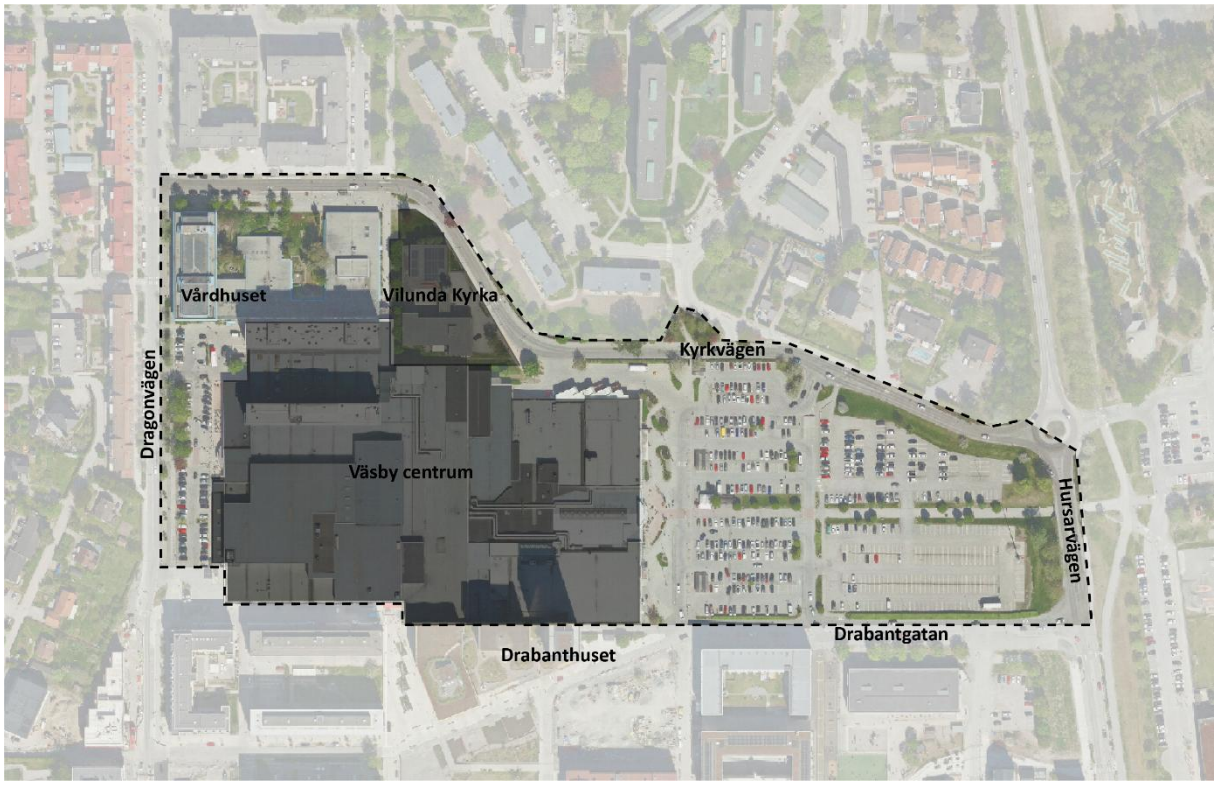
KS/2023:389
SAMRÅDSHANDLING
2025-11-18

Detaljplan för Väsby Centrum

Utökat planförfarande

Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte och bakgrund 7
1.1 Planens syfte 7
1.2 Bakgrund 7
2. Plandata 8
2.1 Planförfarande 8
2.2 Planprocessen 8
2.3 Handlingar 8
2.3.1 Planhandlingar 8
2.3.2 Övriga handlingar, Utredningar 8
2.4 Preliminär tidplan 9
2.5 Kommunala beslut 9
Planuppdrag 9
2.6 Läge och Areal 9
2.7 Markägoförhållanden 10
2.8 Genomförandetid 10
3. Gällande planer och tidigare ställningstaganden 11
3.1 Riksintressen 11
3.2 Regionala Planer och program 12
3.2.1 Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) 12
3.3 Kommunala planer och program 12
3.3.1 Översiktsplan 12
3.3.2 Kommunala styrdokument och program 12
3.3.3 Program för planområdet 14
3.3.4 Detaljplan och förordnanden 14
3.3.5 Pågående planprojekt i närheten 14
4. Planeringsförutsättningar och planförslaget 16
4.1 Befintlig bebyggelse 16
4.1.1 Väsby Centrum 16
4.1.2 Vilunda Kyrka 17
4.1.3 Vårdcentralen 18
4.1.4 De blå skivhusen 19
4.1.5 Service - offentlig och kommersiell samt arbetsplatser 20

4.1.6 Skyddsrum 20
4.1.2 Kulturmiljö- Befintliga bebyggelsens karaktär och struktur 21
4.2 Föreslagen ny bebyggelse 22
4.2.1 Bostäder 25
4.2.2 Förskolgård 33
4.2.3 Arbetsplatser 35
4.2.4 Tillgänglighet 35
4.2.5 Kulturmiljö 36
4.3 Gestaltning 39
4.3.1 En modern småstad 39
4.3.2 Utformning av kvartersmark 39
4.3.3 Bostadsgården 40
4.3.4 Taklandskap 41
4.3.5 Balkonger 42
4.3.6 Bottenvåning och sockel 42
4.3.7 Färgsättning och materialval 43
4.3.8 Utformning av allmän platsmark 44
4.4 Gatustruktur 49
4.4.1 Huvudgator 49
4.4.2 Lokalgator 50
4.4.3 Gågata 51
4.5 Gator, trafik och parkering 51
4.5.1 Gång- och cykeltrafik 51
4.5.2 Kollektivtrafik 52
4.5.3 Biltrafik 52
4.5.4 Parkering 53
4.5.5 Trafiksäkerhet 55
4.3 Natur och rekreation 55
4.3.1 Mark och vegetation 55
4.3.2 Geotekniska förhållanden 58
4.3.3 Ytvatten och Grundvatten 60
4.3.4 Vattenskyddsområde 64
4.4 Teknisk försörjning 65
4.4.1 Vatten och avlopp 65
4.4.2 Dagvatten 66

4.4.3 Energianvändning, Värme 68
4.4.4 El, tele, bredband 68
4.4.5 Avfall och återvinning 68
4.5 Hälsa och säkerhet 70
4.5.1 Trygghet 70
4.5.2 Brandkrav 70
4.5.3 Markföroreningar 71
4.5.4 Radon 72
4.5.5 Luft 72
4.5.6 Buller 73
4.5.7 Farligt gods 76
4.5.8 Vibration 77
4.5.9 Klimatanpassning 77
4.5.10 Skyfall och översvämning 77
5. Motiv till detaljplanens regleringar 83
5.1 Kvartersmark 83
5.2 Allmän platsmark 88
6. Konsekvenser av planens genomförande 90
6.1 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken 90
6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan 90
6.2.1 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 90
6.3 Sol – och skuggförhållanden 91
6.4 Miljökvalitetsnormer för vatten 91
6.5 Sociala konsekvenser 91
6.5.1 Trygghet 91
6.6 Barnperspektivet 92
7. Genomförande 93
7.1 Avtal 93
7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder 93
7.2.1 Marköverlåtelse 93
7.2.2 Avstyckning 93
7.2.3 Fastighetsreglering 94
7.2.4 Tredimensionell fastighetsindelning 94
7.2.5 Gemensamhetsanläggning 94
7.2.6 Servitut 95

7.2.7 Ledningsrätt 97
7.3 Tekniska åtgärder 97
7.3.1 Utbyggnad av allmänna anläggningar 97
7.3.2 Vatten och avlopp 97
7.3.3 Utbyggnadsordning/etappindelning 98
7.3.4 Drift och underhåll 98
7.3.5 Dokumentation och kontroll 98
7.4 Ekonomiska åtgärder 98
7.4.1 Kommunala kostnader och intäkter 98
7.4.2 Kommunalekonomiska konsekvenser 99
7.4.3 Avgifter och taxor 99
7.5 Organisatoriska åtgärder 100
7.5.1 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 100
7.5.2 Ledningsägare 100
8. Medverkande 101

Sammanfattning

Detaljplaneområdet omgärdar Väsby centrum i centrala Upplands Väsby. Idag består området till största delen av markparkeringar tillhörande centrumbyggnaden.

I och med föreslagen exploatering introduceras bostäder med lokaler i bottenplan i strategiska lägen, en förskola samt nya gator och offentliga rum. Genom en utveckling av Väsby centrum planeras för en miljö med blandade funktioner, där Väsbys invånare har nära till bostäder, service och handel.

Runt centrum introduceras nya offentliga rum som möjliggör platser för möten, vistelse, lek och grönska. Den största delen av den tänkta exploateringen planeras på mark som idag är hårdgjord, asfalterad eller stenlagd mark. Utvecklingen av området ska främja en grön stadsmiljö med plats för stora träd och med ytor för dagvatten- och skyfallshantering som bryter upp dagens hårdgjorda miljöer och bidrar till stadsbris.

Utemiljöerna ska upplevas trygga och trevliga även under den tiden på dygnet då centrumet är stängt. Det ska vara tydligt hur en rör sig genomområdet oavsett tid på dygnet. Passagen till den norra centrumentrén ska upplevas mer överblickbar och omhändertagen gestaltningsmässigt och Vilunda kyrka ska få en mer framträdande roll i centrummiljön. Att bostäder introduceras till planområdet är en viktig förutsättning för att befolka området, vilket syftar till att bidra till ett större flöde av människor under hela dygnet. Bottenvåningar ska vara omsorgsfullt gestaltade och uppglasade med verksamheter och bostadskomplement i utvalda lägen där bostäder inte fungerar.

Mittstråket, områdets mest centrala stråk, ska fungera som en gågata. Gatan ska utformas för att uppnå en livfull karaktär och innehålla en variation av grönska. Här ska finnas riktigt stora träd som ger skugga på sommaren och som kan ta upp en hel del regn i bladverket. Sittplatser och belysning föreslås samordnas med planteringsytor. Gatan ska i första hand vara bilfri.

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig i skala och uttryck till centrumets miljöer och omkringliggande bebyggelse.

Centrumets markparkeringar i den östra delen av planområdet ersätts i parkeringsgarage och de nya bostadskvarteren har garage under bostadsgård.

Utvecklingen går i linje med kommunens översiktsplan.

1. Detaljplanens syfte och bakgrund

1.1 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla området kring Väsby centrum med cirka 600 bostäder med service och handel i bottenplan, och en förskola i planområdets nordvästra del.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa en bebyggelse med god gestaltning vars uttryck samspelar med omgivningen och platsens kulturhistoriska värde samt bidrar till en god boendemiljö.

Kommunens stadsmässighetsdefinition ska tillämpas i sin helhet samt följa den framtagna gestaltningsbilagan tillhörande detaljplanen. Detta innebär bland annat att utvecklingen av planområdet ska främja en grön stadsmiljö med plats för stora träd och med ytor för dagvatten- och skyfallshantering som bryter upp dagens hårdgjorda miljöer. Utemiljöerna ska upplevas trygga även efter centrumets stängningstid. Bottenvåningar ska vara omsorgsfullt gestaltade och uppglasade med verksamheter och bostadskomplement i utvalda lägen där bostäder inte fungerar.

1.2 Bakgrund

Den 10 maj 2021 inkom dåvarande ägaren av Väsby centrum (Gerp Väsby Centrum AB) med förfrågan om planbesked för fastigheten Vilunda 6:60. Den 8 september 2021 (MPU § 78) beslutade kommunstyrelsens miljö- och planutskott om positivt planbesked för utveckling av Väsby Centrum.

Sedan utskottet behandlade planbeskedsansökan har ny ägare tillträtt. Idag ägs Vilunda 6:60 av NIAM VII Stationsfastigheter Väsby AB. Den nya fastighetsägarens förslag till centrumutveckling går i linje med den ursprungliga ansökan. Den politiska ambitionen är även densamma. Den nya fastighetsägaren har därför utgått ifrån det positiva planbeskedet.

Den 25 oktober 2023 (KS PU § 48) fick kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att ta fram en ny detaljplan för Väsby Centrum.

2. Plandata

2.1 Planförfarande

Denna plan hanteras med utökat planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.

Med hänsyn till att detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten sker planarbetet med utökat planförfarande enligt 5 kap 7 § i plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

2.2 Planprocessen

Detaljplanen befinner sig just nu i samrådskedet där remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

2.3 Handlingar

2.3.1 Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-11-18
- Plankarta, 2025-11-18

2.3.2 Övriga handlingar, Utredningar

- Avfallsutredning/Ensucon/ 2025-06-10
- Bullerutredning/Ensucon/2025-08-29
- Dagvatten- och skyfallsutredning/Ensucon/2025
- Dagvattenutredning/WRS/ 2024-09-20
- Kulturmiljöutredning/Nyréns/2024-10-11
- Luftkvalitetsutredning/SLB- analys/2025-04-22
- Markteknisk undersökningsrapport/Awer Geoteknik/Ensucon/2025-08-15
- Miljöteknisk och hydrogeologisk undersökning/Ensucon/2025-09-23
- Naturvärdesinventering/Ensucon/nov 2024
- PM Hydrogeologisk undersökning/ Ensucon/2025-08-15
- PM geoteknik/Awer Geoteknik/ Ensucon/2025-08-15
- PM-Parkeringsberäkning Väsby C/ Tyréns/ 2024-09-05
- PM Avfall Väsby Centrum/Tyréns/ 2024-11-14
- Trafikanalys/Ramböll/2024-11-28
- Trafikutredning/Ramböll/2025-02-27
- Undersökning om betydande miljöpåverkan/Kristina Lie, Upplands Väsby kommun/2025-09-11
- PM Utkast Systemhandling/Afry/2025-09-22
- Kvalitetsprogram/Afry/Equator/Upplands Väsby kommun/ november 2025
- Illustrationsplan/ Equator/ 2025-10-17

2.4 Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planprocessen.

- Beslut om samråd Q4 2025
- Samrådstid Q1 2026
- Granskning Q3 2026
- Antagande Q1 2027

2.5 Kommunala beslut

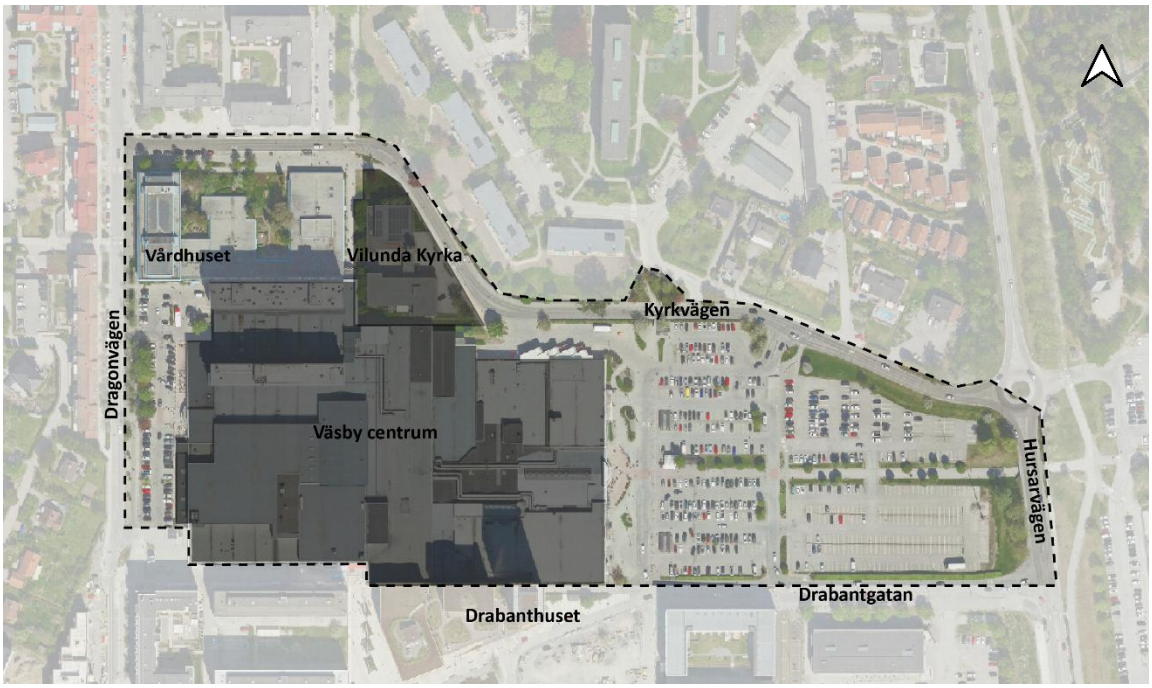
Planuppdrag

Beslut om planuppdrag för Väsby Centrum (KS PU/2023 § 48), 2023-10-12.

2.6 Läge och Areal

Planområdet är cirka 4,8 hektar stort och är beläget i centrala Upplands Väsby. Området omfattar en större del av fastigheten Vilunda 6:60. Den befintliga centrumbyggnaden undantas från detaljplanen.

Planområdet avgränsas av Husarvägen mot öst, Drabantgatan mot söder, Dragonvägen mot väst och Kyrkvägen mot norr. Kyrkvägen ingår i planområdet.



Figur 1: Avgränsning planområdet. Källa: Upplands Väsby kommun, 2025.

2.7 Markägoförhållanden

Fastigheten Vilunda 6:60 ägs av NIAM VII Stationsfastigheter Väsby AB.

Inom planområdet finns även 3D fastigheterna Vilunda 6:57, ägd av Väsbyhem, och Vilunda 6:59, ägd av Nyfosa AB. Likaså Kyrkbyn 3:1 med fastighetsägare Hammarby församling. 3D fastigheterna och kyrkans fastighet ingår ej i detta detaljplanearbete.

Figur 2: 3D fastigheterna samt kyrkans fastighet markerat i rött. Källa: Upplands Väsby kommun, 2025

2.8 Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Genomföranden för planen drivs främst av den planerade kvartersbyggnationen inom området. Ett antal kvarter ska byggas ut i etapper samtidigt som centrumverksamheten fortsatt ska fungera. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (plan- och bygglagen 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

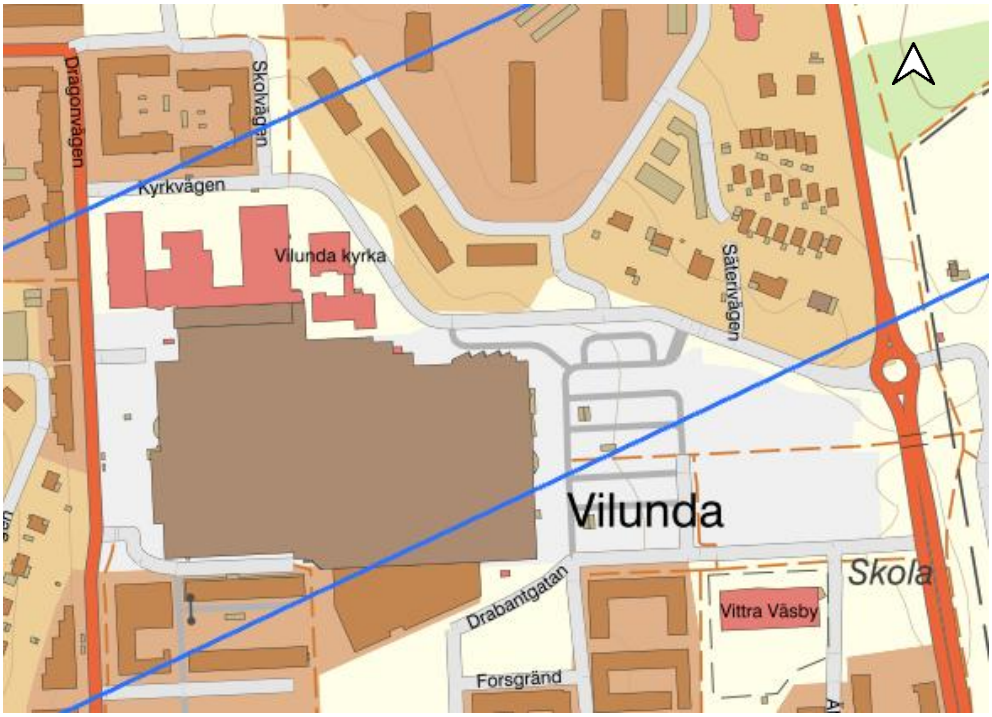
3. Gällande planer och tidigare ställningstaganden

3.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar tillhörande riksintresset för totalförsvarets militära del Väderradar Håtuna. Inom dess influensområde kan hög bebyggelse och andra höga objekt medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 45 meter ovan mark då planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse. Försvarsmakten behöver inte remitteras i frågan eftersom bebyggelsen i planförslaget inte överskrider 45 meter ovan mark.

Inom planområdet föreslås det byggnader över 20 meter, det innebär att dessa kan utgöra hinder för närliggande flygplatsers MSA-ytor och CNS-utrustning. Berörda flygplatser inom 60 kilometer från planområdet kan därför komma att påverkas till följd av planförslaget. En flyghinderanalys kommer därför att upprättas i granskningsskedet.



Figur 3: Blå streck visar MSA-område. Källa: Länsstyrelsens karttjänst.

3.2 Regionala Planer och program

3.2.1 Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018)

Den regionala utvecklingsplanen redovisar centrala Upplands Väsby tätort som strategiskt utvecklingsområde. Enligt utvecklingsplanen ska kommuncentrum inom dessa områden bland annat:

- Planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo
- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet. Skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse.
- Effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och utvecklad prissättning.

Planförslaget för Väsby Centrum går i linje med ovan punkter.

3.3 Kommunala planer och program

3.3.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012–2013 och är politiskt beslutad våren 2013.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom det som klassas som tät stadsbygd. Tät stadsbygd karakteriseras av ett brett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg och är försedd med goda kommunikationer och god service. Tillgången till bostadsnära natur finns kvar och det är lätt att nå ut till större strövområden.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan. Förslaget går i linje med planeringsinriktningen om att åtgärda kapacitetsbrister inom skolverksamheten. Den föreslagna centrumomvandlingen kan bidra till en mer funktionsblandad miljö. Vid exploatering öppnas även möjligheter upp att se över befintligt gång- och cykelnät. Planområdet är idag till största delen hårdgjort och lämpar sig därför väl för förtätning.

3.3.2 Kommunala styrdokument och program

Kommunala styrdokument och program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun (beslutat av kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningsbilaga (kommunfullmäktige juni 2020).
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby (1988).
- Belysningsprogram för Upplands Väsby centrala delar (antagen av Tekniska nämnden 2010)
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, (kommunfullmäktige november 2017).

- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, (kommunstyrelsen oktober 2017).

- Näringslivsstrategi i Upplands Väsby 2016–2020, (kommunfullmäktige 2016).
- Delregional utvecklingsplan för Arlandaregionen, (kommunfullmäktige maj 2016).

- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (information Kommunstyrelsens planutskott januari 2014).

- Energi- och klimatstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).

- Naturvårdsplan, (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott, 2014).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).

- Avfallsplan för SÖRAB-kommunerna 2021–2032. (kommunfullmäktige november 2020)
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagna av kommunfullmäktige 13 mars 2023)
- Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (antagen av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023).

- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige 2016).

- Vattentjänstplan Upplands Väsby kommun (Kommunfullmäktige, 11 november 2024)

- Teknisk handbok. Upplands Väsby kommun (2023).

3.3.3 Program för planområdet

Planområdet omfattas inte av tidigare framtaget planprogram. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt i samband med planprocessen.

3.3.4 Detaljplan och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplanerna 266 (laga kraft 2001-06-26), 254 (laga kraft 2000-07-19), 1354 (laga kraft 2009-07-15). För detaljplan 266 finns även tillägg 276 (laga kraft 2002-03-19) och 1313 (antagen 2004-07-21).

Enligt gällande detaljplaner är den huvudsakliga markanvändningen centrumändamål, som i delar av området får byggas över med kontor och/eller bostäder.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla. Den del av gällande detaljplan som avser centrumbyggnaden kvarstår eftersom bygganden inte ingår i det aktuella planarbetet.

Figur 4: Gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdesgränsen för pågående detaljplanearbete är markerat med svartstreckad linje. Källa: Upplands Väsby kommun, 2025

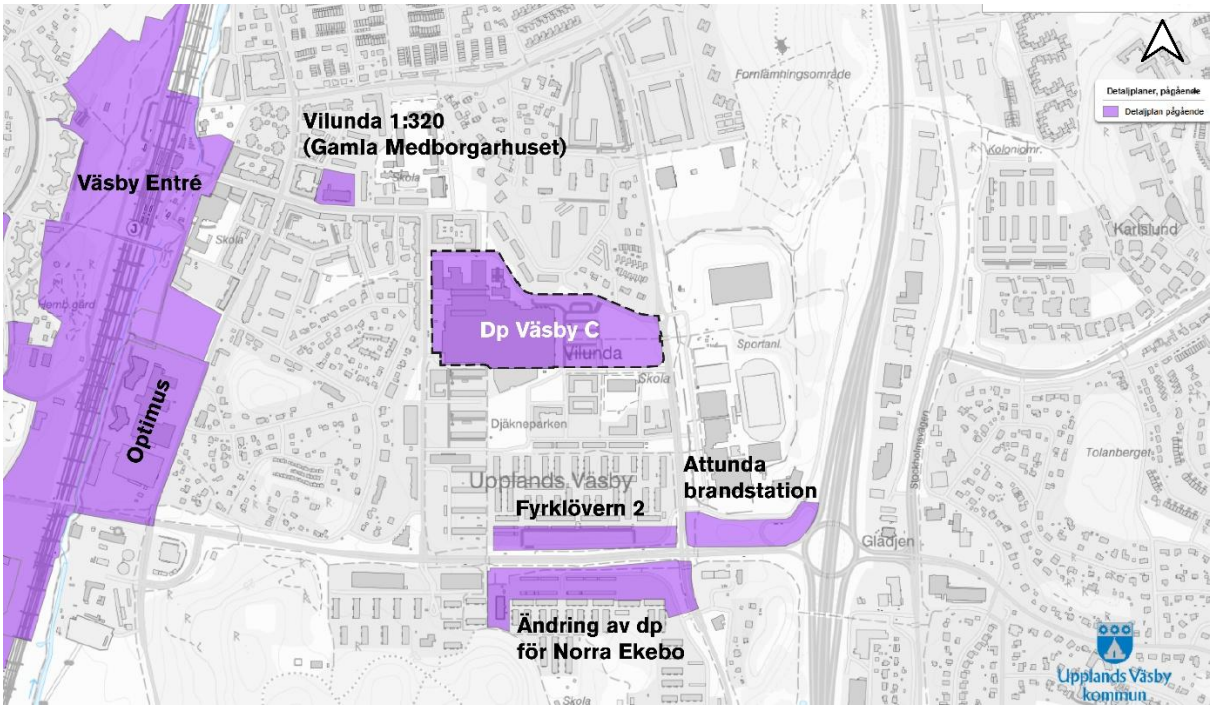
3.3.5 Pågående planprojekt i närheten

De pågående planerna för Fyrklövern 2 och Norra Ekebo (se figur 5), cirka 400 meter från Väsby Centrum, vidtar åtgärder i form av två skyfallsparker. Ytterligare något längre söderut planeras

en vall i skogsområdet vid Norra Bergen. Detaljplanerna har varit ute på granskning och förbereds nu för antagande.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2025) ger de planerade åtgärderna en viss minskning av vattendjup vid Väsby Centrums västra parkering och i lågpunkten vid korsningen mellan Dragonsvägen-Kyrkvägen. De föreslagna åtgärderna påverkar dock inte de stora flödena som uppstår på Dragonvägen som rinner in på parkeringen från sydväst. En stor del av problematiken kvarstår därmed inom planområdet för Väsby Centrum och ytterligare åtgärder behöver tas inom projektet.

Inga av de andra pågående planerna i närområdet bedöms påverka aktuell plan.



Figur 5: Pågående detaljplaner i närheten av aktuellt planområde. Källa: Upplands Väsby kommun, 2025

4. Planeringsförutsättningar och planförslaget

4.1 Befintlig bebyggelse

4.1.1 Väsby Centrum

Centrumbyggnaden invigdes 1972 och planerades inrymma flera funktioner likt en hel stad. Centrumbyggnadens fasad är av mörkbrunt tegel och takmaterialet av skiftande plåt och papp. Området runt omkring Väsby centrum är till stor del hårdgjort och består av markparkering. Entréerna på södra, östra och västra sidan är markerade med röda skärmtak. Enligt kulturmiljöutredningen för Väsby C (Nyréns Arkitektkontor, 2024) bedöms centrumbyggnadens bevarandestatus vara lågt på grund av att den är om-, till- och påbyggd vid flertalet tillfällen sedan uppförandet under tidigt 1970-tal.

Norra fasaden av byggnaden är till stor del sammanbyggd med vårdcentralen. Den norra entrén till centrumbyggnaden är idag inträngd och svåröverblickbar.

I anslutning till den nordöstra delen av fasaden finns ett lastintag. Södra fasaden utgörs av en gränd längst med ett av de blå skivhusen.

Figur 6: Centrumbyggnadens västra entré. Foto: Nyréns, 2024

4.1.2 Vilunda Kyrka

Kyrkan invigdes 1975 och är ritad av Hakon Ahlberg. Fasaden är av mörkrött tegel. Kyrkans placering upplevs något trängd mellan väg, centrum och vårdcentral.

Enligt kulturmiljöutredningen för Väsby C (Nyréns Arkitektkontor, 2024) bedöms kyrkan vara välbevarad utifrån både material, struktur och sin tillhörande yttre miljö. Idén om kyrkan som ett kyrkcentrum centralt placerat, förverkligas enligt intentioner och har bevarats tills idag. Kyrkans arkitektoniska idé har förvaltats och bevarats väl. Kyrkans bevarandestatus bedöms vara hög.

Kyrkan ingår inte i planområdet men planförslaget ska förhålla sig till dess värden eftersom den ligger i direkt anslutning till planområdet.

Under 2019 gjordes en ändring av detaljplan 266 som Vilunda Kyrka omfattas av. Ändringen möjliggör en överbyggnad av gårdsrummet. Taket ska vara i genomsiktligt glas. Gårdens öppningar mot öster respektive väster föreslås som glaspartier med dörrar. Inglasningen över gårdsrummet ska ansluta till byggnadens lägre del. Ändringen är inte genomförd och genomförandetiden har gått ut.

Figur 7: Vilunda kyrka sett från centrumbyggnadens norra entré. Foto: Nyréns, 2024

4.1.3 Vårdcentralen

Bygglovet för vårdcentralen godkändes 1977. Vårdcentralen består av en kombination av en envånings- och en fyravåningsdel. Byggnaderna har en stark blå kulör. Lågdelen ligger i en grön gårdsmiljö.

I kulturmiljöutredningen för Väsby C (Nyréns Arkitektkontor, 2024) bedöms vårdcentralen, såväl högdelen som lågdelen, utifrån sin exteriör vara mycket välbevarad. Få förändringar har genomförts avseende byggnadens fasad sedan den uppfördes och utifrån den ursprungliga utformningen. Detta undantaget fönster- och dörrpartier som bytts ut samt att entrédelen mot söder byggts om. Vårdcentralen bedöms ha en hög bevarandestatus, där framför allt byggnadens högre del anses vara särskilt värdefull. Gårdsmiljön har en välbevarad planstruktur och delvis bevarade delar av äldre markbeläggning, men växtmaterialet har bytts ut.

Figur 8: Vårdcentralens högdel ligger i korsningen av Dragonvägen och Kyrkvägen. Foto: Nyréns, 2024

Figur 9: Vårdcentralens lågdel och mötet med Vilunda kyrka, centrumbyggnadens norra entré och ett av de blå skivhusen. Foto: Nyréns, 2024

4.1.4 De blå skivhusen

Längs Dragonvägen löper tio skivhus med gaveln mot Dragonvägen. Inom planområdet ligger två av skivhusen vilka avviker från de andra genom att de är uppförda i samband med centrumbyggnaden. Samtliga skivhus utom de två sydligaste är täckta med ljusblå plåt i varierande nyans.

Enligt kulturmiljöutredningen för Väsby C (Nyréns Arkitektkontor, 2024) bedöms åtta av de tio skivhusen, med undantag för de två sydligaste, vara välbevarade och ursprungliga i sitt utförande. Skivhusen är inte skyddade för sitt kulturhistoriska värde i detaljplan men dess placering och fondverkan i den äldre planstrukturen bör respekteras vid ny bebyggelseutveckling.

De två skivhusen som ligger inom planområdet innehåller bostäder och kontor.

Figur 10: De blåa skivhusen sett från centrumbyggdens västra markparkering. Foto: Nyréns, 2024

4.1.5 Service - offentlig och kommersiell samt arbetsplatser

Väsby centrum med ett brett utbud av service (butiker, restauranger och caféer) ligger i planområdets västra del. I planområdets nordvästra del finns vårdcentral och andra vårdmottagningar. Väsby centrum är person- och transportintensivt. Många personer rör sig till dagligen till och från centrum för arbete eller för att utföra vardagsärenden.

Angränsande till planområdet finns Vilunda Kyrka.

Öster om planområdet ligger Vilundaparken, Upplands Väsby kommuns största idrottsanläggning. Här finns hallar och planer för många olika sporter och en aktivitetspark för skateboard, kickbike och spontanidrott.

Det bedrivs ingen skolverksamhet på platsen idag. Väsby skola med låg- mellan och högstadium finns cirka 200 meter norr om planområdet. En fristående grundskola samt fristående förskola finns direkt söder om planområdets östra del, i kvarteret Fyrklövern.

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingenhuset vid pendeltågsstationen. Mellan planområdet och Messingenhuset är det cirka 0,5 kilometer.

4.1.6 Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 120684-5.

Inom planområdet finns ett skyddsrum som ligger i vårdhusets höga del. Skyddsrummet kommer att vara kvar även efter planens genomförande. Det finns inga krav på att bygga ytterligare skyddsrum inom området.

4.1.2 Kulturmiljö- Befintliga bebyggelsens karaktär och struktur

Inom ramen för planprocessen har en kulturmiljöutredning tagits fram av Nyréns Arkitektkontor (2024).

Centrala Upplands Väsby utgörs av de centrala stråk som förbinder pendeltågsstationen med centrumgallerian längs Centralvägen och Dragonvägen. Upplands Väsby centrum är beläget några hundra meter öster om stationen och består av köpgallerian i kombination med intilliggande byggnader såsom vårdcentralen och kyrkan. Centrumområdet omges av parkeringsytor, grönskande gårdsmiljöer samt mindre torg- och vistelseytor.

Centrumbyggnaden är uppfört ihop med de blå skivhusen, som i åtta våningar står enhetligt placerade i en tydlig rytm med mellanliggande gårdar längs Dragonvägen. Skivhusen bildar en visuellt framträdande bebyggelsegrupp och utgör fondmotiv sett från håll. Framför allt upplevs de från Dragonvägen och i längre vyer från Kyrkvägen och Husarvägen. De utgör ett identitetsskapande karaktärsdrag som markerar kommunens kommersiella centrum. Centrumgallerian har byggts till och på i omgångar men håller en lägre skala som underordnas skivhusens siluettverkan.

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning ska arbetet avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen.

Figur 11: Skulptur av Axel Nordell.

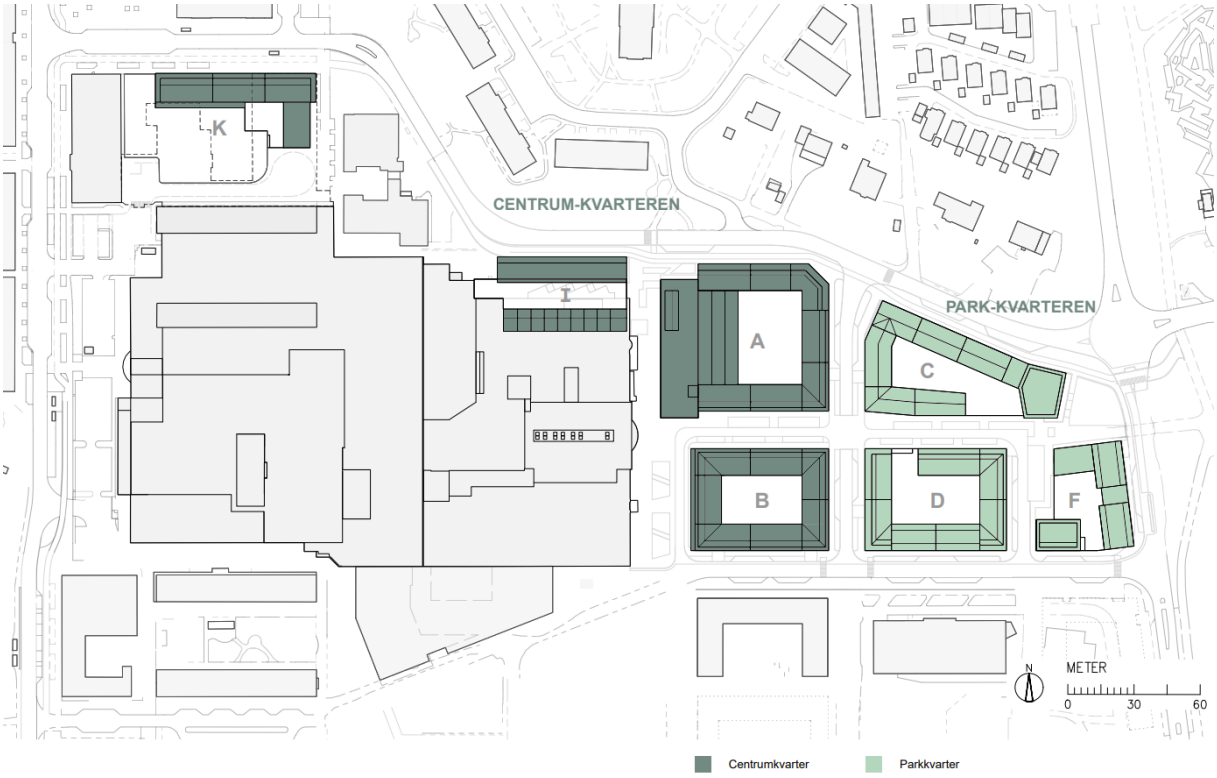
I planområdets östra del finns skulpturen ”Estrad” även kallad ”Svampen” av Axel Nordell, 1984. Skulpturen ägs av Niam Real Estate.

Skulpturen står idag inom det som planeras bli kvartersmark med bostadsändamål. I samband med utveckling av området föreslås skulpturen flyttas till föreslagen parkmark (Naturslänten) i korsningen Kyrkvägen/Husarvägen.

I planområdets nordöstra del finns ett så kallat rikträd, vilket är markerat med informationsskylt. Eftersom ett nytt kvarter planeras på den aktuella platsen behöver trädet flyttas till en mer lämplig placering inom planområdet.

4.2 Föreslagen ny bebyggelse

Föreslagen exploatering innefattar sju nya kvarter med cirka 600 nya bostäder. De flesta bostäder föreslås i flerbostadshus men även två radhuslängor möjliggörs på tak. Kvarteren har delats in i två grupper: centrumkvarter och parkkvarter. Centrumkvarteren (mörkgröna byggnadsvolymerna i figur 12) bestående av kvarter A, B, I och K relaterar till den tätare urbana kontexten i väster och söder. Kvarteren omfattar bostäder med centrumverksamhet i bottenplan samt en förskola i kvarter K. Parkkvarteren (ljusgröna byggnadsvolymerna i figur 12) bestående av kvarter C, D och F relaterar till den öppnare gröna kontexten i öster och norr. Kvarten omfattar bostäder samt centrumverksamhet.



Figur 12: Kvartersindelning. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

De ledord som varit viktigt för projektet är: 1) väl förankrat i platsen, 2) robust & resilient, 3) nya trygga offentliga rum, 4) ekonomi & genomförbarhet, 5) lekfullt och inspirerande, 6) gröna värden. Dessa mål kan till stor del även kopplas till planförslagets utformning.

Väl förankrat i platsen
- Kvarterens utformning ansluter till befintliga byggnader
- Två nya entrétorg runt centrum
- Befintliga stråk förstärks och fullföljs genom den nya bebyggelsen.

Nya trygga offentliga rum
- Dagens "baksidor" omarbetas
- Nya gator och torg är väl sammanlänkade.
- Mittstråket, Torgtrappan och Lekslingan är särskilt utformade för gående.

Lekfullt & inspirerande
- Lekfulla inslag på gårdar och vid Lekslingan
- En stor ny förskolegård öppen mot omgivningen
- Variation och detaljering inom varje kvarter.

