



Upplands Väsby
kommun

Utdrag ur
sammanträdesprotokoll
Kommunstyrelsens
planutskott

Utdrag ur Kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2024-09-11

§ 35

Granskning för detaljplan för Älvsunda 7:8 m.fl. (KS/2023:415)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslagen detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8 m.fl. på granskning.

Deltar inte i beslut

Oskar Weinmar (M) och Samuel Stephan (SD) deltar inte i beslutet.

Ajournering

Kommunstyrelsens planutskott ajournerar sig mellan klockan 14:51-15:19 för överläggningar.

Särskilt yttrande

Oskar Weinmar (M) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet. Yttrandet finns sist i den här paragrafen.



Kommunstyrelsens planutskott

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade, den 2 oktober 2023 att ta fram förslag till detaljplan för fastigheterna Älvsunda 7:8 med flera. Planen hanteras, som ett resultat av samrådet, med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9 ägs av Altira Väsby AB. Älvsunda 7:11 ägs av Fastighetsaktiebolaget Älvsunda 7:11 vilket är dotterbolag till Evolv property. Älvsunda 7:6 ägs av Mondelez Sverige AB. Hammarby Smedby 1:4 och 1:44 är i kommunens ägo.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Maraboufabriken med in- och utfartsvägar till Smedbyvägen. Planområdets yta är cirka 3,4 hektar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9. Tillkommande bebyggelse ska samspela med den kulturhistoriskt värdefulla miljön för Chokladfabriken Marabou och dess institutionspark. Planförslaget möjliggör för en utveckling med förskola och idrottshall, alternativt skola inom fastigheten Älvsunda 7:11. Fastigheten Älvsunda 7:8 upptas i hela sin yta av en kontorsbyggnad. Ingen utökad byggrätt föreslås på Älvsunda 7:8 och 7:9, utan plankartan bekräftar enbart pågående användning, nämligen skola.

Planförslaget bidrar med en effektivare markanvändning i ett centralt läge och följer översiktsplanens målsättning att omvandla området till en blandad stadsbebyggelse med stadsmässiga kvaliteter. Planområdet är utsatt för påverkan främst från risk för skyfall och buller från omgivningen. Även transporter med farliga gods sker i nära anslutning till planområdet och behöver beaktas. Kontorets bedömning är att med rätt åtgärder kan förslaget klara de utmaningar som platsens läge skapar. Förslaget bedöms vara anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Genom att aktivera och skapa fler skolplatser och idrottsanvändning längs Smedbyvägen, bidrar detaljplanen till målet för mötesplatsen Väsby.

Mot Smedbyvägen föreslås en del av den vall som ses som värdefull ur kulturmiljöhänseende rivas och ersätts med en byggnad. I övriga delar av planområdet har en bevarandebestämmelse införts för att skydda den ursprungliga trädgårdsarkitekturen. Utifrån de utredningar som har tagits fram gör kontoret bedömningen att det är möjligt att inom planarbetet pröva en delvis rivning av kullarna samt att ställa denna konsekvens mot det faktum att skola och idrottshall kan tillskapas och en mer blandad stadsmiljö kan uppnås.



Kommunstyrelsens planutskott

En utveckling i området kan bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas med publika verksamheter och inbjudande gårdsmiljöer. Kontoret för samhällsbyggnad föreslår att planförslaget skickas ut på granskning.

Synpunkter under samrådet

Planförslaget var ute på samråd mellan den 13- 26 juni. Under samrådet inkom 9 remissvar vilka redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

Inkomna synpunkter har resulterat i att bullerutredning samt utredning för dagvatten och skyfall har uppdaterats efter samrådet. Även naturvärdesinventering, markteknisk undersökning och riskanalys har gjorts mellan samråd och granskningsskede. Därefter har plankartan samt planbeskrivningen kompletterats och justerats.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § samt 11 kap. 10§ plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen påpekar att kommunen behöver analysera belastningen av ytterligare några ämnen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. Översvämningsrisker till följd av skyfall behöver hanteras vidare för att åstadkomma en säker miljö vid både befintlig och planerad skola och förskola. Länsstyrelsen menar även att kommunen behöver säkerställa att miljön blir hälsosam ur bullerperspektiv samt tydliggöra och undanröja eventuella risker kopplade till transporter och hantering av farliga ämnen vid närliggande industri.

