



Utdrag ur Kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2024-06-12

§ 24

Planuppdrag för Älvsunda trädgårdsstad (KS/2023:507)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att ta fram förslag till detaljplan för Älvsunda trädgårdsstad.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beviljade en planbeskedsansökan gällande del av fastigheten Edsby 1:1 den 23 mars 2022. Förfrågan gällde ett förslag från byggherren Johan Curman om att utveckla en trädgårdsstad på ett 23 hektar stort område om cirka 300 bostäder.

Tanken är nu att skapa ett småskaligt område med blandad bebyggelse och med olika upplåtelseformer. Området ska kännetecknas av ett stort inslag av grönska och omsorg om detaljer.

I projektet ingår också Smedby koloniområde som ligger på kommunal mark och arrenderas ut till en koloniförening sedan 1985, på grund av tidigare planer på bostadsutveckling där. Kommande planarbete för trädgårdsstaden utgör en möjlighet för kommunen att se över områdets lokalisering och skapa en långsiktigt hållbar situation för koloniföreningen.

Förstudien som ligger till grund för planuppdraget bedömer att utvecklingen stöds av Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 samt att den inte strider mot översiktsplanen men att ett flertal förutsättningar, främst jordbruksmark och naturvärden, behöver utredas.

I planarbetet behöver påverkan på omgivande kulturmiljö analyseras, inte minst i form av Älvsunda gård. Naturvärden finns i området i form av ekologiska spridningslänkar och rikt djurliv samt åkerholmar som behöver beaktas. Östra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvatten.



Kommunstyrelsens planutskott

I planarbetet behöver det säkerställas att utpekade länkar i vägnätet enligt kommunens översiktsplan kan genomföras. En utbyggnad av vatten- och avloppsledningar fram till området kommer att krävas såväl som utredning av ledningarnas placering inom området.

En lokaliseringsprövning för den del i projektet som avser exploatering på jordbruksmarken kommer ske tidigt i planarbetet och blir avgörande för om projektet kan realiseras eller ej. Markägaren tillika exploatören har föreslagit en flytt av det övre skiktet jordbruksmark inom föreslaget exploateringsområde till andra jordbruksmarker inom kommunen för att höja jordens kvaliteter på dessa platser. Vilka platser som blir aktuella för kompensationsåtgärderna utreds vidare i planarbetet. För mer detaljerad information om förutsättningarna för kommande planarbete se bilagd förstudie.

Ekonomiska konsekvenser

Johan Curman samt kommunen är exploatörer i området. Kostnader för detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av båda parter i relation till den nytta som tillfaller respektive part. För detta upprättas ett plankostnadsavtal.

Exploateringen kommer medföra behov av utbyggnad av allmän platsmark och medföra investeringar i nya VA-ledningar. Kostnaden för detta fördelas enligt principen ovan. VA-anslutningar betalas enligt kommunens gällande bestämmelser, anläggningsavgifter och taxor.

Den privata exploatören överlåter utan ersättning de delar inom planområdet som i detaljplanen kommer utgöra allmän plats till kommunen. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal som upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar också ansvar- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och den privata exploatören under genomförandet av detaljplanen.

Barnrättsperspektivet

Barn har inte varit delaktiga i detta beslut. Den föreslagna omfattningen av nya bostäder i området innebär att projektet behöver utreda hur behovet av förskoleplatser ska tillgodoses. Utformning av gård och möjligheten att på ett tryggt och säkert sätt ta sig till förskolan behöver studeras under planarbetet.



Kommunstyrelsens planutskott

Kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att ta fram förslag till detaljplan för Älvsunda trädgårdsstad.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Yrkanden

Oskar Weinmar (M) yrkar bifall till ordförandens förslag.

Beslutet skickas till:

- Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun
- Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun
- Kontoret för samhällsbyggnad

Beslutsunderlag

Förstudie för upprättandet av detaljplan för Älvsunda trädgårdsstad, fastigheterna Edsby 1:1 m.fl., i Älvsunda – 2024-05-21