

Kontoret för samhällsbyggnad
Nassim Pourshah Badinzadeh

2026-05-19

Diarienummer
KS/2021:268

Detaljplan för Vilunda 28:12 m.fl. i kommundel Sigmaområdet Upplands Väsby kommun

Innehållsförteckning

1. Bakgrund till planarbetet.....	3
2. Planens syfte.....	3
3. Plansamrådet och förändringar.....	3
4. Granskning 1	4
5. Granskning 2	4
6. Inkomna synpunkter, lista	4
6.1 Obligatoriska	4
6.2 Sakägare och övriga privatpersoner	4
6.3 Kommunala instanser	4
6.4 Övriga.....	4
6.5 För kännedom.....	5
7. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad	5
7.1 Obligatoriska	5
Länsstyrelsen, enheten för planfrågor	5
Lantmäteriet	5
7.2 Kommunala insatser	6
Bygg- och miljökontoret	6
Socialkontoret och Omsorgskontoret	6
7.3 Övriga.....	6
Region Stockholm (Trafikförvaltningen).....	6
Brandkåren Attunda	6
EON.....	7
Försvarmakten	7
Hembyggdsföreningen	7
Käppalaförbundet	7

Postnord.....	7
SGU.....	7
Skogsstyrelsen.....	7
Stockholm Exergi.....	7
Svenska kraftnät.....	7
Swedavia.....	7
Trafikverket.....	8
8. Förslag till revidering av granskningsförslaget.....	8
8.2 Planbeskrivning.....	8
9. Underlagsmaterial.....	8

1. Bakgrund till planarbetet

Kommunstyrelsens (KS) Miljö - och planutskottet (MPU) gav vid sitt sammanträde den 16 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Vilunda 28:12 inom Sigma, för bostäder och förskola.

Kommunstyrelsen (KS)/planutskottet (PU) gav vid sitt sammanträde den 12 juni 2024 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för granskning.

Kommunstyrelsen (KS)/planutskottet (PU) gav vid sitt sammanträde den 11 mars 2026 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för en ny granskning.

2. 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 byggnadsvolymer 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's antagna Stadsbyggnadsdefinition med gestaltungsbilaga 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 byggnadsvolymer 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.

3. Plansamrådet och förändringar

Kommunstyrelsen (KS) planutskott (PU) beslutade den 14 december 2022 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådet varade den 22 december 2022 – 31 januari 2023 och inkomna synpunkter är redovisade och kommenterade i en samrådsredogörelse (daterad 2 maj 2024).

Samrådet annonserades i lokaltidningen "Mitt i Väsby". Ett öppet hus med cirka fem boende och intresserade hölls i Ateljén Sigma Center den 19 januari 2023. Samrådsmötet annonserades på hemsidan, i kommunhusets informationscentrum samt i "Mitt i Väsby".

Flertalet synpunkter under samrådet berörde frågan om råd om förtydliganden gällande hantering av dagvatten och vattenskyddsområdet. Även rådgivning och förslag till justeringar gällande fastighetsrättsliga frågor samt om områdets historiska beskrivning. I övrigt har samrådsgruppen och sakägare inte haft något att invända mot detaljplaneförslaget.

Efter samrådet bearbetades och kompletterades förslaget framför allt beträffande dagvattenhanteringen, dagvattenrecipient samt förtydliganden om fastighetsrättsliga frågor och kulturhistorisk beskrivning.

4. Granskning 1

Kommunstyrelsen (KS)/ planutskottet (PU) beslutade om granskning den 12 juni 2024 av det bearbetade förslaget till detaljplan daterat maj 2024. Förslaget har varit på granskning den 19 augusti 2024 – 9 september 2024. Inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande. Efter att planförslaget varit på granskning har exploitören i samråd med kommunen valt att lägga till kontor som användning och ta fram en ny alternativutförning för bebyggelsen inom planområdet. På grund av dessa väsentliga ändringar av planförslaget har kommunen valt att skicka detaljplanen på en ny granskning, Granskning 2.

