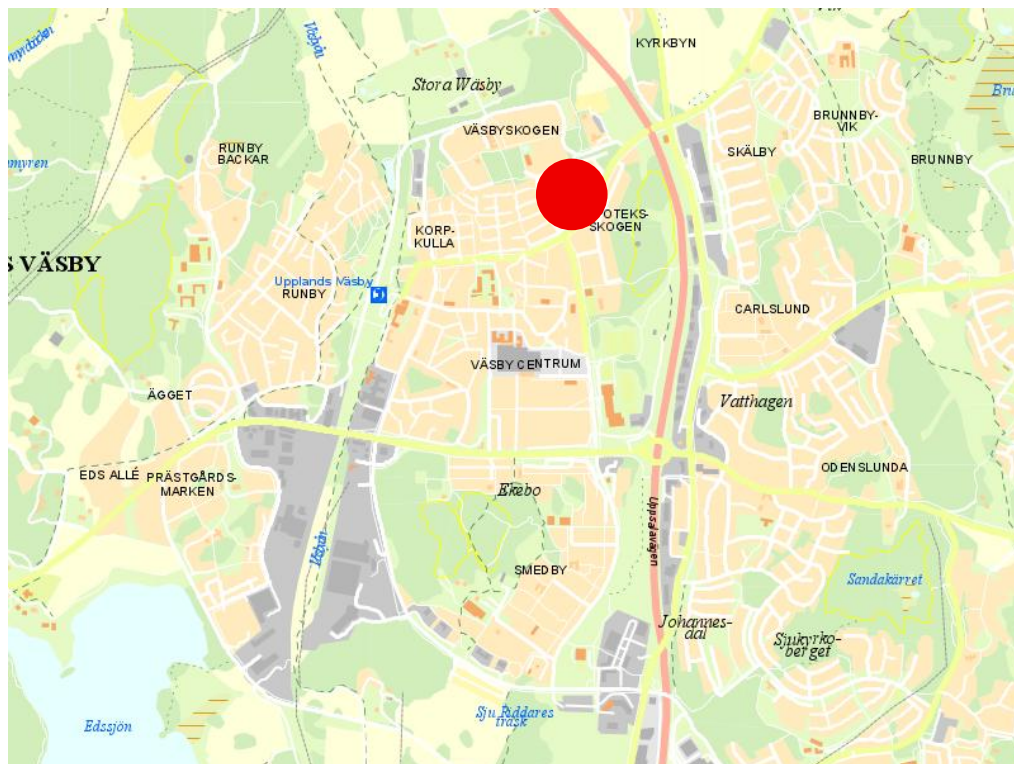
I några av de markprover som tagits har förhöjda halter av PCB uppmätts. Vissa av dessa markföroreningar har kommunen redan hanterat under planprocessen innan detaljplanen förväntas vinna laga kraft. Dessa åtgärder bedöms tillräckliga så länge som befintlig verksamhet är i drift. Marken ska saneras i samband med att den nya bebyggelsen uppförs.

I. Detaljplanens syfte och bakgrund

I.1 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för kompletterande bebyggelseutveckling inom Sigmaområdet och att möjliggöra för att den befintliga förskolan Hopprepet kan ersättas med en ny förskolebyggnad som uppfyller dagens krav på både inomhus- och utomhusmiljö. Syftet med detaljplanen är att inom planområdet utöka den befintliga förskolans byggnadsvolym och addera en funktion i markplan samt ovan förskolan. Den tillkommande byggnadsvolymen ska innehålla bostäder alternativt kontor för att öka flexibiliteten samt för att öka tryggheten i området. Byggnaden ska vara väl inpassad till sin omgivning sett till både volym och gestaltning och följa Upplands Väsby antagna Stadsbyggnadsdefinition med gestaltningsbilaga för att säkerställa vikten av en god gestaltning i området. Förskolan inryms i byggnadens bottenvåning och är gestaltad med fasader i tegel i en långsmal, horisontell byggnadsvolym. Resterande delar av bottenvåningen och i byggnadsvolymen ovan förskolan är en lättare byggnadsvolym i trä placerad, innehållande antingen bostäder eller kontor i två till tre våningar.

Vidare är syftet att planförslaget ska bidra till ökad trygghet på baksidan av Sigma centrum kring den centrala parken i Sigmaområdet och att kommunen får rådighet över belysningen längs med gång- och cykelbanan som löper genom Sigmaområdet.



Länskartan med planområdet markerat i rött.

I.2 Bakgrund

Den befintliga förskolan Hopprepet har bedömts vara uttjänt och att det inte är ekonomiskt rimligt att renovera byggnaden för att uppfylla dagens och önskade energikrav. Utredningar har också genomförts där det bedömts varit för svårt att bygga om befintlig förskola för att möta dagens krav på verksamhet och pedagogisk utbildning. I samband med att Upplands Väsby nu ser över sitt framtida behov av förskoleplatser och har flera pågående byggnationsprojekt för nya förskolor på gång i planområdets närhet har det skapats en möjlighet för att i samband med att dessa färdigställs kunna hitta temporära förskoleplatser för Hopprepets pågående verksamhet. På så vis kan också förskolan Hopprepet förnyas och bli en mer attraktiv arbetsplats och verksamhet.

Utöver arbetet med att se över stadsdelens förskolelokaler har det pågått ett trygghetsfrämjande arbete i Sigmaområdet och framför allt för den centrala parken, som idag delvis används som förskolegård för Hopprepet. Kommunens trygghetsgrupp har belyst behovet av att det behövs mer uppsikt in i parken, framför allt på kvällar och helger. En annan aspekt har varit att skapa ett mer varierat bostadsbestånd.

I samband med att en ny detaljplan tas fram för förskolan har planområdet utökats för att anpassas efter förskolans behov av en större förskolegård samt för att infarten, vändplatsen och parkeringarna längs Hammarbyvägen ska kunna byggas om.

Efter att detaljplanen har varit på granskning har planförslaget som ett alternativ till ändamålet bostadsbebyggelse utökats till att även möjliggöra för kontor. Detta för att skapa större flexibilitet och en mer robust detaljplan. Att utöka med verksamheter i ett idag homogent bostadsområde bedöms också tillskapa kvaliteter till området som kan bidra till en ökad trygghet. Då utökat ändamål är en större ändring har kommunen beslutat att skicka detaljplanen på en ny granskning.

2. Plandata

2.1 Planförfarande

Denna plan hanteras med standard planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, 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 plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

2.2 Planprocessen

Det aktuella skedet är granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Då denna detaljplan har ändrat ändamål efter granskningen har kommunen beslutat att göra om granskningen för att ta del av berördas synpunkter. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där synpunkter som framförts under granskningen redovisas.



2.3 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-01-26
- Plankarta, 2025-01-26
- Fastighetsförteckning, 2026-02-19
- Gestaltungsprogram, 2025-09-01
- Samrådsredogörelse, 2024-05-02
- Granskningsutlåtande, 2026-01-26

Övriga handlingar, Utredningar

- Bullerutredning, Akustikbyrån 2025-10-01
- Dagvattenutredning, WSP 2026-01-07
- Kulturmiljöanalys, White 2021-10-08
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik, WSP 2025-09-04
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2025-09-04
- Miljöteknisk markundersökning- kompletterande jordprovtagning, WSP 2022-10-05
- PM Miljöteknisk markundersökning, kompletterande markundersökning PFAS, Bjerking 2024-12-17
- Trafik- och parkeringsutredning, Trivector 2026-01-19
- PM geoteknik och geohydrologi, WSP 2025-09-04
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2019-02-14
- Lekvärdesfaktor, Urbio 2024-03-14

2.4 Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planprocessen.

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| - Beslut om samråd | 14 december 2022 |
| - Samrådstid | 22 december 2022–31 januari 2023 |
| - Beslut om granskning | 12 juni 2024 |
| - Granskningstid | 19 augusti 2024–9 september 2024 |
| - Beslut om granskning 2 | 11 mars 2026 |
| - Granskningstid | 16 till 31 mars 2026 |
| - Godkännande i PU | Q2 2026 |
| - Antagande (KS) | Q3 2026 |

2.5 Kommunal beslut

Planuppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 16 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Vilunda 28:12 inom Sigma, bostäder och förskola. Vidare gav kommunstyrelsens miljö- och planutskott kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att teckna ett plankostnadsavtal samt ett markanvisningsavtal med Väsbyhem.

Beslut om samråd

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 14 december 2022 att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 m.fl., upprättad i oktober 2022, på samråd.

Beslut om granskning

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 12 juni 2024 att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning.

Beslut om granskning 2

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 11 mars 2026 att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning 2.

2.6 Läge och Areal

Planområdet är ca 1 hektar stort och ligger inom Sigmaområdet i Upplands Väsby, inom tätortens norra delar. Planområdet innefattas av den befintliga fastigheten Vilunda 28:12 samt delar av Vilunda 1:548, 28:15 samt 28:8. Planområdet angränsar till fastigheterna Vilunda 1:548, Vilunda 28:8, Vilunda 28:11 och Vilunda 28:15.

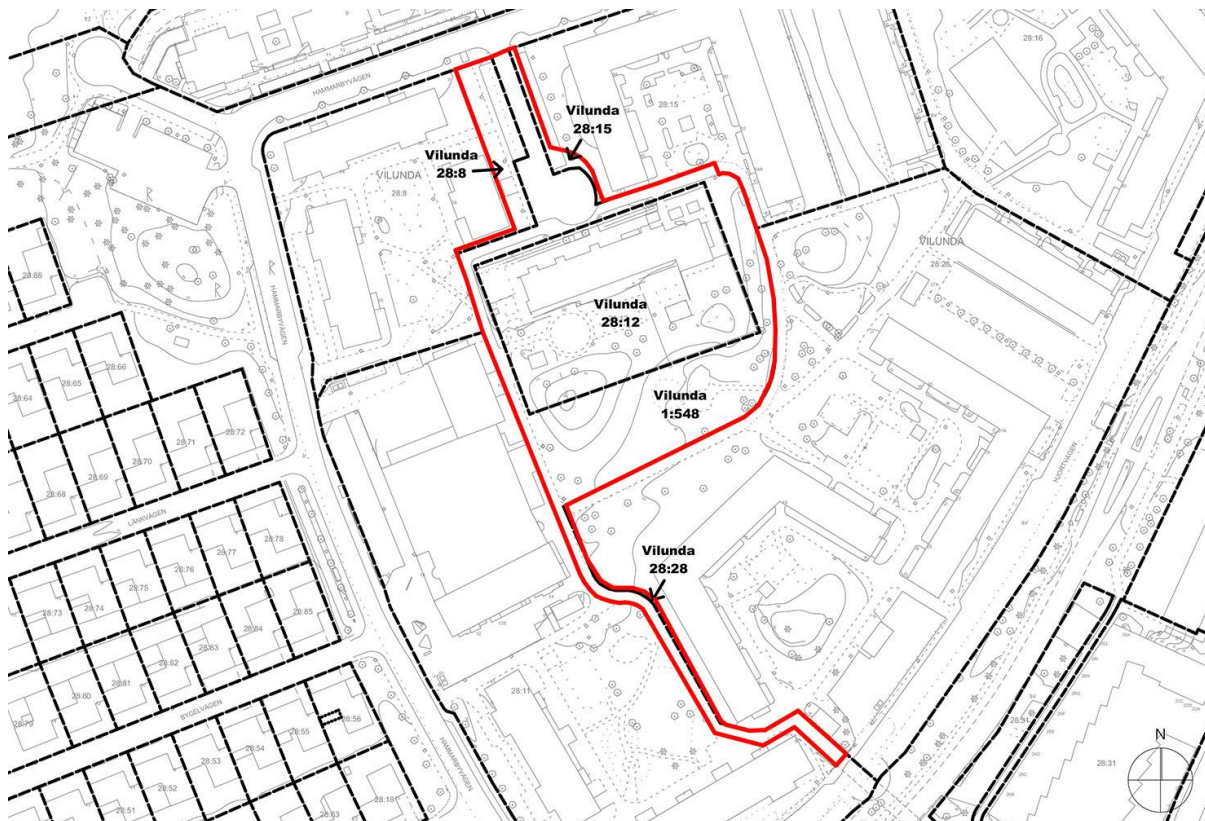
2.7 Markägförhållanden

Inom planområdet:

Fastighet	Ägare
Vilunda 1:548	Upplands Väsby kommun
Vilunda 28:12	Upplands Väsby kommun
Vilunda 28:8	AB Väsbyhem
Vilunda 28:15	AB Väsbyhem
Vilunda 28:28	AB Väsbyhem

Utanför planområdet:

Fastighet	Ägare
Vilunda 28:11	AB Väsbyhem
Vilunda 28:28	AB Väsbyhem
Vilunda 28:8	AB Väsbyhem
Vilunda 28:15	AB Väsbyhem
Vilunda 1:548	Upplands Väsby kommun



Fastigheter inom och utanför planområdet. Planområdet 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 är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanens genomförandetid motiveras genom att detaljplanen endast omfattar en byggnad och att genomförandet inte bedöms vara omfattande. 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).

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 upphävs utan rätt till ersättning till 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 Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Planområdet ligger inom Arlanda flyghinder influensområde, inom Hammarby vattenskyddsområde samt 450 meter från E4:an som utgör riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger även inom totalförsvarets influenszon samt inom påverkansområdet för väderradar som utgör riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI 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. Planförslaget bedöms inte påverka eller utgöra ett hinder för riksintresset för kommunikationer.

3.2 Regionala Planer och program

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort, där också planområdet ingår, som 2 strategiskt utvecklingsläge.

Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter och områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Var för sig har de olika förutsättningar för att utvecklas beroende på lokala förhållanden, läge i regionen och närhet till en regional stadskärna eller andra större utvecklingsområden.

3.3 Kommunal 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 är politiskt beslutad våren 2013.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom tät stadsbygd som ska ha ett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg med goda kommunikationer och service.

Vid all planering i den täta stadsbygden tillämpas den av kommunfullmäktige beslutade stadsmässighetsdefinitionen i sin helhet. All stadsplanering ska ge förutsättningar för mötesplatser. Utvecklingen kring Apoteksskogen ska ske med hänsyn till Stockholmsåsens grundvattentäkt och naturvärdena.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kommunala styrdokument

Kommunala styrdokument som främst berör planeringen av området är:

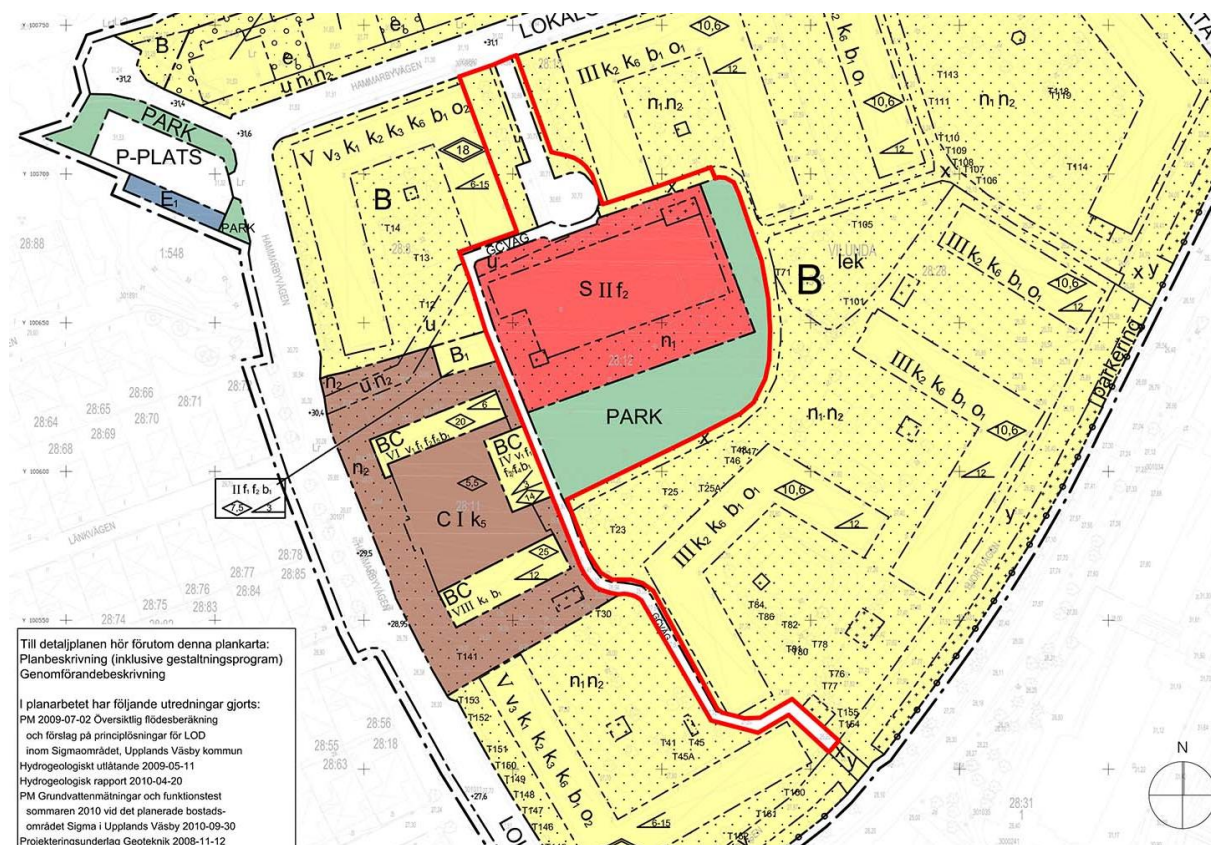
- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningsskildring (kommunfullmäktige juni 2020).
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, (kommunfullmäktige november 2017).
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Riktlinjer för markanvisningar (KS, okt 2025)
- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, (Kommunfullmäktige 2017-10-23).
- 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 (kunskapsunderlag)
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen 2016).
- Naturvårdsplan, (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott, 2014).
- 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).
- Teknisk handbok 2023

Program för planområdet

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

Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag detaljplan för Sigma 1366, som vann laga kraft den 10 maj 2011. Gällande markanvändning är Skola, Park, GC-väg och Lokalgata och genomförandetiden gick ut 2016. När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.



Utdrag ur gällande detaljplan Sigma 1366 med föreslagen plangräns i rött.

Pågående planprojekt i närheten

Det finns inga pågående planprojekt i närheten av planområdet.

4. Planeringsförutsättningar och Planförslaget

4.1 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Sigmaområdet byggdes ut 1964 av Väsbyhem och utgörs av halvöppen kvartersstruktur i u-formationer som omgärdas av Hammarbygatan och har en central park. I områdets västra delar finns Sigma centrum, en mindre centrumbebyggelse med verksamhetslokaler i bottenvåningen och ett höghus i åtta våningar med cirka 50 lägenheter. I mitten av området i anslutning till den centrala parken finns förskolan Hopprepet, Uppland Väsby's första special-ritade förskola med fem avdelningar och plats för cirka 100 förskolebarn.

Det finns inga bostäder inom planområdet idag.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag en pågående verksamhet innehållande en förskola med cirka 20 arbetsplatser.

Service - offentlig och kommersiell

Förskolan Hopprepet inom planområdet har idag en verksamhet för cirka 100 barn.

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingenhuset vid pendeltågsstationen, dit är avståndet cirka 1,5 kilometer. I Sigma centrum direkt sydväst om planområdet finns dagligvaruhandel, tobaksbutik, skrädderi och restaurang. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet cirka 1,5 kilometer.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nummer 10. Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrumspplatser inom området.

Enligt gällande riktlinjer från regeringen behöver inte nya skyddsrum byggas. Det har inte byggts några nya skyddsrum sedan 2002 och det går heller inte att ansöka om statliga medel för skyddsrumbyggnation. Det är först när regeringen ändrar sina direktiv angående behovsplanering och om en nyproduktion skall starta, som detta kan komma att förändras.

Myndigheten för samhällsbeskydd och beredskap (MSB) kan ta beslut om att befintliga skyddsrum får avvecklas om det finns särskilda skäl. MSB är restriktiva till att avveckla skyddsrum.

Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Enligt Upplands Väsby översiktsplan ingår planområdet varken inom närmiljö eller helhetsområde av något av kommunens utpekade områden med särskilt kulturhistoriskt intresse.

Trots att Sigmaområdet inte är utpekad som ett särskilt intresse sett utifrån kulturmiljö har en kulturhistorisk värdering genomförts under planprocessen.

I den värdering som genomförts (White, 2021) bedöms de största kulturmiljövärdena i Sigmaområdet vara just själva områdets helhet. Sammantaget är det viktigt att Sigmaområdet bevaras i struktur och form, har en enhetlig gestaltning, att de ombyggnationer som genomförs håller hög kvalitet och på ett respektfullt sätt förhåller sig till områdets ursprungliga gestaltning, form och volym. Områdets byggnadshistoriska värden bedöms ändå vara låga på grund av att många byggnader inom Sigmaområdet har byggts om och till och att vissa byggnader har rivits. Undantaget är den låga centrumbyggnaden som bedöms ha ett betydande byggnadshistoriskt värde då det är välbevarat och ett exempel på tidigt närcentrum.

Ny bebyggelse

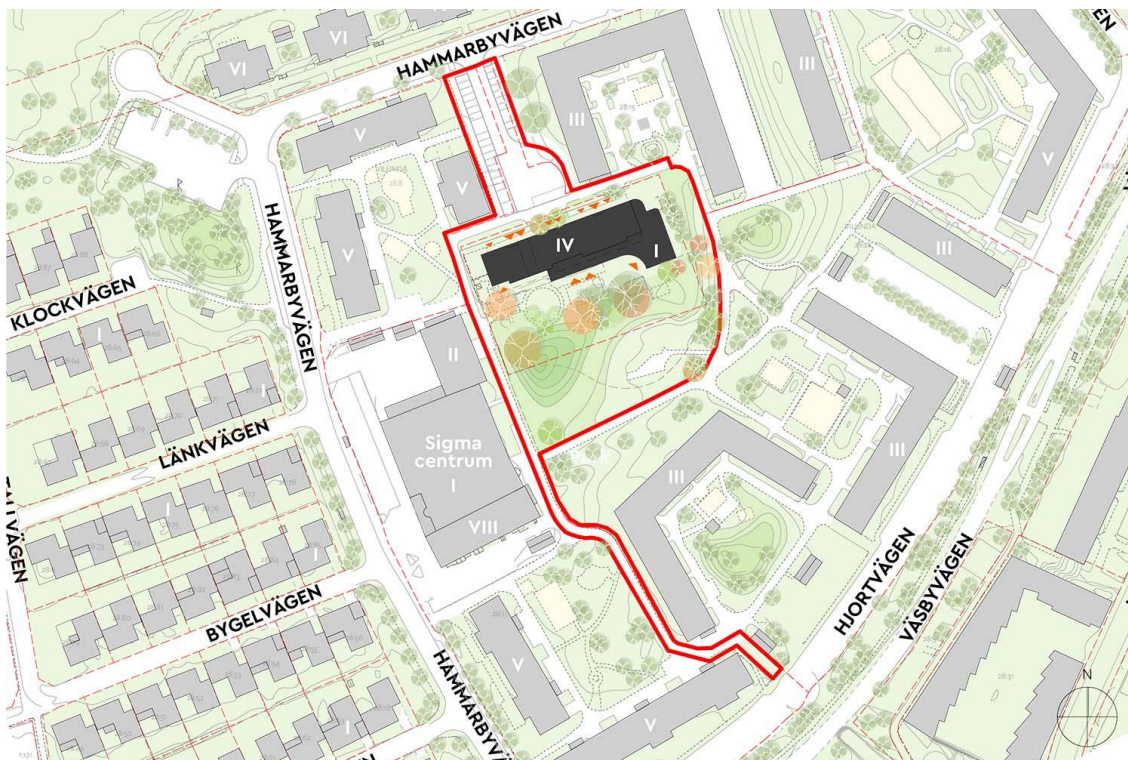
Bostäder

Detaljplanen möjliggör för en byggnad ovan förskolan innehållande cirka 30 nya bostäder i tre bostadsvåningar.

