



Upplands Väsby kommun

Tjänsteutlåtande

Avdelningschef

Lena Nordenlöw

08-590 979 71

lena.nordenlow@upplandsvasby.se

Datum:

2023-10-02

Diarienummer:

KS/2023:415

Kommunstyrelsen

Beslut om planuppdrag Älvsunda 7:8, 7:9 och Älvsunda 7:11

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att påbörja detaljplanearbete för fastigheterna Älvsunda 7:8, Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 i syfte att pröva förutsättningar för skoländamål.

Beskrivning av ärendet

Kring stationen i Upplands Väsby finns ett antal större projekt på gång som innehåller både bostäder, verksamheter, förskolor och skolor. Inom de kommande 10-15 åren bedöms antalet boende öka med mellan 700-800 personer per år. Detta för att nå beslutad vision om 63000 invånare år 2040.

Det som tidigare var långt ifrån samhällets centrum är numera centralt. Området längs med Optimusvägen och Smedbyvägen håller sakta men säkert på att utvecklas från ett verksamhetsområde med Optimusfabriken och Mondelez International (Marabou) som stora aktörer, till en del av ett bostadsområde med en bostadsgata när detaljplanerna för kvarteret Optimus och Älvsunda trädgårdsstad antas. Detaljplanen för Optimus har precis varit ute på granskning och för det senare området finns ett positivt planbesked med diarienummer KS/2022:64.

I översiktsplanen anges området närmast stationen som tät stadsbygd och närmare Smedby koloniområde som medeltät stadsbygd. I den täta staden finns ett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg samt goda kommunikationer och service. Den medeltäta stadsbygden fungerar som ett komplement till den tätare staden med naturnära bostadsområden, som kännetecknas av närhet till kollektivtrafik och service.

Den skolverksamhet som idag bedrivs i området utmed Smedbyvägen ligger på mark som inte överensstämmer med skolverksamhet. Internationella Engelska Skolan (IES) huserar på fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9. Området söder därom, fastigheten 7:11, är än så länge obebyggd.

Fastigheten Älvsunda 7:8

Fastigheten som IES brukar som skolbyggnad är idag planlagd som kontor (dp 1394, del av Älvsunda 7:6) och omfattar enbart kontorshuset. Fastigheten ägs av Altira Väsby AB.

Fastigheten 7:9

Detaljplanen för området säger industri (dp 118 från 1984). Idag används området för IES skolverksamhet och ägs av Altira Väsby AB.

Fastigheten Älvsunda 7:11

Fastigheten är detaljplanelagd (dp 118 från 1984) och utgör idag en grönyta. Fastigheten ägs av Evolv Property AB som har tankar om att utveckla området för logistikverksamhet vilket inte alls överensstämmer med kommunens översiktsplan och kommunens planer för områdets utveckling.

Fastigheterna Älvsunda 7:9 och 7:11 som ligger utmed Smedbyvägen omfattas alltså båda av detaljplanen från 1984 som anger industri och togs fram för att husera Maraboufabriken. Längs med gatan är marken prickad vilket innebär att marken inte får bebyggas i en zon om 10 meter. I planbeskrivningen kan man läsa att ytan närmast Smedbyvägen bör bestå av natur.

Kontoret för samhällsbyggnad anser att översiktsplanens gällande markanvändning behöver prövas i ett detaljplanearbete då det skett en successiv omvandling av ett äldre verksamhetsområde till skoländamål. I områdets omedelbara närhet finns ett positivt planbesked för bostadsändamål. Det kan inte heller, ur allmänt intresse, anses önskvärt att en enklav kvarstår för verksamhetsändamål och därför bör fastigheten Älvsunda 7:11 ingå i ett kommande detaljplanearbete.

Dessutom behöver trafiksituationen ses över då den upplevs som otillfredsställande idag. I våras inträffade till exempel ett otäckt tillbud mellan ett barn och ett fordon. En planändring av fastigheten 7:8 till skoländamål i samband med planändring av fastigheterna 7:9 och 7:11 bedöms vara väldigt resurseffektivt i förhållande till att genomföra planändring för enbart fastigheten 7:8 i en framtid.

Sammanfattningsvis behöver området där ovanstående fastigheter befinner sig ses över i ett större sammanhang för att bättre passa in i den framväxande staden. Både dagens skola, utvecklingsbar mark och intilliggande gata bör därför finnas med.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuell planläggning sker på privat mark och bekostas normalt av fastighetsägaren. Gångse formalia är att detta formaliseras genom tecknandet av ett plankostnadsavtal. I det här fallet initieras arbetet av kommunen och ett alternativ till ett plankostnadsavtal är då att bygglovstaxan kompletteras med plankostnaderna genom en planavgift. Det innebär i detta fall att det uppstår en tidsskillnad mellan kommunens kostnad för planläggningen och framtida ersättning via bygglovstaxan.

Enligt praxis ska överenskommelser tecknas med berörda fastighetsägare för det fall det uppstår behov av investeringar i infrastruktur. Kan inte överenskommelse uppnås kan

kommunen tillämpa regelverket i plan- och bygglagen beträffande gatukostnadsersättning för de fastigheter som anses ha nytta av förbättringar av gata och andra allmänna platser.

I detta fall initieras planuppdraget av att kommunen ser det som nödvändigt att påbörja planförändringar. Därav kommer i alla fall delar av plankostnaderna att belasta kommunen. En väldigt tidig bedömning av kostnaderna för detaljplanearbetet bedöms landa uppemot 7 miljoner kronor inklusive utredningar (några av utredningarna är: skyfall, dagvatten, trafik, parkering, buller, geoteknik med mera). Hälften av kostnaderna handlar om att se till att befintlig detaljplan överensstämmer med skolverksamheten som drivs där idag och resterande avser fastigheten 7:11. Merkostnaden för den del som avser 7:8, skolbyggnaden, bedöms utgöra en marginell del av kostnaden, upp till 500 000 kronor, då det sker samordnat med 7:9 och 7:11. Ambitionen är att så långt som möjligt samverka i resurssättning av detta planarbete tillsammans med bygglovsenheten.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet studeras i ett kommande planarbete.

Beslutet skickas till:

Lena Nordenlöw, avdelningschef samhällsplanering och exploatering

Åsa Dahlgren, planchef

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kontoret för samhällsbyggnad 2023-09-18

Kommunledningskontoret

Derk de Beer

Kommundirektör