5. Granskning 2

Kommunstyrelsen (KS)/ planutskottet (PU) beslutade om granskning den 11 mars 2026 av det bearbetade förslaget till detaljplan daterat mars 2026. Förslaget har varit på granskning den 16 mars 2026 – 31 mars 2026. Inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande.

Planhandlingarna har efter granskning 2 har uppdaterats med förtydliganden avseende genomförandebeskrivningen i enlighet med Lantmäteriets yttrande. Övriga remissinstanser har meddelat att de inte har någon erinran på planförslaget. Planförslaget kommer nu gå vidare till antagande i Kommunstyrelsen.

6. Inkomna synpunkter, lista

Yttranden har inkommit från följande:

6.1 Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
Lantmäteriet

6.2 Sakägare och övriga privatpersoner

Inga inkomna yttranden

6.3 Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret
Social- och omsorgskontoret

6.4 Övriga

Region Stockholm (Trafikförvaltningen)
Brandkåren Attunda
EON
Försvarmakten
Hembyggdsföreningen
Käppalaförbundet
Postnord
SGU
Skogsstyrelsen
Stockholm Exergi
Svenska kraftnät

Swedavia
Trafikverket

6.5 För kännedom

Inga inkomna yttranden

7. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad

I kontorets kommentar redovisas om synpunkterna lagts till grund för en revidering av planen eller om så inte skett, varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, Planenheten.

7.1 Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor

Inkom (2026-03-17)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet

Lantmäteriet

Inkom (2026-03-31)

Överföring av kvartersmark

Planförslaget innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser avseende fastighetsindelningen enligt 4 kap. 18 § andra stycket första punkten PBL. Mot denna bakgrund framstår det inte som uppenbart att samtliga av de marköverföringar rörande kvartersmarken som omnämns i planbeskrivningen (s.82–83) kan genomföras utan stöd av överenskommelse, jfr 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen och 2 kap. 15 § regeringsformen.

Kombination av allmän och enskild kvartersmark

För enskild kvartersmark, som t.ex. bostad eller kontor, finns inga bestämmelser om inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL eller inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL.

För allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) finns bestämmelser om inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL eller inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL.

Exempel på allmän kvartersmark är kvartersmark för skoländamål.

Det kan mot denna bakgrund konstateras att planförslaget innehåller en blandning av allmän och enskild kvartersmark inom samma område. Det väcker frågan om bestämmelserna om inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL och inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL är tillämpliga inom dessa områden. Det väcker också frågan om dessa markområden vid en lantmäteriförrättning ska värderas som vinstfördelningsfall eller expropriationsfall (5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen jämförd med 14 kap. 14 § PBL).

Redovisning av markanvisning

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Beträffande markanvisningsavtal framgår av planbeskrivningen att kommunstyrelsens miljö- och planutskott uppdragit åt kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag teckna ett

markanvisningsavtal med Väsbyhem. Det framstår för Lantmäteriet dock som oklart om en markanvisning verkligen har ingåtts, och i så fall ett sådant avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådant avtal.

Fastighetsindelningsbestämmelsen om bildande av servitut
Planförslaget innehåller en fastighetsindelningsbestämmelse om bildande av servitut, egenskapsbestämmelsen a1, jfr 4 kap. 18 § andra stycket andra stycket punkten PBL. Planförslaget innehåller däremot inte några fastighetsindelningsbestämmelser rörande fastighetsindelningen som sådan enligt 4 kap. 18 § andra stycket första punkten PBL.

Planbestämmelsen om bildande av servitut (a1) kan därför komma att bli svårtolkad om den fastighetsindelning som förutsätts i planbestämmelsen inte kommer till stånd, d.v.s. om marken indelas i fastigheter på ett annat sätt än vad som förutsatts i den aktuella planbestämmelsen.

Kontorets kommentar: *Planenheten har gjort förtydliganden i planbeskrivningen gällande hur marköverföringar kan genomföras, vilka avtal som har/ska ingås samt hur fastighetsindelningen ska komma till stånd.*

Kommunen är medveten om risken avseende inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän kvartersmark. Eftersom kommunen äger marken som är utlagd som enskild kvartersmark och allmän kvartersmark och inte ämnat att överlåta fastigheten förrän efter att byggherren har fått bygglov blir frågan om inlösning inte aktuell i enlighet med 14 kap. 14 § 2 st. PBL.

7.2 Kommunal insatser

Bygg- och miljökontoret

Inkom (2026-03-31)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: *Planenheten noterar yttrande.*

Socialkontoret och Omsorgskontoret

Inkom (2026-03-19)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: *Planenheten noterar yttrandet.*

7.3 Övriga

Region Stockholm (Trafikförvaltningen)

Inkom (2026-03-20)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: *Planenheten noterar yttrandet*

Brandkåren Attunda

Inkom (2026-03-31)

Brandkåren Attunda vill fortsatt betona vikten av att säkerställa att dagvatten kan omhändertaras utan att kritiska passager, såsom underfarter, vattenfylls i ett tidigt skede vid skyfall. Brandkåren Attunda vill också lyfta behovet av att beakta risken för tillfälliga vattensamlingar vid skyfall inom förskolans område. Vattensamlingar kan innebära en drunkningsrisk, särskilt för små barn. Planeringen bör därför säkerställa att vatten inte blir stående inom förskolans område. I övrigt hade Brandkåren i Attunda ingen erinran.

Kontorets kommentar: *Kommunen delar Brandkåren i Attunda synpunkt att det är viktigt att säkerställa att dagvatten omhändertaras vid*

skyfall. De kritiska passager som nämns ligger utanför planområdet och bedöms kunna hanteras. I en mer detaljerad projektering av förskolegården kommer stående vatten att utredas mer i detalj för att säkerställa säkerheten för barn.

EON

Inkom (2026-03-18)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Försvarsmakten

Inkom (2026-03-24)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Hembyggsföreningen

Inkom (2026-03-31)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Käppalaförbundet

Inkom (2026-03-30)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Postnord

Inkom (2026-03-16)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

SGU

Inkom (2026-03-13)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Skogsstyrelsen

Inkom (2026-03-24)

Skogsstyrelsen har inte ytterligare synpunkter och vill skicka med att kompensationsåtgärder bör planeras och att medel för åtgärderna avsätts.

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Stockholm Exergi

Inkom (2026-03-24)

Stockholm Exergi framför att det finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningarna inom planområdet. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och ledningsdragningar med så få driftstopp som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Svenska kraftnät

Inkom (2026-03-26)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Swedavia

Inkom (2026-03-19)

Ingen erinran

Kontorets kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Trafikverket
Ingen erinran

Inkom (2026-03-23)

Kontorets kommentar: *Planenheten noterar yttrandet.*

8. Förslag till revidering av granskningsförslaget

Synpunkterna innebär ingen revidering eller redaktionell förändring av förslaget. Däremot föranleder Lantmäteriets yttrande redaktionella justeringar och förtydliganden i genomförandebeskrivningen.

8.2 Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar och mindre justeringar har gjorts i genomförandebeskrivningen avseende hur marköverföringar kan genomföras, vilka avtal som har/ska ingås samt hur fastighetsindelningen ska komma till stånd.

9. Underlagsmaterial

- Inkomna synpunkter under granskning 2
- Granskningsutlåtande (1), daterad 2026-01-26
- Inkomna synpunkter under granskning (1)
- Samrådsredogörelse, daterad 2024-05-02
- Inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från Kontoret för samhällsbyggnad.

Upprättad 2026-05-19 av

Planenheten

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell

Nassim Pourshah Badinzadeh

Jolin Graveley

Planchef

Planarkitekt

Projektledare exploatering