Sigmaområdet klassas i dagsläget som ett område med viss otrygghet och därför är det viktigt att ny bebyggelse verkar för att öka tryggheten. Detta görs bland annat genom att tillskapa bebyggelse med en god gestaltning där invånarna blir stolta över sitt område. Tanken är därför att möjliggöra för en väl gestaltad byggnad där de två funktionerna – bostad och förskola tydligt kan avläsas i fasaden med material som är kvalitativa och bra för miljön.

I byggnadens entrévåning ryms också bostadskomplement och uteplats som bidrar till att fler rör sig i området i anslutning till parken på kvällar och helger när förskolan är stängd. Bostäderna syftar till att uppfylla Upplands Väsby's bostadsmål och bidra med nya bostäder som kompletterar de befintliga bostadsbeståndet inom Sigmaområdet samt att öka tryggheten i den allmänna parken bakom förskolan i områdets centrala delar.

Väsbyhem ska i samband med planens antagande ta över fastigheten inom planområdet och uppföra bostäderna i hyresrättsform. Förskolan kommer att hyras ut till kommunen eller annan privat aktör.



Situationsplan över planområdet och föreslagna bebyggelse i sitt sammanhang. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för en förskola med 100 förskoleplatser fördelat på tre avdelningar, två stora avdelningar med 40 barn/avdelning och en liten med 20 barn/avdelning. Detta medför ett behov av en personalgrupp om cirka 15–20 personer vilket är likvärdigt den arbetsgrupp som finns inom befintlig verksamhet idag.

I det alternativ planområdet byggs ut med kontor istället för bostäder möjliggör detaljplanen för ytterligare cirka 100 arbetsplatser.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i ett flackt område med goda förutsättningar för tillgängliga entréer till både förskola, bostäder och kontor. Bostads- eller kontorsvåningarna kommer ha tillgång till hiss. Entréer, angöring och uteplatser ska genomföras så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppfylls. Byggnaden vetter mot en vändplats vid vilken god angöring kan genomföras.

På förskolans gård ska utemiljön planeras på ett sådant sätt att tillgängliga ytor tillskapas och alla entréer ska vara likvärdiga för att undvika att barn, föräldrar eller personal med särskilda behov hänvisas till en viss entré. Både bostäderna, kontoret och förskolan ska ha tillgång till handikapparkeringar inom ett avstånd om högst 25 meter från varje entré.

Kulturmiljö

Sigmaområdet är planerat utifrån ett gemensamhetsideal, byggnaderna och omgivningarna utgör byggnadsstenarna som skapar gemenskapen. Den höga delen av Sigma centrum är ett visuellt landmärke. Förskolans gård och läge är en central plats i området, förskolan är underordnad i

material och skala. Området har en hög grad av konstnärlig utsmyckning som är tidstypisk och av hög kvalitet.

Under 2010-talet byggdes delar av bostadshusen i Sigmaområdet på med två bostadsvåningar, övriga bostadshus har tilläggsisolerats och fått nya tak. I områdets västra delar har delar av bebyggelsen ersatts med nya byggnader i fyra till fem våningar. Även Sigma centrum har byggts om med fler entréer och större glaspartier för att bli mer öppet och tillgängligt.

Inom Sigmaområdet finns framträdande karaktärsdrag som den nya exploateringen inom planområdet ska förstärka och framhäva. Dessa karaktärsdrag är till exempel gemensamma ytor för samvaro, gång- och cykelstråket genom Sigmaområdet samt grönskan, uppvuxna träd och de karaktäristiska kullarna på förskolegården.

Den sammanvägda bedömningen av Sigmaområdets kulturhistoriska värde som genomförts fastställer att området som helhet inte bedöms vara särskilt värdefull då området är så pass ombyggt, dock bedöms den låga centrumbyggnaden som särskilt värdefull.

Med kulturmiljöanalysen (White, 2021) som grund har föreslagen bebyggelse inom planområdet i första hand anpassats till områdets helhet i placering och volym, i samklang både med den ursprungliga bebyggelsen och med de ny-, till-, och ombyggnationer som genomförts under 2010-talet. Bebyggelsen skiljer sig i skala från befintlig förskola och är nu anpassad efter bostadshusen i området. Att särskilja på förskolans- och bostädernas- och kontorets gestaltning och fasadmaterial är också ett sätt att tydliggöra de olika byggnadstyperna i området och ge en vinkning till den redan idag avvikande ursprungliga låga, avlånga förskolebyggnaden som finns på platsen idag.

Gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet har tydliggjorts genom en gestaltningsbilaga (Brunnberg & Forshed arkitektkontor, 2025) som biläggs handlingarna. Principerna för gestaltningen kommer beskrivas i detta avsnitt samt regleras genom planbestämmelser på plankartan.

En modern småstad

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

Bebyggelsen inom planområdet ska förhålla sig till Upplands Väsby 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.

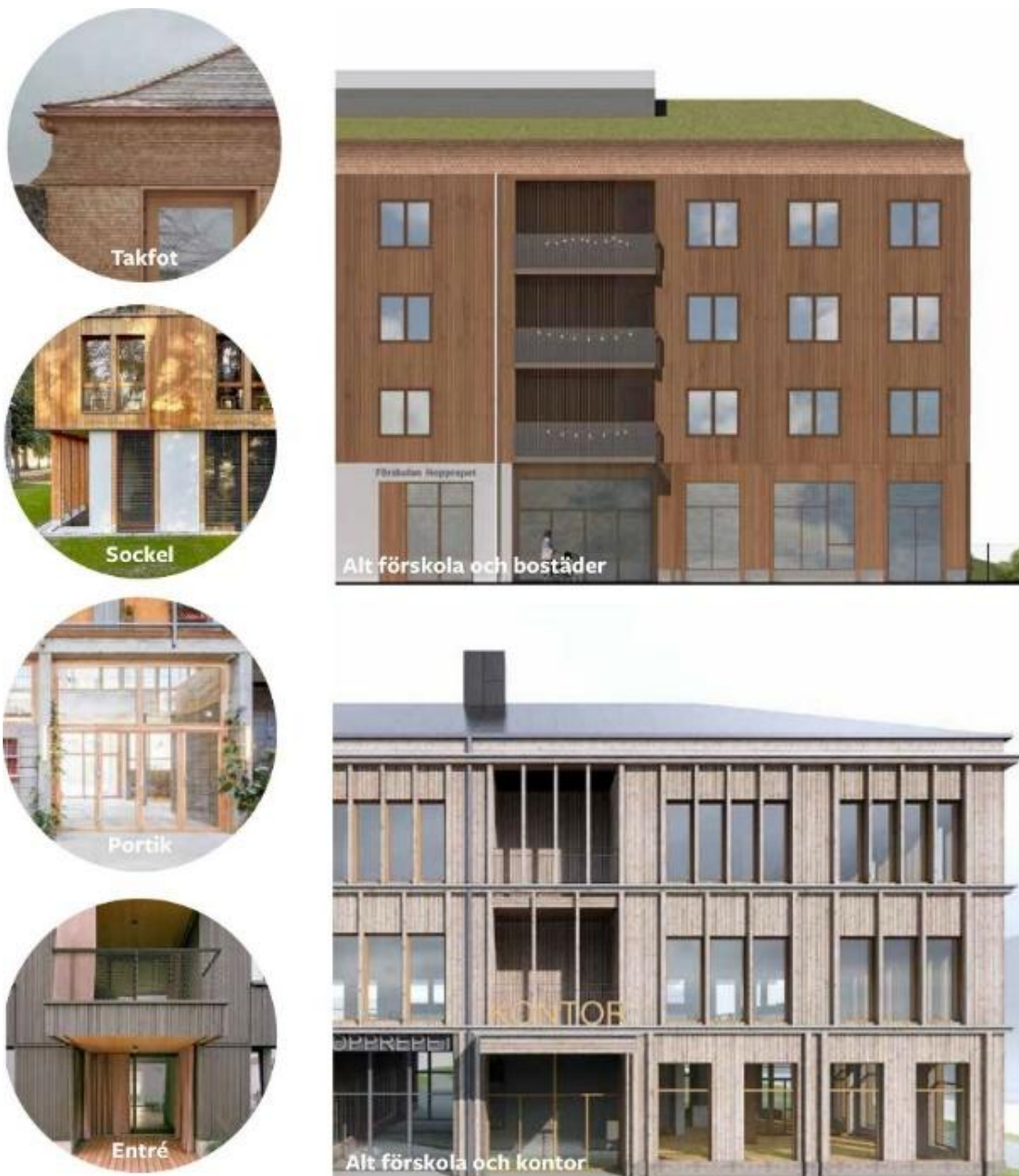
Bebyggelse

Den nya byggnaden föreslås utformas med fasader i tegel och trä och med en inbjudande, uppglasad bottenvåning med entréer mot både gata och park.

Byggnadsvolymen har en tydlig horisontell indelning med en tung, sammanhållen fasad i tegel och en lättare ovanliggande volym med fasader i trä. Entréerna till de olika funktionerna i byggnaden är tydligt skilda från varandra genom att bostädernas entréer är vända mot gatan/vändplatsen och förskolans mot parken. För att skapa en mer inbjudande plats framför huset ska byggnadens fasad, gestaltas omsorgsfullt så att bebyggelsen bidrar till ökad stolthet och trygghet i området.

I bottenvåningen finns en passage som ger byggnaden en tydlig indelning och skapar siktlinjer genom byggnadens bottenvåning mellan vändplatsen och parken.

Det finns två alternativa användningar för delar av byggnadens bottenvåning och ovanliggande våningar där innehållet planeras att bli antingen bostäder eller kontor. På grund av detta har två olika gestaltungs-förslag tagits fram. Båda förslagen utgår från samma gestaltungsprinciper med samma volym- och funktionsindelning, en väl gestaltad och omsorgsfull takfot, tydligt indelad sockel/bottenvåning, en portik mellan parken och vändplatsen, tydliga entréer och indelning mellan fasadmateriäl. Båda förslagen bidrar till att öka tryggheten i Sigmaområdet med mer uppsikt mot parken och ökad rörelse i området.



Föreslagna gestaltungsprinciper för bebyggelsen inom planområdet. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Förskola och bostäder

Förskolan placeras i bottenvåningen med samma fondmotiv som finns på platsen idag. Volymen accentueras med fasader som avviker från de ovanliggande våningarna, med fasadmateriäl i glaserat tegel som antingen kan vara i vit eller gul eller grön kulör. Förskolans volym som en låg, utsträckt byggnad med fasad i tegel ska ses som en tillbakablick till den befintliga förskolebyggnaden i vitt tegel som finns på platsen idag.



Föreslagen gestaltning för alternativet förskola- och bostadsbebyggelse inom planområdet. Visualisering: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Förskolan föreslås utformas med ett organiskt formspråk mot parken för att passa in i landskapet mot parkrummet och för att urskilja sig från den ovanpåliggande byggnadskroppen och övrig bebyggelse i området. Förskolan annonserar sig utåt genom sina stora transparenta glaspartier som skapar visuella kopplingar mellan inne och ute. Mot parken görs entréerna väderskyddade med ett skärmtak som löper längs hela fasaden. Skärmtaket fungerar också som ett väderskydd till de barn som vilar utomhus under. Här finns också med hjälp av de färgglada jalsierna möjlighet att vid behov skapa skugga.



Föreslagen bebyggelse inom planområdet. Visualisering: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

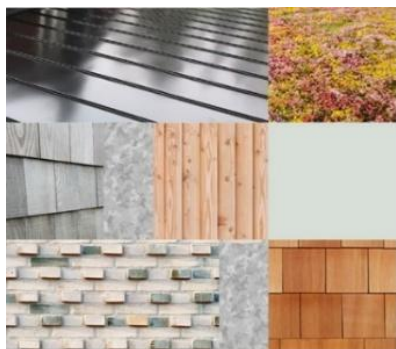
Förskolans entréer föreslås placeras mot förskolegården och parken för att möjliggöra för hämtning och lämning samt för att separera förskolans entréer från leveranser och personalentréer som är förlagda mot gatan och vändplatsen.



Fasadelevation mot norr som vetter mot Hammarbyvägen och vändplatsen. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Bostadsvolymen föreslås gestaltas som en lättare trävolym som vilar på förskolans tyngre tegelvolym. Bostadsentréerna placeras mot vändplatsen och tydliggörs genom glaspartier och att ovanliggande balkonger är vertikalt centrerade ovan entrélägena. Balkonger mot gaturummet och mot förskolegården/parken bidrar till liv i gaturummet. Byggnadens takfot ska utformas omsorgsfullt för att ge byggnadsvolymen ett dekorerat och tydligt avslut.

Byggnaden knyter an till Sigmaområdet och de befintliga bostadsbyggnaderna i volym och fasad genom sitt enkla formspråk.



Alternativ vit fasad förskola

Tak/Takavvattning:

Falsad plåt, svart eller silvermetallic

Inslag av sedum

Fasad:

Träfasad, obehandlad eller oljad/värmebehandlad.

Balkongräcken, galvaniserade

Fönster:

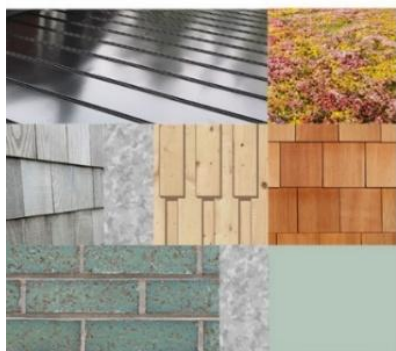
Målade fönster vid bostad, ljus kulör. I sockel

träfönster eller liknande kulör. Plåtbleck i

silvermetallic

Sockel:

Glaserat tegel, vit.



Alternativ grön fasad förskola

Tak/Takavvattning:

Falsad plåt, svart eller silvermetallic

Inslag av sedum

Fasad:

Träfasad, obehandlad eller oljad/värmebehandlad.

Balkongräcken, galvaniserade

Fönster:

Målade fönster vid bostad, grön kulör. I sockel

träfönster eller liknande kulör. Plåtbleck i

silvermetallic

Sockel:

Glaserat tegel, grön.



Alternativ gul fasad förskola

Tak/Takavvattning:

Falsad plåt, svart eller silvermetallic

Inslag av sedum

Fasad:

Träfasad, obehandlad eller oljad/värmebehandlad.

Balkongräcken, galvaniserade

Fönster:

Målade fönster vid bostad, varmgul kulör. I sockel

träfönster eller liknande kulör. Plåtbleck i

silvermetallic

Sockel:

Glaserat tegel, gult

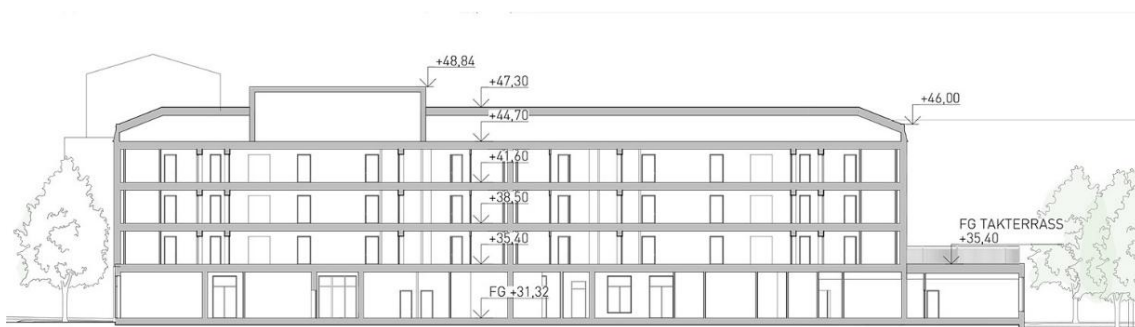


Föreslagen material- och kulörpalett för alternativet förskola och bostad inom planområdet. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

I den östra delen av bottenvåningen placeras främst bostadskomplement som bidrar till rörelse och sociala möten. Dessa föreslås vara tvättstuga, återbruk- och cykelrum, cykelverkstad med uppglasad fasad.



Fasadelevationer mot söder som vetter mot förskolegården och den inre kvartersparken. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Längsgående sektion med höjder genom byggnaden för alternativet med förskola och bostäder. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Förskola och kontor

I alternativet där planområdet byggs ut med en förskola och kontor gäller samma gestaltungsprinciper som i alternativet med förskola och bostäder. Dock har de två alternativen lite olika gestaltning och i kontorsalternativet är den ovanliggande bebyggelsen två våningar hög medan bostadsalternativet är tre våningar. Detta då kontorsvåningar i regel har högre våningshöjd och då rymmer inte samma antal våningar inom byggnadsvolymen.



Föreslagen gestaltning för alternativet förskolan/kontor inom planområdet. Visualisering: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Förskolan är precis som i det andra förslaget placerad i bottenvåningen med samma fondmotiv som finns på platsen idag. Ovan delar av förskolans tak planeras en takterrass för de som arbetar i huset. Volymer accentueras med fasader som avviker från ovanliggande våningar med fasadmateriäl i rött återbrukat tegel med en kulörvariation som ger kontrastverkan. Förskolans volym som en låg, utsträckt byggnad med fasad i tegel ska ses som en tillbakablick till den befintliga förskolebyggnaden i vitt tegel som finns på platsen idag.

Förskolan föreslås utformas med ett organiskt formspråk mot parken för att passa in i landskapet mot parkrummet och för att urskilja sig från den ovanpåliggande byggnadskroppen och övrig bebyggelse i området. Förskolan annonserar sig utåt genom sina stora transparenta glaspartier som skapar visuella kopplingar mellan inne och ute. Mot parken görs entréerna väderskyddade med ett skärmtak som löper längs hela fasaden. Skärmtaket fungerar också som ett väderskydd till de barn som vilar utomhus under dagen. Här finns också med hjälp av de färgglada jalousierna möjlighet att vid behov skapa skugga.

Även i detta alternativ föreslås den ovanliggande kontorsvolymen gestaltas som en lättare trävolym som vilar på förskolans tyngre tegelvolym. Volymen och fasaden har med sin enkla form, jämna och symmetriska fönstersättning en jämn och repetitiv indelning. Träfasaden med stående panel och ribbor ger djup- och reliefverkan. Mot söder skapas variation genom utstickande skärmar som skyddar mot solinstrålning för kontorsplatserna. Taket föreslås i mörk falsad plåt. Byggnaden knyter an till Sigmaområdet och de befintliga bostadsbyggnaderna i volym och fasad genom sitt enkla formspråk.

Kontoret har sin entré i byggnadens västra hörn, i fonden från parken i norr med uppsikt över parken i söder. Hela entrédelen har en tydlig publik karaktär med reception, foajé och mötesrum. Genom en öppen och transparent gestaltning med generösa fönsteröppningar finns goda möjligheter för kontoret att kommunicera med sin omgivning. Då entrén är tydligt avgränsad från resterande kontorsytor finns goda möjligheter att samnyttja dessa ytor med boende i området. Efter kontorstid skulle en del av entréplanet kunna vara tillgängligt för de som bor i området för att till exempel låna eller hyra en lokal för exempelvis föreningsverksamhet eller andra gemensamma aktiviteter för områdets boende.



Föreslagen gestaltning för alternativet förskola- och kontorsbebyggelse inom planområdet. Visualisering: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Fasadelevation mot norr som vetter mot Hammarbyvägen och vändplatsen. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Fasadelevationer mot söder som vetter mot förskolegården och den inre kvartersparken. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Längsgående sektion med höjder genom byggnaden för alternativet med förskola och kontor. Höjder och utbredning för alternativet med förskola och bostäder är utmärkt med röd streckad linje. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Fasadelevation alternativ förskola och kontor över den östra fasaden. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

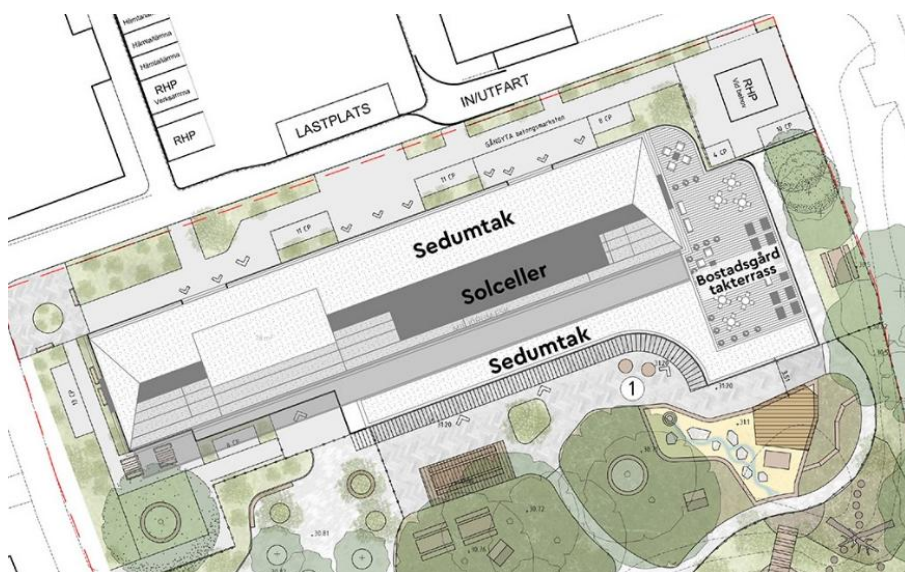
Planområdets allmänna platsmark omfattar en infartsgata med dubbelsidig parkering, en vändplats, trottoarer samt en gång- och cykelbana.

Bostadsgården

Bostadsgård placeras både på en takterrass på förskolans tak och i markplan i anslutning till bostadskomplementen på byggnadens sydvästra sida.



Fasadelevation alternativ förskola och bostäder över den östra fasaden. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



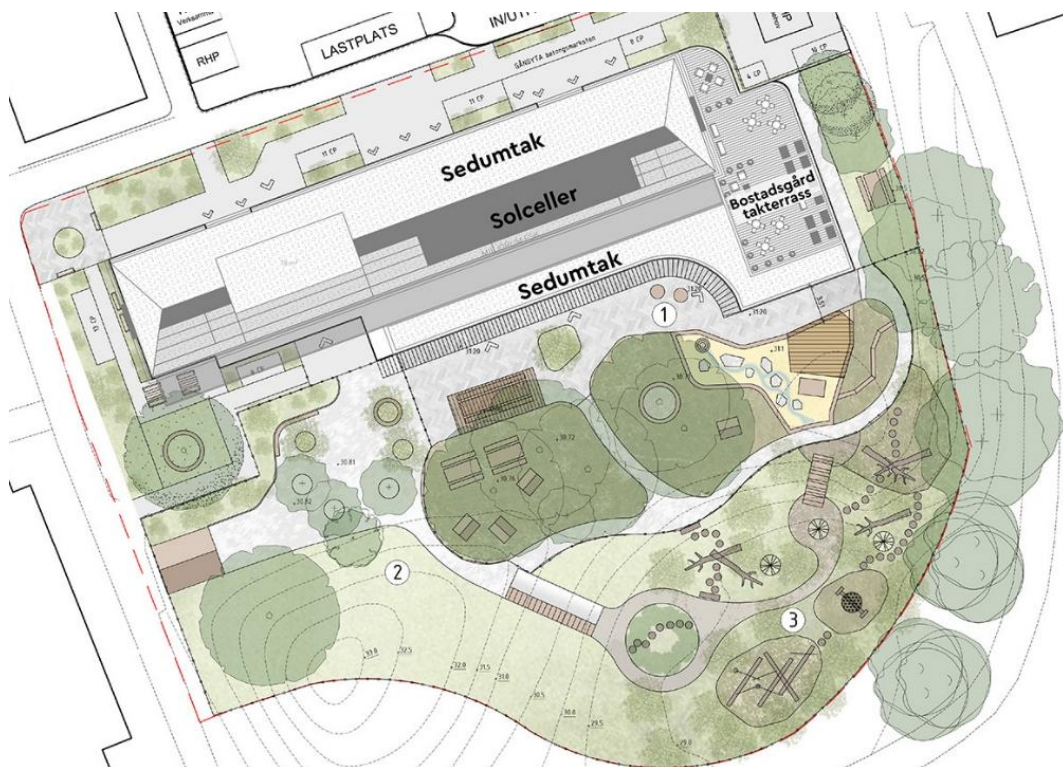
Bostadsgården är placerad på takterrassen på förskolans tak på husets östra sida samt på husets västra sida i markplan. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Urbio.

Förskolegård

Förskolegården som finns här idag har fina kvalitéer med stora uppvuxna träd, kuperad terräng och omgivande parkmark i ett bullerskyddat läge. Detaljplanen möjliggör för en större förskolegård än idag för att uppfylla kommunens aktuella ytkrav om minst 30 m²/barn och minst 2000 m² sammanhängande förskolegård. I aktuellt planförslag (beräknad för 100 barn) är förskolegården uppmätt till 29,4 m²/barn och överstiger 2000 m² sammanhängande förskolegårdsyta. Då förskolegården understiger kravet om 30 m²/barn har en lekvärdesfaktoranalys (Urbio, 2024) genomförts för aktuellt planförslag. Ett godkänt värde för friyrefaktorn är när förslaget får minst tre poäng, aktuellt förslag uppfyller kraven för minst fyra poäng och därför kan ett avsteg från friytekravet accepteras.

I detta förslag utvecklas gårdens befintliga karaktär och gården får ett naturtema med naturliga material och rik vegetation. Gården föreslås att delas upp i tre zoner, den trygga, den vidlyftiga och den vilda zonen. Mellan dessa zoner kan barnen röra sig fritt. Den lugna zonen ligger närmast huset (1) med sandlek, uteklassrum och samlingsplatser. Den vidlyftiga zonen (2) har plats för utrymmeskrävande lek och i den vilda zonen (3) mycket vegetation för utforskande med till exempel kojor och klätterlek. Då ytkravet per barn inte uppnås är det viktigt att de kvaliteter såsom zonering, vegetation, löst material, tillgängliga ytor och utrustning för lek och samspel ute/inne är omhändertaget som föreslås i planförslaget, (eller som minst likvärdiga lösningar) genomförs för att tillskapa en tillräckligt kvalitativ förskolegård inom planområdet.

En väl gestaltad förskolegård blir också en plats för närlek för boende i området när förskolan är stängd.



Förskolegården med olika zoner anpassade efter barns behov och typ av pedagogik. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Urbio

4.2 Gator, trafik och parkering

Planområdet ligger inom Sigmaområdet i norra Upplands Väsby, cirka 1,5 kilometer från Väsby centrum.



Ortofoto på angöringsgata inom planområdet med befintlig trafiksituation.

Avstånd till parkering för bostäder bör likställas med avstånd till busshållplats, cirka 400 meter från bostaden. Hämta-/lämna-zon ska förläggas på kvartersmark, vara skild från förskolegården och behöver inte placeras i direkt anslutning till förskolan.

Förskolan har ett mycket lokalt upptagningsområde till vilken de flesta kommer ha möjlighet att nå till fots eller med cykel.

Som grund för föreslagna trafik- och parkeringslösningar inom planområdet har en trafik- och parkeringsutredning tagits fram (Trivector, 2026). Utredningen grundar sig på uppgifter från dagens trafiksituation och har utifrån den beräknat framtida trafikflöden, parkeringsbehov, tillgänglighet för hela planområdet samt trafiksäkerhetsåtgärder främst kopplat till förskolan.

Gångtrafik

Nuläge

Längs Hammarbyvägen ner till vändplatsen finns en gångbana för gångtrafik till Sigmaområdet samt till förskolan inom planområdet. Trottoaren ligger på kvartersmark och tillhör Vilunda 28:8. Framför förskolan, söder om vändplatsen löper ett stråk för gång- och cykeltrafik. Stråket är inte helt trafikseparerat utan används även för angöringstrafik till bostadsgårdarna öster om återvändsgatan. För att minska trafikrörelser in på gårdarna är de avgränsade med bommar.

Förslag

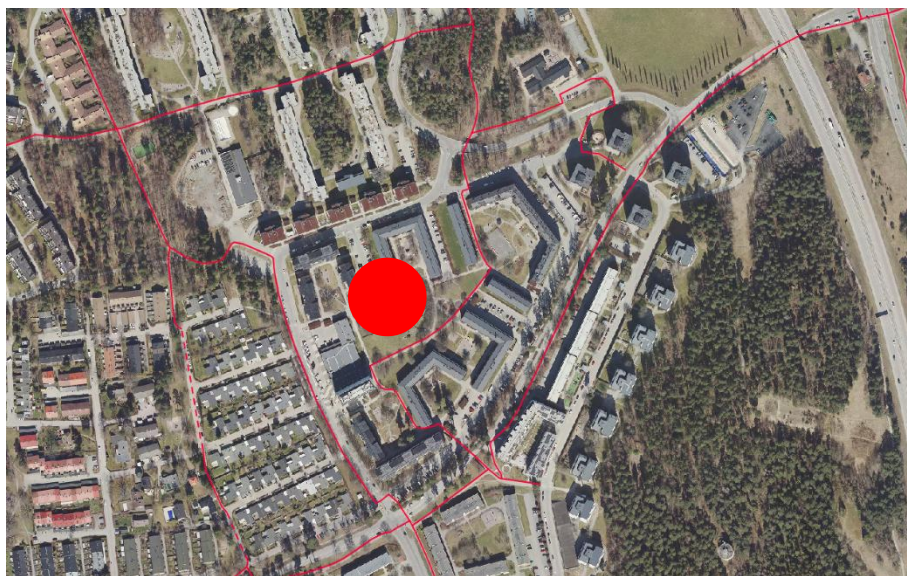
De fysiska förutsättningarna för gångtrafik kommer inte förändras i och med genomförandet av detaljplanen. Däremot förändras förutsättningarna för allmänt tillgänglig gångtrafik på den delar av infartsgatan som löper på inom planområdets nordöstra delar i och med att x-området i och med denna detaljplan tagits bort. Beslutet att ta bort x-området grundar sig på att detta befintliga x-område inte är sammankopplat med något sammanhängande allmänt stråk och därför inte behövs.

Trottoaren längs med Hammarbyvägen flyttas in längs med lokalgatans nya läge och säkerställs med ett x-område i detaljplanen. Den gång- och cykelväg som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning kommer bevaras och breddas för att rymma belysningsstolpar och den trottoar som löper framför förskolan kommer bevaras för gångtrafik. Då bostadshusen öster om planområdet fortsatt kommer att ha angöring från bostadsgården kommer de vägbommar som finns där idag att behöva finnas kvar och stråket in på gården kommer också behöva trafikeras av biltrafik för angöring.

Cykeltrafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafiken rör sig på gång- och cykelvägar genom Sigmaområdet. Det finns en gång- och cykelväg längs Hammarbyvägens västra del som leder till målpunkter norr och söder om planområdet, bland annat Väsby centrum, cirka 1,5 kilometer söder om detaljplaneområdet.



Ortofoto på cykelstråket söder om parken inom planområdet och cykelvägnätet i området.

Norr om förskolebyggnaden, mellan vändplatsen och förskolan löper idag ett stråk avsedda för främst gående och cyklister genom området. Stråket är inte skyltat som gång- och cykelbana utan är farbar för biltrafik och försedd med bommar för att undvika onödiga trafikrörelser inom området. Bostadsentréerna för adresspunkterna Hammarbyvägen 40–54, bostadsgården öster om planområdet, är placerade mot bostadsgården.

Det löper en cykelbana genom Sigmaområdet i nordsydlig riktning precis genom parken söder om planområdet.

Förslag

Förutsättningarna för cykeltrafik kommer inte att förändras i och med genomförandet av detaljplanen.

Det prioriterade gång- och cykelstråket som löper söder om planområdet bevaras och påverkas inte av planförslaget. Då bostadshusen öster om planområdet fortsatt kommer att ha angöring från bostadsgården kommer de bommar som finns där idag att fortsatt behöva finnas kvar och stråket in på gården kommer även i framtiden att trafikeras av biltrafik för angöring.

Kommunen har beslutat att ta med gång- och cykelbanan som löper i nord-sydlig riktning i planområdet. Syftet är att möjliggöra en fastighetsreglering för att marken där belysningen längs med gång- och cykelstråket ligger idag ska föras över från Väsbyhem till kommunen. Gång- och cykelvägen kommer även efter att infarten byggs om att ledas ut till Hammarbyvägen via vändplatsen. Hur gång- och cykelvägen ska ansluta till vändplatsen kommer utredas i genomförandeskedet.

Kollektivtrafik

Nuläge

Pendeltågsstationen med trafik mot Uppsala respektive Stockholm ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Cirka 250 meter från planområdet ligger hållplats Apoteksskogen och cirka 150 meter från planområdet ligger hållplats Sigma.

Apoteksskogen trafikeras av linje 531, 538, 545 och 577. Sigma trafikeras av linje 562 och 568. Från båda hållplatserna nås stationen såväl som centrum inom ett par minuter och turtätheten är hög.

Förslag

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

Biltrafik

Nuläge

Infart

Planområdet angörs via lokalgatan Hammarbyvägen och en vändplats i anslutning till denna. Sigmaområdet är trafikseparerat mellan biltrafik och gång-/cykeltrafik bortsett från angöringstrafik till bostadsentréer som nås från bostadsgårdarna samt den öst-västliga delen av Hammarbyvägen där cykling sker i blandtrafik. Biltrafiken i Sigmaområdet rör sig längs Hammarbyvägen och till bilparkeringsytorna inom området som är placerade i direkt anslutning mot Hammarbyvägen.

Hammarbyvägen är utpekad som uppsamlade lokalgata i översiktsplanen. Dock är den delen av Hammarbyvägen som ingår i planområdet inte utpekad som just detta då det är en återvändsgata med vändplats. Hammarbyvägen har ett vardagsdygnsflöde med cirka 2 100 – 2 800 fordon per dygn enligt trafikmätning 2023, södra delen av Hammarbyvägen är mer trafikerad än den norra delen. Vändplanen framför förskolan är mest belastad under de tider då hämtning och lämning till förskolan sker.

Hammarbyvägens körbana är 5,8 meter bred på sträckan ner mot vändplanen och vändplanen framför skolan är cirka 18 meter i diameter. Längs med gatan finns 35 parkeringsplatser, 16 på gatans östra sida och 19 längs gatans västra sida.

Hammarbyvägen och vändplatsen ska tillgodose följande funktioner:

- Boendeparkering (inom 400 meter från bostadsentré),
- Parkering för förskolans personal,
- Korttidsparkering för att hämta och lämna,
- Vid kontorsalternativet besöksparkering dagtid,
- Utrymme för angöring, avfallshantering och leveranser, inga backrörelser får förekomma,
- Lastplatsen/uppställningsplatsen för avfallshämtning ska ligga maximalt tio meter från kvarterets miljörum,
- Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga (inom 25 meter från bostadsentré, kontorsentré samt förskolans entré),
- Infartsväg och vändplats vid angöring till bostadsgårdar,
- Uppställningsplats för räddningsfordon.

Förslag

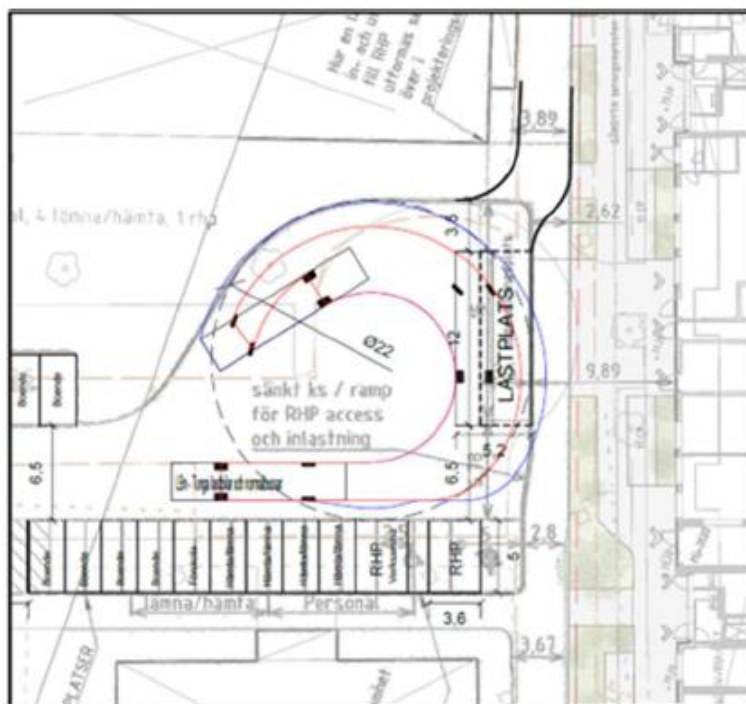
Infart

Planförslaget kommer att resultera i fler resor längs med Hammarbyvägen i samband med att platsen utökas med bostäder eller kontor. Förskolan förväntas generera lika många trafikrörelser som för dagens förskola. Den tillkommande trafikstringen som uppstår i och med att bostäderna byggs till och från planområdet förväntas bli cirka 30 resor per dygn. De ökade trafikresorna i området bedöms kunna omhändertas av det trafiksystem som redan finns på platsen. Under för- och eftermiddagens maxtimme kan det dock uppstå temporära köbildningar vid in- och utfarten till Hammarbyvägen. Även in- och utkörning från parkeringsplatserna kan ge korta stopp i lokalgatans trafikflöde. Den låga trafikstringen beror på att det är nära till både kollektivtrafik samt till service och samhällsfunktioner i Sigma centrum.

Vid kontorsalternativet så förväntas en högre trafikstring på cirka 100 resor per dygn. Dessa resor förväntas dock till allra största del ske till den planerade arbetsplatsparkeringen norr om planområdet. Endast besökare ska använda parkeringsplatserna inom planområdet. De ökade trafikresorna i området bedöms kunna omhändertas av det trafiksystem som redan finns på platsen.

I samband med att planförslaget genomförs kommer återvändsgatan in till förskolan att byggas om. Efter ombyggnationen kommer lokalgatan att ha en vändplats som är bättre dimensionerad utifrån gällande riktlinjer än vad dagens utformning är. Planförslaget kommer också leda till ett

färre antal parkeringar inom planområdet, få ett utökat antal parkeringsplatser för hämta/lämna till förskola samt en tydlig uppställningsplats.



Föreslagen trafikrörelse för lastbilar vid vändplatsen. Illustration: Trivector

Leveranser, avfallshämtning till förskolan och bostäderna/kontoret samt tömning av fettavskiljare till förskolans kök ska fortsatt ske via Hammarbyvägen och vändplanen på byggnadens norra sida. För att lastbilar ska kunna ställa sig intill kantstenen har lastplatsen utökats och kommer i och med utbyggnaden att vara 22 meter i diameter. På grund av vändplatsens storlek och för att undvika backrörelser kommer lastbilens främre överhäng svepa över drygt en meter in över trottoaren. Om lastbilen ska parkera intill kantsten utan att svepa över trottoaren behöver lastbilen backa någon meter. Backrörelser och ej svepande över trottoar kan undvikas om lastbilen inte parkerar intill kantsten. Om fordonet ställs en bit från kantsten blir avståndet från uppställningsplats och miljörum med någon meter utökat.

På grund av planområdets läge i Sigmaområdet, att det ligger vid en vändplats samt att planförslaget fortsatt ska möjliggöra för förskola och samtidigt minimera riskerna för olyckor vid leveranser så är det inte möjligt att uppnå riktvärdet om högst tio meters avstånd mellan uppställningsplats (baksida lastbil) och miljörummet för förskolan. Avstånd bedöms bli cirka 12 meter och således överskrider riktvärdet med två meter. Vid genomförandeskedet bör möjligheten att klara avstånd om tio meter mellan uppställningsplats och miljörum utredas mer i detalj och om möjligt övervägas.

Parkering

Nuläge

Bilparkering

Idag är det 27 boendeparkeringar på lokalgatan (kvartersmark) och åtta allmänna parkeringar. De åtta platserna på allmän plats är reglerade för besök maximalt fyra timmar.



Ortofoto på angöringsgata inom planområdet med befintlig trafiksituation.

I gällande detaljplan är parkeringstalet för området bestämt till 0,66. De boendeparkeringar som finns inom planområdet får inte minska, däremot ska ny exploatering följa riktlinjerna för bil och cykel i kommunens gällande trafikplan som antogs 2013. Enligt trafikplanen ska parkeringstalen ses som riktvärden och bör i plan- och bygglovshandlingen kunna prövas efter speciella förutsättningar i varje enskilt ärende.

Hämtning och lämning sker via de allmänna besöksparkeringsplatserna. Det finns i dagsläget ingen anvisad parkering för personal utan de använder främst besöksparkeringarna eller parkerar på närliggande parkeringsplatser.

Cykelparkering

Idag finns plats för cykelparkering för personal och besökare till förskolan på förskolans framsida inom kvartersmark.

Förslag

Parkering förskola

Förskoleverksamheten bedömer att antalet pedagoger, avdelningar (fyra avdelningar ersätts med tre nya avdelningar men med totalt samma antal barn som idag) och barn kommer vara detsamma även efter detaljplanens genomförande och att deras behov är åtta parkeringsplatser för personal och tre hämta/lämna-platser.

När det gäller kontor så är riktlinjen enligt kommunens trafikplan 6–10 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för anställda och en parkeringsplats per 1000 kvm BTA för besökare till kontor.

För detta kontor tas höjd för ungefär 8–12 bilplatser per 1000 kvm BTA inom rimligt avstånd till planområdet. (Trivector, 2026)

Hämtning och lämning av förskolebarnen sker vid fyra abonnerade platser längs med lokalgatan inom planområdet. Dessa kan regleras som besöksparkering utanför förskolans öppettider.



Föreslagna personalparkeringar norr om planområdet. Röd markering visar förskolans placering, orange befintlig parkering som används som hämtning och lämning och gul ny anvisad parkering för personal. Röd, streckad markering visar närmast gångväg. Illustration: Trivector

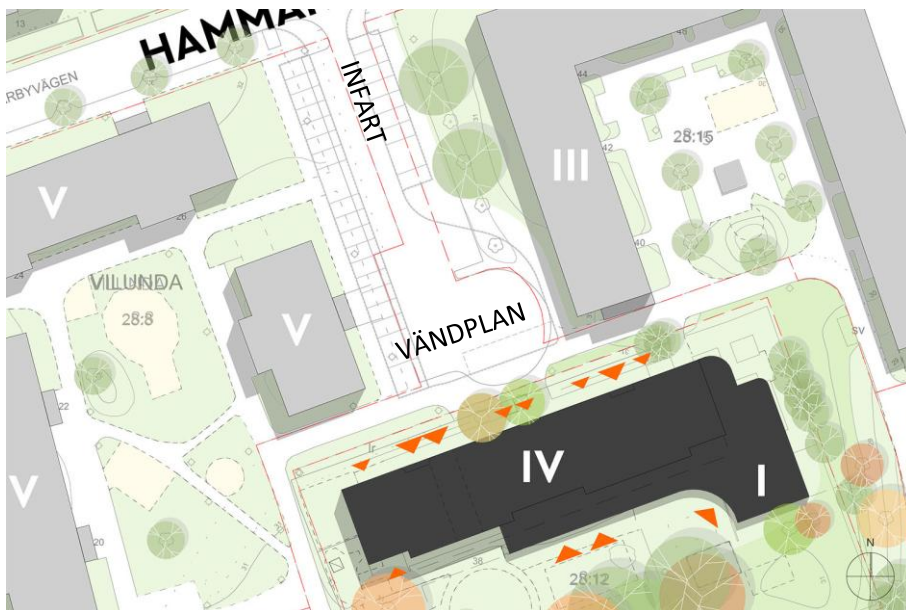
Framför förskolan anläggs en parkeringsplats avsedd för förskolans anställda att användas när personalen själva öppnar/stänger verksamheten. Detta kommer att medföra en ökad trygghet för personalen.

Sju bilparkeringar för anställda kommer att erbjudas på en befintlig parkeringsplats norr om exploateringsområdet. Parkeringsplatsen anses ligga inom rimligt avstånd för personal att gå till och från arbetsplatsen.

Parkering bostäder

Sett till dagens bilinnehav i området, närheten till service och kollektivtrafik samt närliggande mobilitetstjänster så bedöms det lämpligt att tillämpa ett lägre parkeringstal än kommunens antagna, att för de nya tillkommande bostäderna inom planområdet utgå från ett som motsvarar dagens i området (cirka 0,66 bilar/hushåll).

Efter ombyggnationen av Hammarbyvägen kommer det att finnas totalt 28 parkeringsplatser inom planområdet. Samtliga parkeringsplatser inom fastigheten ska planläggas på kvartersmark och i första hand tillfalla Väsbyhems befintliga hyresgäster samt förskolan.



Illustrationsplan för planförslaget med infart och vändplats framför förskolan. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

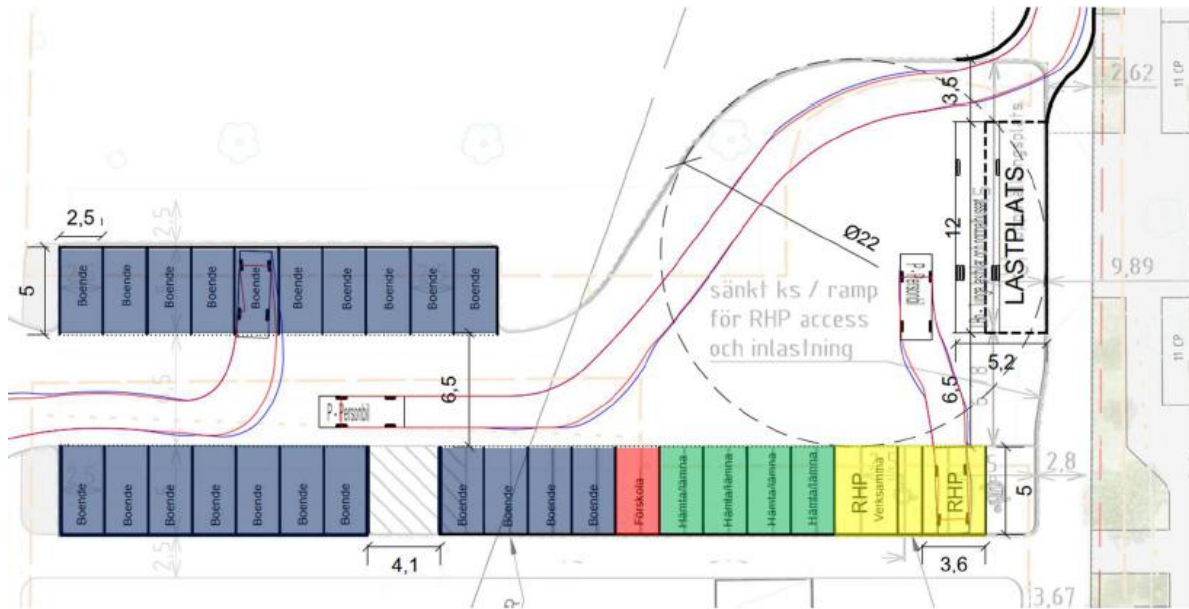
Till följd av ombyggnationen av Hammarbyvägen ska sex stycken befintliga hyresgäster erbjudas likvärdig parkering inom Väsbyhems bestånd, vilka även ska ligga inom accepterat avstånd om 400 meter. Förutom dessa parkeringsplatser kommer planen möjliggöra anläggning av en parkeringsplats för rörelsehindrade vid byggnadens östra hörn, inom fastigheten Vilunda 28:12.



Läge Hasselnötsgaraget och Hasselbladsgaraget i förhållande till planområdet. Bild från parkering och trafikutredning (Trivector, 2026)

För nya boende ska 20 bilparkeringsplatser anordnas i Hasselnöts- och Hasselbladsgaraget. Tio av dessa parkeringsplatser anordnas i det befintliga Hasselbladsgaraget, där det finns cirka tio vakanta platser i dagsläget och tio platser i det nya Hasselnötsgaraget. Avståndet till det nya huset inom planområdet är cirka 200 meter. Hasselnöts garage förväntas vara färdigbyggt i mitten på

2026. Det kommer att genomföra ett parkeringsköp för dessa platser för att långsiktigt kunna säkerställa att parkeringsefterfrågan för den nya bebyggelsen är tillgodosedd.



Föreslagen förändring av Hammarbyvägen och nya mått och avstånd i svart. I bakgrunden syns dagens situation. Illustration: Trivector

Parkering arbetsplatser/kontor

Parkeringsbehovet för föreslagen kontorsbebyggelse inom planområdet är 20–29 parkeringsplatser för anställda och tre platser för besökare. Den totala efterfrågan är då 23–32 platser. Dessa platser kan uppföras på samma parkeringsyta som är tänkt att användas av de anställda på förskolan, cirka 400 meter norr om planområdet (se bild under rubrik Parkering förskola på sida 36). RHP-platser finns inom planområdet.

I det alternativ det blir kontor och inte bostäder inom planområdet så finns samma möjlighet för parkeringsköp i de planerade garagebyggnaderna samt på den parkeringsyta som ligger norr om planområdet, där finns vakanta platser till förfogande för planerad exploatering. Då arbetsplatser främst använder parkeringsplatser i veckorna under dagtid så kommer det finnas stora möjligheter till samnyttjande på kvällar och helger.

Parkering för rörelsehindrade

Närmast förskolan planeras två RHP-platser (parkering för rörelsehindrade), en avsedd för boende som nås inom 25 meter och en till förskolan. Det är också rimligt att utgå från samma behov och placering av RHP-platser i det fall planområdet byggs ut med förskola och kontor.

Till bostädernas östra entréläge nås inte någon av platserna inom 25 meter och därför möjliggör detaljplanen för ytterligare en RHP-plats för boende på byggnadens östra fasad innanför bommen till bostadsgården. Denna RHP-plats uppförs vid behov. Om behov av RHP-platsen på östra sidan uppstår och uppförs ska även trafikbommen mellan vändplatsen och parkeringen byggas om för att uppfylla tillgänglighetskrav. Parkeringsytan är dimensionerad så att inga backrörelser uppstår över infartsstråket till bostadsgården. Med hänsyn till att bostadshusen öster om planområdet redan idag angörs från bostadsgården, att vägen redan idag trafikeras av

angöringstrafik, att inga olämpliga backrörelser uppstår samt med de få trafikrörelser som en parkeringsplats genererar bedöms denna lösning att vid behov vara lämplig.

Cykelparkering

Cykelparkeringar för anställda, vårdnadshavare och barn till förskolan ska finnas. Behovet av parkering för cykel vid förskolor har bedömts till 25–30 platser per 1000 kvm BTA.

Cykelplatserna behöver inte vara traditionella cykelplatser utan även utrymme för cykelvagnar och sparkcyklar räknas in.

Enligt trafikplanen ska parkeringstalen för cykel för bostäder vara en cykelplats till varje boende och cirka 0,25 cykelplatser per lägenhet för besökare. Planområdets läge i kommunen ger parkeringstal på mellan 0,5–1,1 bilplatser per lägenhet.

Parkeringstalet för cykel är 5 platser per 1000 kvm BTA för kontor vilket inkluderar både besökare och anställda. För att ta höjd för något högre personaltäthet bedöms behovet av cykelplatser till 7 stycken per 1000 kvm BTA kontorsyta.

Parkeringsefterfrågan för cykel för förskoleverksamheten är 27–32 platser. Dessa bedöms kunna placeras inom förgårdsmarken inom kvartersmarken mot vändplatsen.

Tillämpning av kommunens riktvärden på föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet skulle ge ett behov av 35 cykelparkeringar för de boende vid entréerna och 54 cykelparkeringar inomhus, totalt 89 cykelparkeringsplatser. Dessa bedöms kunna placeras inom planområdet i anslutning till entréer och i bostadshusets bottenvåning.

Utöver planområdets goda läge planerar Väsbyhem att erbjuda mobilitetstjänster för cykel för de boende för att minska ägandet av bil och öka andelen hållbara transporter i området.

Parkeringsbehovet för cykel för kontor är 40–49 platser. Dessa kommer i fallet det byggs kontor i stället för bostäder inom planområdet att kunna inrymmas på samma ställe som cykelplatserna för bostäderna är planerade, vid entrén och i bottenvåningen.

Trafiksäkerhet

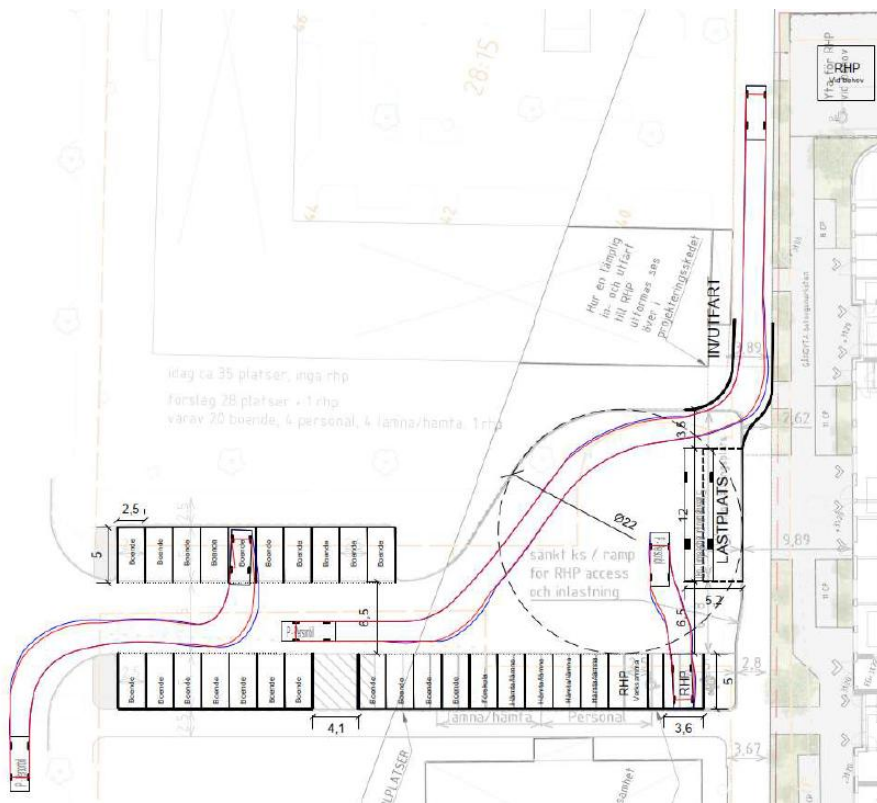
Nuläge

Hastighet och separeringsgrad är två av de viktigaste faktorerna för god trafiksäkerhet. Hastighet bedöms inte vara någon större riskfaktor här då sträckan är för kort för att bilförare ska hinna komma upp i någon högre hastighet. Den andra risken är separeringsgrad, att till exempel varumottagning och entréer för hämtning/lämning är separerade från varandra.

Förslag

Vändplatsen inom planområdet ska dimensioneras om från 18 meter till 22 meter i diameter så att lastbilar kan svänga runt med en svepning och undvika backrörelser. Lastbilen har då ett överhäng om cirka en meter ovan trottoaren. Barn som går på förskolan hämtas och lämnas av vuxna, vilket innebär att risken i praktiken är liten för att de oövervakat skulle kunna hamna i en farlig trafiksituation. Sett till planområdets läge och att förskolans entrélägen är förlagda inåt gården, bort från vändplatsen skapas så goda förutsättningar som möjligt för att minimera olycksrisken mellan barn och motorfordon.

Det är också viktigt att det finns en framkomlig och attraktiv trottoar mellan hämta-/lämnarplatserna och förskolans entré, för att minska risken för att gående sneddar över lastplatsen. Det är positivt för trafiksäkerheten att separera leveranser och avfallshämtning tidsmässigt från de tider då barn och föräldrar ankommer till/lämnar förskolan. Med de försiktighetsåtgärder som föreslås bedöms risken för olyckor vara minimal. Inför att detaljplanen går på granskning har en systemhandling för gata tagits fram som studerar föreslagna trafiklösningar mer ingående.



Trafikrörelser vid parkeringsplatser samt infart till bostadsgård vid lastning och lossning vid förskolan. Illustration: Trivector

Bostäderna nordöst om planområdet ska även fortsatt angöras via lokalgatan till bostadsgården. Lastplatsen har placerats på ett sådant sätt så att RHP (Parkering för rörelsehindrade) ligger inom fastighetsgräns och att denna kan nås samtidigt som en lastbil står på lastplatsen. Även in- och utfart till bostadsgården är möjlig under lastning och lossning. Placeringen av den rörelsehindrade parkeringen inom fastigheten bedöms som lämplig då det redan idag finns situationer där enstaka fordon rör sig mellan vändplats och bostadsgård. Samma lösning föreslås för kontorsalternativet.

Sammantaget bedömer kommunen att de trafiksäkerhetsåtgärder som föreslås är nödvändiga och rimliga trots att avståndet mellan lastplatsen och miljörummet överskrider med cirka två meter.

4.3 Natur och rekreation

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet ligger i ett kvarter med bebyggelse och stor andel hårdgjord mark. Inom planområdet finns en stor del av kvarterets sammanlagda grönska, vilket gör det extra viktigt att bevara grönstrukturen i detaljplanen. Grönskan består av lövträd, buskar och gräsmatta.

Förslag

Den allmänna platsen inom planområdet utgörs av den gata och vändplats som leder in till förskolan och bostadshuset från Hammarbyvägen samt en gång- och cykelbana. Övrig mark är kvartersmark som möter allmän plats som till exempel möter gång- och cykelvägskoppling som löper i nord-sydlig riktning genom hela bostadsområdet. De delar av området som idag utgörs av allmän plats PARK kommer överföras till kvartersmark och bli reglerade likt resterande grönytor inom Sigmaområdet.



Flygvy från Hammarbyvägen mot förskolegården och det nya bostads- eller kontorshuset. Visualisering: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Tvärsektion genom Hammarbyvägen och den nya byggnaden inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse med samma form och orientering som den befintliga förskolan har på platsen idag med två tydliga sidor. Ena mot infartsgatan och vändplatsen vid Hammarbyvägen, den andra mot förskolegården och den gemensamma parken och baksidan av Sigma centrum.

Den allmänna parken föreslås i detta planförslag att föras över till kvartersmark för att delvis bli en del av den utökade förskolegården och delvis vara kvarterspark. Anledningen till att delar av parken omvandlas till förskolegård är att parken idag upplevs som otrygg och behöver begränsas samt att förskolan behöver större gård för att så långt det är möjligt uppfylla kommunens ytkrav för att tillskapa kvalitativ utemiljö för barnen.

Bostadsgård placeras både på en takterrass på förskolans tak och i anslutning till bostadskomplementen i markplan på byggnadens sydvästra sida.



Fasadelevationer över östra fasaden. Alternativ förskola bostäder överst och alternativ förskola och kontor nederst.
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.



Takterrassen på förskolans tak på husets östra sida. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Urbio

Ekologiska spridningssamband

Nuläge

Vad gäller biologisk mångfald så finns grövre ädellövträd inom planområdet. Flera av träden inom planområdet blommar dessutom vilket gynnar pollinatörer. Sådana finns även utanför planområdet men i mindre utsträckning. I angränsande område finns en sekundär spridningskorridor för pollinatörer. I angränsande område finns även en sekundär och en primär spridningskorridor för äldre barrskog, men det finns väldigt få barrträd angränsande till planen. Dessutom sträcker sig en buffertzona för ädellöv av klass 2 in i planområdet. I angränsning till planområde finns buffertzona för barrskog men värdekärnan ligger längre bort.

Inom planområdet finns en stor andel av Sigmaområdets sammanlagda grönska, vilket gör det extra viktigt i så stor utsträckning att det bedöms möjligt att bevara grönstrukturen inom planområdet. Grönskan består av lövträd, buskar och gräsmatta. Lövträd bidrar främst med ekosystemtjänster under växtsäsongen, bland annat i form av skugga, luftrening och flödesreglering. Skuggningseffekten är här särskilt viktig för att skydda förskolegården mot UV-instrålning. Det finns en skuld till ekosystemet då majoriteten av tidigare exploateringar har gjorts helt utan åtgärder för ekologisk kompensation. Särskilt värdefullt är detaljplaneområdets största träd, ett fågelbärsträd i nordvästra delen av förskolegården. Ambitionen är därför att spara fågelbärsträdet.



Spridningskorridorer i planområdets närområde, detaljplaneområdets läge är markerat med svart prick.

Förslag

Flera av träderna inom planområdet är ädellövträd (ek, lönn, lind, fågelbär och ask). Asken är klassad som starkt hotad enligt Artdatabankens rödlista över hotade arter på grund av askskottsjukan. Ädellövträd är viktiga för bevarandet av biologisk mångfald då många hotade arter är kopplade till dessa. Vidare finns det även flertalet blommande och bärande träd som förser pollinerande insekter med föda, exempelvis sälj och rönn. Dessa har även ett stort pedagogiskt värde för skolan. Icke-inhemska trädslag kan med fördel avverkas då det finns en risk att dessa utvecklas till en invasiv art.

Enligt trädinventeringen kan upp till 40% av de noterade träderna behöva fällas i samband med detaljplanens genomförande. Majoriteten av de grövsta träderna kommer att bevaras men två av de grövre lindarna kommer att behöva tas ner. Flertalet yngre ädellövträd kommer sannolikt också att behöva fällas. För att kompensera förlusten av grönska, samt förlusten av de ekosystemtjänster den bidrar med, behövs nyplantering av träd. Mindre nyplanterade träd bidrar dock inte med ekosystemtjänster i samma omfattning som större redan etablerade träd. Varje fällt träd behöver således ersättas med minst två nya. Då det inte finns möjlighet att ställa krav på kompensation utanför planområdet kommer överenskomna kompensationsåtgärder säkerställas genom avtal mellan Upplands Väsby kommun och Väsbyhem.



Trädplan för planområdet, röda träd kommer behöva tas ner för att möjliggöra för planförslaget. Röd markering- träd som måste tas bort, gul markering- träd som eventuellt måste tas bort och grön markering-träd som sparas, Illustration: Urbio

Vad gäller artsammansättningen av de nya träderna så ska den efterlikna dagsläget. De ädellövträd som fälls ska ersättas med nya av samma art. Att förstärka askens närvaro i området är extra viktig då den är akut hotad. Om ask inte finns att tillgå ska ett annat ädellövträd med liknande egenskaper väljas. Fällda träd som inte är inhemska ska ersättas med nya med liknande funktion vad gäller de ekosystemtjänster som de bidrar med. Andra sorters barrträd kan dock tillföras för att öka variationen i området samt för att förstärka befintliga spridningssamband för arter knuta till barrskog, se bild nedan över befintliga spridningskorridorer. Även barrträden ska vara av inhemska arter. Planområdets grönstruktur ska även bindas ihop med närliggande naturområden genom nyplantering av träd på Väsbyhems kringliggande mark, se bild nedan på planerad förstärkt spridningskorridor. På så sätt förbättras den gröna infrastrukturen i hela området.



Planerad förstärkt spridningskorridor, den röda linjen markerar det viktigaste stråket.

Ytterligare förslag på ekologisk kompensation inom planområdet är gröna tak/terrass, planteringar med nektarväxter, fågelholkar och insektshotell som även bidrar med naturpedagogiska inslag för förskolan. Valet av växtmaterial ska vara inhemskt med syfte att stärka områdets ekosystemtjänster.

Då många års nyttjande av förskolegården sannolikt har lett till kompakterande av jordlagren kring träden behöver växtbäddarna kring dem förbättras. Detta kan göras genom att anlägga skelettjord kring trädens rötter så att dessa får ökad tillgång till syre och regnvatten, vilket också ökar trädens livslängd. Nya träd som placeras där marken kan komma att bli kompakterad eller hårdgjord bör planteras med skelettjord. Det kan även vara bra att sätta ner en rotbarriär mot byggnaden för att minska risken för att rötter tränger in i brandvattenskyddet. Man behöver redan nu tänka på hur träden ska skyddas vid byggnationen samt placera de nya träden så att de har tillräckligt med utrymme för både rötterna och kronorna. Då det råder hög sårbarhetsrisk för grundvattnet inom och utom planområdet får orenat dagvatten inte infiltreras ner till grundvattnet via växtbäddarna.

Då det finns en risk att förskolebarnen försöker klättra i de nyplanterade träden bör träd i större storlekar väljas. Det blir i anläggandet dyrare men det tas igen på sikt då större träd inte löper lika stor risk att dö om det utsätts för skadegörelse.

Gröna kilar

Nuläge

I kommunen finns två av stockholmsregionens gröna kilar; Rösjökilen i öst och Järvakilen i väst. De gröna kilarna är stora sammanhängande grönområden som sträcker sig från Stockholms centrala delar och ut till den omgivande landsbygden. Denna struktur gör att det aldrig är långt till naturen och att det finns goda förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv nära bebyggelsen. Tillgång till bostadsnära natur av god kvalitet, en hälsosam miljö och ett levande kulturlandskap är viktiga resurser för att göra kommunen och stockholmsregionen attraktiv. De gröna kilarna har

en avgörande betydelse för att säkerställa viktiga naturfunktioner, rekreationsvärden samt pedagogiska och historiska värden. De ger också förutsättningar för de ekosystemtjänster som människan är beroende av.

I den östra delen av kommunen finns Rösjökilen med bland annat områdena kring Fysingen, Gudby, Harby samt Törnskogen. I kommunen dominerar Rösjökilen av ett småbrutet jordbrukslandskap där skogen bildar små öar i landskapet. Törnskogen är dock ett större sammanhängande skogsområde med vildmarkskaraktär och flera orörda partier. Rösjökilen har i övrigt en stark kulturhistorisk prägel med mycket fornlämningar där bland annat kulturmiljön kring Harby ger karaktär åt kilen. I Rösjökilen finns flera sjöar där det finns möjligheter till bad, fiske, skridskoåkning och fågelskådning, ett exempel är sjön Fysingen.

I den västra delen av kommunen finns Järvakilen med bland annat Runsahalvön, Harvaskogen och Edssjöområdet. Järvakilen är regionens mest centralt belägna gröna kil, med viktig funktion som tätortsnära natur. Kilen är betydelsefull som spridningssamband för ädellövskogsarter såsom kring Edssjön, men även för gamla barrskogar. I Järvakilen präglas landskapet till stor del av brukad skog med kvarvarande mindre partier av äldre skog. I dalgångarna finns en del större områden med öppet landskap. Stränderna mot Mälaren utgörs av branta sluttningar med barrskog. Kring Edssjön finns ett jordbrukslandskap med åkrar, hagmarker och strandängar.

Enligt översiktsplanen ska ”Ingrepp som stör kilarnas funktion undvikas och negativ påverkan ska kompenseras så att de biologiska och rekreativa värdena bevaras. Vid alla nyetableringar ska påverkan på de gröna kilarna konsekvensbedömas.”

Förslag

På grund av planförslagets begränsade storlek och att det är så pass liten förändring mot dagens situation gällande grönytor så förväntas ingen påverkan på kommunens gröna kilar.”

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 inom detaljplanering som kan bidra till ekosystemtjänster som gynnar både människor samt djur- och växtliv är öppen dagvattenhantering, gröna fasader och tak, gröna korridorer, plantering och bibehållande av träd, biholkar, bevarande av jordbruksmark, bibehållande och införandet av infiltrerbara ytor etc. I kommunen har det inom ramen för utvecklingsplan för ekosystemtjänster gjorts en omfattande kartläggning av ekosystemtjänster. Denna kartläggning utgör utgångspunkt för analys av vilka tillgångar och brister på ekosystemtjänster som föreligger i varje detaljplan.

Planområdet och angränsande område är klassat som bristområde vad gäller luftrening, samt att det råder medelhög risk för värmeöar på grund av att det är mycket hårdgjorda ytor och lite vegetation. Inom planområdet är dock tillgången på lövträd och annan grönska god. Det är främst slänten med lövträd och buskar inom planområdet som bidrar till luftreningen och dessa anges även ha en viss bullerdämpande samt klimatreglerande effekt. Inom planområdet finns även en kulle som bidrar till bullerdämpningen. Effekt av parkbris finns både inom planområdet och i angränsande område.

Planområdet och dess närområde bedöms ha bristande flödesreglering och vattenrening på grund av stor andel hårdgjord mark. Största delen av planområdet består dock av mark med träd, buskar och gräsmatta på isälvsediment och det finns även ett mindre område morän. Planområdet sluttar så vattnet rinner snabbt undan mot lägre mark, vilket motverkar översvämning i planområdet men försvårar för vattenreningen. Det är även hög sårbarhet vad gäller vattenrening både inom och utanför planområdet då planen angränsar till ett grundvattenmagasin.

Planområdet har mer än 100 meter till närmaste kvarterspark, vilket gör att det klassas som ett bristområde. De grönytor som finns inom och i anslutning till planområdet skapar dock gröna stråk med cykelvägar som leder till större parker och grönområden. Förskolan kommer att ha cirka 200 meter till närmsta naturområde.

Förskolegården har redan idag fina kvalitéer med stora uppvuxna träd, kuperad terräng och omgivande parkmark i ett bullerskyddat läge.

Förslag

Detaljplanen möjliggör för en större förskolegård än idag då kommunen har ytkrav om minst 30 m²/barn varav minst 2000 m² sammanhängande förskolegård. I aktuellt planförslag (beräknad för 100 barn) är förskolegården uppmätt till 29,4 m²/barn och överstiger 2000 m² sammanhängande förskolegårdsyta. Då förskolegården understiger kravet om 30 m²/barn har en lekvärdesfaktoranalys (Urbio, 2024) genomförts för aktuellt planförslag. Ett godkänt värde för friyrefaktorn är när förslaget får minst tre poäng, aktuellt förslag uppfyller kraven för minst fyra poäng och därför kan ett avsteg från friytekravet accepteras.

I detta förslag utvecklas gårdens befintliga karaktär och gården får ett naturtema med naturliga material och rik vegetation. Gården föreslås att delas upp i tre zoner, den trygga, den vidlyftiga och den vilda zonen. Mellan dessa zoner kan barnen röra sig fritt. Den lugna zonen ligger närmast huset (1) med sandlek, uteklassrum och samlingsplatser. Den vidlyftiga zonen (2) har plats för utrymmeskrävande lek och i den vilda zonen (3) mycket vegetation för utforskande med till exempel kojor och klätterlek. Då ytkravet per barn inte uppnås är det viktigt att de kvaliteter såsom zonering, vegetation, löst material, tillgängliga ytor och utrustning för lek och samspel ute/inne är omhändertaget som föreslås i planförslaget, (eller som minst likvärdiga lösningar) genomförs för att tillskapa en tillräckligt kvalitativ förskolegård inom planområdet.



Illustrationsplan över nya förskolegården och entréplats. Illustration: Urbio

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt översiktliga geologiska kartor (SGU) består marken av sandigt isälvssediment. En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet (WSP, 2022). Utredningen fastställer att jorden inom planområdet generellt från markytan består av fyllning underlagrad av grusig sand med inslag av lera ovan grusig sandig morän vilande på berg. Ett tunnare lager av fast sandig lera med torrskorpekaraktär har påträffats vid sondering i en provpunkt. Bedömningen är att grundläggning av planerad byggnad kan utföras med plattor på fast lagrad sand eller morän efter att befintliga fyllnadsmassor skiftats ut, fyllningen bedöms ha en mäktighet om cirka 0,5–1 meter.

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

Ytvattenrecipienten är vattenförekomsten Oxundaån-Väsbyån – Upplands Väsby. Recipienten har idag otillfredsställande god ekologisk status till följd av att status för kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger och näringsämnen är otillfredsställande. Målsättningen är att nå god ekologisk status år 2027. Den kemiska ytvattenstatusen för recipienten når inte heller god status enligt förvaltningscykel 3 till följd av att gränsvärden för PFOS, bromerad difenyleter (PBDE) och Kvicksilver (Hg) överskrids. PBDE och Hg överskrids i samtliga svenska vatten till följd av atmosfärisk deposition. Målsättningen är att uppnå God ekologisk status år 2027. Informationen hämtades 2022-03-15.

Grundvatten

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.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkterna Hammarby och Löwenströmska enligt gällande skyddsföreskrifter. Prövning enligt föreskrifterna sker enligt de för tillfället gällande föreskrifterna.

I samband med att punkthusen längs Hammarbyvägen, norr om planområdet, uppfördes togs en geohydrologisk utredning fram (Sigma, Upplands Väsby 2009-09-22 rev. 2025-09-04). För att vidimera att resultaten i tidigare framtagen utredning även stämmer överens med förutsättningarna inom detta planområde har ett grundvattenrör placerats söder om förskolan inom förskolegården. I tidigare utredning översteg grundvattennivåerna inte +25 meter och flertalet av rören till berg var tomma. Även för grundvattenröret inom planområdet, nära planerad byggnation, har inget grundvatten påträffats.

I och med att planerad anläggning inte ska ha schakt för källarplan och att grundvattennivåerna bedöms ligga mer än fyra meter under lägsta nivå för anläggningen finns det inte något behov av grundvattenbortledning. Förutsättningarna för grundvattenbildning (markinfiltration) bedöms inte förändras då planerad byggnad i stort sett ersätter en befintlig i samma läge.

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.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har planområdet en hög genomsläpplighet, detta gäller även kringliggande mark. Dagvattnet inom planområdet har generellt sett sin avrinning österut.

Förslag

Beräkningar som genomförts för planförslaget i dagvattenutredningen (WSP, 2026) visar att rening i växtbäddar minskar föroreningshalten och belastningen per år för samtliga studerade ämnen. Detta medför en minskad föroreningsbelastning på nedströms liggande vattenförekomst och bedöms därmed inte påverka Väsbyåns förmåga att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Vid skyfall kommer föreslagna växtbäddar inom planområdet att överbelastas då de endast är dimensionerade för ett 20-årsregn och ytliga rinnvägar för skyfallsvatten behöver utnyttjas.

Ytliga rinnvägar är viktiga för att undvika att vatten blir stående på olämpliga platser. Bebyggelsen kommer medföra något ökade skyfallsflöden och då marken ska planeras för att hantera att släckvatten inte infiltreras ner i vattentäkten kan samma systemlösning användas vid skyfall. Vattnet kan genom markplaneringen rinna från planområdet österut till Vilunda 28:28 och därefter via körytor med uppsamling på gräsyta intill E4:an.

Enligt analysen blir vatten stående på parkeringen framför garageportarna på Vilunda 28:28. En inmätning har gjorts av parkeringsytan för att fastställa styrande marknivåer. Vattnet stiger, enligt de inmätta nivåerna, upp till ca +26,53 m, därefter flödar det vidare ut på Hjortvägen. Denna tröskelnivå ligger cirka 10 cm över marknivån framför garagen, vilket gör att garagen riskerar att översvämmas. Marknivåerna vid denna plats är planerad att justeras för att undvika att garagen i framtiden riskerar att översvämmas.

Inga andra byggnader bedöms påverkas av den ytliga avrinningen från planområdet. Inom allmän platsmark leds skyfallsvatten längs med Hammarbyvägen vidare längs med gång- och cykelvägen väster om kvarteretsmarken.

Vattenskyddsområde

Stockholmsåsens vattenskyddsområde är utpekad som riksintresse för vattenförsörjningen.

Den grundvattenförekomst som berörs av aktuell detaljplan är grundvattenförekomsten Stockholmsåsen – Upplands Väsby. Vattenförekomsten uppfyller god kvantitativ status idag, men har förlängd tidsfrist till 2027 för att klara god kemisk status med avseende på klorid.

Inom planområdet bedöms grundvattnets trycknivå ligga cirka åtta meter under markytan.

Fornlämningar

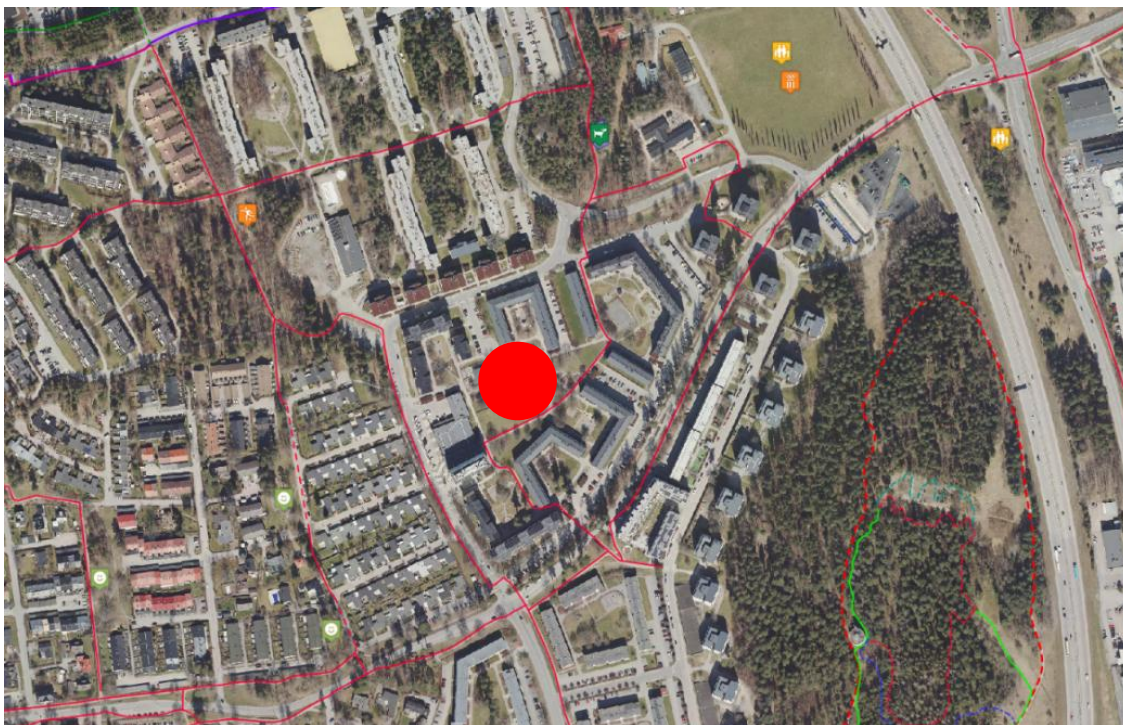
Nuläge

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Rekreation

Nuläge

Norr om planområdet finns Stora Väsby's Fälttrötklubb. Sydväst om område längs med E4:an finns utegym och elljusspår. Nordöst finns sportfältet med stora ytor för sportaktiviteter och lek samt en plan för amerikans fotboll.



Utdrag ur Väsbykartan 'Uppleva och göra' med målpunkter i planområdets närområde, planområdets läge är markerat med röd prick.



Förslag

Planområdets centrala läge i Sigmaområdet gör att det redan idag har god tillgång och närhet till bostadsnära rekreation i form av gröna, generösa bostadsgårdar och dessutom flera målpunkter inom cirka 500 meter för rekreativa aktiviteter.

4.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom området. I Hammarbyvägen finns VA-ledningar som idag försörjer förskolan och Hammarbygatan inom planområdet. I ledningsstråket finns en dagvattenledning i betong med dimension 225 millimeter. I vändplanen finns ett dagvattenmagasin.

Förslag

Inom allmän platsmark i Hammarbyvägen finns befintliga vattenledningar, spill- och dagvattenledningar. Fastighetens befintliga vatten- och avloppservisledningars kapacitet behöver ses över och eventuellt bytas till större dimensioner för att klara den ökade belastningen från den tillkommande bebyggelsen. I samband med att förskolan byggs så kommer en ny fettavskiljare att

förläggas inom fastigheten för att ta hand om spillvatten från tillagningsköket. För att undvika att vatten som infiltrerar marken inte rinner ner i fettavskiljaren ska denna utföras tät. Fettavskiljaren ska vid behov tömmas och anslutas till fastighetens förbindelsepunkt för spillvatten. Fettavskiljaren kommer placeras norr om förskolan i anslutning till vändplatsen där den kan tömmas.

Dagvatten

Nuläge

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Stora delar av planområdet infiltreras ner i marken på förskolegården och parken. Avrinning från Gata, Gång- och cykelväg samt vändplats sker till dagvattenledning i Hammarbyvägen.

Dagvattenhanteringen för planområdet ska utredas utifrån följande randvillkor;

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 20 millimetrarna nederbörd som faller 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.

Förslag

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Framtagen dagvattenutredning (WSP, 2026) har undersökt dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 20 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav). Fler krav
- Att planerad exploatering inte ska öka flödesbelastningen på det kommunala dagvattennätet.

För att uppnå ovanstående krav inom planområdet krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet. I framtagna dagvattenutredning (WSP, 2026) för planförslaget har beräkningar, dimensionerade flöden och föreslagna systemlösningar tagits fram.

I dagvattenutredningens genomförda flödes- och föroreningsberäkningar påvisas en minskad belastning av flöden och föroreningar efter exploatering jämfört med innan. Förutsatt att föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder genomförs.

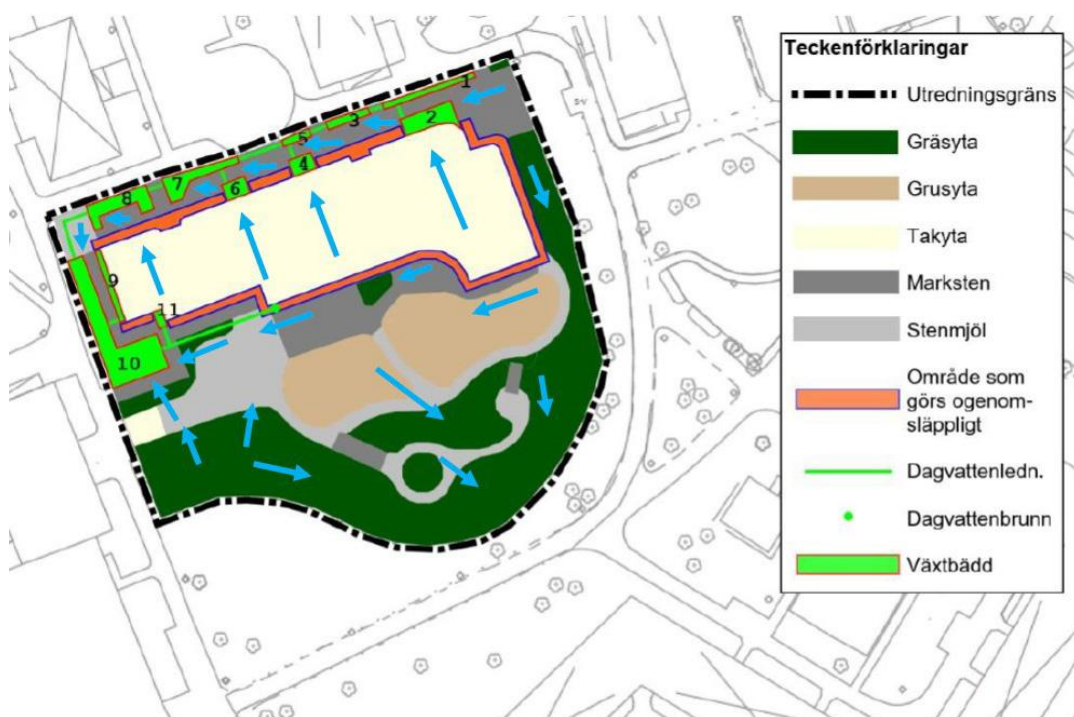
Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Då planområdet ligger inom den yttre skyddszonen Hammarby skyddsområde för grundvattentäkt är det olämpligt att infiltrera dagvatten som genereras i anslutning till vägar och parkeringsytor samt från släckvatten vid eventuell brand.

Kvartersmark

Då planområdet ligger inom vattenskyddsområde behöver fastighetens dagvattenlösningar utformas så att eventuellt släckvatten vid en brand inte rinner till infiltrerbara ytor som kan förorena grundvattnet. Den dimensionerade släckvattenvolymen är beräknad till 72 m³. Växtbäddar och cirka fyra meter av marken runt byggnaden behöver därför utföras tätt och vattnet ska ledas västerut mot en befintlig dagvattenbrunn och ledas ut i ledningsnätet.

Dagvattnet som genereras på hustaken leds via hängrännor till växtbäddar för fördröjning och rening och därefter till dagvattenledningsnätet. Den beräknade volymen för dagvatten från byggnaden förväntas bli 40 m³ vatten och växtbäddarna inom planområdet bedöms kunna hantera dessa volymer. På förskolegården utgörs marken till största del av gräs eller grus och kommer därför inte generera några större flöden eller volymer dagvatten. Här föreslås inga åtgärder mer än att utnyttja grönyrtornas naturliga renings- och infiltrationsförmåga.



Föreslagen systemlösning inom kvartersmark. Illustration: WSP

Det finns ett förslag om att anlägga grönt tak på nya byggnaden med en yta av 205 m². Genom att anlägga 205 m² grönt tak minskar avrinningskoefficienten från 0,49 till 0,46 för planerad markanvändning och flödet som genereras av ett 20-årsregn minskar från 90 l/s till 85 l/s.

Allmän plats

Inom allmän platsmark ska dagvattnet avledas till befintliga brunnar via ett dagvattenmagasin och/eller växtbädd innan det leds ut till dagvattennätet.

Enligt beräkningar ökar flödet vid ett dimensionerande 20-årsregn inom allmän platsmark från 26 l/s till 38 l/s i samband med exploateringen, flödet uppgår till 30 l/s vid planerad markanvändning utan beaktandet av klimatkfaktor. Det ökade flödet kommer av den större andelen hårdgjord yta som medför att avrinningskoefficienten ökar från 0,66 till 0,78. Klimatfaktorn som tagits i beaktande medför även 25 % ökning av regnintensiteten vilket också bidrar till en ökad avrinning från utredningsområdet.



Föreslagen systemlösning inom allmän platsmark. Illustration: WSP

Inom allmän platsmark behöver 13 m³ dagvatten fördröjas. Den föreslagna växtbädden inom allmän plats har en area om ca 58 m² och är tänkt att fungera som ett ytligt magasin. Det vatten som inte får plats i växtbädden bedöms kunna fördröjas i det befintliga dagvattenmagasinet inom planområdet.

Energianvändning, Värme

Nuläge

Förskolan inom planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

Förslag

Fjärrvärme finns utbyggt inom området. Anslutning kan göras vid befintlig anslutningspunkt vid Hammarbyvägen. Det finns inget behov av ytterligare transformatorstation i samband med planens genomförande.

El, tele, bredband

Nuläge

Idag finns tillgång till El, tele, bredband via befintligt ledningsnät.

Förslag

Planförslaget bedöms inte generera något behov av transformatorstationer eller utökning av befintligt ledningsnät.

Avfall och återvinning

Nuläge

All avfallshantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan som är SÖRAB kommunernas avfallsplan för 2021–2032. Fokus i planen är att det ska vara lätt att göra rätt.

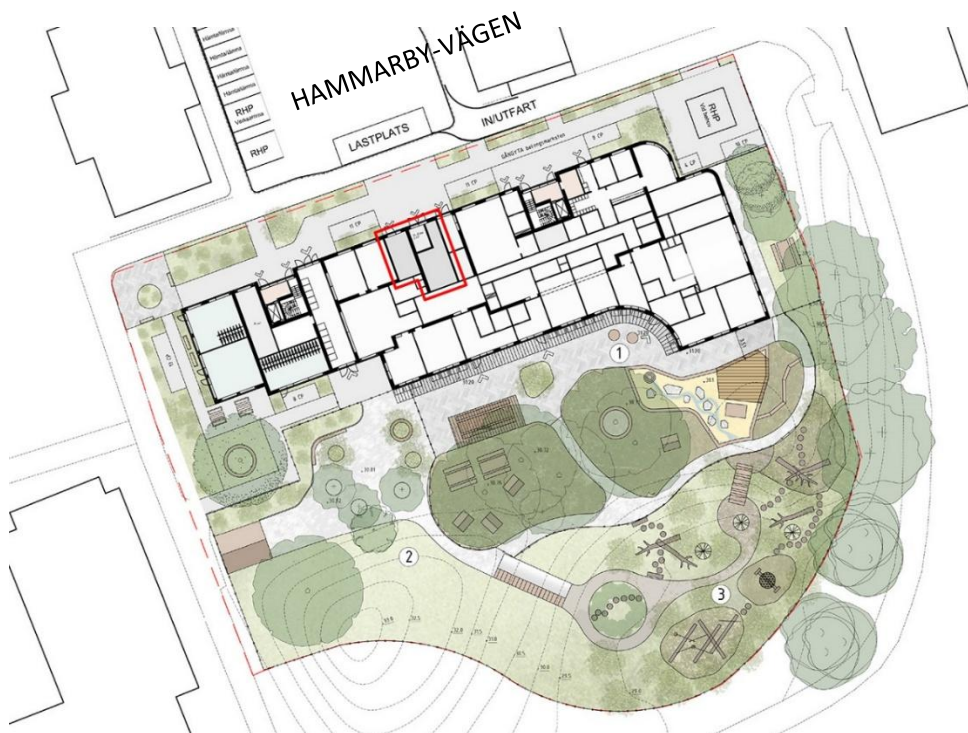
Den innehåller fem målområden

- 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) som ersatt Handbok för avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun, januari 2012. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

Förslag

Avfallshanteringen i planförslaget föreslås samlas till två miljörum inuti byggnaden och placeras mot vändplatsen längs Hammarbyvägen, hämtning ska ske via vändplanen på Hammarbyvägen. Bostäder (alternativt kontorsbebyggelsen) och förskoleverksamheten ska ha skilda miljörum och uppfylla de olika behov som finns vad gäller fraktioner och tömningsfrekvens. Tillgång till avfallsfraktioner ska följa aktuella lagkrav och sortering bör utformas för att främja en hållbar livsstil.



Förskolan och bostädernas miljörum är placerade framför lastplatsen inom röd markering. Illustration: Brunnberg & Forshed och Urbio

4.5 Hälsa och säkerhet

Trygghet

Parken bakom förskolan Hopprepet upplevs idag som otrygg under kvällar och helger då den bland annat utsätts för skadegörelse.

Planförslagets trygghetsmål, framtagna av trygghetsgruppen (består av personer både kommunen och Väsbyhem) syftar till att bebyggelsen ska, utöver att tillskapa en attraktiv miljö för förskolebarnen, ges en god arbetsmiljö för personalen på förskolan och en god boendemiljö för de boende. Förslaget ska också bidra till att öka tryggheten i närområdet.

Fastighetsägaren har också ett stort ansvar i samband med genomförande- och förvaltningsskedet att arbeta med belysning, skalskydd och information för att på sikt öka tryggheten i området. Parkområdet ska förses med ny belysning som ökar tryggheten.

Trygghetsgruppen

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 (Botryggt2030).

I samband med att planarbetet startade har stadsbyggnadskontoret i tät dialog med trygghetsgruppen tagit fram övergripande mål för att på sikt öka tryggheten i området, bland annat genom genomförandet av den här detaljplanen. Planförslaget har som trygghetsskapande syfte att tillskapa attraktiv bebyggelse med flera funktioner där sociala platser och verksamhet förläggs i bottenvåningen. Att öka den sociala kontrollen genom fler ögon på parken med boende

med balkonger mot parken och bostadskomplement i bottenvåningarna. Att utöka och bygga ut förskolegården med en väl gestaltad och omhändertagen utemiljö som ger liv åt området. I trygghetsgruppen finns brottsförebyggande strateg, säkerhetssamordnare, trygghetssamordnare från kommunen samt polis och fastighetsägaren representerade.

Förslag



Bostadshusets bottenvåning ska utformas för att öka tryggheten i området genom sin upplysta och glasade bottenvåning samt uppdaterad utomhusbelysning. Visualisering: Brunnberg & Forshed

Genom att placera förskolan i kombination med bostadskomplementen i bottenvåningen skapas en aktiv bottenvåning med rörelser både dagtid, kvällar och helger. Kvällstid kan delar av bottenvåningen vara upplyst för att bidra med trygghet till den inre parken. Bostäderna ovanpå förskolan har sina entréer mot vändplatsen och balkonger mot parken vilket också ökar uppsikten på gatan och parken.



Kontorshusets bottenvåning ska utformas för att öka tryggheten i området genom sin upplysta och glasade bottenvåning samt uppdaterad utomhusbelysning. Visualisering: Brunnberg & Forshed

I alternativet med förskola och kontor så har kontoret sin entré i byggnadens västra hörn, i fonden från parken i norr med uppsikt över parken i söder. Hela entrédelen har en tydlig publik

karaktär med reception, foajé och mötesrum. Genom en öppen och transparent gestaltning med generösa fönsteröppningar finns goda möjligheter för kontoret att kommunicera med sin omgivning och öka tryggheten i området.

Då entrén är tydligt avgränsad från resterande kontorsytor finns goda möjligheter att samnyttja dessa ytor med boende i området. Efter kontorstid skulle en del av entréplanet kunna vara tillgängligt för de som bor i området för att till exempel låna eller hyra en lokal för exempelvis föreningsverksamhet eller andra gemensamma aktiviteter för områdets boende.

Även den nya, utökade förskolegården ger ett välskött och omhändertaget intryck för hela det inre parkrummet och Sigma centrum's parkentré.

Brandkrav

Planområdet ligger inom tio minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby kommun. Med insatstid avses här summan av anspänningstid, körtid och angreppstid. Det finns dock begränsningar i möjligheterna att utrymma med räddningstjänstens medverka då insatstiden överstiger tio minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon är säkerställt på Hammarbyvägen och den nya utbyggda vändplatsen. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats uppfylls och är kortare än 50 meter.

En av vägarna till planområdet är Väsbyvägen som går i en tunnelpassage under E4:an. Vid stora skyfall kan passagen bli icke farbar på grund av att det samlas vatten i passagen. I det fall passagen är otillgänglig kan planområdet nås via flertalet alternativa vägar som bedöms likvärdiga denna farväg. Planförslaget bedöms inte vara bidragande till att förvärra översvämningssituationen i passagen.

Närmsta brandpost ligger cirka 95 meter från planområdet, önskvärt maximalt avstånd är 75 meter. I samband med att systemhandling för ombyggnationen av gatan tas fram ska en förtätning av brandposterna i Sigma utredas.

Grundprincipen för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan i detta planförslag vid behov ske med hjälp av räddningstjänstens **stegutrustning** i kombination med öppningsbara fönster och trapphus med särskilt skydd mot brand och brandgasspridning. I genomförandet skall åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas.

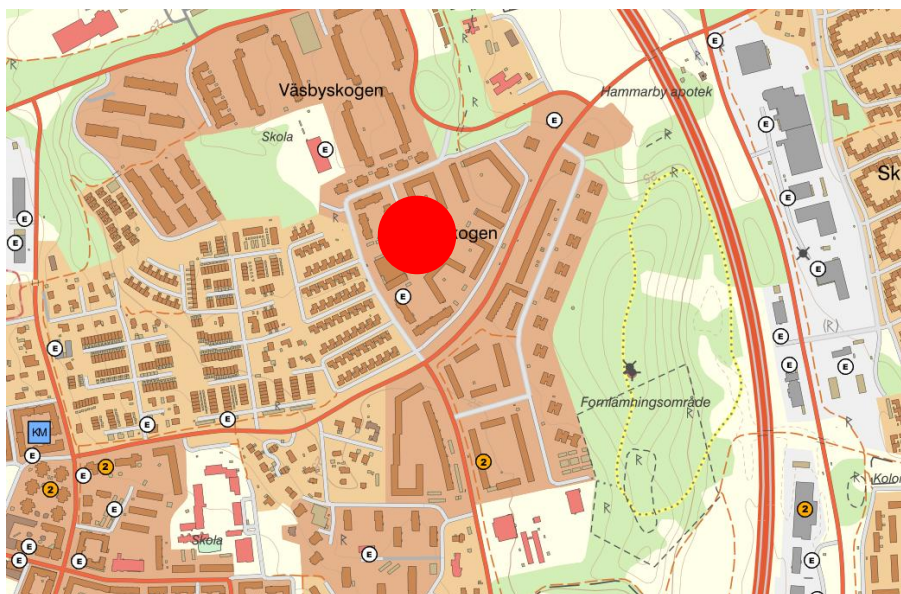
Då planområdet befinner sig inom vattenskyddsområde Hammarby behöver dagvatten och släckvatten hanteras särskilt inom planområdet för att förhindra att eventuellt släckvatten infiltreras ner i vattentäkten. Vid en totalbrand av planerad bebyggelse inom planområdet använder räddningstjänsten enbart vatten från brandpost eller tankbil som släckmedel. Då detaljplanen endast medger förskola och bostäder eller kontor så förväntas inte heller några giftiga ämnen eller kemikalier förvaras på platsen. Mängden överflödigt släckvatten beror till stor del på utformningen av byggnaden och förväntat brandförlopp, antingen förväntas en totalbrand eller en isolerad brand inom en brandcell. Vid båda fallen gör kommunen bedömningen att

planen möjliggör för lämpliga ändamål i kombination med förväntade brandförlopp samt att det finns tillräckliga ytor på gatan och vändplatsen att samla upp eventuellt släckvatten att föreslagen bebyggelse är lämplig på platsen. Tekniska lösningar för att lösa släckvattnet inom planområdet ska studeras och säkerställas mer i detalj i bygglovsskedet.

Markföroreningar

Nuläge

Enligt Länsstyrelsens länskarta finns inga kända föroreningar i mark eller byggnader inom planområdet. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.



Potentiellt förorenade områden, utdrag från Länsstyrelsens länskarta, planområdets läge är markerat med röd prick.

Enligt Länsstyrelsens länskarta (2022-09-05) finns inga potentiellt förorenade objekt inom planområdet. Den närmsta finns sydväst om planområdet och har innefattat en oljeeldad panncentral.

Trots att det inte finns några potentiellt förorenade områden inom planområdet eller föreligger någon större spridningsrisk från de omkringliggande potentiellt förorenade finns ändå risk för föroreningar inom planområdet. De grundar sig i Sigmaområdets byggnadsår samt att det på förskolegården finns ett uppbyggt landskap av kullar med okänt innehåll. Det finns ingen dokumentation på kullarnas fyllnadsmassors ursprung och därför har en miljöteknisk markutredning genomförts (WSP, 2022).

Undersökningen har avgränsats till att endast omfattas till Vilunda 28:12 då resterande planområde är GATA. Provpunkterna har koncentrerats kring befintlig förskolebyggnad och till misstänkt tillförda fyllnadsmassor i de kullar som finns på förskolegården. Totalt togs nio provpunkter och 29 jordprover. Av jordproverna har tio analyserats med avseende metaller, tio

med avseende på organiska ämnen, två med avseende på bekämpningsmedel, tio med avseende på TOC (totalt organiskt kol) och tio med avseende på pH. Vid två punkter inom planområdet har man detekterat halter av PCB7 (polyklorerade bifenyl) som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Övriga prover ligger under riktvärdena.

De förhöjda halterna av PCB7 har uppmätts i punkter som ligger närmast den befintliga förskolans fasad. Vid tiden när förskolan byggdes användes PCB i fogmassor och även om dessa är sanerade från byggnaden är risken för spridning till omkringliggande mark vanligt förekommande. Spridning av PCB sker huvudsakligen via damning/förångning och upptag i växter. Påträffade halter underskrider riktvärdena för skydd av markmiljö och skydd av grundvatten och bedöms inte innebära några risker för dessa två skyddsobjekt. Däremot bedöms förhöjda PCB-halter kunna utgöra långsiktiga hälsorisker för människors hälsa för de vuxna och barn som regelbundet vistas inom området idag och i framtiden.

Förslag

I några av de markprover som tagits har förhöjda halter av PCB, över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, detekterats (WSP, 2022). Då barn och personal spenderar stora delar av dagen utomhus finns risk för långsiktiga hälsorisker om inte PCB saneras från planområdet och befintlig förskola inom planområdet redan är i drift. Då det inte är möjligt att reglera enligt plan- och bygglagen när genomförandet av detaljplanen ska ske så har kommunen beslutat att hantera vissa markföroreningar redan under planprocessen innan detaljplanen vinner laga kraft. Kompletterande jordprovstagning har genomförts för att ytterligare avgränsa föroreningarnas placering och halter (WSP, 2022). Då inga oacceptabla halter har detekterats vid någon av provtagningarna rekommenderas enklare åtgärder inom förskolegården såsom att avlägsna ätbara växter samt att gräva bort eller täcka jord närmast byggnaden där markföroreningar påträffats för att minimera exponeringen. Dessa har nu genomförts och bedöms tillräckliga så länge som befintlig verksamhet är i drift. Dock kvarstår vissa föroreningar i marken och dessa ska saneras i samband med att den nya bebyggelsen uppförs. En planbestämmelse som säkerställer att sanering ska genomföras har införts på plankartan.

Radon

Nuläge

Området är enligt kommunens översiktliga bedömningar ett normalriskområde/högriskområde för markradon.

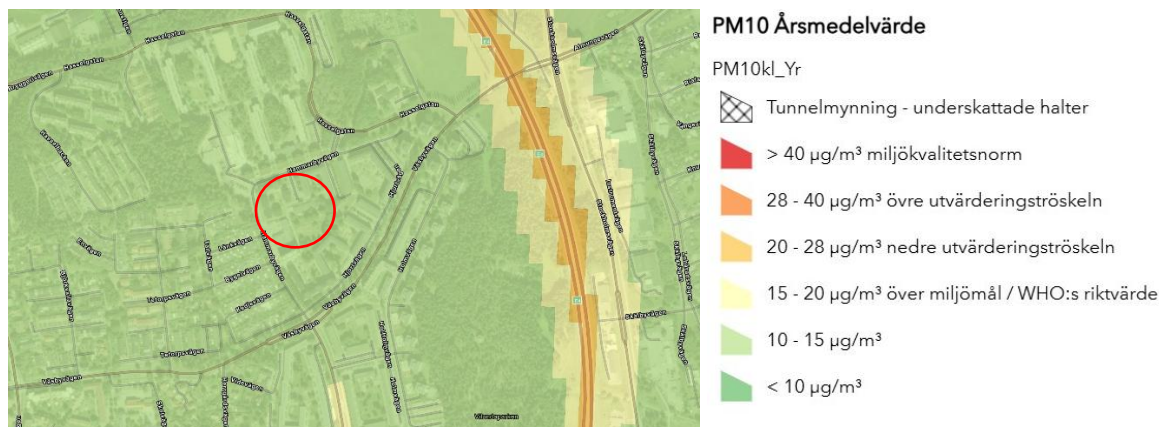
Förslag

Radonmätningar visar att stora delar av marken inom planområdet kan klassificeras som normalradonmark och att en av provpunkterna som ligger inom planerad byggnation överskrider haltgränsen för högradonmark. För att säkerställa att planerad byggnation inte påverkas av markradon ska byggnation inom planområdet uppföras radonsäkert. Detta är infört som upplysning på plankartan.

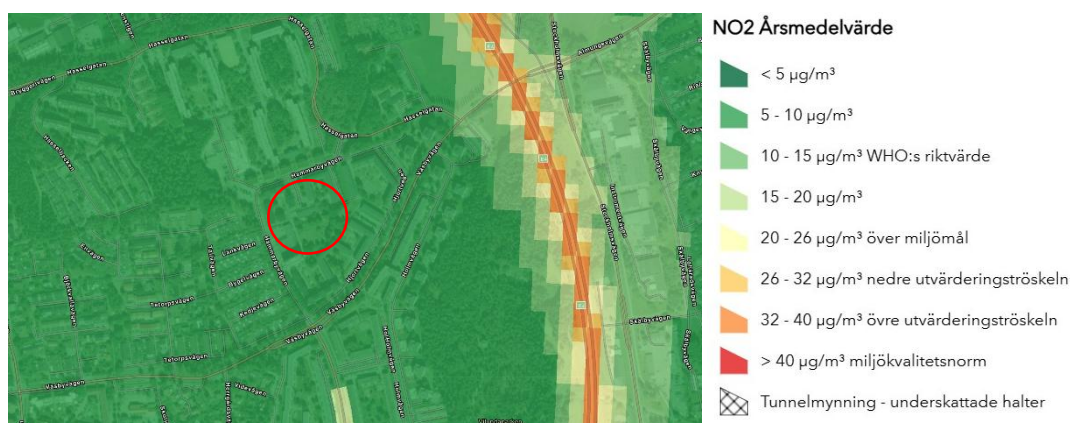
Luft

Nuläge

Luftkvaliteten inom och i planområdets närområde uppfyller gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Partikelhalten (PM10) är beräknad till 10 - 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket ligger under riktvärdet för miljömålen. Halten av kväveoxid (NO₂) är beräknad till 5-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket är under den nedre utvärderingströskeln.



SLB-analys luftföroreningskarta för PM10 årsmedel med planområdets läge markerat i rött.



SLB-analys luftföroreningskarta för NO₂ årsmedel med planområdets läge markerat i rött.

Buller

Nuläge

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett stort problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda, 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.

Detaljplaneområdet ligger utanför influensområde för buller från Arlanda flygplats. Trots att området ligger utanför influensområdet för buller från Arlanda är detaljplaneområdet påverkat av buller från inflygningar mot Arlandas östra nordsydliga bana. Vid miljöprövning av flygplatsen beslutade mark- och miljööverdomstolen att när så är möjligt, utan att det påverkar flygplatsens kapacitet och med hänsyn tagen till regelverk för flygtrafiktjänsten, flygsäkerhet och

väderleksförhållanden ska inflygningsprocedurer genomföras som undviker Upplands Väsby tätort (Översiktsplan 2040)

Då planområdet ligger i mitten av Sigmaområdet med huskroppar som skärmar mot omkringliggande gator och vägar. Det finns goda förutsättningar att skapa en så god ljudnivå som möjligt för boende och förskolebarn. På Sigma centrums tak finns takfläktar som också riskerar att utsätta bebyggelsen inom planområdet för externt industribuller. Planområdet har adresspunkt på en återvändsgränd längs Hammarbyvägen. Planområdet ligger skyddat från stora trafikleder cirka 450 meter från E4:an.

Trafikbuller

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 kvm stor 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.

Flygbuller

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

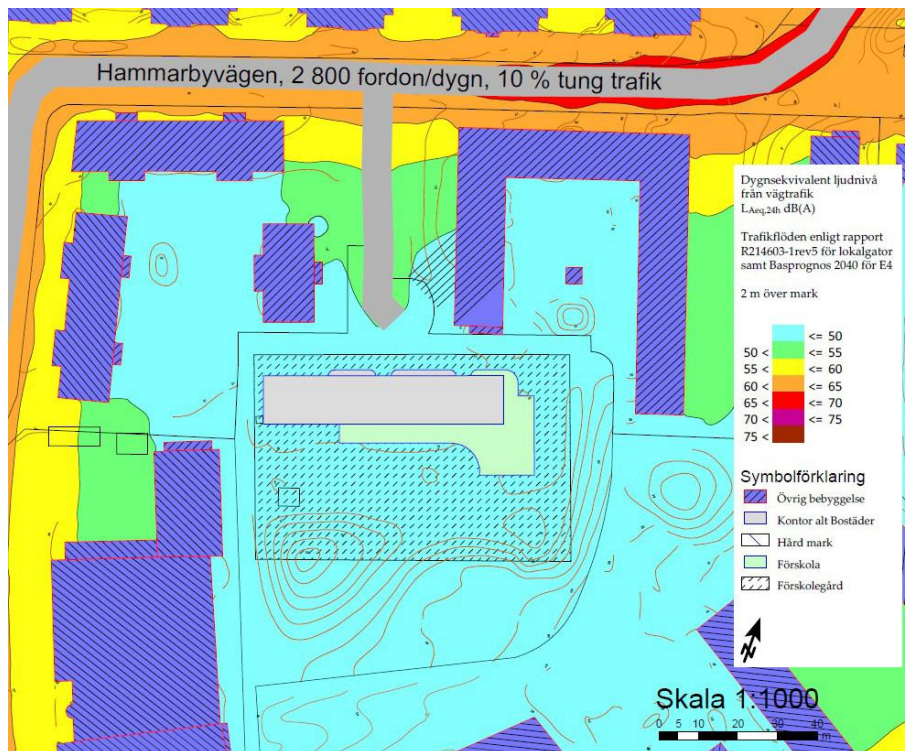
Detta planområde ligger utanför influensområdet för 55 dB(A) alt 70 dB(A). Det givna tillståndet innebär inte att flygbullerstörningen ökar för detta område jämfört med tidigare tillståndsgiven flygverksamhet och trafikens omfattning år 2008. Bullernivåer som området är exponerat för, eller kan komma att bli enligt miljötillståndet, kan ändå upplevas som störande.

Förslag

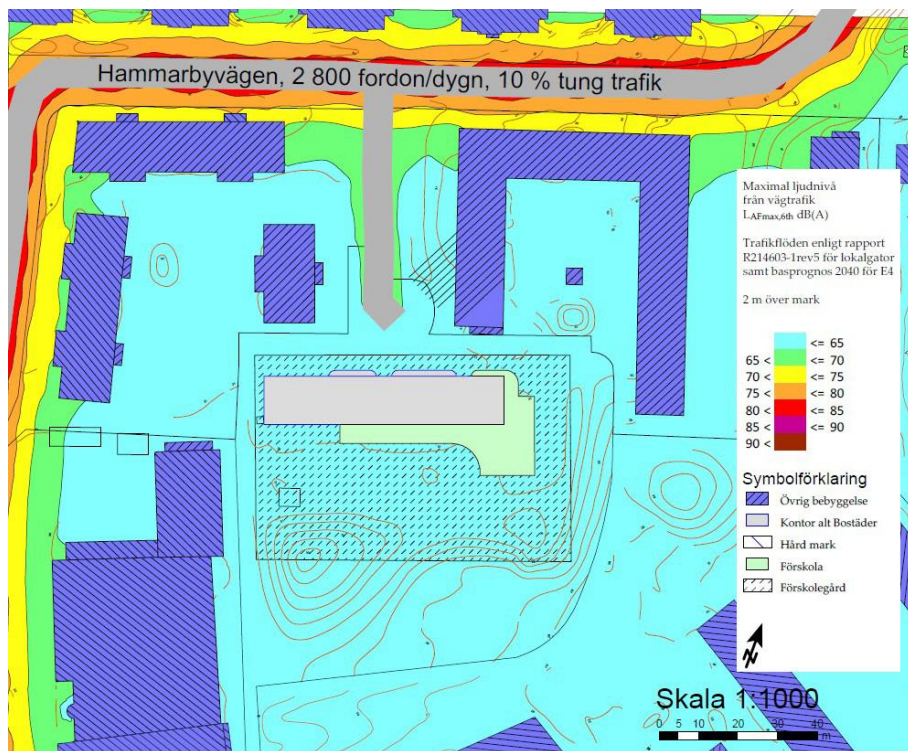
I samband med planprocessen har en Externbullerutredning (Akustikbyrån, 2025) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte utsätts för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden för trafik-, flyg- och externt industribuller från bullerkällor som finns i planområdets närområde. Efter samråd har bullerutredningen uppdaterats och trafik längs med E4:an har lagts till som bullerkälla.

Trafikbuller

Bullerutredningen visar att beräknad dygnskvivalent ljudnivå uppgår till som högst 50 dBA vid samtliga fasader, även ljudnivån på förskolegården beräknas bli lägre än 50 dBA. Den maximala ljudnivån beräknas inte överstiga 70 dBA vid någon fasad, på förskolegården beräknas den maximala ljudnivån vara väl under 65 dBA.

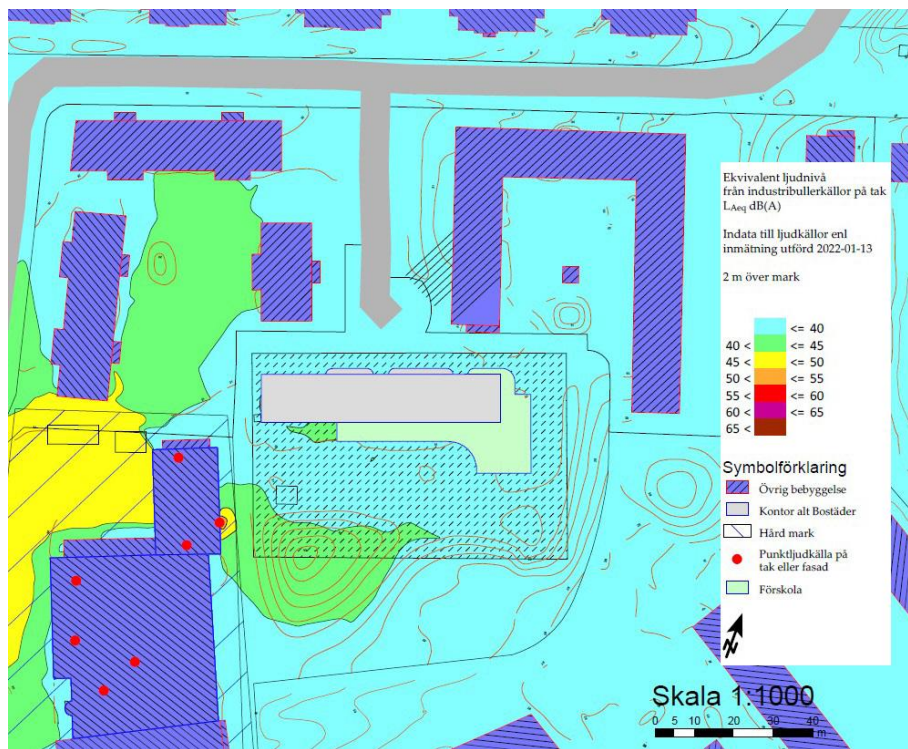


Dagsekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Planområdet och planförslaget redovisas i mitten av bilden.



Maximal ljudnivå från vägtrafik. Planområdet och planförslaget redovisas i mitten av bilden.

En av takfläktarna på Sigma centrum's tak har under planprocessen åtgärdats vilket skapar en bättre ljudmiljö för alla bostäder som ligger omkring Sigma centrum. De lastkajer som finns vid Sigma centrum är ordentligt avskärmade från förskolegården och bostädernas gemensamma gård och terrass.



Ekvivalent ljudnivå från industribuller. Planområdet och planförslaget redovisas i mitten av bilden.

På grund av avståndet, planområdets begränsade omfattning och resultaten i bullerutredningen som visar att planområdet inte påverkas av bullret längs med E4:an bedöms planförslaget varken att påverka eller påverkas av riksintresset för kommunikationer längs med E4:an, Trafikverket delar kommunens bedömning.

Flygbuller

Planområdet ligger idag nära men inte inom riksintressets influensområde för flygbuller. Området är påverkat av buller från flyg men de uppmätta värdena ligger under de riktvärden som finns för flygbuller. Buller från Arlanda överskrider inte 55 dBA flygbullernivå (FBN) eller 70 dBA maximal ljudnivå vid några fasader inom planområdet.

Upplands Väsby kommun anser att det allmänna intresset att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare bostäder väger tungt trots den allmänna bullerstörningen som finns i Sigmaområdet. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur är stora. Planområdet bedöms därmed inte påverka riksintresset för flygbuller. Swedavia delar kommunens bedömning.

Övriga bullerkällor

För att uppfylla riktvärden för ljuddämpad sida har en av fläktarna på Sigma centrum åtgärdats vilket gjort att ljudnivåerna minskat väsentligt. Riktvärdena uppfylls därför i dagsläget.

Farligt gods

Nuläge

Detaljplaneområdet ligger i ett skyddat läge i ett bostadsområde utanför riskavstånd för farligt gods.

Vibration

Nuläge

Detaljplaneområdet ligger i ett skyddat läge i ett bostadsområde utanför riskavstånd för vibrationer.

Exponering för magnetiska fält

Nuläge

Runt järnvägar, kraftledningar och transformatorstationer, men även runt elledningar och elektriska apparater uppstår elektriska och magnetiska fält. Den forskning som gjorts har inte påvisat några samband mellan exponering för magnetfält och påverkan på hälsan för nivåer under 0,4 microT. Det finns inte heller några svenska gränsvärden som begränsar lågfrekventa magnetfält utan försiktighetsprincipen och rekommendationer från bland annat Strålsäkerhetsmyndigheten bör tillämpas.

Förslag

Rekommendationen för nivå för magnetiskt fält från kraftledning har beaktats i planens föreslagna markanvändning.

Klimatanpassning

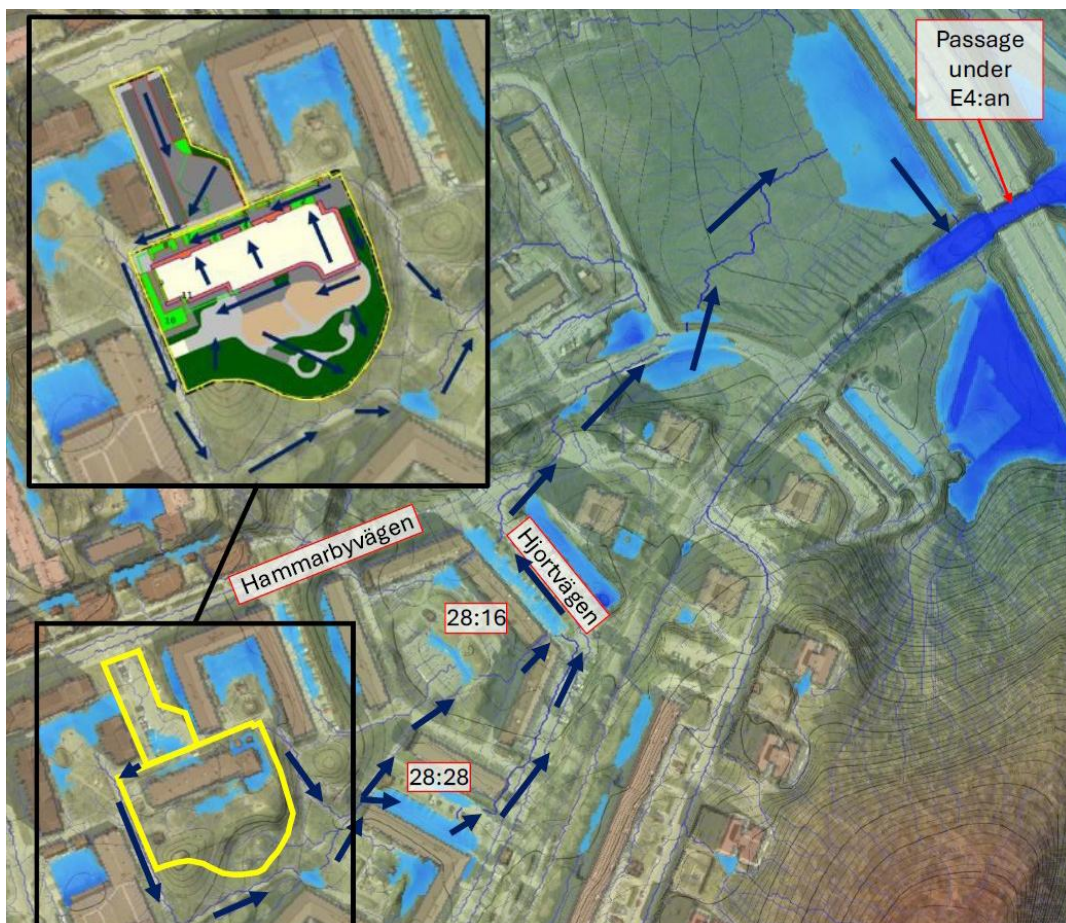
Nuläge

I och med klimatförändringarna kommer temperaturen att öka. Planförslaget har en stor andel grönyta med uppväxta träd som ger skugga, möjliggör för gröna tak och en väl dimensionerad dagvattenhantering. Detta ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för att förvärra dagens situation och öka risken för översvämningar.

Förslag

Föreslagen bebyggelse inom planområde kommer ta upp i stort sett samma fotavtryck som idag och då andelen grönyta bevaras i stor utsträckning förväntas inte heller förutsättningarna för lokalklimatet att förändras på platsen. Vegetationen på förskolegården och parken har en klimatreglerande effekt och om vegetationen skulle minskas finns risk för värmeöar inom delar av planområdet.

Stigande vattennivåer och risk för översvämning



Flödesvägar och lågpunkter med risk för översvämning vid befintlig höjdsättning. Baserad på ett 100-årsregn där nederbördsvolymen är 56 mm (Scalgo Live, 2025).

I samband med dagvattenutredningen (WSP, 2026) har en skyfallsanalys genomförts. Inom planområdet föreslås både växtbäddar och gröna tak för att hantera dagvatten. Växtbäddarna är dimensionerade för ett 20-årsregn och vid kraftigare regn behöver ytliga rinnvägar nyttjas för att säkerställa att vatten inte blir stående på olämpliga platser.

Föreslagna växtbäddar på kvartersmark respektive allmän platsmark kan fördröja 40 respektive 9 m³ ytligt, och utformningen för släckvattenhantering möjliggör magasinering av ytterligare ca 50 m³, totalt finns alltså möjlighet att magasinera 99 m³ vid en skyfallshändelse.

Vid planerad situation erhålls en 32 m³ större magasinvolym för skyfall inom planområdet, men en ökad avrinning på ca 39 m³, vilket tillsammans ger en ökad ackumulerad flödesvolym ut från planområde på ca 7 m³. Denna ökning kan undvikas genom att anlägga djupare växtbäddar. Om större delen av föreslagen växtbäddsarea anläggs med ett ytligt djup på 0,2 meter istället för föreslagna 0,15 meter utökas den ytliga fördröjningsvolymen med drygt 7 m³ och planförslaget leder därmed inte till en ökad flödesvolym vid skyfall.

Enligt den skyfallskartering som tagits fram (WSP, 2025) finns lågpunkter områden söder och öster om förskolebyggnaden och risk för att vatten kan ansamlas vid extrema regn. Från förskolegården och parken finns en ytlig flödesväg mot fastighet Vilunda 28:16 och en mot Vilunda 28:28. I och med planförslaget kommer den första flödesvägen, via fastighet Vilunda 28:16, att försvinna. Flödesvägen via fastighet Vilunda 28:28 kommer att kvarstå, och vattnet kommer att ledas till en gräsyta intill E4:an. Då lågpunkten på gräsytan intill E4:an fylls upp rinner vattnet vidare ner till passagen under E4:an, där stora vattendjup uppstår när nederbördshändelser över ledningsnätets avledningskapacitet inträffar. Vattendjupet i passagen förväntas vara stort redan innan lågpunkten på gräsytan är uppfylld och vattnet där rinner vidare till passagen. Ökningen på 66 m³ bedöms vara försumbar och bedöms inte påverka konsekvenserna vid ett skyfall. Vatten vid skyfall bedöms kunna ske på ett säkert sätt utan att påverka byggnader.

På grund av att planförslaget utgör en så pass liten del av avrinningsområdet och att förslaget är relativt begränsat i jämförelse med dagens bebyggelse på platsen och inte heller förväntas bidra till några omfattande dagvattenmängder. Konsekvenserna vid ett skyfall (utbredning och maximal vattennivå) och översvämningens frekvens och varaktighet bedöms inte styras av flöden från planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Nuläge

Marken inom planområdet består av fastlagrad friktionsjord och bedöms ha goda förutsättningar avseende stabilitet och sättningar.



Utdrag ur SGU jordartskarta med planområdets ungefärliga läge markerat i rött. (Kartunderlag hämtat 2025-09-16 från SGU Kartvisare Jordarter)

Förslag

Endast små sättningar kommer uppstå vid normalbelastningar och därmed låg risk för ras, skred och erosion.

5. Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Kvartersmark

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
B	Bostäder	Kvartersmark-bostadsändamål Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens höjd, volym, gestaltning och utformning samt minsta tillåtna bruttoarea med syfte att säkerställa att det blir antingen bostäder eller kontor.
K	Kontor	Kvartersmark-kontorsändamål Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens höjd, volym, gestaltning och utformning samt minsta tillåtna bruttoarea med syfte att säkerställa att det blir antingen kontor eller bostäder.
SI	Förskola	Kvartersmark- Skoländamål Bestämmelsen reglerar en förskola och förskolegård inom fastigheten. Förskolan är planerad i byggnadens bottenvåning.

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelse

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens placering inom fastigheten i förhållande till Hammarbyvägen och

		vändplatsen, befintliga ledningsstråk samt infarter till omkringliggande bostadsgårdar. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa förskolegårdens friyta.
Korsmark	Marken får endast förres med komplementbyggnader till en största total bruttoarea om totalt 100 m ² . Största tillåtna byggnadsarea per komplementbyggnad är 40 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa förskolegårdens friyta och möjliggöra för komplementbyggnader såsom förråd och uthus på kvartersmark på gården.
Ö ₁	Marken får inte förres med byggnad. Skärmtak tillåts kraga ut ovan prickmark. Balkonger tillåts kraga ut 0,5 meter ovan prickmark.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens placering inom fastigheten i förhållande till Hammarbyvägen och vändplatsen, befintliga ledningsstråk samt infarter till omkringliggande bostadsgårdar. Bestämmelsen syftar också till att möjliggöra för att skärmtak får kraga ut och att balkonger som mest får kraga ut 0,5 meter ovan kvartersmarken mot vändplatsen i norr.
S ₁	Byggnadens vind får inte inredas, förråd och teknikutrymmen tillåts.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens användning och att vind inte får inredas.
a ₁	Servitut avseende rätt till för infartstrafik till förmån för Vilunda 28:12 som belastar Vilunda 28:15.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa infartstrafik till bostadsgårdar via Hammarbyvägen öster om fastigheten.
h ₁ 0,0	Högsta nockhöjd är 4,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på komplementbyggnader inom egenskapsområdet.
h ₂ 0,0	Högsta nockhöjd är 36,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på förskolan inom egenskapsområdet.
h ₃ 0,0	Högsta nockhöjd är 48,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på huvudbyggnaden inom egenskapsområdet.

+ 0,0	Markens höjd över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på marken inom användnings- eller egenskapsområdet.
n ₁	Parkering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken används för parkering till bostäderna, förskolan samt besöksparkering till kontoret.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markreservat för befintligt ledningsstråk under mark. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markreservat för gångtrafik längs med trottoar mellan Hammarbyvägen och gång- och cykelbanan i Sigmaområdet.
o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 12 grader. Terrass på bottenvåningens tak omfattas inte och tillåts ha lägre takvinkel.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa takets utformning och att Huvudbyggnadens takform harmoniserar med omkringliggande bostadshus. Takterrassen på förskolans tak tillåts vara platt och ha lägre takvinkel.
f ₁	Utrymme för teknikrum på tak får vara maximalt 70 kvm stort och ska vara indraget 2,5 meter från fasadliv och får sticka upp till en högsta nockhöjd om +49.0 meter ovan angivet nollplan (gäller vid användning förskola och bostäder).	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens gestaltning och att teknikrummet placeras centralt och inte upplevs från gatunivån.
f ₂	Minst 10 % av förskolans tak ovan bottenvåningen ska utföras Vegetationsbeklätt.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa infiltration av dagvatten på terrassen samt takets gestaltning.
f ₃	Skyltar ska gestaltas så att logo/bokstäder är fristående. Eventuell belysning ska vara	Bestämmelsen syftar till att säkerställa skyltarnas utformning och gestaltning.

	integrerad i skylt alternativt påbelyst skylt med dold ljuskälla.	
f ₄	Tak gestaltas med mörk plåt, vegetationsbeklätt eller med solceller.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa takets utformning och gestaltning.
f ₅	Inglasning av balkong ska utföras i samband med att byggnad uppförs och får inte utföras i efterhand. Inglasning ska gestaltas och samordnas med byggnadens gestaltning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa inglasningens utformning och gestaltning och att inglasning sker och samordnas i samband med att byggnaden uppförs.
f ₆	Byggnadens förskolefasader ska utföras i tegel och bostads- eller kontorsfasader ska utföras i trä.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens gestaltning och förhållande med omkringliggande bebyggelse och det centrala parkrummet.
f ₇	Takfoten ska utformas omsorgsfullt för att ge byggnadsvolymen ett dekorerat och tydligt avslut.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takfoten gestaltas och utformas med hög kvalitet.
f ₈	Huvudbyggnaden ska gestaltas med fönster i gavelfasaderna	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden byggs med fönster på gaveln för att öka tryggheten i området.
f ₉	Loftgångshus medges ej.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens gestaltning och att skapa en trygg bostadsmiljö och möjliggöra för bättre och ljusare lägenheter. Loftgångar skymmer mycket av det dagsljus som skall nå in i vistelserummen i varje lägenhet.
b1	Källare får ej finnas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen inte byggs närmre och påverkar den underliggande vattentäkten.
b2 0,0	Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte hårdgörs och möjliggör för infiltration av dagvatten.
e10,0	Största byggnadsarea är 80 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av marken som får upptas av

		huvudbyggnaden inom användningsområdet.
e2	Minsta tillåtna bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 2600 kvadratmeter (Förskola ingår ej i begränsningen).	Bestämmelsen syftar till att reglera minst antal kvadratmeter bruttoarea som tillåts inom användningsområdet för bostäder.
e3	Största tillåtna bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 2850 kvadratmeter (Förskola ingår ej i begränsningen)	Bestämmelsen syftar till att reglera störst antal kvadratmeter bruttoarea som tillåts inom användningsområdet för bostäder.
e4	Största tillåtna bruttoarea för kontor inom användningsområdet är 2500 m ² (Förskola ingår ej i begränsningen)	Bestämmelsen syftar till att reglera största bruttoarea som tillåts inom användningsområdet för kontor och säkerställer högst antal våningar inom egenskapsområdet.
a2	Startbesked får inte ges för för markåtgärder förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller att nödvändiga skyddsåtgärder har vidtagits så att riktvärden för känslig markanvändning uppnåtts.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för förskola avseende markföroreningar inom planområdet. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark avsedd för förskola inom planområdet.
a3	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om markens genomsläpplighet följs.
Genomförandetiden	Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från dagen som planen får laga kraft	Bestämmelsen syftar till att Genomförandetiden är satt till kortaste tillåtna, 5 år

5.2 Allmän platsmark

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
GATA	Gata	Allmän plats- Gata och vändplats med kommunalt huvudmannaskap som möjliggör angöring till planområdet
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Allmän plats- Gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelse

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
+ 0.0	Markens höjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens höjd inom allmän plats

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 miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ligger inom Arlanda flyghinder influensområde, inom Hammarby vattenskyddsområde samt 450 meter från E4:an som alla utgör riksintressen. Planområdet ligger även inom totalförsvarets influenszon samt inom påverkansområdet för väderradar som är av riksintresse.

6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen bekräftar i ett beslut av miljö- och 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 miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

På platsen ligger idag en gata med parkeringar och vändplats samt en förskola med gård samt allmän parkmark. Inom planområdet på förskolegården finns stora ädellövträd. Platsen upplevs som otrygg av boende på kvällar och helger när förskolan inte är öppen. Mot Hammarbyvägen är marken flack utan lutningar och mot förskolegården och parken en varierad topografi med kullar och stora uppväxta träd och buskage som skapar en kvalitativ utemiljö för förskolebarnen och samtidigt försvårar för människor att hålla god uppsikt över förskole- och parkområdet.

Planområdet ligger inom Vattenskyddsområde Hammarby. Området ligger inom högriskområde för radon, radonmätningar ska fastställa klassificering av radonrisk. Upplands Väsby kommun är beläget söder om Arlanda och i stora delar av kommunen hörs flygtrafiken, planområdet ligger utanför riksintresset för flyg. Planområdet ligger cirka 450 meter från E4:an som utgör riksintresse för kommunikationer. Buller från fläktar på taket på Sigma centrum ska utredas under

planprocessen. Förskolan är byggd på 1960-talet när PCB var vanligt förekommande i byggnadsmaterial. Eventuella markföroreningar ska avlägsnas från planområdet.

Påverkan

Planens genomförande innebär att Hammarbyvägen, parkeringsplatserna och vändplatsen behöver byggas om för att anpassas efter dagens funktionskrav på varu- och avfallshanteringstransporter till och från förskolan. Den innebär också att en del av den allmänna parken omvandlas till att bli en del av förskolegården samt att den nya byggnaden blir fyra våningar bostäder eller tre våningar kontor istället för en våning vilket påverkar solinstrålningen i parken. Fler människor kommer röra sig i området och de som bor eller arbetar i byggnaden får uppsikt både från de gemensamma ytorna i bottenvåningen samt från balkongerna över parken vilket kan öka tryggheten i parken.

Flera stora träd kommer att behöva tas ner för att göra rum för den nya byggnaden, dessa kompenseras genom nyplanteringar i lägen där spridningssambandet i området i stort är låga vilket gör att spridningssambanden på sikt kommer att förbättras. Marken inom planområdet ska saneras från markföroreningar för att säkerställa riktvärden för känslig markanvändning vilket är positivt för mark- och miljö och för förskoleverksamheten.

På grund av planområdets avstånd till E4:an och det faktum att det redan ligger bland bostadsbebyggelse gör kommunen bedömningen att planförslaget inte påverkar eller påverkas av riksintresset för kommunikationer, E4:an, eller riksintresset för flygbuller, Arlanda. Beräkningar och uppmätning av bullernivåer inom planområdet visar att samtliga bullernivåer underskrids och att byggnaden och bostäder kan placeras fritt inom planområdet. Även förskolan kan disponeras utan begränsningar inom planområdet.

Detaljplanen reglerar och säkerställer att marken inte infiltreras med smutsigt/förorenat dagvatten genom dimensionering och avledning av dagvatten från gata och hårdgjorda ytor till kommunens ledningssystem. Byggnationen begränsas i höjdlid och placeras inte närmre vattentäkten än befintlig byggnationen är idag. Förbud mot garage och bebyggelse under mark säkerställer att Hammarby vattentäkt inte påverkas av planförslaget.

Planen

Träden som tas ner ska kompenseras inom Sigmaområdet för att förbättra spridningssambanden, så många träd som möjligt ska bevaras för att bibehålla så hög biologisk mångfald som möjligt och bidra med skugga och utomhuslek för förskoleverksamheten. Fällda träd som inte är inhemska ska ersättas med nya som har liknande funktion vad gäller de ekosystemtjänster som de bidrar med. Då markföroreningarna potentiellt skulle kunna påverka pågående förskoleverksamhet har mindre saneringar av befintlig markförorening gjorts. Marken ska säkerställas och saneras innan startbesked för ny markanvändning kan ges. Planbestämmelse gällande markens lämplighet har införts på plankartan. Bebyggelsen ska utföras radonsäkert vilket finns som informationspunkt på plankartan. Planen reglerar också förbud mot källare för att säkerställa att bebyggelsen inte påverkar Hammarby vattentäkt. Då planområdet ligger inom vattenskyddsområde ska fastighetens dagvattenlösningar utformas så att eventuellt släckvatten vid

en brand inte rinner till infiltrerbara ytor som kan förorena grundvattnet. Detta kommer hanteras i detaljplanens genomförande.

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 har i sitt samrådsyttrande 2023-01-25 meddelat att de delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

6.3 Sol – och skuggförhållanden

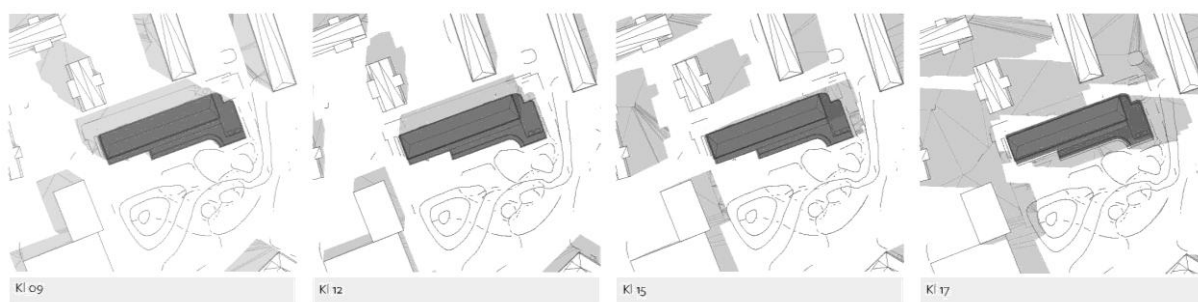
En sol- och dagsljusstudie har tagits fram för att visa hur föreslagen bebyggelse påverkar sol- och dagsljusförhållandena inom planområdet samt i dess influensområde. Kravet på dagsljus gäller i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis 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.

I det här fallet studeras alltså att planförslagets läge för bostäder samt de bostäder som eventuellt påverkas av planförslaget fortsatt, även efter att planområdet är utbyggt, har god tillgång till sol- och dagsljus under dygnets ljusa timmar. Även de delar av förskolans lokaler som bedriver pedagogisk verksamhet ska uppfylla kraven på dagsljus inomhus. Vad gäller utomhusmiljön är det viktigt att föreslagen bebyggelse inte ytterligare skuggar parkområden eller rekreativa områden inom planområdet eller i dess närhet.

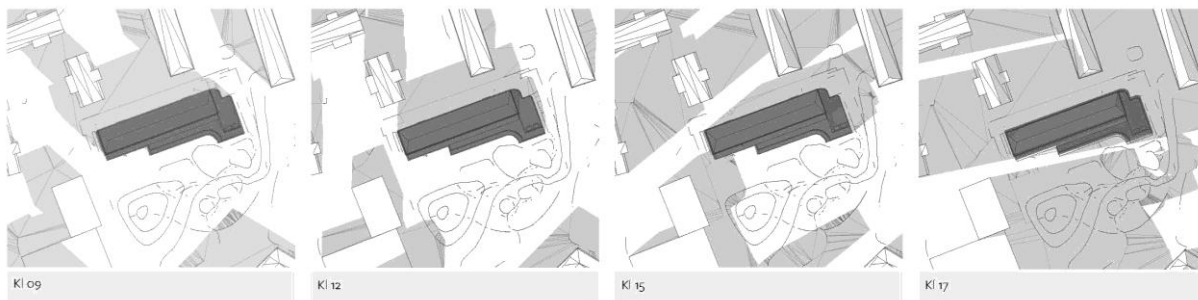
Studien visar att de boende inom planområdet kommer att få goda sol- och dagsljusförhållanden längs hela södersidan mot parken och att de närmsta huskropparna norr om planområdet eventuellt kommer att nås av den nya högre byggnadskroppens skugga på förmiddagen.

Studien visar att den utemiljö som påverkas av mer skuggning framför allt är husets norrsida och vändplatsen. Förskolegården och parkområdet som idag främst skuggas av Sigma Centrum påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen.

Vår- och höstdagjämning,
21 mars och 21 september



Sol- och skuggstudie vid vår- och höstdagjämning (21 mars/sept.)

Sommarsolstånd
21 juni

Sol- och skuggstudie vid sommarsolståndet (21 juni).

Under sommarsolståndet, under de bästa sol- och dagsljusförhållandena, påverkas omgivande bebyggelse inte av planförslaget utan bedöms ha samma goda sol- och dagsljusförhållanden som idag. Även bebyggelsen inom planområdet har goda förutsättningar för ljusa bostäder och förskolelokaler.

Studien visar att trots att befintlig bebyggelse i norr kommer att få något sämre dagljusinstrålning på förmiddagen under vår och höst så är den föreslagna bebyggelsens höjd, volym och placering lämplig för platsen.

6.6 Miljökvalitetsnormer för vatten

Beräkningar som genomförts för planförslaget i dagvattenutredningen (WSP, 2026) visar att rening i växtbäddar minskar föroreningshalten och belastningen per år för samtliga studerade ämnen. Detta medför en minskad föroreningsbelastning på nedströms liggande vattenförekomst och förbättrar möjligheterna för kommunen att uppnå miljökvalitetsnormer.

Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskridas.

6.7 Sociala konsekvenser

Genom att placera förskolan i kombination med bostadskomplementen i bottenvåningen skapas en aktiv bottenvåning med rörelser både dagtid, kvällar och helger. Kvällstid kan delar av bottenvåningen vara upplyst för att bidra med trygghet till den inre parken. Bostäderna ovanpå förskolan har sina entréer mot vändplatsen och balkonger mot parken vilket också ökar mängden ögon på gatan och parken. Den nya, utökade förskolegården ger ett välskött och omhändertaget intryck för hela det inre parkrummet och Sigma centrum's parkentré. Även vid alternativet där det byggs kontor istället för bostäder kommer kontorslokalerna att bidra med ögon på gatan, och en mer omhändertagen gestaltning.

6.8 Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stärkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas, vilket är extra viktigt när planområdet innehåller både förskola och bostäder där barn spenderar

stora delar av sin tid. Barnens utemiljö, både bostad- och förskolegård ska gestaltas utifrån barns behov. I och med närheten till Hammarbyvägen, vändplatsen, hämta-/lämnplatserna och parkeringarna där barn rör sig för att nå bostadsentréer och förskolan är trafiksäkerhet viktig att beakta.

Utifrån platsens förutsättningar har planförslaget anpassats efter barns behov. Planförslaget möjliggör för en större förskolegård som är anpassad efter barns behov och pedagogiska inlärning. Även byggnaden är utformad för att kunna skapa en attraktiv arbetsplats som utgår från barnens behov, sett till flöden, ytor och funktioner. Platsen och vändplatsen framför förskolan är anpassad för att skapa en så trafiksäker situation som möjligt och att förbättra dagens situation.

7. Genomförande

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

Beskrivningen ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

7.1 Avtal

För genomförandet av detaljplanen ska kommunen och exploatören teckna ett marköverlåtelseavtal. Ett marköverlåtelseavtal är ett bindande avtal om överlåtelse av mark och om genomförandefrågor. Avsikten är bland annat att reglera följande:

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Marköverlåtelse och markpris
- Utbyggnad och finansiering av allmän plats och kvartersmark
- Tidplan
- Samordning
- Gestaltning
- Viten och säkerheter
- Återbruksinventering av befintlig förskola inom fastigheten Vilunda 28:12
- Parkeringsköp

7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga åtgärder som kommunen anser behöver vidtas för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsreglering

Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med planen.

Allmän plats

Mark som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548. Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas har kommunen rätt att lösa in

marken. Motsvarande är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som utgör allmän plats.

Detaljplanen medför behov av följande fastighetsregleringar för att möjliggöra gata samt gång- och cykelväg.

- Del av fastigheten Vilunda 28:8 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata.
- Del av fastigheten Vilunda 28:8 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548 för att möjliggöra gång- och cykelväg.
- Del av fastigheten Vilunda 28:28 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548 för att möjliggöra gång- och cykelväg.
- Del av fastigheten Vilunda 28:15 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

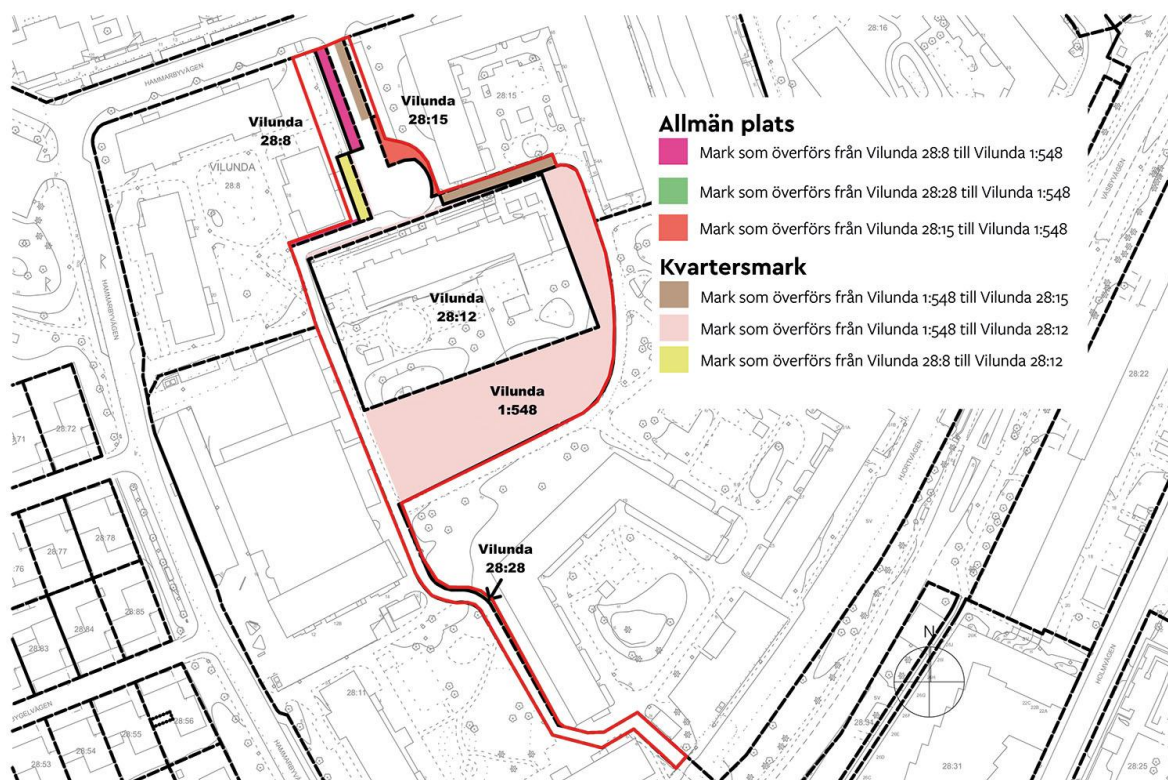
Kvartersmark

Följande mark är i detaljplanen utlagd som kvartersmark och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

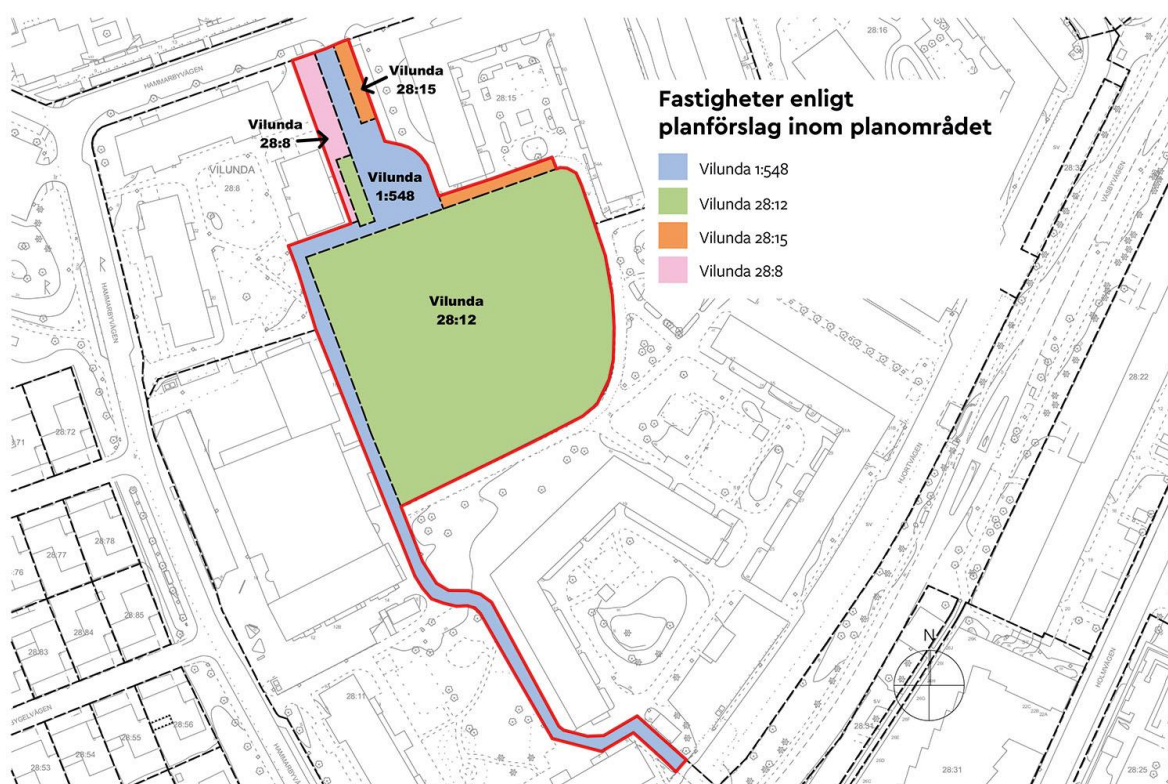
- Del av fastigheten Vilunda 1:548 ska överföras till fastigheten Vilunda 28:15 för att möjliggöra bostad.
- Del av fastigheten Vilunda 1:548 ska överföras till fastigheten Vilunda 28:12 för att möjliggöra förskola samt bostad/kontor.
- Del av fastigheten Vilunda 28:8 ska överföras till fastigheten Vilunda 28:12 för att möjliggöra förskola samt bostad/kontor.

Fastighetsbildning enligt ovan kan genomföras även om parterna inte är överens, efter prövning av Lantmäteriet enligt fastighetsbildningslagen.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.



Ändringar av fastigheter genom fastighetsreglering inom planområdet.



Planerad slutgiltig fastighetsindelning inom planområdet.

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 lantmåteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

Fastigheten Vilunda 28:12 belastas av avtalsservitut 01-IM3-68/5324CA.1 för ändamålet värmecentral till förmån för fastigheten Vilunda 28:11.

Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.

Tillkommande

Planförslaget möjliggör inrättande av servitut till förmån för fastigheten Vilunda 28:12, vilket efter genomförd fastighetsreglering kommer att belasta del av fastigheten Vilunda 28:15.

Servitutet syftar till att säkerställa tillgängligheten till den planerade RHP-platsen. Området är sedan tidigare planlagt som x-område och ändras i detaljplanen till område med servitut, vilket tydliggörs i plankartan genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Kommunen bedömer att den belastade fastigheten inte utsätts för betydande olägenheter genom att rätt till infartstrafik säkerställs. Fördelarna med det föreslagna servitutet bedöms sammantaget överväga de kostnader och olägenheter som åtgärden medför. Fastigheten Vilunda 28:15 bedöms även efter genomförd fastighetsreglering och inrättande av servitut vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.



Område i planområdets östra del som i gällande detaljplan omfattas av x-område och som föreslås omvandlas till ett servitut till förmån för Vilunda 28:12. Aktuellt område är markerad med röd begränsningslinje.

Markreservat för allmän gångtrafik har lagts ut över del av fastigheten Vilunda 28:8. Rätten att använda området ska säkerställas genom servitut. Servitutet ska gälla till förmån för kommunens fastighet Vilunda 1:548. Kommunen ansvarar för att rättigheten skapas och är, på fastighetsägarens begäran, skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt till området.

Kommunen planerar att anlägga nya belysningsstolpar längs Hammarbyvägen och den intilliggande trottoaren för att förbättra tryggheten och trafiksäkerheten. Rättigheten avses säkras genom servitutsavtal.

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 nedanstående ledningsrätter inom planområdet:

Fastigheten Vilunda 28:12 belastas av ledningsrätt 0114-11/12.1 för ändamålet vatten och avlopp. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun.

Fastigheten Vilunda 28:8 belastas av ledningsrätt 0114-2018/24.2 för ändamålet vatten och avlopp. Ledningsrättshavare Upplands Väsby kommun.

Planförslaget föranleder ingen ändring av ledningsrätten.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya ledningsrätter.

Marköverlåtelse

Kvartersmark avsedd för förskola samt bostad eller kontor är planlagd inom fastigheten Vilunda 28:12 samt del av Vilunda 1:548. Efter genomförd fastighetsreglering kommer områdena att utgöra fastigheten Vilunda 28:12. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Efter genomförd fastighetsbildning avser kommunen att överlåta fastigheten Vilunda 28:12 till exploatören, vilket kommer regleras genom marköverlåtelseavtal mellan parterna.

Parkeringsköp

För att säkerställa att parkeringsbehovet för fastigheten Vilunda 28:12 tillgodoses kan fastighetsägaren genomföra ett parkeringsköp. Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren, genom ett avtal, förvärvar rätten att nyttja parkeringsplatser på en närliggande fastighet i stället för att anordna dem på den egna marken. Lösningen är särskilt användbar i områden där det saknas tillräckligt med utrymme för att anlägga parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Parkeringsköpet formaliseras i ett avtal och syftar till att säkerställa en långsiktig och varaktig lösning för fastighetens behov av parkeringsutrymme.

7.3 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna platser som krävs för planens genomförande.

Detaljplanens genomförande omfattar ombyggnad av befintlig gata och vändplats inom Hammarbyvägen.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan Vatten- och avloppshuvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala vatten- och avloppsledningar innefattar utbyggnad av vattenledningsnät för försörjning av brandpost i ombyggd Hammarbyvägen och projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok.

EI

Inga nya elnätsstationer planeras inom planområdet.

Det befintliga elnätet har tillräcklig kapacitet för den nya förskolan samt för planerad bostads- eller kontorsbebyggelse.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna inledas under 2026. Detaljplanens genomförande kommer regleras mer detaljerat i kommande marköverlåtelseavtal.

Drift och underhåll

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för drift och underhåll av dessa ytor.

Befintlig parkmark som enligt gällande detaljplan utgör allmän plats föreslås övergå till kvartersmark. Marken kommer utgöra kors- och prickmark avsedd för förskola, bostäder och kontor. Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunens ansvar för drift och underhåll av allmän plats minskar.

Utredningar

Inför detaljplanens genomförande ska följande utredningar tas fram:

- Ledningssamordningsritning.
- Planering för ny vattenledning och brandpost.
- Projektering av allmän platsmark.
- Projektering av servis och ny vattenledning för rundmatning.
- Miljö- och återbruksinventering av fastigheten Vilunda 28:12.

Dokumentation och kontroll

Uppföljning av att gränsvärden för luft, buller, vibrationer och ljus (dagsljusförhållanden) uppfylls sker i samband med slutsamråd i bygglovsprocessen.

Kontroll av att marken har sanerats sker vid startbesked.

En riskanalys med avseende på vibrationer behöver tas fram för att säkerställa skydd av befintliga anläggningar och va-ledningar.

Inför eventuell hantering/kvittblivning av överskottsmassor kan analys med avseende på lakning (skaktest SS-EN 12457–3) och totalhalt organiskt kol genomföras; analyser som kan efterfrågas av externa mottagningsanläggningar.

7.4 Ekonomiska konsekvenser

I följande avsnitt beskrivs de ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får.

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän plats. Fördelningen av kostnader för allmän platsmark avses att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Intäkter

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

Exploatörens kostnader

Exploatören får kostnader i samband med markförvärv, vid utbyggnad av allmänna anläggningar samt vid utbyggnaden av kvartersmarken.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör utveckling av en ny bostads- eller kontorsbyggnad med förskola i bottenvåningen. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär förslaget att cirka 30 nya bostäder kan tillkomma centralt i Upplands Väsby. Om exploatören i stället utvecklar området med kontor kan detta ge utrymme för omkring 100 nya arbetsplatser. För kommunen innebär alternativen ökade skatteintäkter samt ett större underlag för handel och annan kommersiell verksamhet.

I takt med att befolkningen växer ökar även behovet av kommunal service, vilket medför ökade kostnader för kommunen. Den befintliga förskolan kommer att ersättas av en ny förskola med kapacitet för cirka 100 barn, fördelade på två avdelningar med ungefär 50 barn per avdelning.

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.

Avgifter och taxor

Gatukostnader

Gatukostnadsersättningen är inkluderad i byggrättspriset, vilket avses att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Lantmäterikostnader

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen ansöker om och betalar fastighetsbildningsåtgärder för att bilda allmän platsmark i enlighet med detaljplanen. För övriga fastighetsbildningsåtgärder som behövs för detaljplanens genomförande ansvarar kommunen och exploatören i enlighet med överenskommelse i kommande marköverlåtelseavtal.

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, vatten- och avloppsinstallationer och underhåll.

För anslutning av tillkommande byggnad till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (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 nätägarens vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter nätägarens 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

Plankostnaden har reglerats i plankostnadsavtal mellan exploatören och Upplands Väsby kommun.

7.5 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gata samt gång- och cykelväg som allmän plats.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. 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

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Bygg- och miljönämnden i kommunen hanterar ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när detaljplanen har vunnit laga kraft. Bygg- och miljönämnden hanterar även anmälan om handlingsplan för sanering av förorenad mark.

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.

Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av det regionala 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.

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 i projektet har varit Väsbyhem, Brunnberg & Forshed arkitektkontor och Urbio.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell

Planchef

Nassim Pourshah Badinzadeh

Planarkitekt

Jolin Graveley

Exploateringsingenjör