Länsstyrelsen har även lämnat rådgivande synpunkter kopplade till buller, förorenade områden samt kulturmiljö/gestaltad livsmiljö. Dessa synpunkter har huvudsakligen inarbetats i planhandlingar.

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar:

- Plankartan har kompletterats med kvartersmark för elnätsstation.
- Bullerbestämmelsen har tydliggjorts för att säkerställa att minst 50% av skolgården klarar riktvärden.
- Plankartan har kompletterats med gestaltungsbestämmelse för bullerplank.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse avseende riskreducering vid transportolyckor med farlig gods.
- Plankbeskrivningen har reviderats och kompletterats med avseende på trafikbuller, lågfrekventbuller, vibration, MKN vatten, skyfall, risk från transport med farlig gods, geotekniska risker, risk för rask/skred och erosion.



Kommunstyrelsens planutskott

- Planbeskrivning har förtydligats med avseende på mått för idrottshall och antal möjliga parkeringsplatser.
- En bildtext i planbeskrivningen har reviderats enligt hembygdsförenings påpekande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunens ställningstagande är att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga plankostnader såsom personalkostnader, kostnader för plankarta och fastighetsförteckning samt konsultarvode för utredningar bekostas av kommunen. Exploateringsavtal kommer sannolikt inte att tecknas med exploatörerna. En del av kostnaderna kommer i efterhand att täckas av den planavgift som tas ut enligt gällande taxa vid kommande bygglovsprövningar.

Eftersom privata fastigheter planläggs för samhällsändamål kommer kommunen bli skyldig att lösa in fastigheten om begäran görs av fastighetsägaren. En inlösen av mark för fastigheten Älvsunda 7:11 hanterades parallellt med planärendet

Exploateringen innebär inte utbyggnad av allmän platsmark i form av gator eller park. Genomförandet av detaljplanen innebär däremot att kommunen får kostnader för utbyggnad av förskola och idrottshall, alternativt skolan. Utbyggnad av VA-ledningar är taxefinanserat och bekostas av VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Kommunen kommer initialt få ökade kostnader för markinvestering. I framtiden kan, byggnation- och driftskostnader tillkomma på grund av tillkommande verksamheter. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och idrottshall. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.



Kommunstyrelsens planutskott

Barnrättsperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. Barnperspektivet ska beaktas i samband med planläggningen. Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. Tillräckligt stora och upplevelserika utemiljöer tillgodoser barns behov av varierade och stimulerande miljöer. Ytterligare utveckling av verksamhetsområde intill befintlig skola hindras enligt förslaget vilket anses kunna bidra till bättre miljö för barn. Planen bekräftar även pågående markanvändning med skola och innebär därmed större förutsägbarhet för skolverksamheten.

Kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att sända förslagen detaljplan för fastigheten Älvsunda 7:8 m.fl. på granskning.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Särskilt yttrande

Oskar Weinmar (M) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

Att vi vill motverka etablerandet av en logistikanläggning i direkt anslutning till Internationella engelska skolan är en grundföresats vi delar med det politiska styret.

Men att gå vidare till beslut för detta ärende, men de otydligheter som det har är inte möjligt för oss.

Dels är det otydligt vilka fastigheter som avses, de ekonomiska konsekvenserna är otydligt beskrivna. Dessutom har kulturminnesskydd för Marabous äldre byggnader och parkmiljöer tillkommit i förslaget som nu ska ut på samråd. Det är sådant som vi inte kan tänkas ställa upp på att skydda, särskilt inte när det kommer som en eftertanke i ett annat ärende, med ett annat syfte.



Kommunstyrelsens planutskott

De frågor som vi har ställt kring andra sätt att åstadkomma att en logistikanläggning inte etablerar sig har inte besvarats fullgott.

Förslagsvis tar utskottets ordförande och det politiska styret till sig av dessa synpunkter. Det är väldigt onödigt att inte möjliggöra att vi kan vara flera som står bakom beslut på grund av att de frågor som vi under processens gång skickat in inte blir besvarade.

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad, Bygg- och miljönämnden, Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott.