

**Författare:** Upplands Väsby kommun

Datum: 2025-02-25

**Medverkande:**

Alexander Bonnevier, planarkitekt

Erik Sandqvist, översiktsplanerare

David Lundqvist, miljöplanerare

Teodor Mattsson, kommunantikvarie

Emma Bernhardsson, trafikplanerare

## **PM – Exploatering av jordbruksmark i detaljplan för Västra Eds Allé**

### **1. Sammanfattning**

Kommunen föreslår i planarbetet för Västra Eds Allé exploatering på brukningsvärd jordbruksmark. Enligt miljöbalkens hushållningsregler ska en prövning göras om exploateringen kan ske på annan mark än jordbruksmark. Beslutet (maj 2023) om att påbörja detaljplanen för Västra Eds Allé föregicks av ett arbete för att lokalisera skolplatser inom den västra kommundelen. För att klargöra kommunens ställningstagande kring exploatering av jordbruksmark har detta PM tagits fram. Dokumentet sammanfattar tidigare undersökningar och innehåller en kompletterande/utvidgad lokaliseringsprövning, som syftar till att tydliggöra de ställningstaganden som ligger till grund för detaljplanens förslag om att exploatera den aktuella jordbruksmarken.

## Innehåll

<b>PM – Exploatering av jordbruksmark i detaljplan för Västra Eds Allé.....</b>	<b>1</b>
1. Sammanfattning .....	1
2. Introduktion och bakgrund .....	3
3. Förstudie, skolplatser för västra kommundelen .....	3
Syfte och mål med förstudien .....	3
Överväganden .....	3
Slutsatser .....	4
4. Planförslaget Västra Eds Allé.....	4
5. Planeringsförutsättningar .....	5
Gällande detaljplan .....	5
Översiktsplanen .....	8
Planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun .....	8
Utvecklingsplan för ekosystemtjänster.....	9
Skolplatsbehovet i kommunens lokalförsörjningsplan .....	9
Miljöbalken .....	9
6. Jordbruksmarkens värden.....	9
Produktionsvärden .....	9
Naturvärden.....	10
Kulturmiljövärden.....	11
Rekreativvärden .....	11
7. Väsentligt samhällsintresse .....	11
8. Alternativa lokaliseringar .....	12
Undersökningsområde .....	12
Lokaliseringar .....	12
Avvägningar mellan alternativ 1, 2 och 4.....	17
Sammanfattande bedömning .....	18
Konsekvens av att jordbruksmarken försvinner .....	18
9. Källor.....	19

## 2. Introduktion och bakgrund

Kommunens lokalförsörjningsplan visar att det växande behovet av offentlig service kräver stora investeringar i lokaler och anläggningar. Både kommunen och privata aktörer har historiskt sett bidragit till att bygga, äga och förvalta samhällsfastigheter. För att möta detta behov krävs en flexibel och långsiktig planering, anpassad efter kommunens ekonomi.

Med anledning av det nämnda behovet fick samhällsbyggnadskontoret, den 3 maj 2021, i uppdrag av kommunstyrelsen att undersöka hur fler förskole- och grundskoleplatser kan skapas i västra kommundelen. En **förstudie** skulle tas fram i enlighet med lokalförsörjningsplanens behov. Uppdraget inkluderade en granskning av Runbyskolans fastigheter och möjligheterna för bostadsutveckling på platsen.

Den 18 maj 2022 godkände miljö- och planutskottet en förstudie och dess förslag till plats. Förslaget var att resterande del av åkermarken väster om det nybyggda bostadsområdet Eds Allé skulle användas för en ny grundskola, samt sporthall och en fotbollsplan för 11-mannaspel. Bedömning var att Runbyskolan inte kunde möta det ökade behovet, vilket gjorde en ny plats nödvändig för att realistiskt kunna tillgodose lokalbehovet. I förstudien undersöktes flera platser i västra kommundelen för att bedöma deras lämplighet för skola och idrottsfunktioner. Platser som inte inkluderade brukningsvärd jordbruksmark var också med som alternativ. Den 29 maj 2023 beslutade kommunstyrelsen att inleda **planarbetet** för att utveckla den nya skolan vid Västra Eds Allé.

Västra Eds Allé består mestadels av jordbruksmark. Projektet har arbetat vidare med att anpassa utvecklingen till platsens förutsättningar.

## 3. Förstudie, skolplatser för västra kommundelen

### Syfte och mål med förstudien

Kontoret för samhällsbyggnad fick i uppdrag att ta fram en förstudie för att lokalisera skola och idrott inom västra kommundelen. Ursprungligen begränsade sig undersökningen till att hitta plats inom Runbyskolans fastigheter. När det stod klart att det växande behovet inte kunde mötas genom renovering av den redan hårt belastade skolan, med begränsat utrymme och flera tillfälliga lokaler, utvidgades undersökningen till att omfatta andra platser på den västra sidan för etablering av en ny skola. Privat och kommunal mark samt jordbruksmark och annan mark undersöktes.

### Överväganden

Lokalförsörjningen i kommunen utgår från att man ska kunna gå i skolan i sitt närområde, vilket är viktigt för de yngre barnen och deras familjer. Trygga och säkra skolvägar för de yngre barnen, utifrån hälsa, miljö och barnens perspektiv är viktigt. Platsen skulle ha möjlighet till kollektivtrafikförsörjning och ett genomförande av projektet behövde anses samhällsekonomiskt rimligt. En stor fördel var också om platsen möjliggör samutnyttjande mellan skolans, föreningslivets och allmänhetens behov av idrottslokaler vilket kräver en tillräckligt stor yta för att kunna rymma alla funktioner.

## Slutsatser

Förstudien, som blev klar i maj 2022, identifierade två möjliga platser som bedömdes kunna tillgodose behovet av nya undervisningslokaler. Dessa var plats nr 2 (ett detaljplanearbete för Njursta arbetsområde) och plats nr 4 (Västra Eds Allé). Det visade sig att det pågående projektet inom Njursta arbetsområde saknade förutsättningar att hinna bygga skolan i tid innan behovet uppstod.

Vid tiden för förstudiens framtagande hade detaljplanearbetet med Njursta arbetsområde just påbörjats, och byggnationen i området uppskattades kunna starta runt 2029. En skola skulle då behöva uppföras i ett sent skede av byggnationsfasen, när de hus som fungerar som bullerskärmar mot järnvägen var färdigställda och endast en kortare period med tung byggtrafik återstod runt platsen. Endast Västra Eds Allé hade förutsättningar att uppfylla behovet inom tidsramen.

## 4. Planförslaget Västra Eds Allé

Valet att lokalisera skol- och idrottsverksamheterna till Västra Eds Allé baserades på förstudien från maj 2022. Planförslaget, som planeras ställas ut på samråd under 2025, innebär att infarter och parkering placeras längst söderut för att minimera trafik i skolområdet. Detta skapar ett sammanhängande skol- och idrottsområde, där skolgården ansluter till skogsområdet och kan delas in i olika zoner. Avståndet till befintlig bostadsbebyggelse minimerar potentiella störningar, och fotbollsplanen placeras bakom idrottshallen. Genom att lokalisera skol- och idrottsområdet i den södra delen av planområdet kan bostäderna förläggas i norra delen, vilket ger en naturlig anslutning till den befintliga bebyggelsen, se figur 1.

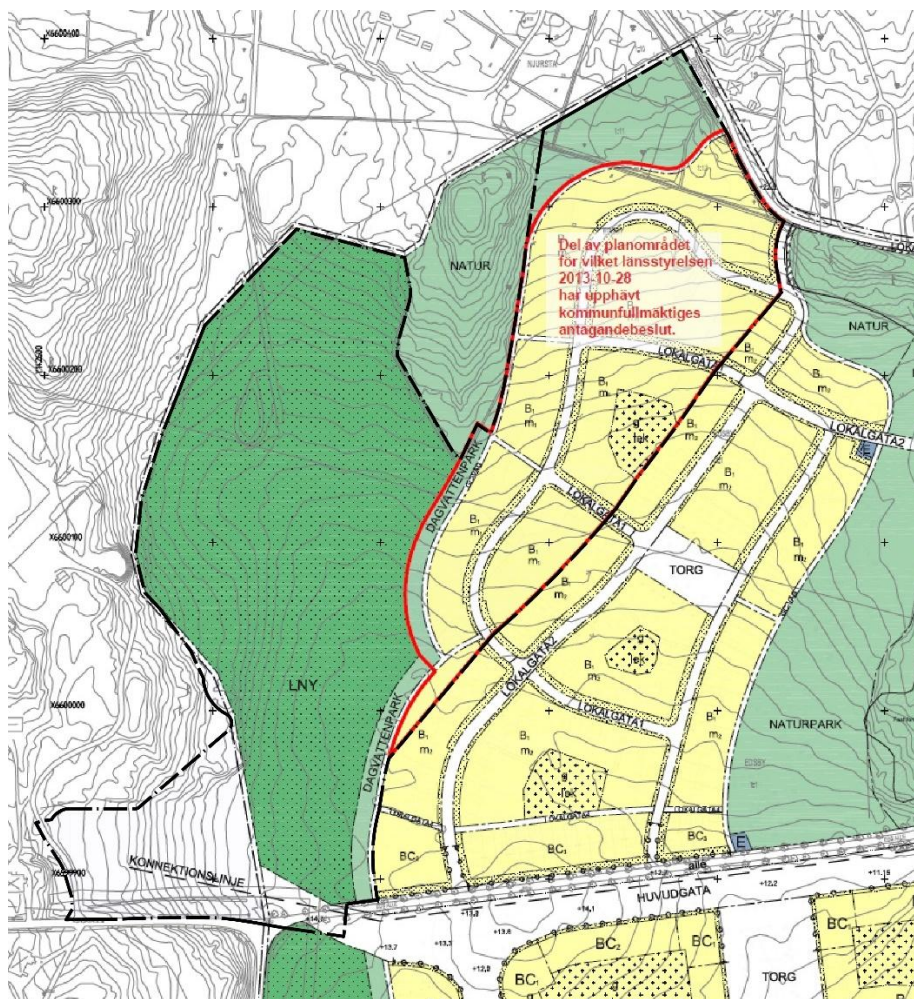


Figur 1: Illustrationsplanen visar den aktuella detaljplanens förslag.

## 5. Planeringsförutsättningar

### Gällande detaljplan

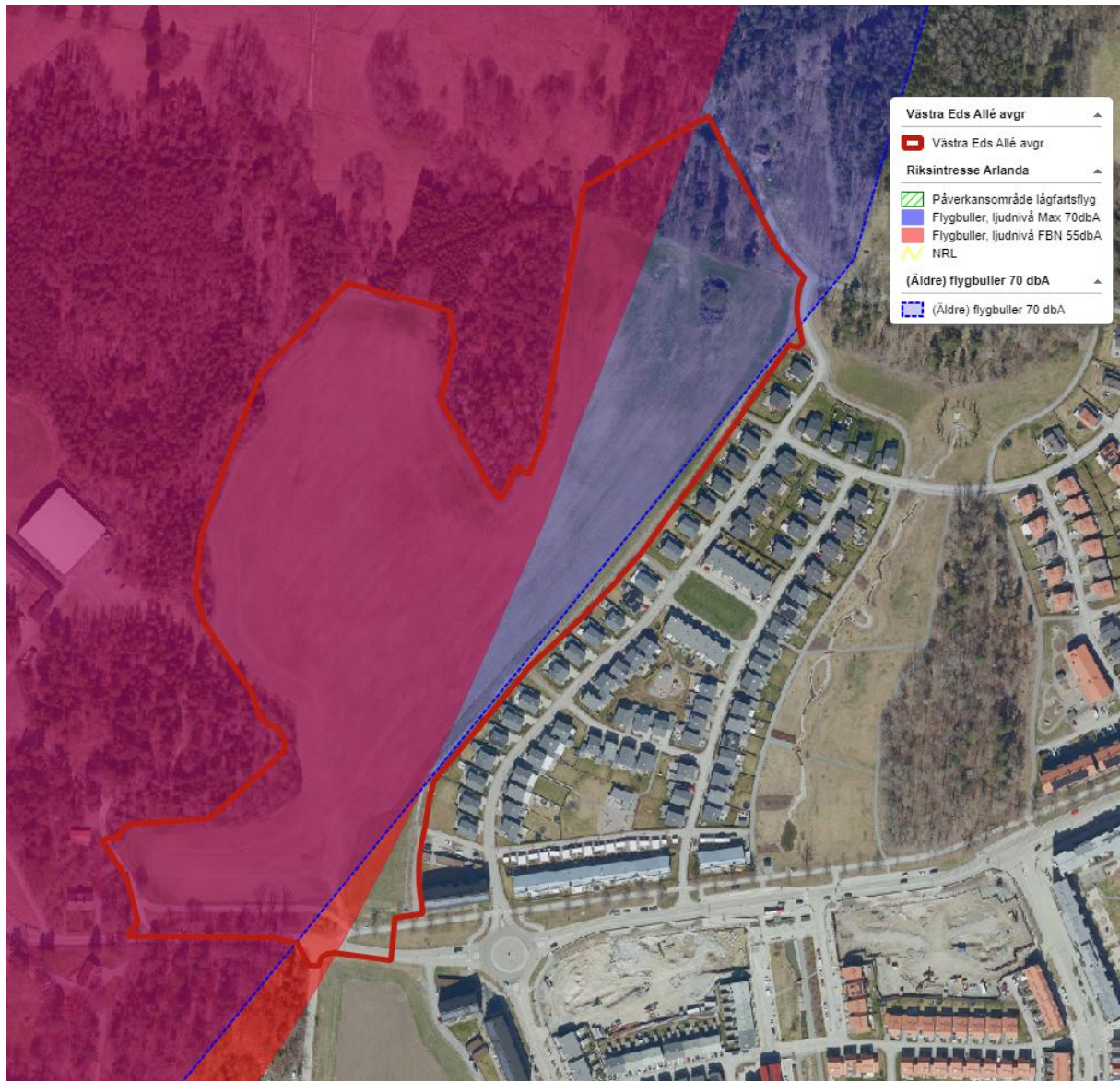
Platsen Västra Eds Allé omfattas idag till stor del av en befintlig detaljplan kallad Eds Allé. Ungefär hälften av åkermarksytan är planlagd för odling, friluft- och idrottsändamål med förbud mot byggnader med undantag för tekniska byggnader som exempelvis pumpstation. Detaljplanen möjliggör därmed för exempelvis olika bollplaner, se figur 2.



Figur 2: Kartan visar gällande detaljplan i relation till projektets planområde markerat med svart begränsningslinje. Tidigare planerat bostadsområde som nu befinner sig utanför planlagt område är markerat med röd linje.

Där den nu aktuella detaljplanen föreslår bostäder, var det även i gällande detaljplan för Eds Allé tänkt att bli småhusbostäder, se Figur 2. I länsstyrelsens utställningsyttrade för detaljplanen framkom att med det dåvarande underlaget om riksintresset för Arlanda, så bedömdes att planförslaget kunde påtagligt försvåra utnyttjandet av flygplatsen. Kommunen valde att anta detaljplanen med en del av bostadsområde innanför influensområdet. På grund av att detta område omfattades av Arlandas riksintresse så upphävdes den delen av detaljplanen av länsstyrelsen i samband med antagandet. Delen som motsvarande bostäder inom riksintresset lämnades därför som ej planlagd mark. Länsstyrelsen uteslöt inte att preciseringen av riksintressets influensområde för flygbuller från 2008 kan komma att förändras med en ändrad syn på hälsorisker, miljötillståndsprövningar m.m.

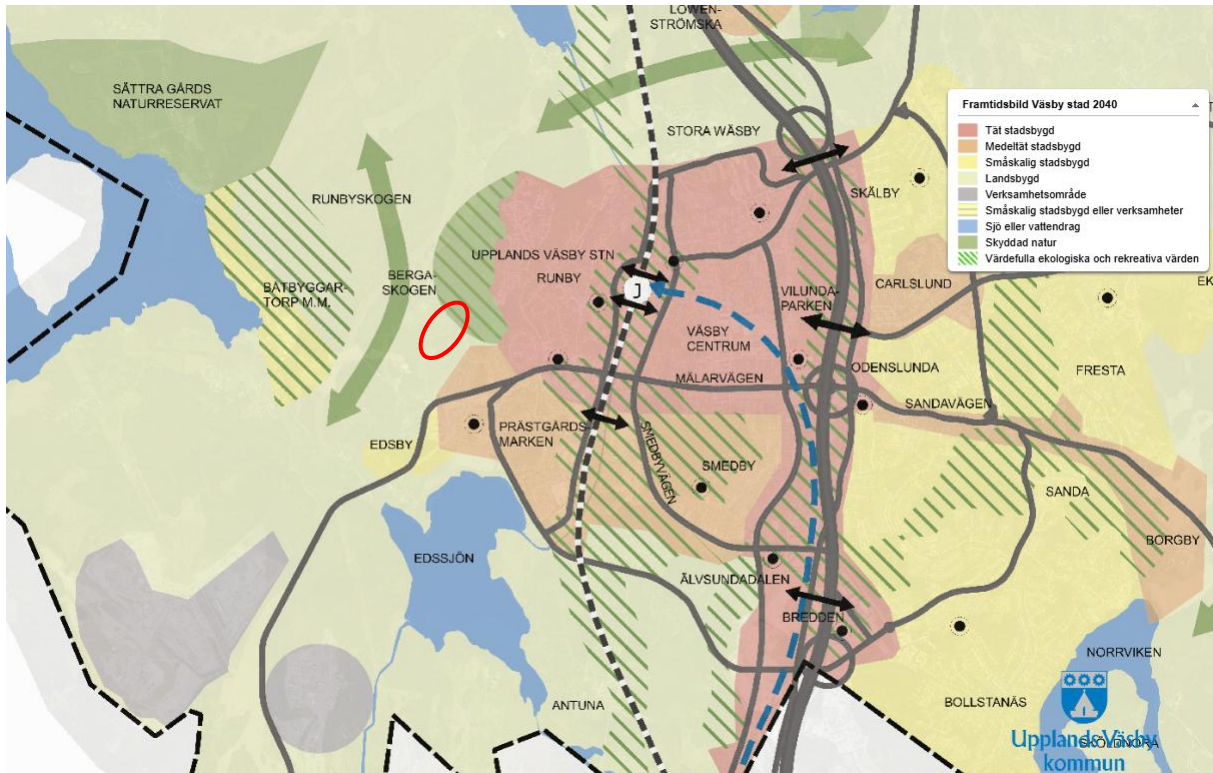
En precisering av riksintresset gjordes 2021. Influensområdet flyttades och en del av åkern exkluderades från området. Den ny preciseringen av riksintresset har haft bättre underlag som grund och därför har det geografiska området för influensområde justerats något. Se figur 3 för riksintressets utbredning före och efter preciseringen 2021.



Figur 3: Blått område visar riksintrasset innan preciseringen 2021. Rött område är aktuellt område för riksintrasset.

## Översiktsplanen

Ett u



Figur 4: Utsnitt ur Översiktsplanens markanvändningskarta. Planområdets läge inringat i rött.

Enligt kommunens gällande översiktsplan ska en tät sammanhållen bebyggelsestruktur inom tätorten göra att befolkningsökningen är möjlig samtidigt som stora naturområden bevaras. Ny bebyggelse ska främst koncentreras till stadsbygden, där bostadsförsörjning och serviceutveckling sker genom förtätning nära befintliga områden. För att begränsa ny bebyggelse på landsbygden betonas att värdefull jordbruksmark ska bevaras. Odlingslandskapet skyddas för att främja livsmedelsproduktion, biologisk mångfald och kulturmiljövärden. Bebyggelse på värdefull jordbruksmark, särskilt klass 3-5 åkermark och naturbetesmarker, ska begränsas.

Vidare anger översiktsplanen att landsbygden ska utvecklas i samspel med utvecklingen av stadsbygden och odlingslandskapet ska bibehållas för att bevara och utveckla livsmedelsproduktion, biologisk mångfald och kulturmiljövärden. Det aktuella planförslaget ligger i direkt anslutning till medeltät stadsbygd. Några närmre beskrivningar av just området väster om Eds Allé finns inte i översiktsplanen. Således lämnar översiktsplanen frågan om lokaliseringsprövningen med avseende på exploatering av jordbruksmark till efterföljande planering.

### Planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun

Kommunen har tagit fram ett kommunövergripande planeringsunderlag för jordbruksmark som beslutades av kommunstyrelsen den 3 juni 2024. Syftet med underlaget är att ge stöd i bedömning av jordbruksmarkens värden i plan- och lovärenden samt vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser avseende exploatering på jordbruksmark. Underlaget ska ge



förutsättningar för transparenta avvägningar och strukturerad prövning av målkonflikter där exploatering av jordbruksmark föreslås. Detta PM om exploatering av jordbruksmark är framtaget bland annat med stöd av det underlaget.

### **Utvecklingsplan för ekosystemtjänster**

Livsmedelsproduktion lyfts fram som en viktig ekosystemtjänst i kommunens utvecklingsplan från 2016. För att stärka resiliensen vid framtida behov av lokal matförsörjning betonas värdet av att bevara jordbruksmark, både befintlig och potentiell. Det ses som önskvärt att begränsa ytterligare anspråk på jordbruksmark och i stället reservera den för framtiden.

Planen framhåller också jordbruksmarkens betydelse för landskapsbild och biologisk mångfald. Det föreslås att kommunen arbetar för att bevara och anlägga strukturer som kan stödja pollinering och skadedjursreglering, exempelvis brynmiljöer och kantzoner, vid exploatering nära jordbruksmark.

### **Skolplatsbehovet i kommunens lokalförsörjningsplan**

Ett beslut togs av kommunstyrelsen under 2021 som innebär att alla ska ha möjlighet att gå i skolan i sin kommun. Det är en bidragande faktor till att det råder brist på skolplatser i västra kommundelen. Enligt lokalförsörjningsplanen är behovet av antal nya permanenta grundskoleplatser ungefär 600 för västra kommundelen år 2029. Bristen löses med tillfälliga lokaler i befintliga Runbyskolan men är inte hållbar på längre sikt.

### **Miljöbalken**

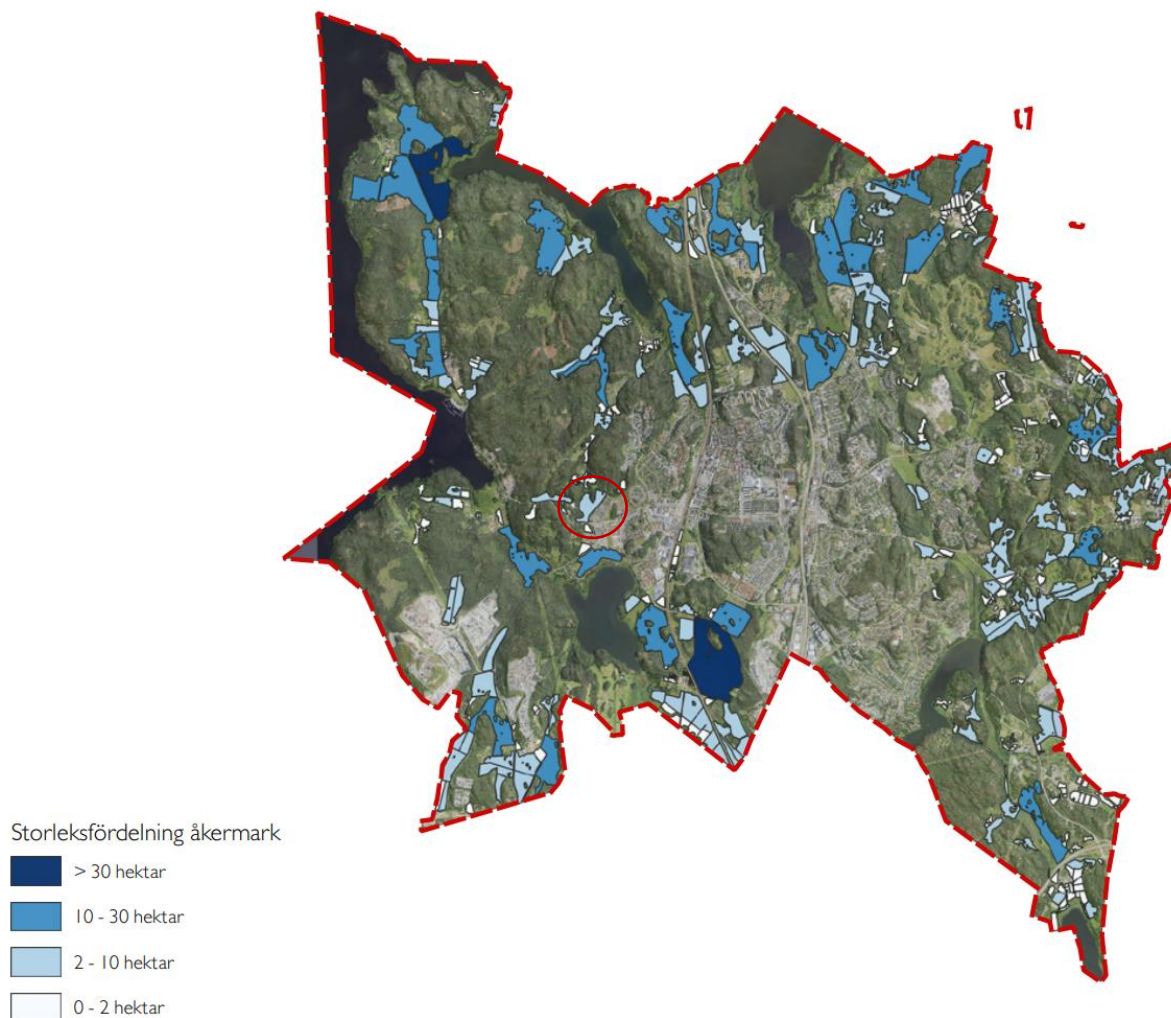
Om exploateringen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse och marken är brukningsvärd jordbruksmark behöver alternativa lokaliseringar utredas innan planeringen av bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark. Det krävs att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk för att exploatering på brukningsvärd jordbruksmark ska tillåtas enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. För att en alternativ mark ska anses vara möjlig ska exploateringen vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig, enligt prop. 1985/86:3, sida 158.

## **6. Jordbruksmarkens värden**

### **Produktionsvärden**

Idag brukas åkermarken som ingår i det aktuella planområdet. Under 2024 års växtsäsong odlades mellangröda för att hålla åkern öppen. Då bostäderna kantar åkern i öster innebär det i dagsläget vissa problem med att bruka marken. Sydvästliga vindar blåser in mot bostäderna och åkerbruket påverkar bostäderna genom ljud, damm och gödsellukt. Innan befintliga Eds Allé exploaterades hade den aktuella marken ett högre produktionsvärde som en del av ett större sammanhängande område och mycket färre bostäder direkt in på åkern. Den aktuella åkermarken har tappat i betydelse på grund av bebyggelsen i Eds Allé enligt nuvarande lantbrukare.

I jämförelse med övrig åkermark i kommunen är det enskilda jordbruksblocket relativt stort. Den berörda åkermarken tillhör den största fjärdedelen av enskilda jordbruksblock vid en gruppering av all åkermark i kommunen efter areal. Däremot är arronderingsförhållandena betydligt sämre i jämförelse med annan jordbruksmark i kommunen. Vid en mätning av total areal åkermark inom 500 meter från respektive jordbruksblock i kommunen tillhör den berörda åkermarken den fjärdedel med näst sämst arronderingsförhållanden i kommunen.



Den aktuella åkermarken har en sammanhängande yta om ungefär 7,5 hektar. Åkermarken omfattas av planbestämmelser som tillåter bland annat idrottsverksamhet och om det skulle byggas idrottsanläggningar enligt gällande detaljplan minskar markens produktionsvärde. Byggrätten omfattar 4,5 hektar vilket delar upp åkermarken i två resterande delar om endast 0,5 respektive 2,5 hektar.

### Naturvärden

Det finns inga skyddsbestämmelser enligt miljöbalken för marken idag och ingen aktiv naturvård pågår idag på marken. En naturvärdesinventering i planarbetet har tagits fram som har konstaterat att det finns naturvärden i skogskilen som delar av åkern i nord-sydlig

riktning. Brynmiljöerna i gränsen mellan skogen och åkermarken innehar värden och åkerholmen i norra delen omfattas av det generella biotopskyddet.

### **Kulturmiljövärden**

I boken *Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby* från 1988 ingår jordbruksmarken som en del av ett kulturhistoriskt värdefullt område runt Edssjön. Där beskrivs att området karaktäriseras av de stora öppna åkerslätterna med koppling till områdets flertal mindre herrgårdar, däribland Edsby slott. Det var kring dessa herrgårdar som jordbruket började rationaliseras mot storjordbruk under slutet av 1800-talet.

De senaste årens utbyggnad av Eds Allé har tagit stora delar av åkermarken i anspråk och fragmenterat de stora åkerfälten till mindre enheter. Detta har påverkat avläsbarheten av jordbruksmarkens koppling till herrgårdsmiljöerna och den aktuella jordbruksmarken bedöms inte längre besitta lika höga kulturhistoriska värden.

### **Rekreativvärden**

Idag hyser platsen höga värden som tilltalande landskapsbild med fina utblickar från ett antal platser omkring åkern. Upplevelsestråket passerar norr om den berörda åkermarken, längs Prästtorpsvägen, med utblickar över jordbrukslandskapet. Marken befinner sig inte inom riksintresse för friluftslivet.

## **7. Väsentligt samhällsintresse**

Den föreslagna utvecklingen stödjer översiktsplanens planeringsinriktningar om att:

- Förskolor och skolor ska ha lokaler som stöder den pedagogiska verksamheten och en utemiljö som uppmuntrar till utevistelse, kreativ lek och aktiviteter för lärande.
- Barn och unga ska ha tillgång till bostadsnära ytor för lek, rörelse, idrott och kultur

Detaljplanens viktigaste syfte är att tillgodose behovet av skol- och idrottslokaler i västra kommundelen. Den befintliga grundskolan är överbelastad och behöver renoveras. Kommande behov framåt tillgodoses med tillfälliga moduler för klassrum och gymnastik men det är ett mycket ansträngt läge och platsen har svårt att få plats med mer. Det påverkar kvalitén på undervisning och skolmiljön negativt. Ingen omfattande renovering kan påbörjas utan att en avlastning sker så att de temporära lokalerna kan tas bort. Den nya skolan behövs för att avlasta Runbyskolan och skapa nya platser för det växande behovet. Således är skol- och idrottsområdet ett väsentligt samhällsintresse.

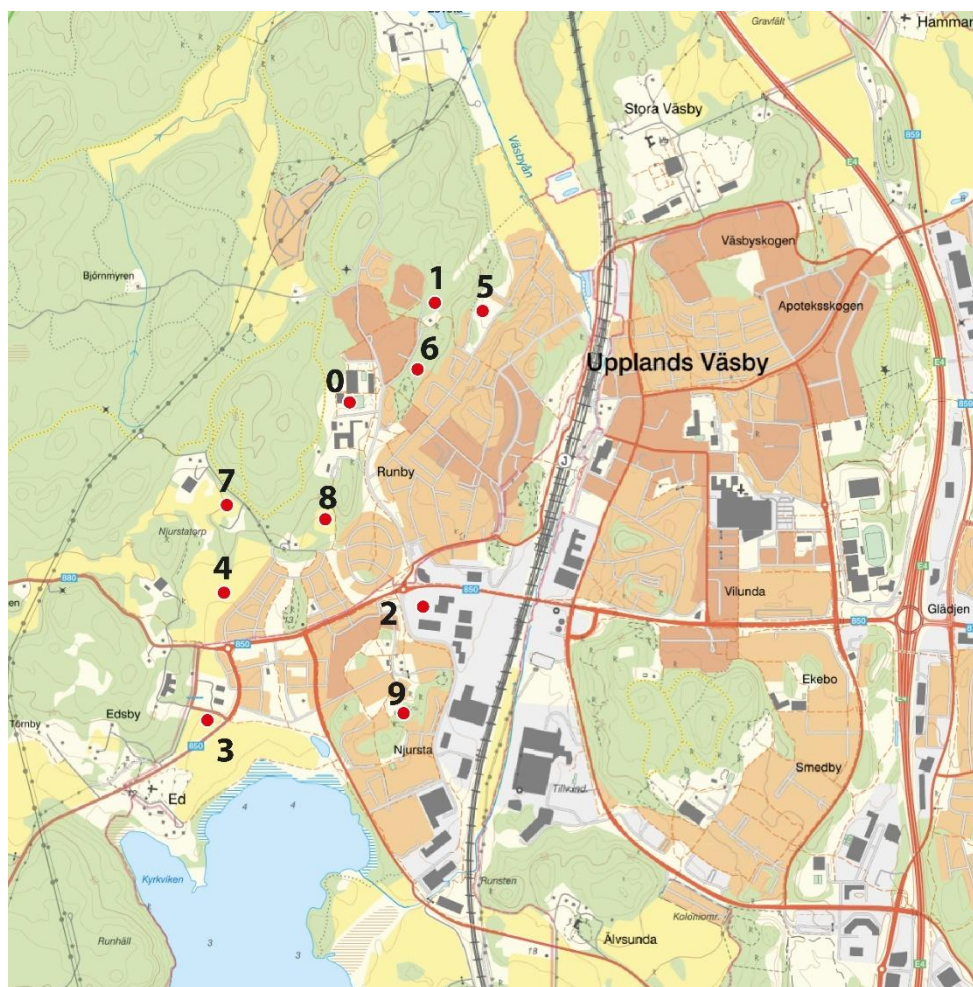
Det bedöms som mest lämpligt att placera skolområdet så långt söder ut som möjligt inom åkermarken för att ta hänsyn till omkringliggande bostadsbebyggelse och en mer effektiv teknisk försörjning till området. Parkeringar kan hållas på avstånd från skolområdet och samlas i söder för att minimera trafiken upp i området. En placering längre upp innebär längre transporter och mer omfattande byggnation av gator, vatten och avlopp. Just denna placering av skolan öppnar även för möjligheten att färdigställa de ursprungliga planerna för bostadsområdet Eds allé i norr där riksintresset Arlanda inte längre utgör ett hinder.

Bostadsutvecklingen är en viktig del för kommunen att kunna finansiera projektet och bör ses som en del i en helhet som inkluderar skola, idrott och bostäder. Behovet av småhusbostäder är också stort i kommunen. Översiktsplanen har en planeringsinriktning om att kommunen ska ha ett varierat bostadsutbud. Samtidigt har kommunens planberedskap för bostäder en stor övervikt på flerbostadshusbebyggelse för överskådlig framtid. I dagsläget (februari 2025) utgör småhus mindre än 5% av alla planlagda men ej påbörjade bostäder samt i pågående detaljplaner.

## 8. Alternativa lokaliseringar

### Undersökningsområde

Behovet av skol- och idrottsplatser som exploateringen ska tillgodose är begränsat till den västra kommundelen som utgör kommunen väster om järnvägen.



Figur 5: Karta med samtliga alternativa lokaliseringarna numrerade.

### Lokaliseringar

Ett tiotal alternativa lokaliseringar för att uppfylla behovet har granskats. 0-alternativet är en utbyggnation av Runbyskolan som är den enda grundskolan i västra kommundelen. Alternativen 3 samt 5 till 9 har övervägts och redovisas kortfattat nedan men har inte bedömts

som reella alternativ. Alternativ 1,2 och 4 har jämförts mer noggrant och möjligheter och risker presenteras för var och en av alternativen samt en samlad bedömning om varför alternativ 4 valts.

**Plats 3** består av brukningsvärd jordbruksmark där markägaren inte är villig att upplåta området för skola och idrott. Det finns betydande utmaningar med att skapa säkra skolvägar då en statlig väg med en hastighetsbegränsning på 60 km/h löper intill området och måste korsas. Kommunen saknar rådighet över den statliga vägen och har som policy att hastighetsbegränsningen ska vara 30 km/h utanför skolor. Dessutom finns problem med lågpunkter som riskerar att svämma över.

**Plats 5** är idag parkmark omgiven främst av radhusbebyggelse. Påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla radhusbebyggelse skulle bli påtaglig. Placeringen skulle innebära en betydande belastning på en redan hårt trafikerad väg, då både den nya och den befintliga skolans verksamhet skulle bidra till ökad trafik samtidigt. En lokalisering där skulle innebära en stark koncentration av skolplatser i de nordliga delarna av västra kommunen. Till sist är platsen för liten för att samlokalisera hela idrottsbehovet med skolan.

**Plats 6** är skogsbeklädd och mycket kuperad, vilket medför mycket höga anläggningskostnader. Området har högt rekreativt värde, naturvärde och innehåller flera fornlämningar. En lokalisering där skulle innebära en stark koncentration av skolplatser i de nordliga delarna av västra kommunen. Placeringen skulle innebära en betydande belastning på en redan hårt trafikerad väg, då både den nya och den befintliga skolans verksamhet skulle bidra till ökad trafik samtidigt.

**Plats 7** ligger långt in i riksintresseområdet för Arlanda flygplats och skulle innebära ett mycket stort avsteg från översiktsplanen som anger området som landsbygd. Platsen är också för långt från befintlig infrastruktur och skulle sannolikt innebära en större påverkan på de värdefulla naturområdena omkring i anslutning till Bergaskogen. Platsen är också brukningsvärd jordbruksmark. Platsen befinner sig längre från bostäderna och skapar ett område som inte är övervakat och kommer upplevas mycket otryggt med stort avstånd till närmsta bebyggelse.

**Plats 8** avgränsas av områden med mycket höga natur- och friluftsvärden. Platsen är svår att angöra genom nya infarter på grund av höjdskillnader och ont om utrymme. Trafikalstringen från Runbyskolan och den nya skolan skulle belasta Lövstavägen samtidigt. Platsen utgör brukningsbar jordbruksmark. Dessutom är platsens storlek begränsad och utrymme för hela idrottsbehovet finns inte.

**Plats 9** består av tätortsnära natur som efter omfattande dialog med allmänheten valts att bevaras när detaljplanen för Prästgårdsmarken (detaljplan 1390) antogs för cirka tio år sedan. Den kvarvarande naturen bedöms som mycket värdefull både som natur men även för rekreation och bör bevaras, varför platsen inte anses lämplig för ytterligare utveckling.

## Plats 1 (Runby backar)



### Möjligheter

- Platsen befinner sig inom tät stadsbygd i översiktsplanen vilket ger stöd för en hög exploatering.
- Detta är kommunens mark vilket minskar kostnaden och ger bättre rådighet över exploateringen.
- Naturen är en resurs som möjliggör en högkvalitativ skolgård. Riktlinjer för friytan kan klaras av.
- En ny detaljplan kunde vid tiden då förstudien togs fram (maj 2022) rimligen möjliggöra utvecklingen inom den tidsram som behovet kräver.

### Begränsningar

- Aningen perifert läge. Platsen är nära många bostäder men bidrar till en koncentration av skolplatser till norra delarna av området som redan försörjs av Runbyskolan.
- Platsen saknar god tillgång till kollektivtrafik.
- Områdets storlek innebär att det finns begränsat utrymme för alla funktioner och en 11-mannaplan får inte plats.
- Marken är en ojämn, bergig och skogbeklädd vilket avsevärt ökar anläggningskostnaderna.
- Platsen innebär en omfattande utbyggnation av VA-nätet då anslutning behöver ske långt från området.
- Stora underjordiska ledningar löper tvärs genom området och begränsar möjliga placeringar av byggnader.
- Det finns höga natur- och friluftsvärden. En del av fastigheten pekas ut i en naturinventering från 2022 att inneha ”visst artvärde och visst biotopvärde” det är

även utpekad som ”Nationellt intresse klass 3”. Platsen utgör primärt spridningssamband för äldre barrskog och det är stor sannolikhet att platsen hyser rödlistade och fridlysta arter.

- Påverkan på värdefulla kulturmiljöer. Angränsar till både BO85-området i Runby och Oxundavägens radhus.
- Den nya skolans placering skulle skapa stor belastning på en redan trafikerad väg, eftersom både den nya och den befintliga skolan skulle generera trafik samtidigt. Detta riskerar också att öka trycket på cirkulationen vid Mälärvägen/Lövstavägen under maxtimmarna och försvåra framkomligheten.

### Plats 2 (Njursta arbetsområde)



### Möjligheter

- Platsen befinner sig inom tät stadsbygd i översiktsplanen vilket ger stöd för en hög exploatering.
- Bra centralt läge nära buss och tåg för en skola som också kan nås på gångavstånd från stor del av västra kommundelen.
- Detaljplanearbete pågår redan för stadsutveckling med främst bostäder men även en grundskola planeras.

### Begränsningar

- En skola av önskad storlek kräver en placering i området som innebär att den kommer behöva byggas i ett senare skede av områdets utveckling och tidpunkten uppskattas vid tiden för framtagandet av PM till att skolan kan börja byggas 2034, flera år efter att platsbehovet uppstår. Vid tidpunkten för detta PM:s skrivande är planarbetet vilande.
- Finns inget utrymme för att samlokalisera ett idrottsområde med skolan. Endast en skolidrottshall av mindre mått får plats. En fullstor sporthall och fotbollsplan ryms inte i projektet som har huvudfokus på bostadsutveckling.

- Svårighet att få till lämplig angöring för leveranser och personbilstrafik som inte riskerar störa framkomligheten Jupitervägen och Mälärvägen.
- En begränsad yta för skolverksamheten gör att projektet i nuläget bedömer att riktlinjerna för skolans friyta inte kommer kunna uppnås, vilket indikerar att platsen är mer lämplig för äldre elever som generellt behöver något mindre friyta.
- Det centrala läget med närhet till Mälärvägen är även en nackdel sett till trafiksäkerhet. All trafik som ska till kommande exploateringsområde Väsby entré och västra sidan av stationsområdet förväntas använda förlängningen av Ladbrovägen. Det blir svårt att säkerställa särskilt god trafiksäkerhet för barn.
- Platsen har en problematisk bullersituation där spår-, väg- och flygbuller samverkar.
- Marken är privat och centralt belägen med bostäder som alternativanvändning, vilket betingar ett högt pris. En förutsättning är att kommunen ska äga skolan och därmed köpa marken.
- Platsen har en utmanande situation vad gäller hantering av skyfall då det kommer bli en tät bebyggelse.

#### Plats 4 (Västra Eds Allé)



#### Möjligheter

- Bra läge som täcker upp de mer södra delarna av västra kommunen och kompletterar Runbyskolan som försörjer de norra delarna. Ger en bra spridning av skolplatserna.
- Det är enkelt att ta sig hit. Läget vid Mälärvägen som är en del av huvudvägnätet i kommunen platsen tillgänglig ur ett regionalt perspektiv.
- Bra möjlighet till säkra skolvägar för många elever.



- Mycket fint läge nära naturen med möjlighet till en högkvalitativ skolgård. Riktlinjer för friytan kan klaras av.
- Stor yta som möjliggör samutnyttjande mellan idrotten och skolan inklusive 11-spelsplan och möjlig framtida expansion av skolan och idrotten.
- Marken är privat och behöver köpas men priset är betydligt lägre som den i alternativ 2, samt att markägaren är villig att sälja marken.
- Detaljplanen har möjlighet att utformas så att naturvärden i området påverkas endast i liten utsträckning.
- En ny detaljplan kan rimligen möjliggöra utvecklingen inom den tidsram som behovet kräver.
- Möjlighet att utöka kommunens kollektivtrafiken med ytterligare ett hållplatsläge som dels kan bidra till hållbart resande hos skoleleverna och lösa nuvarande framkomlighetsbrister vid hållplats Edsparken.

#### Begränsningar

- Platsen innebär exploatering av brukningsvärd jordbruksmark. Lokaliseringsprövning av jordbruksmarken har ej genomförts i översiktsplanen.
- Påverkan på kulturmiljövärden. Åkermarken en del av landskap med höga kulturmiljövärden enligt kommunens kulturmiljöprogram 1988. Dock har en stor del av denna åkermark bebyggts under senaste åren vilket minskat värdet.
- Flygbuller är en utmaning och riksintresset för Arlanda kan sätta begränsningar för placering av skolan.
- Angiven som landsbygd i översiktsplanen trots att området angränsar medeltät stadsbygd och kommunens huvudvägnät.

#### **Avvägningar mellan alternativ 1, 2 och 4**

Alternativ 1, Runby backar, har stöd i översiktsplanen för en tät exploatering och kommunen har idag rådighet över marken. En placering i den nordligaste delen av västra sidan skulle däremot skapa en koncentration av skolplatser och ojämn tillgång för kommunens invånare. Lövstavägen i höjd med korsningen Bromsbodavägen är idag hårt belastad på grund av skolskjutsen till Runbyskolan och skulle också förvärras men ny skola på den platsen.

Njursta arbetsområde må vara ur kommunikationshänsyn det bästa läget i västra Väsby men den saknar möjlighet till samutnyttjande med idrotten i den utsträckning som är önskvärd och betingar ett betydligt högre pris och till sist bedöms inte platsen som möjlig att tillgodose behovet i tid. Det centrala läget har sina nackdelar med en bullerproblematik både från vägtrafik, spårtrafik och flygbuller som omgärdar platsen från alla håll.

Västra Eds Allés läge i kommundelen är strategiskt bra för den framtida försörjningen av skolplatser. Platsen är den enda av de undersökta som är stor nog att möjliggöra samutnyttjande av idrottshall och 11-spelsplan med skolverksamheten vilket stärker samhällsnyttan. Detaljplanen har möjlighet att utformas så att naturvärden i området påverkas i väsentligt mindre utsträckning än alternativ 1.

0-alternativet är inte försvarbart att genomföra. Ingen omfattande renovering kan påbörjas utan att en avlastning sker så att de temporära lokalerna kan tas bort. Den nya skolan är det enda rimliga alternativet för att avlasta och skapa nya platser för det växande behovet.

Av alla undersökta platser är det bara fyra platser som anses vara egentliga alternativ. Bland dessa är Västra Eds Allé och Njursta arbetsområde de platser som bedöms genomförbara men det är endast Västra Eds Allé som har en möjlighet att tillgodose behovet i tid.

### **Sammanfattande bedömning**

En knapp femtedel av Upplands Väsby kommuns yta består av jordbruksmark. En betydande del av denna jordbruksmark ligger i direkt anslutning till tätorten, där exploateringstrycket är högt och där jordbruksmarkens värden kan hamna i målkonflikt med tätortens expansion och utveckling. För att främja en hållbar samhällsplanering behöver behovet av fler bostäder, service, verksamheter, utveckling och tillväxt förenas med hänsyn till jordbruksmarkens värden.

Kommunens översiktsplan innehåller generella ställningstagande om exploatering av jordbruksmark baserade på åkermarksgraderingen, men denna bedöms inte längre vara aktuell enligt (Jordbruksverket, 2021). Med hjälp av kommunens egna stöd för bedömning av jordbruksmarken i planeringen (Upplands Väsby kommun, 2024) har en ny sammanställning av jordbruksmarken gjorts. När alla faktorer vägs in är bedömningen att värden kopplade till kulturmiljön och rekreation väger tyngre än aktuell åkermarkens produktionsvärde som är ringa i ett längre perspektiv. Dagens situation med ett stråk mitt i åkermarken som planlagts för idrottsändamål delar upp ytan i två mindre kvarvarande enheter som inte kan anses utgöra en åker som går att bruka rationellt om den nu gällande detaljplanen väl genomförs.

Förstudien gjorde en samhällsekonomisk bedömning av vilken plats som var lämpligast att exploatera. En lokaliseringssprövning med hänsyn till miljöbalkens regler för exploatering av jordbruksmark, kommer till samma slutsats om vilket område som är lämpligt att exploatera. Åkern angränsar till översiktsplanens medeltäta stadsbygd. Även om planområdet ligger i utpekad landsbygd behövs platsen för att tillgodose behov i stadsbygden.

## **9. Konsekvens av att jordbruksmarken försvinner**

En viktig del av naturvärden som kommer av åkermarken är de brynmiljöer som skapas i kanten mellan skogen och åkern. I planen har skogsområdet med högst naturvärde inom planområdet sparats och getts en buffert genom användningsbestämmelsen NATUR på åkermarken inom en yta som varierar från 5 meter upp till 25 meter för att bibehålla den viktiga brynmiljön och skydda åkermarken från exploatering.

Vissa kulturhistoriska värden på platsen sparas och framhävs delvis i planförslaget. Konsekvenserna för herrgårdsmiljön kring Edsby slott bedöms som ringa i sammanhanget. Till viss del kommer upplevelsen av den öppna åkermarken att fortsätta vara avläsbar i och med anläggandet av fotbollsplanen och skolgården och bostadsområdets anpassning till äldre ägostrukturer genom att bostadsmarken avslutas i linje med tidigare ägostrukturer. Den upprustade allén utmed Runsavägen framhäver äldre strukturer. Utblickar från norr ner mot åkern kommer att begränsas men behålls utmed skogsbrynet. Den föreslagna parken norr om

bostadsområdet just söder om Prästtorpsvägen öppnar upp den igenväxta jordbruksmarken och synliggör äldre lämningar.

Påverkan på jordbruksmarken minimerats på sådant sätt att planen föreslår att ett stråk utmed skogskanten lämnas som oexploaterade ängsytor. Denna mark kan inte anses ha något produktionsvärde, men en möjlighet till småskalig odling i framtiden har inte helt tagits bort.

## 10. Källor

Jordbruksverket. (2021). *Värdering av jordbruksmark i planprocessen*. Jönköping:

Jordbruksverket.

Upplands Väsby kommun. (2018). *Översiktsplan Upplands Väsby kommun*. Upplands Väsby: Upplands Väsby kommun.

Upplands Väsby kommun. (2024). *Planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun*. Upplands Väsby: Upplands Väsby kommun.

Upplands Väsby kommun. (2016). *Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun*. Upplands Väsby: Ekologigruppen AB.

Upplands Väsby kommun. (1988). *Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby*. Upplands Väsby: Upplands Väsby kommun.

Upplands Väsby kommun. (2023). *Lokalförsörjningsplanen 2023*. Upplands Väsby: Upplands Väsby kommun.

Upplands Väsby kommun. (2022). *Förstudie skolplatser i västra kommundelen*. Upplands Väsby: Upplands Väsby kommun.

Sverige. (1998). *Miljöbalken (1998:808)*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Sverige. (1985). *Prop. 1985/86:3 om hushållning med mark och vatten*. Stockholm: Regeringskansliet.