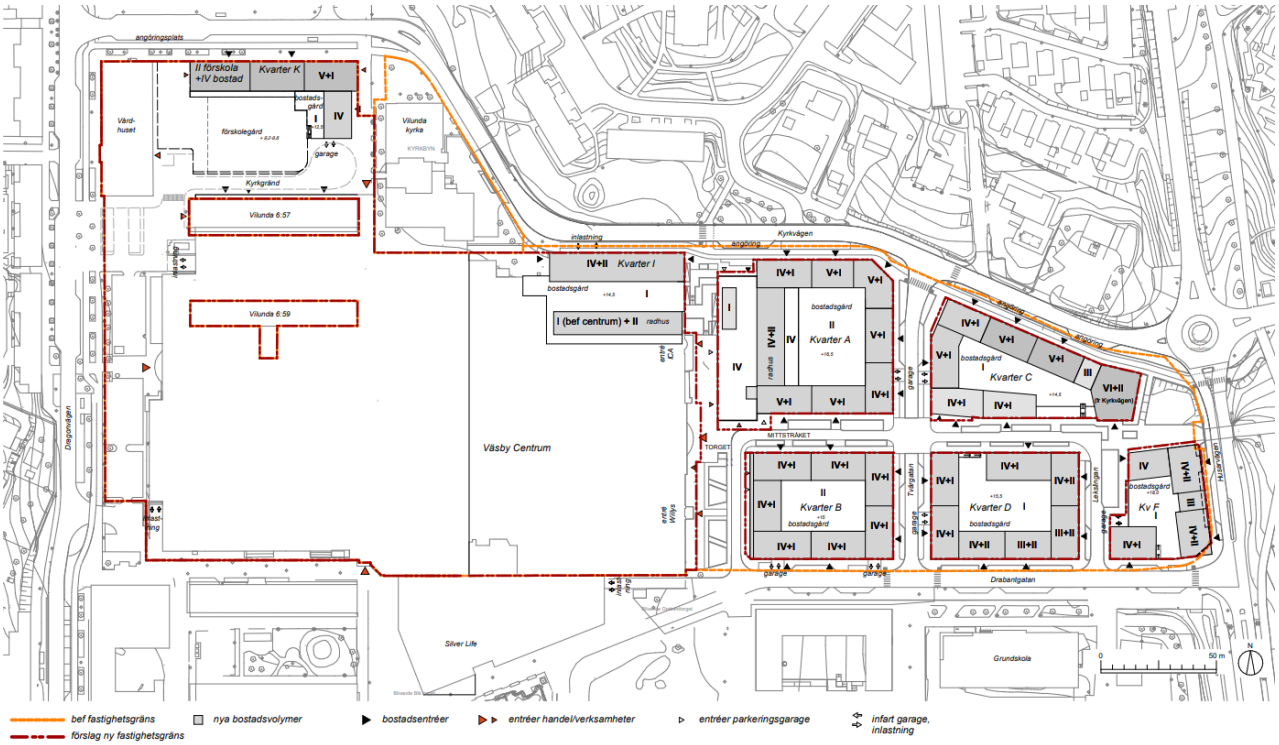
Robust & resilient
- Centrum i Väsby förstärks med nya bostäder, stråk och platser
- Gröna ytor ersätter delar av ett idag hårdgjort område
- Dagvatten- och skyfallshantering är integrerade i gestaltningen. .

Ekonomi & genomförbarhet
- De större kvarteren förbereds för att delas i två fastigheter, för flexibilitet över tid
- Olika lägenhetsstorlekar och typer är möjliga i strukturen.

Gröna värden
- Gröna gårdar och planteringar längs de större stråken
- Aktiva gröna tak ovan parkering och centrum.

Ett kvalitetsprogram (2025) har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Planområdets centrala placering mitt i Upplands Väsby och den mängd besökare som centrum har varje dag liksom den kulturmiljö som de blå skivhusen utgör betonar vikten av en god gestaltning. Området kommer att utvecklas över flera år och av flera olika exploatörer, vilket gör ett kvalitetsprogram som tydliggör områdets planerade utveckling särskilt viktigt. Programmet har tagits fram i samarbete med Equator Arkitekter, Afry och kommunen. Programmet beskriver den övergripande idén med utvecklingen av de nya kvarteren vid Väsby Centrum.

Figur 13: Illustrationsplan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025.



Figur 14: Strukturplan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

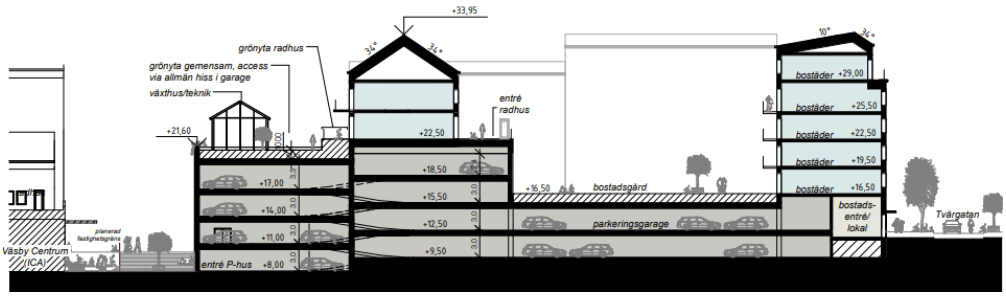
4.2.1 Bostäder

Centrumkvarteren A, B, I och K kännetecknas av en tydlig struktur och sammanhängande material med syfte att utveckla urbana platser i samspel med befintliga byggnader.

Kvarter A föreslås som ett slutet kvarter i fyra till fem våningar med ytterligare en indragen våning. Här finns lägenheter i olika storlekar och en mindre lokal på bottenplan i riktning mot nya Torget. För att skapa en aktiv gatumiljö är det av betydelse att det nedersta planet aktiveras, framför allt genom att bostäderna har entréer mot marknivå. I vissa fall kan även bostadskomplement med stora glasfönster och god belysning bidra till en god kontakt mellan inne- och utomhusmiljö. Majoriteten av besöksparkeringarna till Väsby Centrum ryms inom kvarteret genom ett parkeringshus. Parkeringshusets tak förslås aktiveras genom växlighet och grönytor. En mindre påbyggnad möjliggörs också med funktion som gemensamhetslokal eller växthus. Mellan bostadskvarterets innergård och parkeringshusets tak planeras radhus med klassiska sadeltak. Radhuslängan har direkt tillgång till parkeringshusets tak för att ta del av dess gröna kvaliteter. Boendeparkering möjliggörs inom kvarteret genom parkering i två plan under bostadsgård.

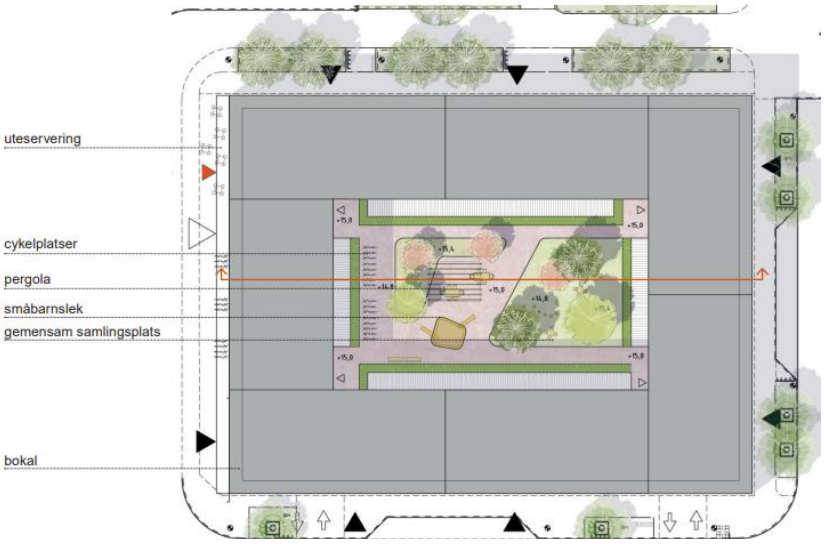
Figur 15: Kvarter A i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 16: Kvarter A. Fasad mot Mittstråket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



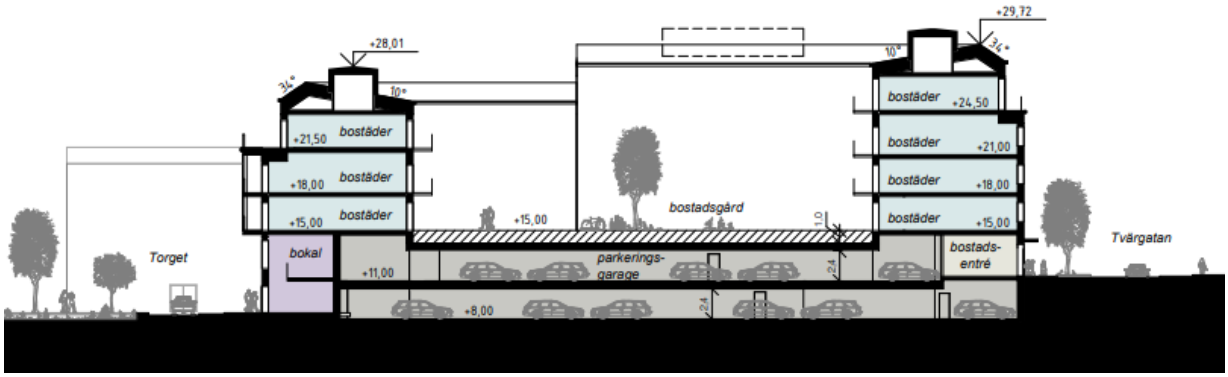
Figur 17: Kvarter A. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Kvarter B föreslås som ett slutet kvarter i fyra plus en våning med bostäder samt en mindre lokal i hörnet mot Torget och Mittstråket. Två plan under bostadsgården föreslås till parkering för boende och besökande till Väsby Centrum. Det slutna gårdsrummet i kvarteret syftar till att skapa en skyddad och lugn vistelsemiljö. Även här är det viktigt att gaturummet levandegörs genom att bostäder i möjligaste mån hamnar i kvarterets bottenplan för att skapa ”ögon mot gatan”. En mindre del av kvarterets bottenvåning kan också användas för bostadskomplement men då med stora fönster och belysning så att det finns en god kontakt mellan inne och ute till gagn för tryggheten i området.



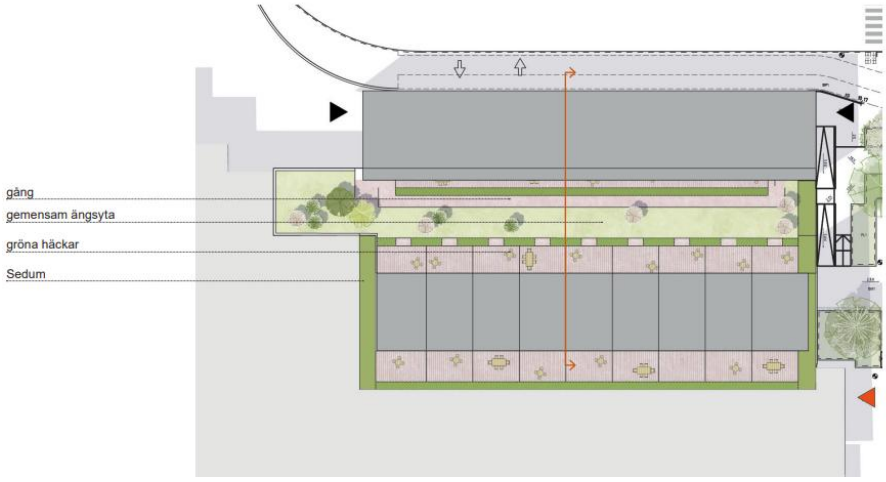
Figur 18: Kvarter B i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 19: Kvarter B. Fasad mot Mittstråket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



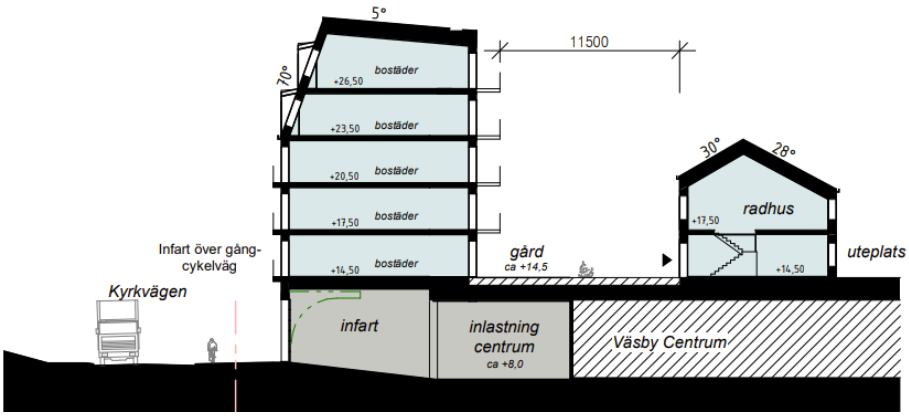
Figur 20: Kvarter B. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Kvarter I som idag består av en inlastningskaj planeras byggas in och kompletteras på höjden med ett flerbostadshus i fyra plus två våningar med ett brant lutande tak mot gatan. Samtidigt föreslås centrumtaket aktiveras genom en radhuslänga med klassiska sadeltak. Dagens inlastning täcks med ett grönt tak som bildar gemensam innergård för radhuslängan och flerbostadshuset. Radhusens entréer vänds mot innergården. I flerbostadshusets båda ändar finns angöringsmöjligheter och den vertikala kommunikationen. Boendeparkering samnyttjas med övriga kvarter.



Figur 21: Kvarter I i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 22: Kvarter I. Fasad mot Kyrkvägen. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



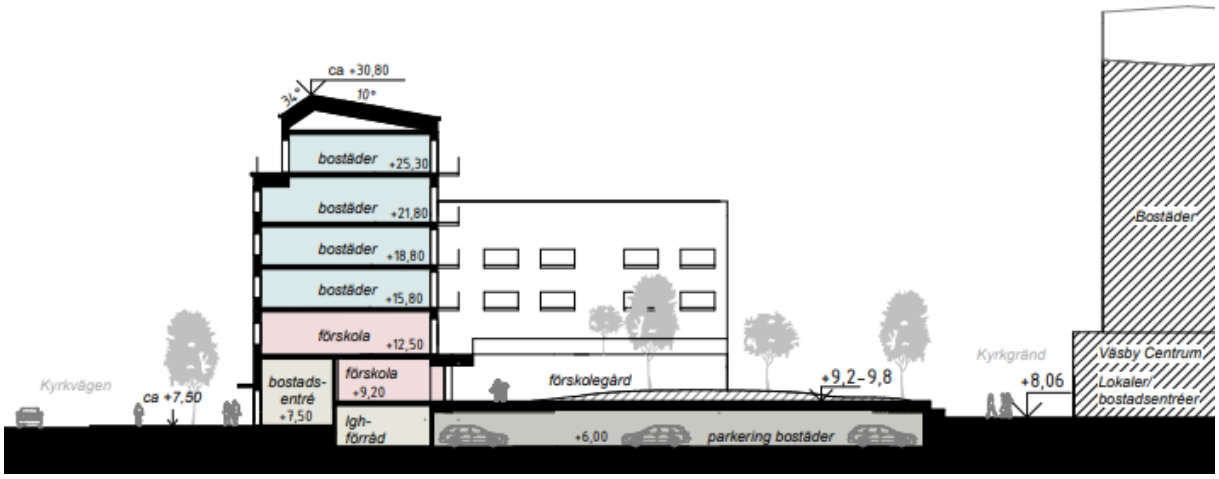
Figur 23: Kvarter I. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Kvarter K omfattar bostäder och en förskola med tillhörande förskolgård (se avsnitt ”Förskolgård” nedan). Huset föreslås vara i femvåningar och ytterligare en indragen våning. Kvarteret avslutar raden av de blåa skivhusen längs Dragonvägen, samtidigt som det föreslagna kvarteret underordnar sig i höjd. I kvarterets nordöstra hörn planeras en mindre lokal. Förskolans lokaler ska manifestera sig i fasaden till exempel med större fönster än övriga husets. Kvarterets utformning skapar en ny lokalgata, så kallad Kyrkgränd, som länkar samman centrumbyggnadens västra och norra entré. För att möjliggöra denna omvandling avvecklas den befintliga lågbyggnaden på platsen. Torgytan som den nya lokalgatan mynnar ut i, mot norra entrén, bildar en öppen plats och ger Vilunda kyrka mer utrymme. Det är viktigt att det finns lägenheter i bottenvåningen så att tryggheten utmed Kyrkvägen förstärks. En mindre del kan också bestå av bostadskomplement men dessa lokaler måste utformas så att kontakten mellan inne och ute inte går förlorad, till exempel genom stora fönster och en upplyst lokal. Parkering ordnas under förskolgård. Garaget blir delvis nedsänkt med hänsyn till de grundvattennivåer som finns på området.

Figur 24: Kvarter K i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Övergången mellan förskolegården och Kyrkgränden är betydelsefull ur såväl socialt som gestaltningsmässigt perspektiv. Förskolegården bör, i största möjliga utsträckning, anläggas på samma marknivå som Kyrkgränden för att undvika att lokalgatan upplevs som avskild. Marknivån regleras i plankartan genom en n-bestämmelse, i syfte att säkerställa en funktionell och ändamålsenlig förskolegård samt en lämplig övergång mellan gården och lokalgatan.

Figur 25: Kvarter K. Fasad mot Kyrkvägen. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



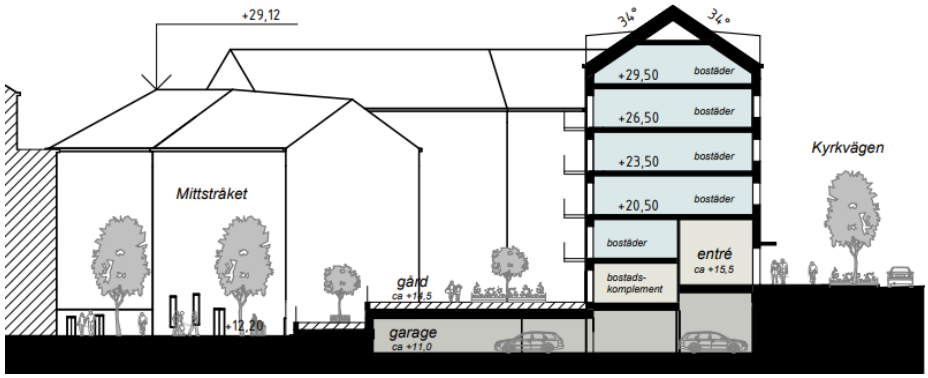
Figur 26: Kvarter K. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Parkkvarteren C, D och F kännetecknas av mångfald och varierande ljusa material med syfte att föra samman stadskärnans och de öppnare områdenas kvaliteter.

Kvarter C är delvis ett öppet kvarter i mellan fyra och fem våningar med en indragen våning ovanpå. Kvarteret innehåller framförallt bostäder men har också en mindre lokal i det sydöstra hörnet. Huskroppen klättrar upp i höjd mot Husarvägen och avslutas med en accentbyggnad vid den befintliga cirkulationsplatsen. Accentbyggnaden i sex våningar plus två indragna, manifesterar centrum men i en skala nära övriga byggnader i kvarteret. Parkering föreslås under bostadsgård. Det är viktigt att den öppna delen mot Mittstråket utformas med trappning och planteringar för att undvika att hörnet upplevs avskilt. Bottenvåningen ska till största del innehålla lägenheter som landar på marken för att öka trygghetskänslan och skapa ”ögon mot gatan”. En mindre del kan också innehålla bostadskomplement men dessa lokaler måste utformas så att kontakten mellan inne och ute inte går förlorad, exempelvis genom stora fönster och belysning.

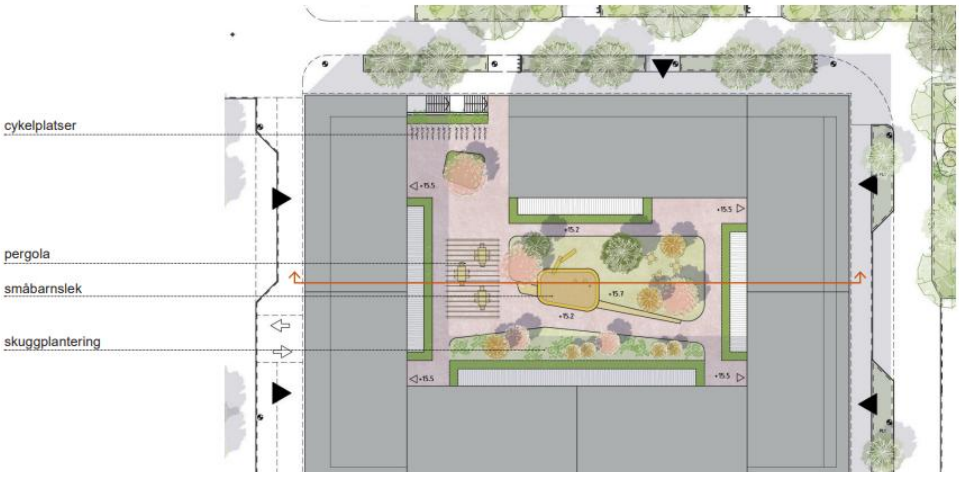
Figur 27: Kvarter C i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 28: Kvarter C. Fasad mot Mittstråket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



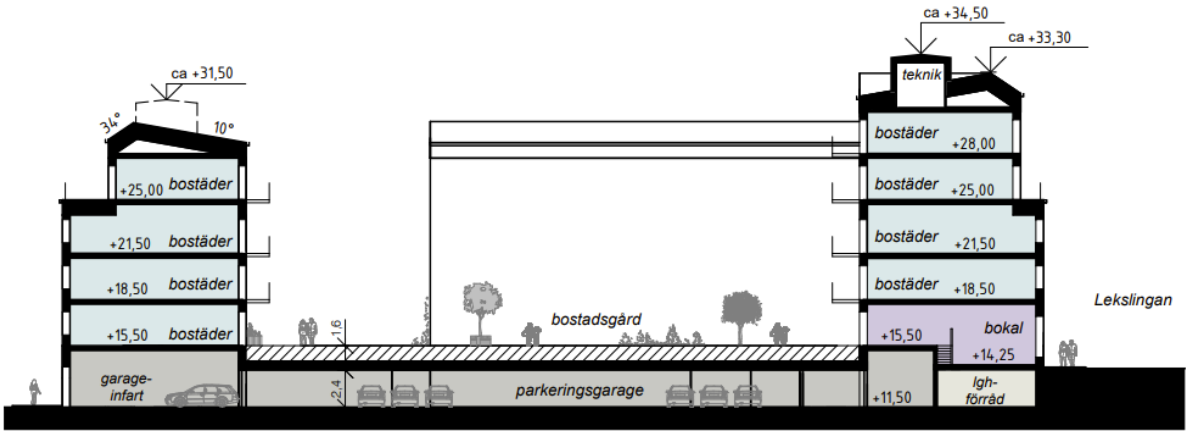
Figur 29: Kvarter C. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Kvarter D är ett renodlat bostadskvarter i tre till fyra våningar med en eller två indragna våningar ovanpå. Kvarteret är inte helt slutet utan öppnas mot Mittstråket. Bostadsgården förbinds med mittstråket genom en trappa. Det är viktigt att förbindelsen mellan gård och stråk utformas så inbjudande som möjligt för att undvika att platsen upplevs otrygg. Parkering föreslås under bostadsgård. En stor del av bottenvåningen ska utformas med bostäder i syfte att öka tryggheten kring kvarteret. Någon del av bottenvåningen kan också användas till bostadskomplement men då är det viktigt att kontakten mellan inne och ute prioriteras, till exempel genom stora glasrutor och invändig belysning.



Figur 30: Kvarter D i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 31: Kvarter D. Fasad mot Mittståket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

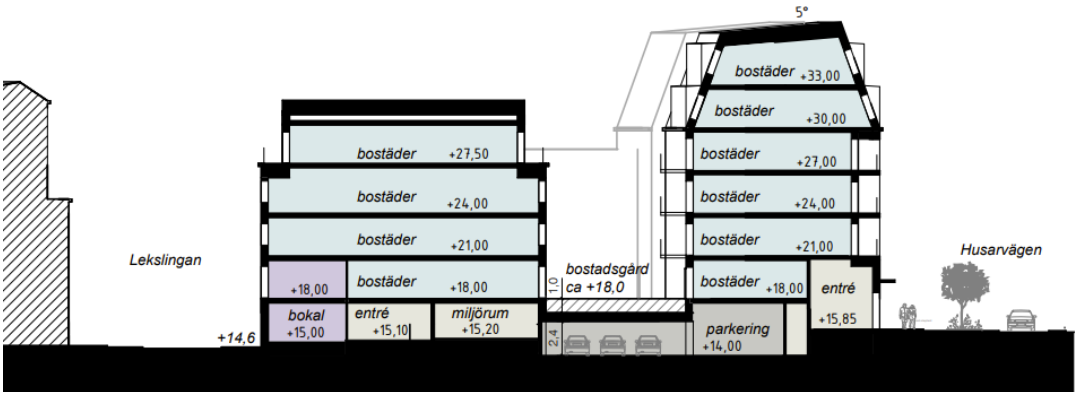


Figur 32: Kvarter D. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Kvarter F är ett renodlat bostadskvarter i fyra till fem våningar med en eller två indragna våningar ovanpå. En liten lågdel på tre våningar inryms även inom kvarteret. Kvarteret är delvis öppet genom trappförbindelse mot Drabantgatan. Boendeparkering föreslås under bostadsgård. Väster om kvarteret föreslås en lugn tvärgata med en grönyta i anslutning, Lekslingan. Entrévåningen öppnar upp sig mot Lekslingan genom större glaspartier. Den vägg som möter gaturummet vid infarten till parkeringen kläs i klätterväxter, vilket bidrar till ett mjukare intryck och en mer integrerad övergång mellan gata och gård. Balkongerna bör inte utgöra en del av gavelmotivet, detta för att göra gavlarna så smäckra som möjligt.

Figur 33: Kvarter F i plan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 34: Kvarter F. Fasad mot Drabantgatan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



Figur 35: Kvarter F. Sektion genom kvarteret. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

4.2.2 Förskolgård

Inom ramen för detaljplanearbetet har alternativa placeringar av förskolan prövats inom planområdet. Den föreslagna placeringen i kvarter K har bedömts som det mest lämpliga alternativet, då den möjliggör en så stor och sammanhängande förskolegård som möjligt, har ett centralt läge samt bedöms vara mest fördelaktig ur buller- och luftkvalitetssynpunkt.

Figur 36: Förskolgård. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 37: Sektion genom förskolgård. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Utformning av förskolegården ska följa Upplands Väsbys styrdokument Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö (2017). I Upplands Väsby är ambitionen att friytan ska vara minst 30 kvadratmeter per barn och minst en sammanhängande friyta på 2 000 kvadratmeter i anslutning till förskolelokaler. Ambitionen om minst 30 kvadratmeter friyta per barn uppfylls inte på föreslagen plats för förskolan.

För förskolor inom den täta stadsbebyggelsen med högt exploateringstryck, som planområdet ingår i, kan avsteg göras från riktlinjerna. Bedömningsverktyget Lekvärdesfaktor används då vid

bedömning för att uppnå lekkvaliteter i kritiska lägen. Ett godkänt värde för lekvärdesfaktorn är +3 poäng.

Lekvärdesfaktorn beskriver och betygsätter de kvaliteter utemiljö bör ha. Den består av sju kvalitetsaspekter.

Följande kvaliteter uppnås för den planerade förskolan och förslaget uppnår därigenom en lekvärdesfaktor på +3:

1. Friyta

Kvarteret domineras av en förskolegård med en friyta på cirka 2000 kvadratmeter. Förskolan inrymmer 80 barn och får en friyta på 25 kvadratmeter per barn.

2. Zonering av utemiljön

Gården har egenskaper från alla tre zonerna (Den trygga-, den vidlyftiga- och den vilda zonen). Förskolgården är zonerad för att skapa en varierad och trygg utemiljö. Närmast byggnaden finns en lugn zon med samlingsytor och sittplatser, där övergången mellan inne och ute sker sömlöst. I centrum ligger en mer aktiv lekyta med gungor, klätterställningar och vattenlek – utformad för att stimulera rörelse och lekfullhet. Längs ytterkanterna finns en grön brynzon med naturlek, balansstockar och inslag av vildare växtlighet, som uppmuntrar till fri och utforskande lek.

3. Tillgänglighet

Förskolgården möjliggör för funktionshindrade att ta sig runt förskolbyggnaden och ut på stora delar av gården. Gården är tillgänglig och lätt att orientera sig i.

4. Vegetation och topografi

Förskolgården är till stor del underbyggd, men genom att arbeta med upphöjda robusta planteringar och varierad topografi skapas förutsättningar för ett rikt växtliv.

5. Integrering av lekutrustning i landskapet

Planförslaget möjliggör för en gård med lekredskap som är integrerade i utemiljöns gestaltning och topografi. Längs ytterkanterna finns en grön zon med naturlek, balansstockar och inslag av vildare växtlighet.

6. Möjlighet till förståelse av sin omvärld

Gården är tillgänglig och lätt att orientera sig i, och dess utformning stimulerar barnens nyfikenhet och lärande. Pedagogiska inslag som årstidsvariationer, odling och vattenlek bidrar till barnens förståelse för naturens kretslopp och förändringar över tid.

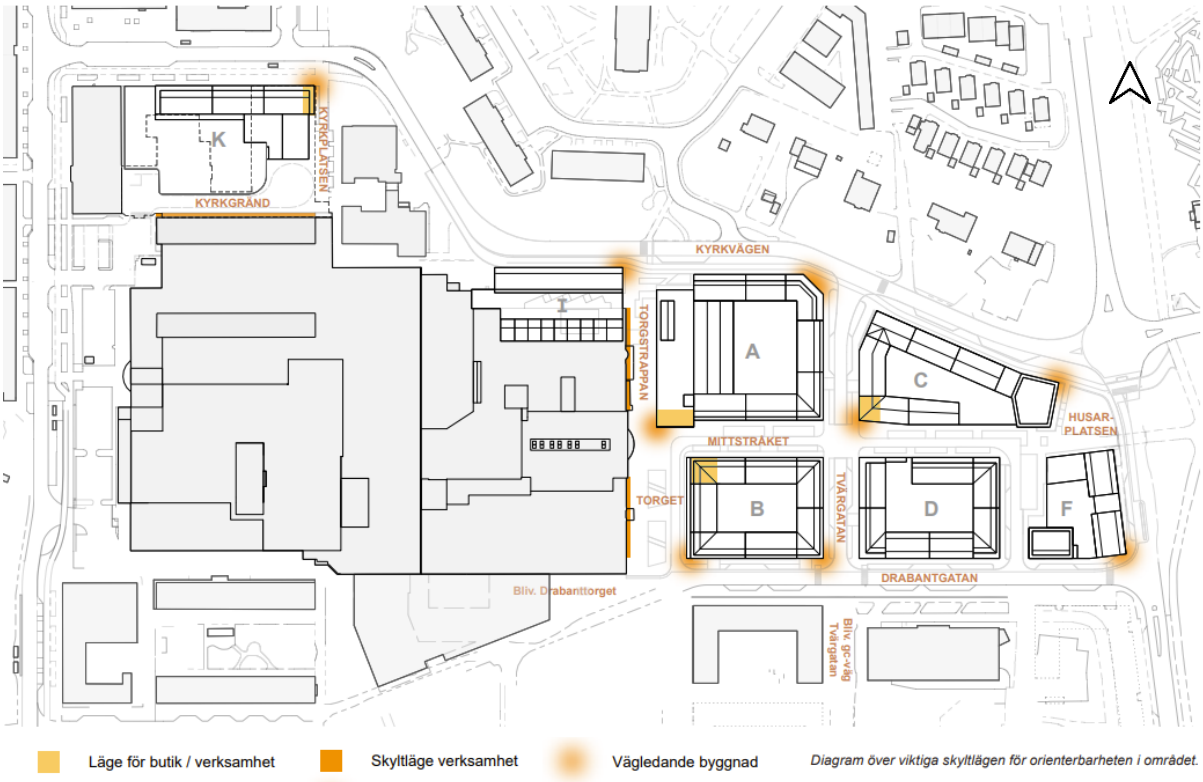
7. Samspel mellan ute och inne

Planförslaget möjliggör för en grön gård. Barnen kan uppleva grönska utifrån avdelningarna genom fönster placerade mot gården.

4.2.3 Arbetsplatser

Genom planförslaget finns strategiskt placerade och jämnt fördelade verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Verksamhetslokaler föreslås i första hand i kvarter A, B, C och K, men plankartan möjliggör för centrumverksamhet i samtliga kvarter. Lokalerna är placerade för att möta nya platser längs med Mittstråket och det nya Torget vid centrumets östra entré. I kvarter K föreslås en lokal i ett hörnläge som leder till centrumets norra entré som idag är något undangömd.

Skyltning i och runt Väsby Centrum ska stärka områdets orienterbarhet. De ska synliggöra centrum och kringliggande verksamheter och samtidigt utformas för att bidra till områdets karaktär.



Figur 38: Skyltningslägen. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025.

4.2.4 Tillgänglighet

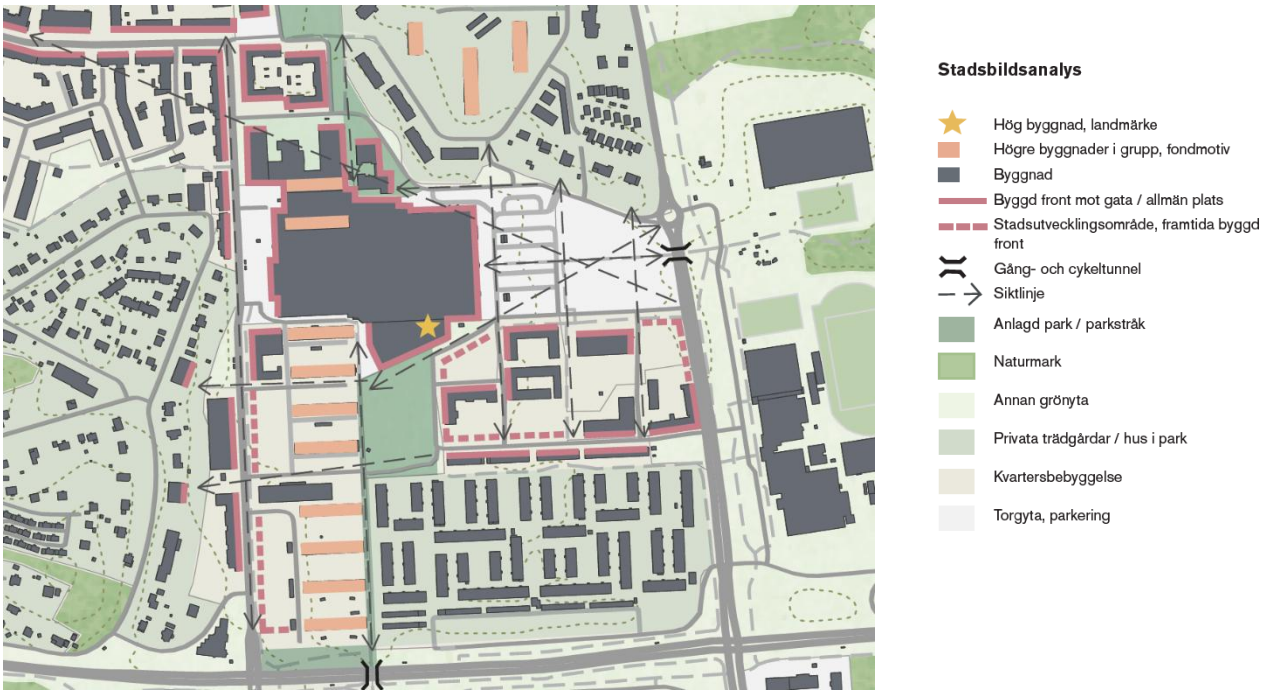
Tillgänglighet i fråga om parkering och angöring ska lösas i enlighet med Boverkets byggregler, BBR. Boverkets byggregler innehåller föreskrifter och allmänna råd om hur de krav som finns i plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen kan uppfyllas. De föreskrifter och allmänna råd som tas upp i BBR är minimikrav på byggnader och byggnadsverk.

Planförslaget uppfyller kravet om angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Planförslaget uppfyller även kravet om att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

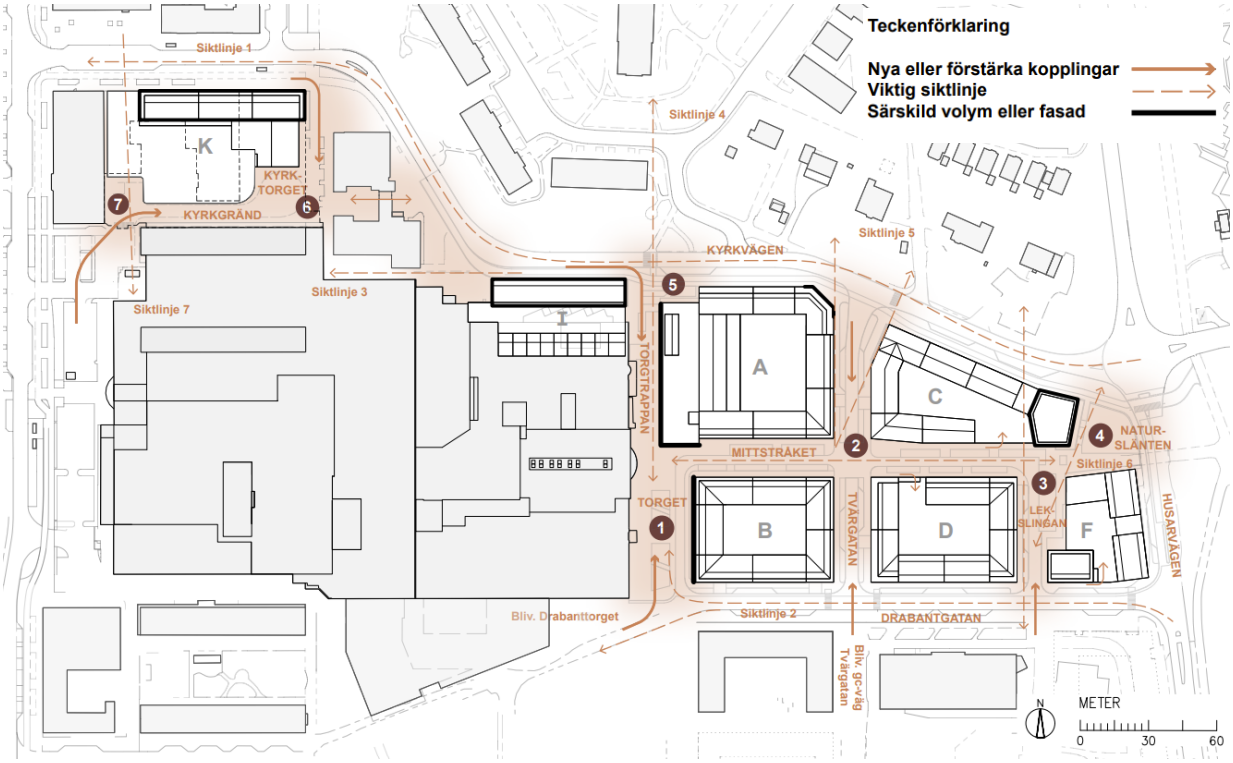
4.2.5 Kulturmiljö

Enligt kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor 2024) är upplevelsen och avläsbarheten av den samlade bebyggelsen och landskapet den viktigaste kulturhistoriska aspekten att tillvarata vid exploatering av området.

Kulturmiljöutredningen ger fyra rekommendationer att tillvara och utveckla gällande ny bebyggelses utformning och struktur, vilka även illustreras i framtagen stadsbildsanalys (se figur 39).



Figur 39: Stadsbildsanalys. Källa: Nyréns, 2024



Figur 40: Tillskapade siktlinjer genom planförslaget. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025. Ska uppdateras

Sammandrag av utredningens rekommendationer;

Säkerställa siktlinjer

- De långa siktlinjer som finns längs den äldre stadsplanens raka kommunikations-stråk bör bevaras.
- Kyrkvägens sträckning med kyrkobyggnaden i fonden.
- Respektera de långa siktlinjer i nord-sydlig riktning
- Den långa vyn över centrum med skivhusen i fonden bör vara fortsatt avläsbar från valda punkter längs Husarvägen.

Anpassa höjdskala och volymverkan

- De nya volymerna bör hålla en i huvudsak enhetlig höjdskala inom vilken en viss variation kan tillåtas, främst mot det inre av området eller vid betydande entrépunkter.
- Höjdskalan bör ansluta till redan uppförda stadskvarter söder om planområdet.
- Drabantenhuset bör vara fortsatt synligt från håll, som ensamt landmärke och centrum-markör
- Ny bebyggelse längs Kyrkvägen vid vårdcentralen bör underordnas skivhusets skala för att inte förta dess fondverkan sett norrifrån.
- Bevara den karaktärsfulla upplevelsen av sekvensen av skivhus.

Anpassa utformning och planstruktur

- Ny bebyggelse bör inordna sig i den äldre planstrukturens karaktärsdrag med enkel, repetitiv och rationell planutformning och sammanhållen volymverkan.

- Inom kvarteren och mot stadsutvecklingsområdet i söder kan större variation medges i utformning och volymverkan.
- Den sakliga byggnadsarkitekturen med bl. a. långa horisontella linjer, platta tak och ett fåtal material- och kulörval bör respekteras
- Den nya bebyggelsen bör utgöra ett arkitektoniskt sammanhållet tillägg.
- Ny bebyggelse i anslutning till vårdcentralen och kyrkan bör i sin utformning och volymverkan förhålla sig till båda dessa äldre miljöer/byggnader.
- Platsen för vårcentralens lågdel idag bör utformas som en del av ett nytt entrérum mot kyrkan.
- Öppenheten runt kyrkan och centrumbyggnaden som visar på den ursprungliga relationen mot omgivande park- och parkeringsytor bör bevaras.
- Centrumets västra entrétorg bör hållas fortsatt fritt från bebyggelse.

Införa kulturhistorisk skydd.

- Vårdcentralens högdel och kyrkan med tillhörande utemiljö bör bevaras i sin helhet. Skyddsbestämmelser bör införas i plan för kyrkan avseende fasad, utemiljö och interiörer

Planförslaget förhåller sig till stor del till rekommendationerna. Siktlinjer bevaras samt tillskapas kring och mot befintliga centrumbyggnaden, skivhusen och Vilunda kyrka (se figur 40). Den långa siktlinjen från cirkulationsplatsen vid Husarvägen påverkas av planförslaget, då det högre huset i kvarter C bryter siktlinjen. En ny siktlinje tillskapas från den nya lokalgatan för kvarter K till kyrkans gårdsrum. Detta bidrar till att kyrkan får mer utrymme och en starkare upplevelse. Nya siktlinjer i form av Mittstråket i väst-öst riktning och Tvärgatan i syd-nord riktning tillskapas även.

Den längre siktlinjen mellan Fyrklövernområdet och Kyrkvägen bryts av det planerade parkeringshuset i anslutning till kvarter A. Samtidigt bidrar detta till att skapa ett mer avgränsat och skyddat torgrum med tydlig rumslighet framför kvarter A.

Planförslaget siktlinjer och gators riktningar möjliggör för öppna samband mellan den nya bebyggelsen, byggnadstypologierna norr om området och det nyligen utvecklade området i söder.

Rörelsen längs Kyrkvägen gestaltas för att möta ny kvartersstruktur och befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse utformas som en arkitektonisk sammanhållen helhet underordnad skivhusen och Drabantenhuset.

Varje kvarter har en relativt enhetlig höjd. Planförslaget medger ett sammanhållet och enhetligt uttryck. Samtidigt möjliggörs en del variation i form av indrag i fasader och olika typer av tak liksom olika färger, material och fönstersättning. Syftet är att det nya området ska knyta an till den befintliga strukturen och bebyggelsen, men samtidigt tillföra inslag av variation och lekfullhet. Variation i fasadindrag, takformer, material och kulörval är centrala gestaltningsprinciper för att uppnå detta.

I syfte att bevara den befintliga vårdcentralens utformning regleras byggnaden med en k-bestämmelse i plankarta som säkerställer att vårdcentralen till form, material, indelning och proportioner bibehålls till sin utformning.

Vad gäller skyddsbestämmelse för Vilunda Kyrka är det inte aktuell inom ramen för detta detaljplanearbete. Detta då kyrkans fastighet inte är inom planområdet.

4.3 Gestaltning

4.3.1 En modern småstad

Upplands Väsby kommun har sedan 2013 en av kommunfullmäktige beslutad policy som beskriver vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Den senaste versionen antogs av kommunfullmäktige den 21 maj 2018. Stadmässighetsdefinitionen syftar till att beskriva gestaltning av rummet mellan husen, dvs offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs i juni 2020 ett dokument kring gestaltning av nya byggnader.

Bebyggelsen inom planområdet ska förhålla sig till Upplands Väsbys stadsmässighetsdefinition framför allt genom att beakta aspekterna hållbar stad, identitet samt skala och variation.

4.3.2 Utformning av kvartersmark

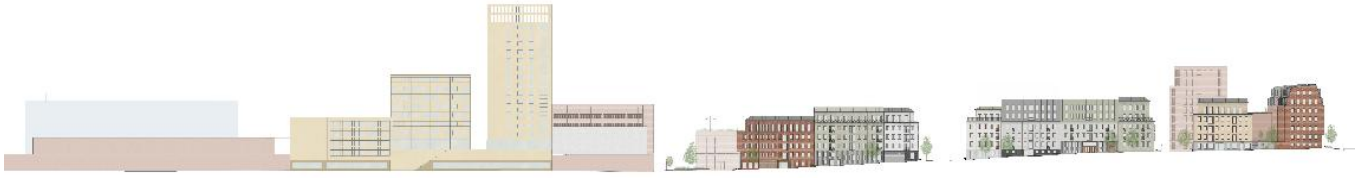
Nedan beskrivning är utdrag från kvalitetsprogram för Väsby C (2025). Samtliga skisser är framtagna inom ramen för arbetet med kvalitetsprogrammet.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås i form av stadsradhus och flerbostadshus.

Byggnader kan upplevas både på avstånd och på nära håll, i såväl rörelse som stillhet. Det är därför viktigt att bebyggelsen utformas så de kan upplevas utifrån alla dessa aspekter. Varje kvarter bör ges en egen identitet som särskiljer dem från varandra. Skillnaderna ska bli tydligare ju närmare man kommer, vilket bidrar till både orienterbarhet och variation i området. Kulörerna och materialen ska samspela mellan kvarteren men samtidigt skilja sig tillräckligt för att ge varje kvarter sin egen karaktär

För att skapa en rytm i gaturummet och skala ner kvarteren ytterligare så kan naturliga indelningar i flera huskroppar skapas med hjälp av områdets höjdskillnader. De olika delarna får olika hantering av fasaden, fönstersättning, indrag, balkonger etcetera men även i den här skalan bör huskropparna vara en tydlig del av en helhet.

Figur 41: Förslaget i elevation mot Kyrkvägen. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025



Figur 42: Förslaget i elevation mot Drabantgatan (fasader i söder). Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 43: Förslaget i elevation mot Mittstråket (fasader mot söder). Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

Figur 44: Förslaget i elevation mot mittstråket (fasader mot norr). Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

4.3.3 Bostadsgården

Bostadsgårdarna föreslås ligga ovan garage på bjälklag. För att möjliggöra en god dagvattenhantering med planterbara gårdar föreslås rikliga jordlager.

I vissa kvarter kommer det vara möjligt för de boende att röra sig från gårdarna via trappor till allmän plats (se figur 45 och 46). Dessa öppningar i kvarteren ska utformas så att gränsen mellan privat och offentligt blir tydligt men samtidigt väl gestaltat genom exempelvis terrassplanteringar.

Figur 45: Fasad kvarter C. Kvarteret öppnar upp sig mot Mittstråket. Källa: kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025.

Figur 46: Fasad kvarter D. Kvarteret öppnar upp sig mot Mittstråket. Källa: kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025.

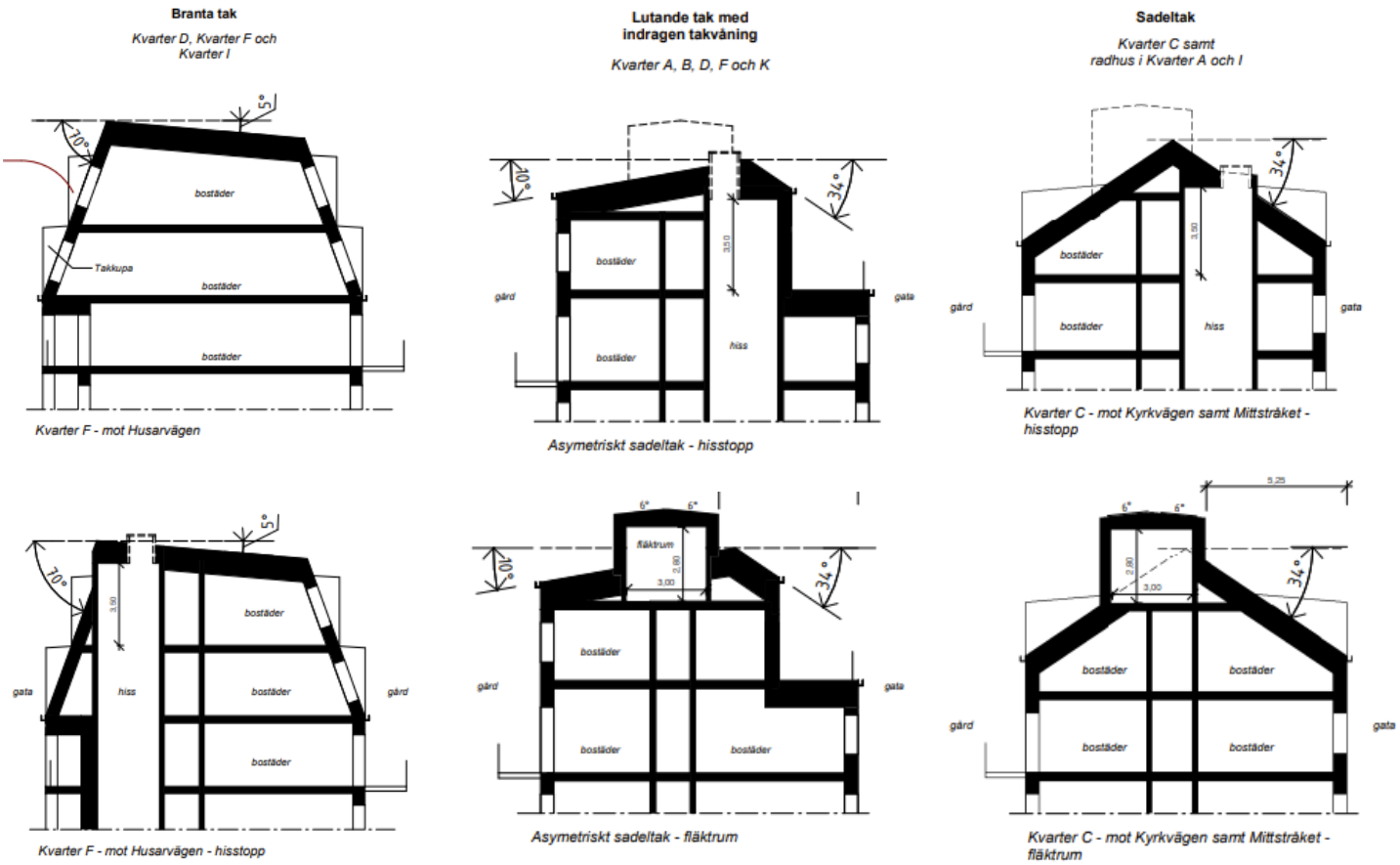
Genom odlingsytor och småbarnslek aktiveras gårdarna och blir mötesplatser för de boende. Flerskiktad grönska och växtlighet bidrar till biologisk mångfald, förbättrar luftkvaliteten och ger naturlig dagvattenhantering. Träd och buskar ger skugga och dämpar buller, samtidigt som de skapar trivsel och möjlighet till rekreation för de boende.

4.3.4 Taklandskap

I kommunens stadsmässighetsdefinition förespråkas sadeltak. För att möjliggöra en väl fungerande dagvattenhantering har dock projektet behövt göra vissa avvägningar, vilket innebär att sadeltak i vissa fall kombineras med mer flacka taktyper. Syftet är att leda takdagvatten mot innergårdarna i stället för mot gaturummet.

Takens utformning varierar i takfotshöjd och utformning. Översta våningen utformas huvudsakligen indragen från gata under sadel- eller mansardtak.

Tre principer för taklandskap har tagits fram inom projektet; branta tak, sadeltak samt lutande tak med indragen takvåning. Huvuddelen av takens lutning är vinklat in mot gårdsytor för hantering av avvattning inom kvartersmark. Uppstickande teknik integreras i takutformningen och utförs i liknande kulör eller material.



Figur 47: Takformer inom planområdet. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025.

4.3.5 Balkonger

Balkonger och motsvarande funktioner ska utformas så att utevistelsen utgör ett ömsesidigt tryggt och aktivt möte mellan det offentliga och privata rummet.

Utskjutande balkonger ska i första hand placeras mot gård för att inte dominera gaturummet

Utskjutande balkonger mot gata bör undvikas eftersom det kan minska förutsättningarna för ”ögon mot gata”.

Mot särskild utsedda platser får balkonger utföras som en integrerad del av fasadgestaltningens helhet. Balkonger mot gata får inte glasas in i efterhand.

4.3.6 Bottenvåning och sockel

De nedersta våningarna ska utformas så att fasaden delas i två eller flera läsbara delar i höjdled. Det kan exempelvis göras genom en markerad övergång mellan fasadens nedre och övre delar med hjälp av avvikande material eller struktur.

Den del av fasaden som möter gatan ska utformas i goda material och ges en större detaljering eftersom den upplevs på nära håll.

Bostäder som placeras i bottenvåningen ska helst ha några decimeters avstånd mellan golv och gata för att undvika insyn.

Ett kvarter har ofta flera olika typer av ingångar. Det är viktigt att dessa entréer ges en klar hierarki så att det är tydligt vilken ingång som leder in i huset och vilka som leder exempelvis leder till ett cykelrum eller soprum. Hierarkin kan bland annat göras genom materialval, storlek med mera.

En sluten sockel ska undvikas men om det behövs på någon plats ska den gestaltas med en hög detaljeringsgrad.

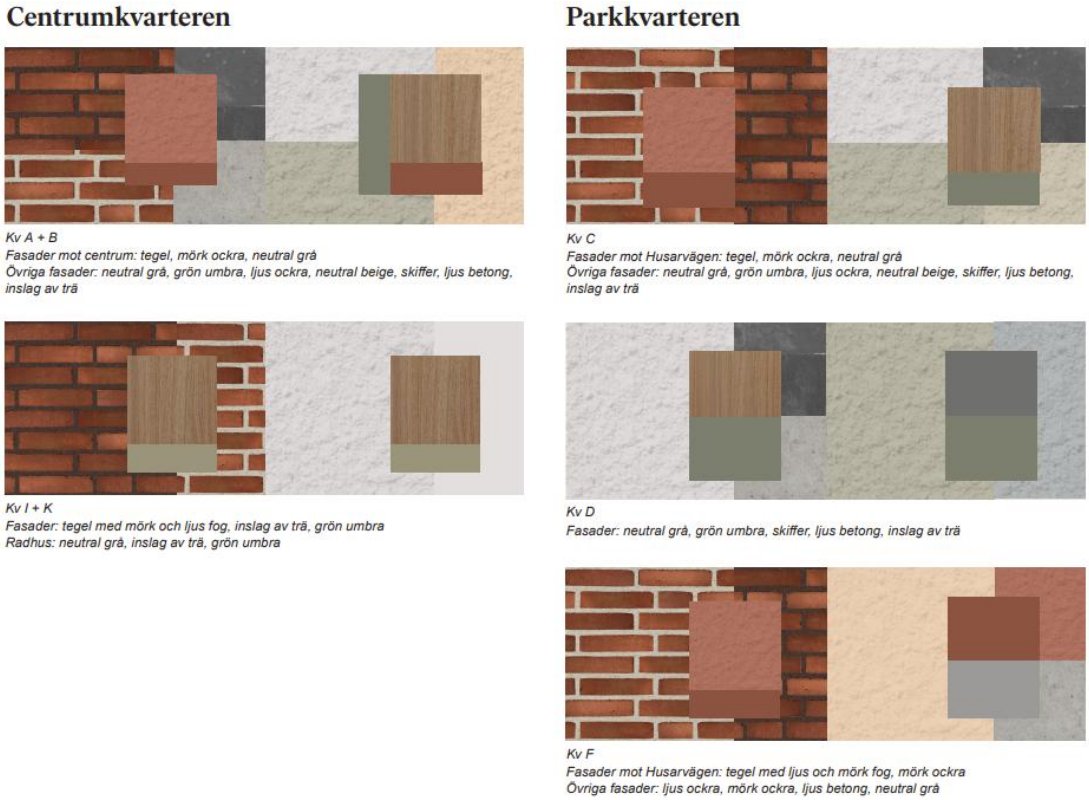
Bottenvåningarna ska vara omsorgsfullt gestaltade och uppglasade med verksamheter och bostadskomplement i utvalda lägen där bostäder inte fungerar. Planförslaget möjliggör för aktiva bottenplan.

4.3.7 Färgsättning och materialval

Området färgsätts för att upplevas som en utseendemässig helhet med tydligt släktskap mellan ingående delar. Syftet är att ge rummen mellan byggnaderna en igenkännbar karaktär som inte motverkas av alltför varierade inslag.

Material och färger bör nyttjas på så vis att:

- Variationen bidrar till både orienterbarhet och sammanhang
- Varje byggnad färgsätts enhetligt. Exempel på hur detta kan åstadkommas är genom att inte bara använda fasadfärg för att skapa variation inom en fasad utan profileringar, detaljering, fönsteromfattningar eller burspråk.
- Tonaliteten ska samspela med befintlig centrumbyggnad



Figur 48: Materialval och färgval. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum, 2025

4.3.8 Utformning av allmän platsmark

Planförslaget tillför stora gröna ytor till ett område som idag till mycket stor del är helt hårdgjort. Den föreslagna strukturen omfattar gröna gårdar inom kvarter men även gator, stråk och offentliga platser med utrymme för generösa växtytor i form av flerskiktade planteringar med träd, buskar och fältskikt (se figur 49).

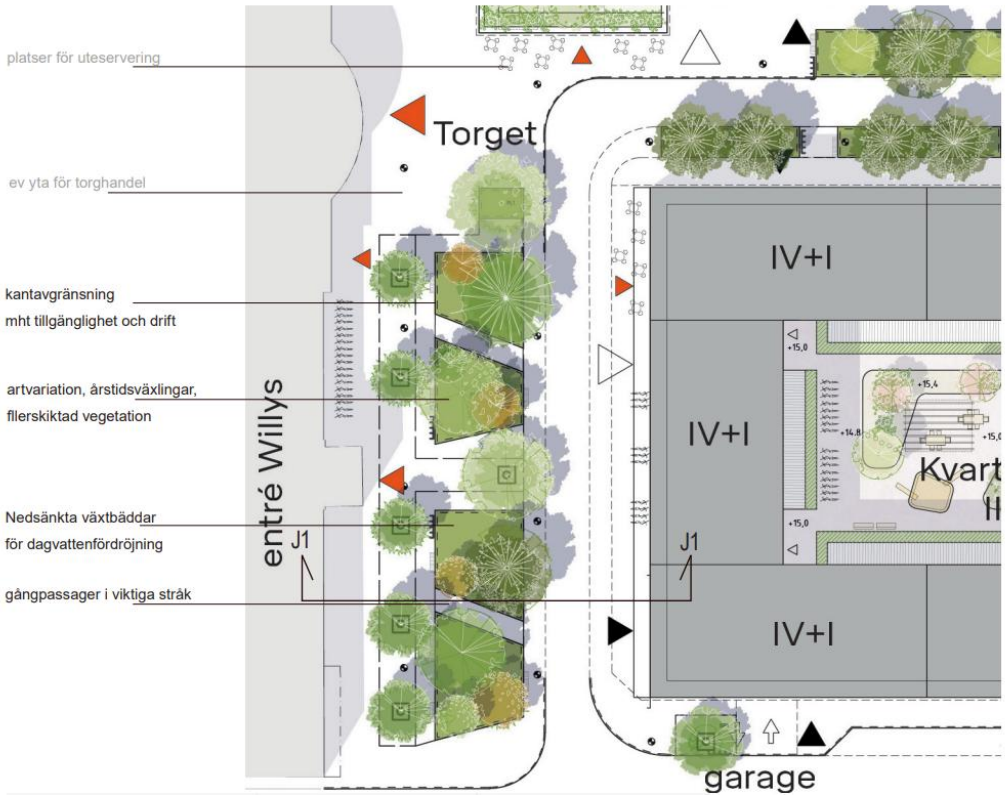
Figur 49: Illustrationsplan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

Mittstråket, områdets mest centrala stråk, ska fungera som en gågata. Gatan ska utformas för att uppnå en livfull karaktär och innehålla en variation av grönska. Här ska finnas riktigt stora träd som ger skugga på sommaren och som kan ta upp en hel del regn i bladverket. Sittplatser och belysning samordnas med planteringsytor. Gatan ska i första hand vara bilfri. Angöring är endast tillåten för behörig fordonstrafik till bostäder och verksamheter.

Figur 50: Illustrationsplan över Mittstråket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

Figur 51: Sektion genom Mittstråket. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

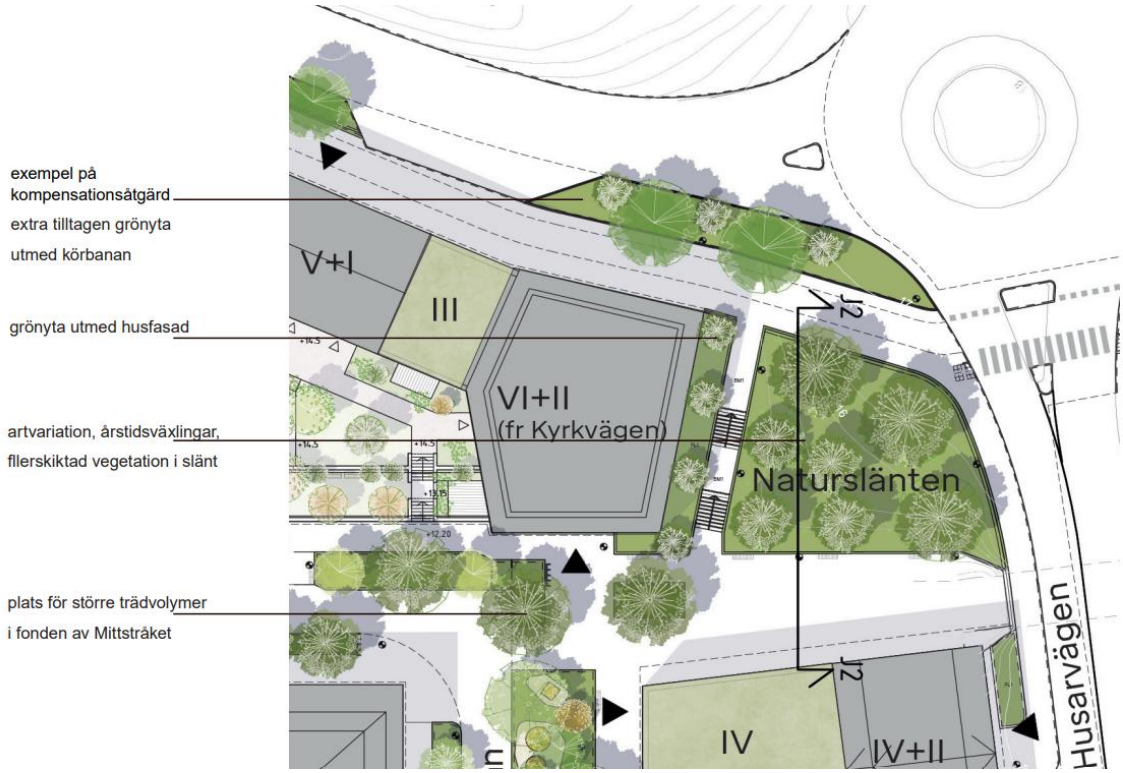
Torget mellan centrumbyggnad och kvarter B ska fungera som en mötesplats framför gallerians entré. Torget föreslås som ett grönt parktorg med synlig dagvattenhantering i form av nedsänkt plantering. Med en nedsänkt plantering kan dagvatten tas om hand om samtidigt som torget får en mer grön karaktär.



Figur 52: Illustrationsplan över Torget. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

Figur 53: Sektion genom Torget. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

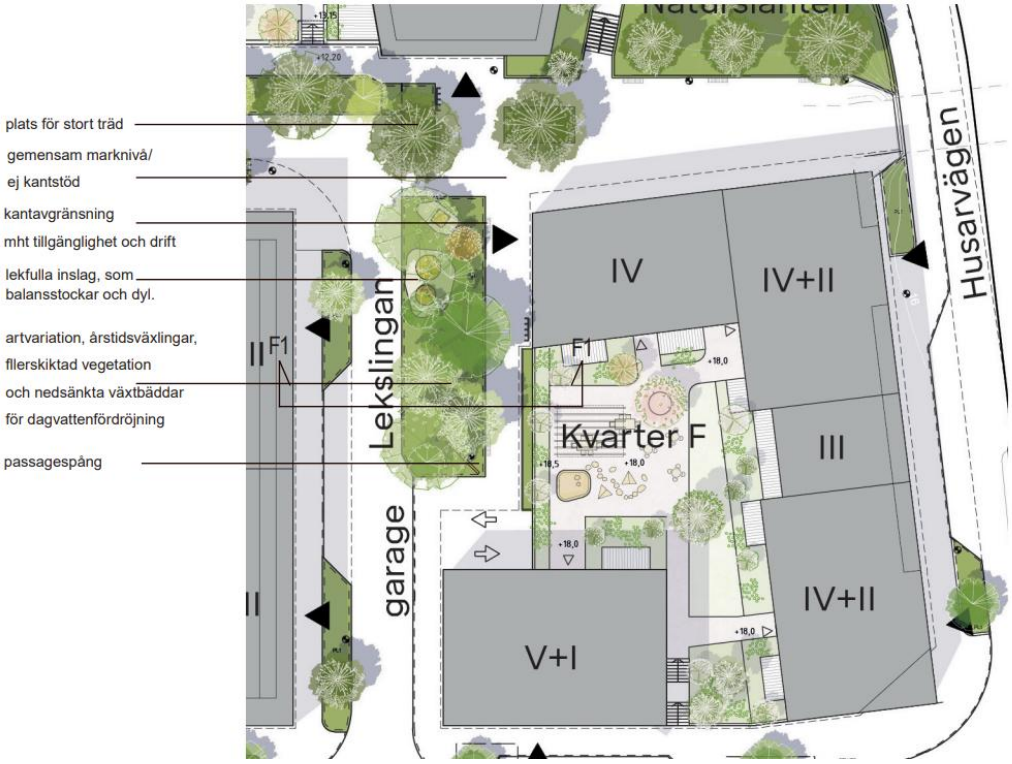
Vid kvarter C bevaras en grönyta, **Naturslänten**. Framtagen naturvärdesinventering (Ensucon 2024) visar att denna grönyta är vara av naturvärde. Naturslänten kännetecknas som en lugn plats med vild natur samt agerar buffert mot trafikflöden. En trappa integreras med naturslänten, som passage mellan mittstråket och Kyrkvägen.



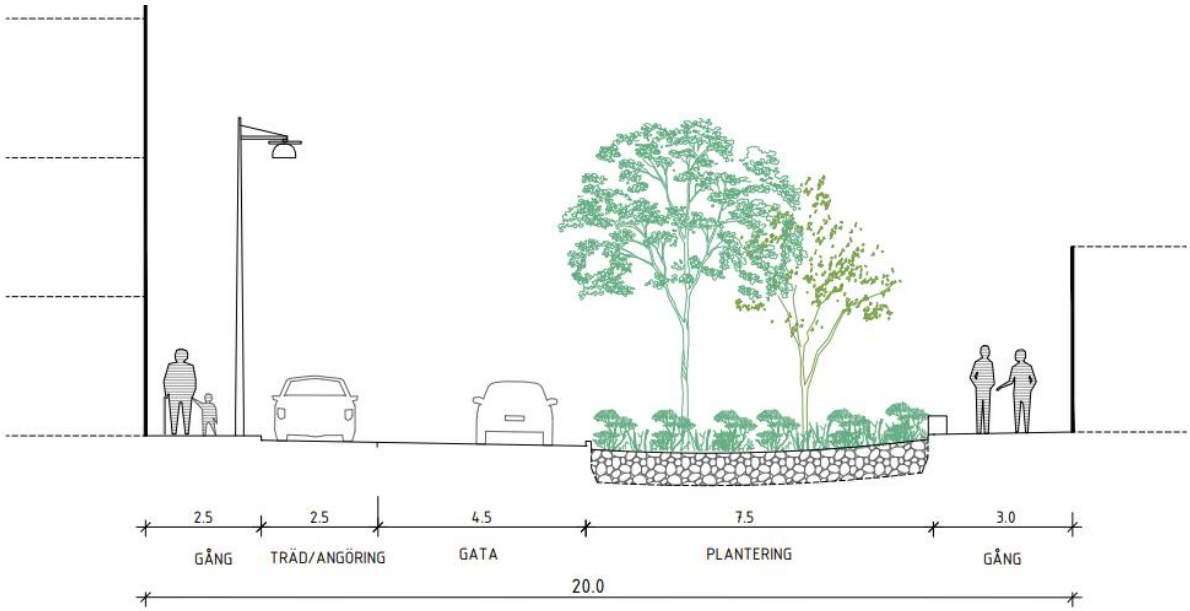
Figur 54: Illustrationsplan över Naturslänten. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

Figur 55: Sektion genom naturslänten. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

Vid kvarter F tillskapas en grönyta, **Lekslingan,** med inslag av grönska och flerskiktad vegetation. Lekslingan kännetecknas som en plats för lekfulla inslag och för gemenskap. Runt grönytan finns tillgängliga bänkar. Det finns även plats för större träd och ytligt omhängande av dagvatten. En nedsänkt växtbädd finns med smal spång genom grönskan.



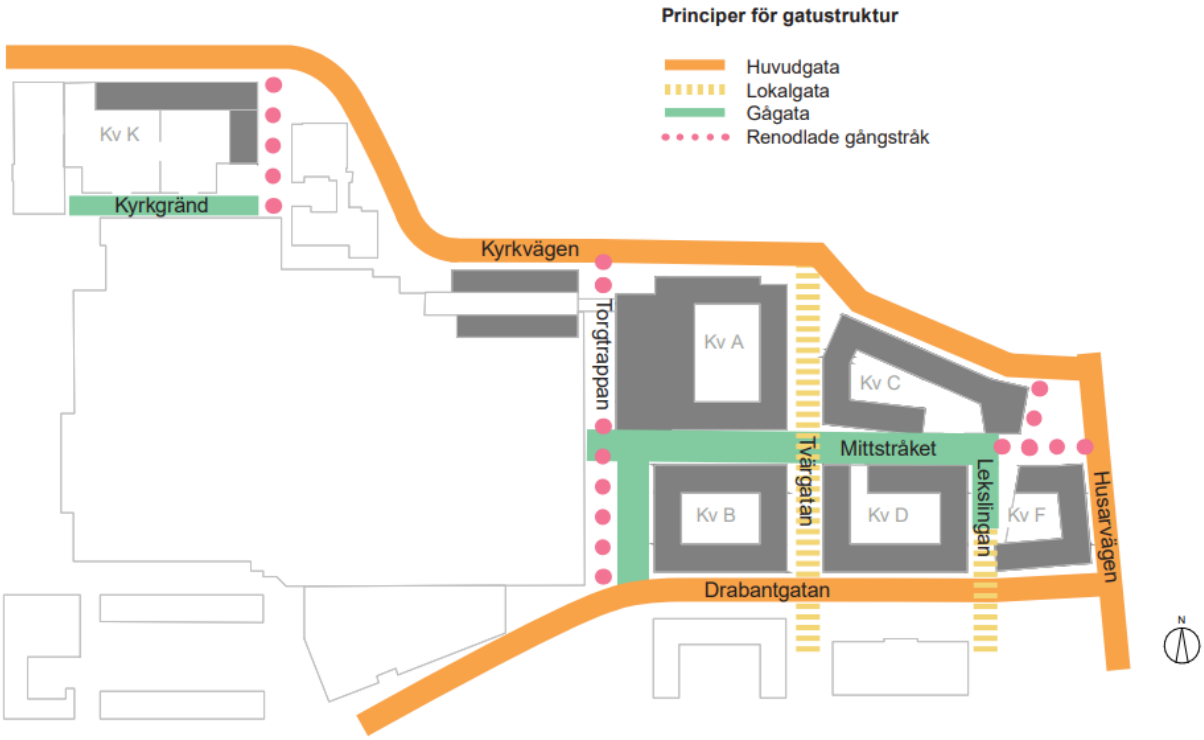
Figur 56: Illustrationsplan över Lekslingan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025



Figur 57: Sektion genom Lekslingan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

4.4 Gatustruktur

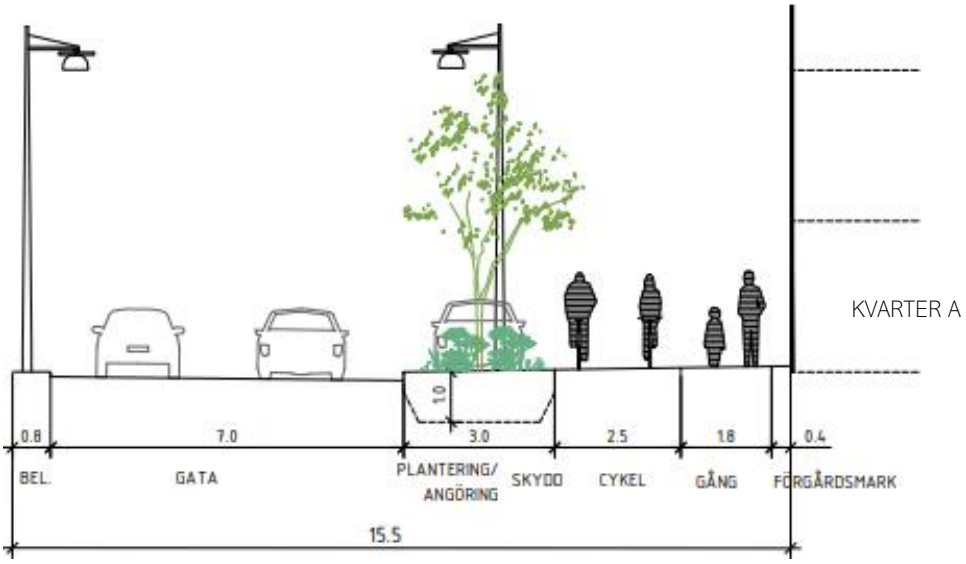
Planförslaget omfattar både befintliga och nya gator. Husarvägen och Drabantgatan får genom den nya bebyggelsen en mer stadsmässig karaktär. Kyrkvägen breddas till 7 meter och rustas upp med gen och sammanhängande gång- och cykelbana. Även Kyrkvägen får en helt ny och mer stadsmässig karaktär.



Figur 58: Gatustruktur. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025. Ska uppdateras

4.4.1 Huvudgator

Kyrkvägen planeras för busstrafik och gångtrafik, samt cykeltrafik på södra sidan. Drabantgatan får genom planförslaget en ny norrsida med gångväg och angöring till kvarter B, D och F.

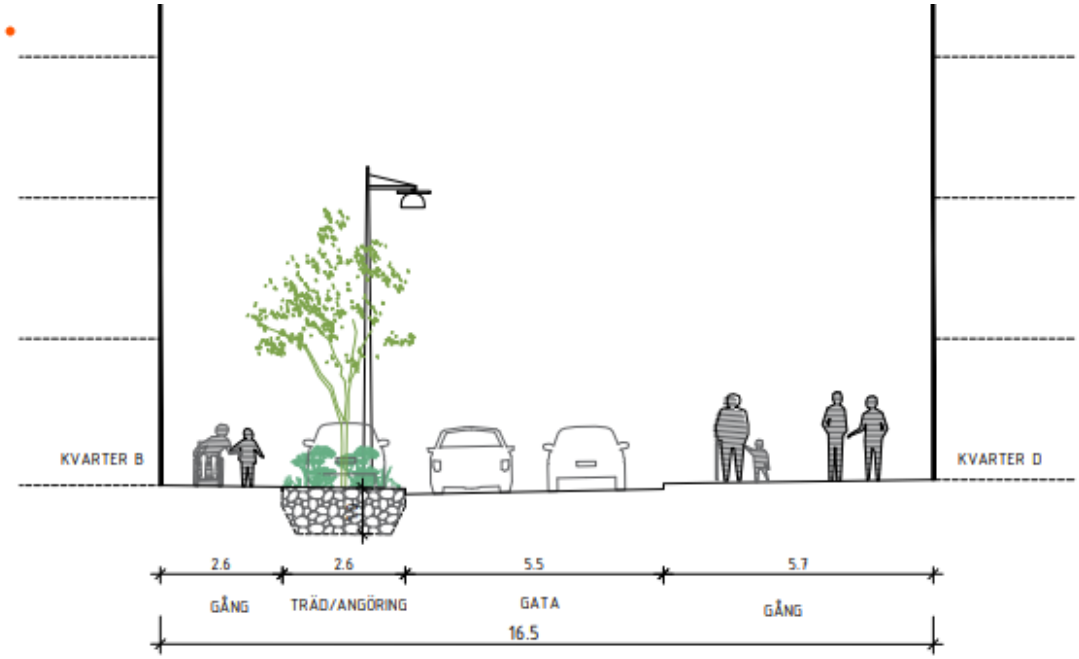


Figur 59: Sektion genom Kyrkvägen, med kvarter A till höger. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

4.4.2 Lokalgator

De nya lokalgatorna utgörs av Tvärgatan och en kort del av Lekslingan. Lokalgatan sträcker sig längs lekslingan som fungerar som angöringsgata till kvarter F. Lokalgatorna planeras för biltrafik samt gång- och cykeltrafik.

Mellan kvarter K och Väsby centrum planeras en ny lokalgata, Kyrkgränd. Gående ska prioriteras och ska på ett säkert vis kunna passera. Lokalgatan bör därigenom projekteras med en tydlig separat trottoar. Lokalgatan planläggs som kvartersmark i plankartan, eftersom dess huvudsakliga syfte är att tillgodose angöring och tillfart till befintliga bostäder samt till den planerade förskoleverksamheten. Gatan bedöms dock också ha en viss allmän funktion då den möjliggör passage till centrumbyggnadens norra entré. För att markera detta har planbestämmelser införts i plankartan som anger att gatan inte får stängslas in eller på något vis begränsa allmän tillgänglighet.



Figur 60: Sektion genom tvärgatan. Källa: Kvalitetsprogram för Väsby Centrum 2025

4.4.3 Gågata

Mittstråket planeras som gågata, med möjlighet till angöring och leveranser till bostäder och lokaler.

4.5 Gator, trafik och parkering

En initial trafikutredning gjordes på uppdrag av fastighetsägaren och exploatören Niam VII Stationsfastigheter AB. PM-parkeringsberäkning Väsby C är framtagen av Tyréns (2024).

Upplands Väsby kommun har sedan efterfrågat ytterligare trafikutredning. Inom ramen för planprocessen har därigenom en trafikutredning tagits fram av Ramböll (2025). Tyréns utredning har fungerat som underlag till Rambölls trafikutredning.

Beskrivningen nedan är skriven med hänvisning till Rambölls trafikutredning.

4.5.1 Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafiken i området sker i huvudsak på gång- och cykelbanor utmed omkringliggande gatorna Mälarvägen, Husarvägen, Dragonvägen och Kyrkvägen samt genom gång- och cykelbanan som skär genom centrumparkeringens i väst-östlig riktning. Gång- och cykelbanorna är delvis separerade med nivåskillnader eller grönytor. Den östra delen av Kyrkvägen saknar gång- och cykelbana. För att röra sig mellan Dragonvägen och Vilundaparken behöver gående och cyklister därmed korsa centrumets parkering och inlastning.

Kyrkvägen är i gällande översiktsplan (2018) utpekat som huvudcykelväg. Cyklister ska ges eget utrymme med cykelbanor av hög standard. Endast när inget annat är möjligt kan cyklister dela utrymme med gångtrafikanter.

Förslag

Detaljplaneprojektet har som ambition att rusta upp Kyrkvägens gång- och cykelbana till ett gent och sammanhängande stråk. Dock blir det svårt att uppnå standard för huvudcykelväg på grund av platsens förutsättningar och planens kvartersstruktur. Bredderna finns inte för att längs hela sträckan ha uppdelade gång- och cykelbanor. Ett avsteg från standard om huvudcykelväg bedöms inte vara avgörande för planens förenlighet med översiktsplanen. Kommunen avser att trafiksäkra sträckan med olika trafiksäkerhetshöjande åtgärder, bland annat målning och skyltning. Den nya gång-och cykelbanan ska anläggas på södra sidan av Kyrkvägen.

En ny koppling mellan Kyrkvägen och Drabantgatan förslås genom tillkommande väg ”Tvärstråket”. Gatan planeras för gående, cyklister och biltrafik.

4.5.2 Kollektivtrafik

Nuläge

Gatorna i området trafikeras av ett stort antal busslinjer. Kyrkvägens hållplats trafikeras av ett stort antal busslinjer med hög turtäthet, främst lokalt inom Upplands Väsby.

Närmaste pendeltågsstation är Upplands Väsby station där pendeltåget trafikerar mot Stockholms C och Uppsala C. Restid mellan Upplands Väsby station och Stockholms C är 28 min och till Uppsala C 27 min. Avståndet från gallerian till stationen är cirka 700 m.

Idag finns busslinje 959 i anslutning till Väsby Centrums västra entré. Den drivs i regi av SL men inte i den ordinarie kollektivtrafiken – utan inom färdtjänsten och närtrafiken.

Förslag

Kyrkvägen är idag till största del 6,5 meter bred. I samband med exploatering bör vägen breddas till 7 meter längs hela sträcken. Detta i enlighet med Trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (2023).

Då kollektivtrafik fortsatt kommer åka på Kyrkvägen bör korrekta bredder finnas. Föreslagen exploatering medför ökad trafik till och inom området. Nya infarter samt angöringsplatser planeras även vilket föranleder behovet av breddning.

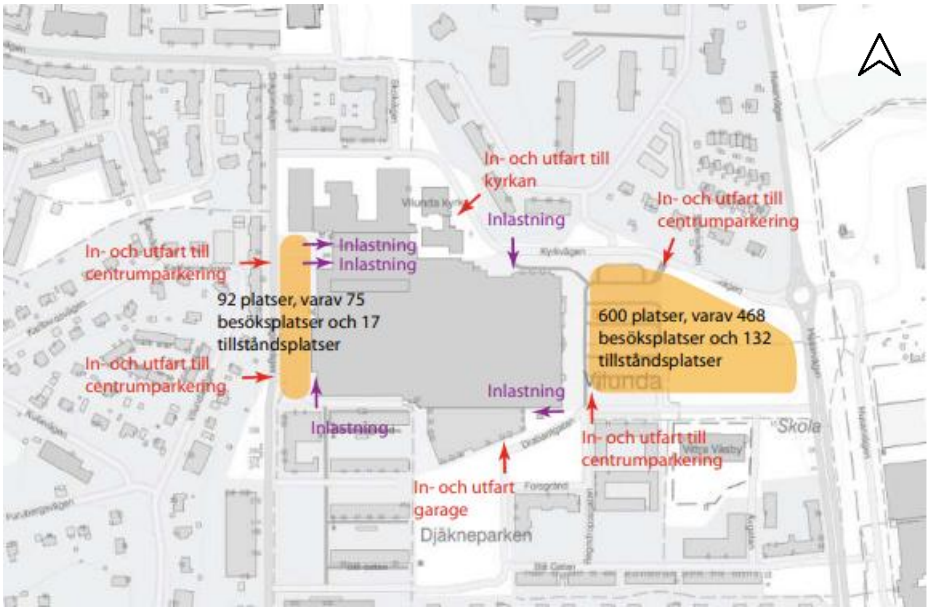
Planförslaget föreslår ingen ny dragning av kollektivtrafik.

Då centrum är en så pass viktig målpunkt bör kommande exploatering ge utrymme för att hållplatsen för busslinje 959 fortsatt ska finnas utanför centrums västra entré.

4.5.3 Biltrafik

Nuläge

Väsby centrum ligger nära E4 och trafikplats Glädjen. Centrumanläggningen angränsar till Dragonvägen i väster, Kyrkvägen i norr, Drabantgatan i söder och Husarvägen i öster. Samtliga gator har två körfält. En bit söder om centrumanläggningen finns Mälarvägen. Mälarvägen kopplar Dragonvägen och Husarvägen till trafikplats Glädjen.



Figur 61: Befintlig parkering, in- och utfart samt inlastning. Källa: Ramböll. 2025.

Förslag

Planförslaget möjliggör för fortsatt framkomlighet för biltrafik.

En ny koppling mellan Kyrkvägen och Drabantgatan förslås genom tillkommande väg Tvärstråket. Gatan planeras för gående, cyklister och biltrafik.

De nya bilvägarna bör ha en körbanebredd om minst 5,5 meter för att möjliggöra för personbil och nyttotrafik såsom ett avfallsfordon ska kunna mötas.

Den centrala sträckan mellan centrumbyggnadens östra entré och befintlig passage till Vilunda idrottsområdet planeras som områdets mittstråk. Mittstråket reglas som gågata och ska vara enkelriktad. Endast trafik i form av sjuktransport och leverans till verksamheter tillåts på Mittstråket. Angöring för avfallsfordon och dylikt löses längs Kyrkvägen och lokalgator.

En lokalgata planeras även mellan kvarter K och Väsby centrum, så kallad Kyrkgränd, för att möjliggöra angöring till kvarter K och till boende i befintligt lamellhus. Gående ska på ett säkert vis kunna passera. Kyrkgränden bör därigenom projekteras med en tydlig separat trottoar.

4.5.4 Parkering

Nuläge

Centrumanläggningen har totalt 692 parkeringsplatser för bil varav 543 är besöksplatser och 149 är tillståndsplatser. Utöver detta finns det kantstensparkering på angränsande gatorna. Enligt Rambölls trafikutredning (2025) är beläggningen av centrumparkeringen låg och överdimensionerad.

Vårdhuset som ligger i planområdets nordvästra del har 4 parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Förslag

Det planerade antalet parkeringsplatser enligt strukturplanen bedöms vara tillräckligt. Följande beskrivning är utdrag från framtagen Trafikutredning (Ramböll, 2025).

Cykel

Behovet av cykelparkering i anslutning till bostäder och arbetsplatser ska i första hand lösas inom fastigheten. Principen är att cykelparkering ska ordnas på kvartersmark eller inom byggnaden. Parkeringsbehov för cykel har beräknats utifrån parkeringstal enligt Upplands Väsbys Trafikplan 2013. För bostäder är behovet 465 platser vid entré och 927 platser i cykelgarage. För verksamheterna är behovet totalt 213 cykelparkeringsplatser. Totalt uppgår cykelparkeringsbehovet till 1 587 cykelparkeringsplatser för bostäder och verksamheter

Bil

Parkering för bilar ska i första hand anordnas på kvartersmark. Parkeringsgarage planeras under samtliga nya kvarter förutom kvarter I. Kvarter I samnyttjar garage med övriga kvarter. I anslutning till kvarter A planeras även ett parkeringshus som ska tillgodose parkeringsbehovet för besökare till befintlig centrumverksamhet.

Parkeringsbehov för bil har beräknats dels utifrån parkeringstal enligt trafikplanen (2013), dels enligt parkeringstal som justerats efter faktisk beläggning vid verksamheter och bostäder i närområdet. Trafikplanen har tre klasser för parkeringstal för bostäder baserat på närhet till kollektivtrafik. Då planområdet ligger inom en kilometer från Upplands Väsby station och även har närhet till flertalet busslinjer kan tillgången till kollektivtrafik klassas som god. För verksamheter beräknas parkeringsbehovet till ett spann.

Med det justerade p-talet som tagits fram genom trafikutredningen uppgår det totala behovet av parkeringsplatser för bil (boende och verksamheter) till cirka 930. Det totala parkeringsbehovet för bostäder och verksamheter är 1 257–1 712 parkeringsplatser enligt trafikplanen.

För att säkerställa att alla parkeringsplatser används så effektivt som möjligt analyseras möjligheter till samnyttjande. Den högsta beläggningen på befintlig parkering sker lördag dagtid och kan därmed antas bestå av främst besökare till köpcentrumet. Därmed kan det förväntas att parkering för besökande och anställda vid förskolan och Vårdhuset kan samnyttjas med besökare till köpcentrumet. För besökare till boende antas en samnyttjandegrad om 50 procent. Med samnyttjande blir det totala parkeringsbehovet 823 parkeringsplatser enligt justerade parkeringstalet.

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att ytterligare reducera behovet av parkeringsplatser för boende genom implementeringen av mobilitetsåtgärder. Befintliga mobilitetsåtgärder finns redan genom planområdets lokalisering intill Väsby centrum med god tillgång till serviceutbud. Utöver de åtgärder som redan finns på platsen bör ytterligare mobilitetsåtgärder såsom bilpool och cykelpool vidtas. En implementering av såväl samnyttjande som mobilitetsåtgärder bedöms kunna resultera i ett totalt behov om cirka 773 parkeringsplatser förutsatt att behovet beräknas enligt de justerade parkeringstalen. Detta gör att det planerade antalet parkeringsplatser enligt strukturplanen (770) bedöms vara tillräckligt.

Sedan trafikutredningen genomfördes har bebyggelsestrukturen i planförslaget ändrats vilket påverkar antal parkeringsplatser inom respektive kvarter. Efter samråd kommer trafikutredningen att uppdateras så att den överensstämmer med den aktuella bebyggelsestrukturen. I samband med detta kommer även parkeringsbehovet att ses över på nytt.

4.5.5 Trafiksäkerhet

Nuläge

Trafiksäkerheten är idag delvis bristande inom planområdet. Det saknas en gång- och cykelbana på den östra delen av Kyrkvägen. Detta innebär att cyklister och gående behöver korsa centrumets parkering och inlastning för att ta sig mellan Dragonvägen och Vilundaparken.

Förslag

Utformningsförslaget av Kyrkvägen bidrar till att en större andel av gång- och cykelbanan blir separerad. Detta ökar både framkomligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

4.3 Natur och rekreation

4.3.1 Mark och vegetation

Nuläge

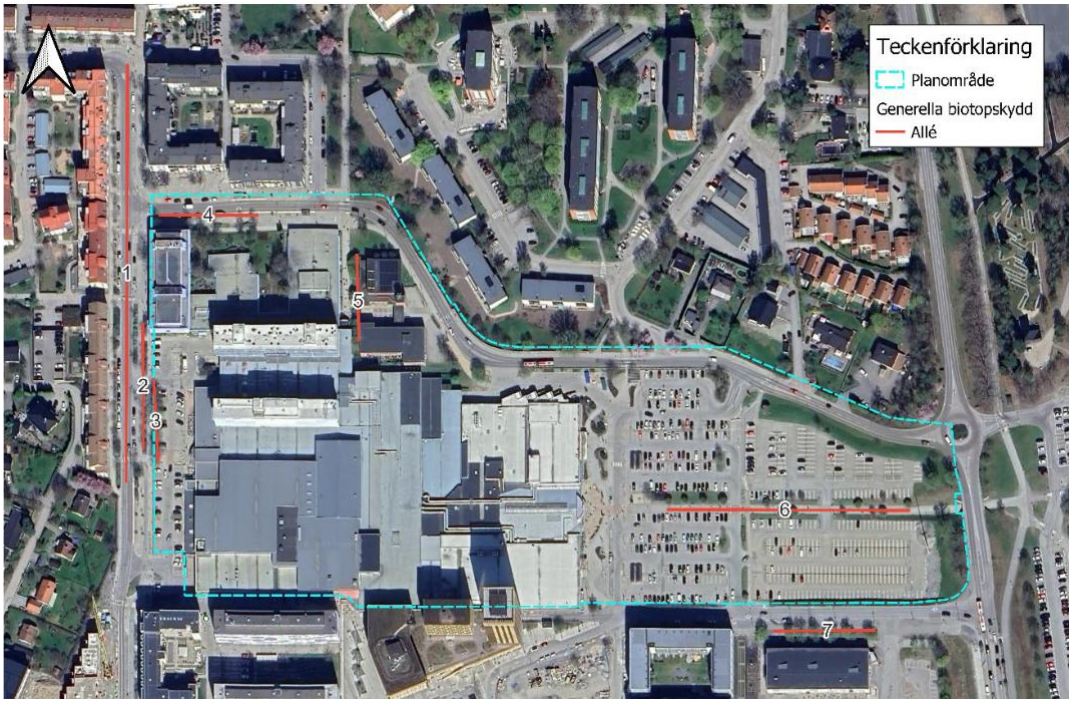
Ensucon har av Upplands Väsby kommun fått i uppdrag att göra en naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS199002:2023).

Enligt naturvärdesinventeringen finns en naturvärdesbiotop inom planområdet nordöstra del i form av en anlagd blomrik gräsmatta med planterade träd.

Många ädellövträd och fruktbringande träd med värden för fåglar och pollinatörer noterades även i området. Därtill noterades ett jätteträd som betraktas som särskilt skyddsvärt, strax utanför planområdet. En grov ask har även noterats i planområdet nordvästra del, på befintlig gård. Asken är en biologisk bristvara och starkt hotad (EN) art enligt SLU:s rödlistning. Rödekar har även noterats inom östra planområdet, längs Husarvägen. Rödek bedöms ha hög risk för invasivitet i Sverige enligt Artfakta (SLU, Artdatabanken, 2024).

Inom planområdet finns också ett antal alléer som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet (se figur 62).

Misteln som är fridlyst har observerats vid tidigare tillfällen i området kring planens västliga avgränsning. Inventeringen som gjordes inom ramen för naturvärdesinventeringen (2024) genomfördes under säsong då det är svårt att se mistel på grund av lövverken. Men misteln har troligtvis observerats i någon av de träd som ingår i trippelallén (se allé 1,2 och 3 i figur 62).



Figur 62: Alléer omfattande av generella biotopsskydd. Källa: Ensucon, 2024

Vid planområdets västra avgränsning, längs Dragonvägen, finns tre alléer (1, 2 och 3 enligt figur 62) som kan betraktas som en trippelallé. Tillsammans bedöms alléerna omfattas av det generella biotopskyddet (se figur 63).

Figur 63: Bilder av allé 1, 2 och 3. Längst ned till vänster; del av lönnallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Foto: Ensucon, 2024

Längsmed områdets norra avgränsning finns en enkelsidig lindallé (allé 4 enligt figur 62) som inte bedöms utgöra ett generellt biotopskydd. Dock så är lindarna naturvärdesträd.

Längsmed en gångväg till den norra ingången till köpcentrumet finns en enkelsidig lönnallé (allé 5 enligt figur 62). Allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Längsmed en lång gång- och cykelbana som leder in till huvudentrén för Väsby centrum finns en allé med nio pilträd och åtta oxlar (allé 6 enligt figur 62) som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén ger skugga till parkeringen och till gående och cyklister (se figur 64).

Figur 64: Allé 6 vid gångbanan till Väsby centrum. Foto: Ensucon, 2024

Förslag

I och med nuvarande planförslag kommer vissa alléer avverkas. Eftersom alléer ingår i det generella biotopskyddet så behöver en biotopskyddsdispens tas fram före exploatering. Naturvärdena kopplade till alléerna bedöms som små med anledning av att de består av relativt unga träd i stadsmiljö. Däremot har alléerna ett värde för människor som besöker området och ger ekosystemtjänster såsom skugga, avkylning, rekreation och luftrening. Konsekvenserna av att avverka träden bedöms därför till stor del kunna kompenseras med nya grönytor och träd.

Enligt planförslaget kommer allé 6 avverkas och allé 2 delvis avverkas eller påverkas genom att en ny körväg dras i området. Allé 4 riskerar att påverkas indirekt på grund av närliggande schakt. Då allé 6 och allé 2 bedöms omfattas av det generella biotopskyddet behöver de ersättas med nya allträd vid en avverkning eller om påverkan blir så stor vid exempelvis en schaktning att träd dör. Vid avverkning av alléerna bör träden i båda alléer ersättas med oxel eller annan inhemsk trädart.

Mistel har observerats i någon av de träd som ingår i trippelallén (se allé 1,2 och 3 i figur 62). Vid påverkan på denna allé kan därför en artskyddsdispens bli aktuell.

Inom kvarter K finns idag skyddsvärda träd. Naturvärdesinventeringen rekommenderar att de äldre fruktträden bevaras likaså den grova asken på gården. Då planförslaget innebär förskolgård på bjälklag med underjordiskt garage, kan det bli svårt att uppnå.

Öster om kvarter F, utmed Husarvägen finns rödekar. Vid byggande av kvarter F bör särskild hänsyn tas för att inte sprida växten vid en eventuell markbearbetning och/eller fällning av träd.

Den sydvända sluttningen inom naturvärdesbiotop 1 bevaras i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendation. Enligt planförslaget blir denna grönyta till Naturslänten.

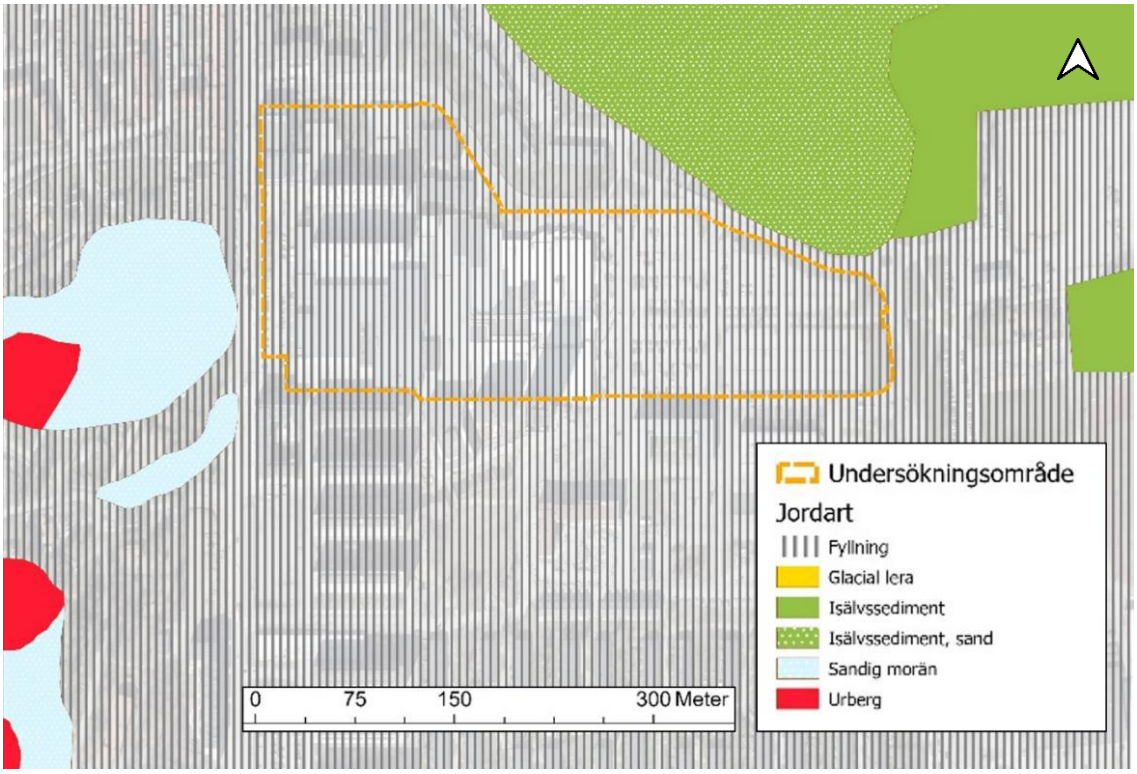
4.3.2 Geotekniska förhållanden

Nuläge

Som underlag till planarbetet har en geoteknisk utredning (Ensucon 2025) tagits fram. Nedan redogörs en kortfattad sammanställning om befintliga förhållanden.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +7,7 och +15,0. Markytan lutar från öst till väst, med den högsta marknivån noterad längst österut inom området på parkeringsytan.

Enligt översiktliga geologiska kartor (SGU) består marken av fyllning underlagrat med glacial lera (se figur 65). Baserat på nu utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av fyllning som överlagrar torrskorpelera som sedermera övergår till en naturligt lagrad lera ovan sand och morän på berg. Sonderade punkter i asfalt visar ett 0,05 – 0,1 meter asfaltslager till ytan ovan fyllningen.



Figur 65: SGU:s jordartskarta. Källa: SGU 2025.

Förslag

Grundläggning

Byggnader föreslås att grundläggas med pålar och/eller platta beroende på läge och placering i plan, storlek på byggnation, lastförutsättningar och känslighet mot sättningar.

Grundläggning kan utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen.

Om ytgrundläggning inte bedöms som lämpligt föreslås grundläggning utföras med stödpålar på berg. Om slagna massundanträngande pålar väljs behöver effekten av massundanträngning och portrycksuppbyggnad speciellt värderas. Vid risk förpåhängslaster rekommenderas valda värden kontrolleras för detta lastfall.

Byggnader med källare i området måste också kontrolleras mot upplyftande krafter. Eventuella konstruktioner under grundvattenytan rekommenderas utföras vattentätt. Schakt får ej ske inom 1 meter av den högsta naturliga grundvattennivån då planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt.

Vid grundläggning på lösare jordarter kan utskiftning krävas för att erhålla jämn och likvärdig mark över hela konstruktionen. Schaktbotten bör vara torr innan grundläggning och allt organiskt material ska schaktas bort.

Då fyllnadsmassornas beskaffenhet och mäktighet varierar inom undersökningsområdet rekommenderas det att nya massor packas och kontrolleras med plattbelastning vid val av plattgrundläggning.

Schaktbotten måste skyddas mot uppluckring under markentreprenaden. Vid eventuell schakt under grundvattenyta ska grundvattenytan tillfälligt sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Grundkonstruktioner ska isoleras mot tjäle på ett konstruktivt sätt. Grundvattensänkning behöver anmälas eller söka tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen.

Geotekniker bör utföra schaktbottenbesiktning av naturlig jord i förekommande fall innan grundläggning av byggnader.

Gator och ledningar

Nivåsättning av markyta, gata och anläggningar är inte bestämd i detta skede i projektet. Blivande gator bedöms kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd.

Vid grundläggning av ledningspaket ovan undergrund bestående av sand och/eller grus bedöms grundläggning kunna utföras konventionellt. Vid grundläggning av ledningspaket där schaktterrassen består av organiska massor, lera, silt eller skiktade jordlagerföljder kan grundläggning med förstärkt ledningsbädd inte uteslutas på grund av risk för bottenupptryckning. Förstärkt ledningsbädd kan exempelvis utföras med geotextil, geonät och 300 mm packat krossmaterial under ledningsbädd. Materialavskiljande lager för ledningar ska utföras med geotextil i klass N2 i jord. Bedömning av behov för förstärkt ledningsbädd ska ses över i detaljprojekteringen. Ledningarna ska utföras täta enligt vattenskyddsföreskrifterna.

Vid detaljprojektering av allmän platsmark behöver de geotekniska förutsättningar på platsen utredas vidare för att avgöra ifall det exempelvis förstärkningsåtgärder för vatten- och avloppsledningar.

Stabilitet

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden.

Tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i ”Schakta säkert” för säkra släntlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från rekommendationer i ”Schakta säkert” ska geotekniker konsulteras.

Alla schaktarbeten bör vidtas med försiktighet och kompletterande undersökningar rekommenderas vid vartdera byggprojekt för att säkerställa att det inte schaktas i kvicklera vilket höjer kravet på geoteknisk kategori till GK3. Alla fyllningar, tillfälliga som permanenta över 2 meter rekommenderas detaljstuderas och godkännas av geotekniskt sakkunnig.

Markradon

Baserat på SGU:s karta över genomsläpplighet kan marken klassas som högradonmark. Byggnader ska uppfylla radonsäkert utförande. Behovet av kompletterande radonmätningar bör värderas inför grundläggning. Eventuella källare bör vara ventilerade för att reducera risken för ackumulering av radonhalter alternativt andra åtgärder. Nya fyllnadsjordar under planerade byggnader ska undersökas för markradon innan grundläggning. Vid normalradonhalt bör byggnader utformas radonskyddat och vid högradonhalt bör byggnader utformas radonsäkert.

4.3.3 Ytvatten och Grundvatten

Nuläge

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenkvalitet ska uppnås.

Ytvatten

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet.

I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

Recipient för planområdets dagvatten är Väsbyån. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2025) har Väsbyån i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den otillfredsställande ekologiska statusen i Väsbyån är baserad på bedömningar för kvalitetsfaktorerna kiselalger och näringsämnen (VISS, 2024).

Betydande påverkansfaktorer innefattar belastning av näringsämnen och miljögifter från urban markanvändning. Utpekade särskilt förorenande ämnen (SFÄ) för Väsbyån utgörs av: koppar, zink och icke-dioxinlika PCB:er (PCB6).

Väsbyån uppnår ej god kemisk status på grund av att det finns prioriterade ämnen som har uppmätts i halter över gränsvärdena enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. De utpekade prioriterade ämnena för Väsbyån presenteras nedan: - Bromerad Difenyleter (PBDE) - Kvicksilver och kvicksilverföreningar - Dioxiner och dioxinlika föreningar - PFOS- perflouroktansulfonsyra och dess derivater.

Kvalitetskraven för Väsbyån innebär att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus senast år 2027 i enlighet med den senaste beslutade förvaltningscykeln (cykel 3: 2017–2021) (VISS, 2024).

Grundvatten

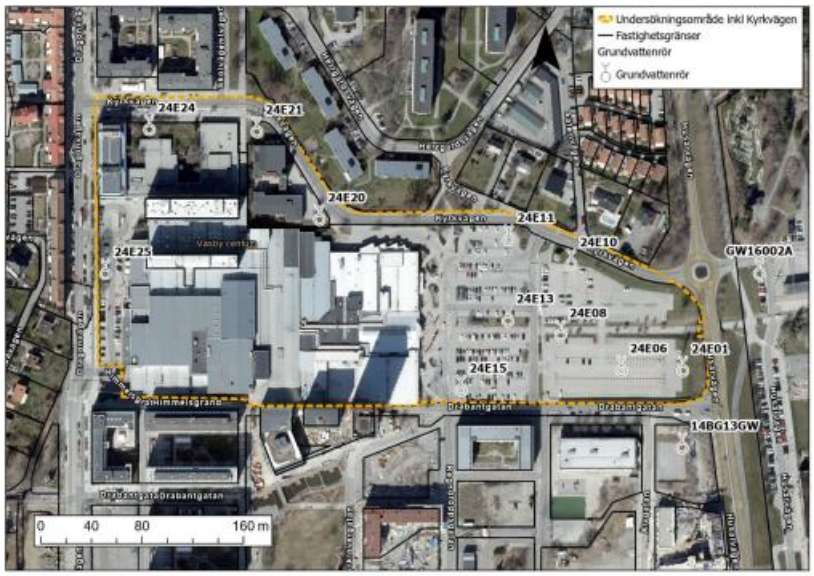
I direkt anslutning till planområdets östra gräns finns ett utpekat primärt tillrinningsområde för grundvattenmagasinet Stockholmsåsen-Upplands-Väsby (SGU, 2024), som även utgör dricksvattentäkten Hammarby reservvattentäkt. Hela planområdet ligger inom yttre skyddszon för Hammarbys reservvattentäkts vattenskyddsområde. Detta medför att schakt ej får ske inom 1 meter av den högsta naturliga grundvattennivån.

Grundvattenmagasinet utgörs av en jordakvifär bestående av isälvssediment. Grundvattenbildningen bedöms ske genom nederbörd och grundvattnets strömningsriktning i åsen, i anslutning till den östra plangränsen, är nordlig. (Dagvatten- och skyfallsutredning Enscon 2025).

Enligt SGU:s sårbarhetskarta för grundvatten utgör stora delar av planområdet låg sårbarhet för grundvatten. Mindre ytor i nordost och i öst har hög sårbarhet. I öst finns ett grundvattenmagasin under tätande jord.

Enligt genomförd miljöteknisk och hydrogeologisk undersökning, MTU, (Ensucon 2025) har halter av klorfenoler och PFAS påträffats i grundvattnet.

Grundvattennivåmätningar har genomförts vid sex tillfällen under perioden januari till juni 2025 där en mätning genomförts per månad (se figur 66). Mätningarna har omfattat 13 grundvattenrör. Syftet med mätningarna var att undersöka variationer i grundvattennivåer över tid samt att bedöma hur eventuella föroreningar inom detaljplaneområdet kan spridas. I figur 66 nedan visas uppmätta grundvattennivåer samt grundvattennivåerna från den första undersökningen i juli 2024. Dessa värden har inte använts i kommande bedömning om grundvattenförhållandena inom området. Tre av rören var torra vid samtliga mättillfällen (24E01, 24E10 och 24E11). För information gällande samtliga grundvattenrör och genomförda mätningar se hydrogeologiskt PM (Ensucon AB, 2025)



Punktnamn	2024-07-09	2025-01-23	2025-02-20	2025-03-12	2025-04-07	2025-05-14	2025-06-19
GW16002A	-	5.02	5.14	5.14	5.00	4.94	4.85
14BG13GW	5.4	5.18	4.18	5.18	5.13	5.12	5.07
24E01	*torrt*	-	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*
24E06	-	5.18	5.25	5.23	5.08	5.00	4.95
24E08	-	5.28	5.31	5.27	5.10	5.00	4.85
24E10	-	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*
24E11	-	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*	*torrt*
24E13	5.68	5.40	5.39	5.36	5.20	5.11	5.07
24E15	-	5.29	5.37	5.34	5.17	5.11	4.99
24E20	-	4.87	4.87	4.87	4.73	4.65	5.71
24E21	4.45	4.40	4.43	4.36	4.18	4.05	4.07
24E24	-	4.75	4.66	4.66	4.61	4.60	4.63
24E25	4.07	3.96	4.05	3.96	3.83	3.76	3.73

Figur 66: grundvattenmätningar under 2025. Källa: Ensucon, 2025

Grundvattennivåerna var under perioden för mätningarna 2025 låga. Av denna anledning finns det osäkerheter gällande hydrogeologin vid perioder med höga grundvattennivåer. Högre nivåer kan således förekomma vid ett blött år. För att ta höjd för detta har Encuson tagit fram grovt uppskattade nivåer som kan förekomma vid ett blött år (se figur 67). Dessa uppskattningar utgår från att mätningarna utförda under vintern 2025 representerar låga grundvattennivåer och adderar 2 meter i de nya nivåerna. Detta innebär att grundvatten kan förekomma drygt 1 meter under markytan i rör 15, 20, 21, 22 och 25 (dvs väster om den bedömda grundvattendelaren). Ifall 2 m adderas i den östra delen blir grundvattennivån cirka 3,6 meter under markytan i rör 13 och cirka 5,7 meter under markytan i rör 06. Viktigt att tillägga är att detta är grovt uppskattade nivåer och snarare representerar ett extremt år.

Grundvattenrör	Potentiellt mycket höga grundvattennivåer		Berört kvarter
	m ö.h.	m.u.my	
GW16002A	7,02	8,38	-
14BG13GW	7,18	6,79	-
24E01	-	-	F
24E06	7,18	5,72	D
24E08	7,28	4,4	C, D
24E10	-	-	C
24E11	-	-	A
24E13	7,40	3,62	A, B
24E15	7,29	1,28	B
24E20	6,87	1,25	I
24E21	6,40	1,4	K
24E24	6,75	1,09	K
24E25	5,96	1,75	-

Figur 67: potentiellt mycket höga grundvattennivåer samt vilka kvarter respektive grundvattenrör berör. Källa: Ensucon, 2025

Förslag

Inom detaljplaneområdet planeras underjordiska garage vilket bland annat behöver planeras utifrån nuvarande men även framtida grundvattennivåer. Hur mycket grundvattennivåerna kan varierna över tid är därför av betydelse.

Kvarter A, B, C, D och F har delvis nedsänka garage då marken har en sluttning och en del av byggnaderna blir således under mark.

För kvarter K är underjordisk garage en förutsättning för kvarterets gestaltning. Garaget förslås sänkas med minst 1 meter avstånd till grundvattennivå. Uppmätta grundvattennivåer i 24E24 är cirka 3 meter under markytan eller + 4,75, vilket är väl under nuvarande marknivå och sannolikt de allra flesta år väl under +6. Då garaget är en kritisk fråga för projektet bör en mer detaljerad undersökning göra genom att beräkna dimensionerande högsta grundvattennivåer om grundvattennivåerna.

I enighet med rekommendation i de geotekniska PM:et (Awer Sverige AB, 2025) bör grundvattennivåerna studeras lokalt där underjordiska konstruktioner planeras för att bedöma behovet av vattentät grundläggning.

Påverkan på recipient och grundvatten

Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2025) indikerar resultatet av föroreningsberäkningarna att exploateringen, med föreslagna reningslösningar, totalt sett innebär en minskning av föroreningshalter i recipienten Väsbyån för samtliga av de undersökta ämnena. Med hänsyn till utpekade SFÄ (koppar, zink och icke-dioxinlika PCB:er) så innebär därmed exploateringen en förbättring för recipienten jämfört med nuvarande situation. Även för utpekade prioriterade ämnen i recipienten (PBDE, kvicksilver och dioxiner) sker en förbättring jämfört med nuvarande situation i och med inrättandet av dagvattenanläggningarna. PFOS, som också är ett prioriterat ämne för recipienten, är inte implementerat i beräkningsverktyget StormTac och kan därmed inte bedömas. Genom etableringen av dagvattenanläggningarna beräknas de årliga utsläppsmängderna av näringsämnena fosfor och kväve kunna minska med cirka 25 % respektive 29 %, vilket är positivt för recipienten och MKN som i dagsläget är klassad

som otillfredsställande på grund av påverkan från övergödning. Sammantaget bedöms exploateringen och anläggandet av föreslagen dagvattenhantering inom planområdet minska näringsämnes- och föroreningsutsläppen, vilket är positivt för recipienten Väsbyån som i dagsläget har otillfredsställande ekologisk status och inte heller uppnår god kemisk status.

De dagvattenlösningar som föreslås i planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet i området. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutrening (Ensucon, 2025) är inte infiltration av dagvatten möjligt, med hänsyn till att det ligger inom skyddszon för vattenskyddsområde. Därmed bidrar dagvattenhanteringen inte till grundvattenbildning i området. Eftersom dagvattnet kommer att samlas upp i täta reningsanläggningar bedöms påverkan på grundvattentäkten från föroreningar i dagvatten kunna undvikas. Området är i hög grad hårdgjort redan i dagsläget, och föreslagen exploatering och dagvattenhantering innebär alltså ingen betydande försämring jämfört med nuläget.

Släckvattenhantering

Brandkonsulten AB (2025) har inom ramen för det brandtekniska utlåtandet gett förslag på åtgärder för att hantera släckvatten. Brandkonsulten AB har tagit del av framtagen dagvatten- och skyfallsutredningen för Väsby Centrum av Ensucon.

Den planerade bebyggelsen är belägen inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde vilket föranleder att räddningstjänsten enbart använder vatten från brandpost eller tankbil som släckmedel vid brand. Den största delen av släckmedlet förångas när det påförs branden. Inga giftiga ämnen eller kemikalier förväntas.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Ensucon 2025) är det av särskild vikt att inget släckvatten infiltrerar i marken. De dagvattenanläggningar som föreslås kommer sannolikt att kunna fördröja en del av det släckvatten som uppstår vid en brand. Eftersom de föreslås vara täta skulle detta inte heller innebära någon risk för infiltration av det uppsamlade släckvattnet. Dock bör anläggningarna eller nedströmsliggande ledningssystem förses med avstängningsfunktion, så att släckvattnet inte leds vidare till recipienten Väsbyån.

Nackdelen med att leda släckvattnet till dagvattenanläggningarna är att dessa sannolikt behöver saneras efteråt för att de ska återfå sin funktion och inte läcka föroreningar. Ett alternativ är att samla upp släckvatten inom de hårdgjorda nedsänkta ytor som föreslås för skyfallshantering inom planområdet. Dessa är dock begränsade i sin kapacitet och behöver i så fall kompletteras med ytterligare ytor, exempelvis inom respektive nytt kvarter.

Brandkonsulten AB kan i detaljprojekteringsskede ge underlag för förväntad volym släckvatten som kan förväntas inom området

4.3.4 Vattenskyddsområde

Hela planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för Hammarbys reservvattentäkt och omfattas därmed av föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

Föreskrifterna innebär bland annat att avloppsvatten inte får släppas ut på eller i marken, det vill säga att avloppsledningar och brunnar måste vara helt täta. Dagvatten räknas normalt som avloppsvatten enligt 9 kap miljöbalken. Inom den yttre skyddszonen kan dock bygg- och miljönämnden medge undantag från förbudet ”om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, markbeskaffenhet och grundvattnets läge under markytan m. m. kan ske utan risk för grundvattnet”

Föreskrifterna medför även att det krävs särskilda åtgärder under entreprenadskedena, både för utbyggnad av allmän platsmark och för byggnation på kvartersmark

Enligt SGU:s modellering av tillrinningsområden (2024) för grundvattenförekomster löper gränsen för det primära tillrinningsområdet till *Stockholmsåsen-Upplands Väsby* genom det östra hörnet av plan-området. Detta innebär att grundvatten i delar av planområdets östra del eventuellt rinner i riktning mot Stockholmsåsen, medan grundvatten i större delen av området, enligt SGU:s kartering, flödar i västlig riktning.

Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar vattenskyddsområdet negativt då ingen infiltration av dagvatten kommer ske. Samtliga dagvattenanläggningar inom planområdet ska vara täta och avvattnas till dagvattennätet med hjälp av dräneringsledningar. De dagvattenanläggningar som föreslås kommer också med störst sannolikhet kunna fördröja en del av det släckvatten som uppstår vid en brand inom planområdet. Eftersom de föreslås vara täta skulle detta inte heller innebära någon risk för infiltration av det uppsamlade släckvattnet.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 Vatten och avlopp

Nuläge

Ett befintligt vatten - och avloppssystem finns norr om planområdet, i och strax söder om Kyrkvägen. I Drabantgatan söder om planområdet finns endast system för vatten och dagvatten. Spillvattenledningar finns längre västerut i Drabantgatan samt österut vid Husarvägen. Husarvägen har en gångtunnel som passerar nedantill med en dagvattenledning. Vid korsningen mellan Husarvägen och Drabantgatan börjar ett vatten - och avloppssystem som leder söderut i Husarvägen. På befintlig parkering i planområdets mitt finns en del dagvattenledningar men även en vattenledning som leder från Kyrkvägen och ansluts mot Drabantgatan och Husarvägen. (PM Utkast Systemhandling, Afry 2025).

Förslag

Vattenanslutningar förläggs primärt i Drabantgatan och Kyrkvägen. Det är endast längs Tvärstråket som lokalgata som vattenanslutning planeras.

Idag ligger ett stort vatten- och avloppsstråk längs med samt strax söder om Kyrkvägen. Genom förslagen bebyggelsestruktur hamnar vatten- och avloppsstråket under de planerade kvarteren. Ett nytt ledningsstråk planeras därför att förläggas i Kyrkvägen i samband med exploatering.

På grund av ny höjdsättning behöver befintliga dagvattenledningen läggas om hela vägen ut till cirkulationsplatsen som korsar Kyrkvägen och Husarvägen. Även delar av lokalgatorna norr om Kyrkvägen läggs om för att kunna anslutas mot huvudstråket.

Drabantgatan saknar idag en spillvattenledning söder om planområdet och föreslås projekteras med ny ledning och ansluta mot befintlig spillvattenledning vid gatans västra ende. Spillvattenanslutningar förläggs i Drabantgatan och Kyrkvägen.

De nya lokalgatorna inom planområdet föreslås endast projekteras med dagvattenledningar för serviceanslutningar och dagvattenhantering. (PM Utkast Systemhandling, Afry 2025).

4.4.2 Dagvatten

Följande text är med hänvisning till framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Encuson 2025)

Nuläge

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Upplands Väsby kommun har utpekade geografiska områden som kommunen beslutat att tillhandahålla vatten och avlopp. Dessa kallas verksamhetsområden. Det finns verksamhetsområden för var och en av de tre vattentjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Inom verksamhetsområde tillgodoser kommunen den aktuella vattentjänsten genom allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Dagvatten har delats upp i dagvatten fastighet och dagvatten gata beroende på om dagvattnet avleds från fastighet eller gata.

Det aktuella planområdet ligger inom verksamhetsområde för både dagvatten-fastighet och dagvatten-gata.

Dagvattnet från planområdet leds via ledningar och ytlig avrinning till recipienten Väsbyån. Hela planområdet är inom yttre skyddzon för vattenskyddsområdet för Hammarbys reservvattentäkt och omfattas således av föreskrifterna för vattenskyddsområde. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2025) är inte infiltration av dagvatten möjligt, med hänsyn till att det ligger inom skyddszon för vattenskyddsområde.

Idag avvattnas planområdets östra del med rännstensbrunnar till ett ledningssystem på den östra parkeringen och därefter ansluts till en större ledning vid Kyrkvägen i norr. Samma ledning mottar även dagvatten från delar av centrumbyggnaden.

Den lilla del av parkeringen som avrinner söderut går till dagvattenledningar i Drabantgatan och sedan vidare västerut mot Blå parken som finns närliggande planområdet. Samma ledning mottar även dagvatten från de västra delarna av Fyrklövern-området, samt från de södra delarna av centrumbyggnaden inom planområdet.

Den stora ledning som går parallellt med Dragonvägen belastas även av andra områden söderifrån. Bland annat ansluter en ledning i korsningen mellan Dragonvägen och Himmelsgränd. Det finns även större ledningar både på östra och västra sidan av Blå parken, som går ihop med ledningarna från planområdet.

Förslag

Framtagen dagvattenutredning (Ensucon 2025) har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 20 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).
- Att planerad exploatering inte ska öka flödesbelastningen på det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet ska i första hand hanteras inom det förslagna planområdet.
- Föreslagen dagvattenhanteringen ska dimensioneras för att klara ett 30-årsregn

För att uppnå ovanstående krav krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet.

För att uppfylla kravet på 20 millimeter fördröjning samt flödesutjämning krävs en fördröjningsvolym på cirka 1 615 kubikmeter för hela planområdet, där en del av denna fördröjning sker inom kvartersmarken i de nya bostadskvarteren och resterande på allmän platsmark.

Med föreslagna åtgärder minskar föroreningsbelastningen för samtliga undersökta ämnen i jämförelse med befintlig situation. Utvecklingen av planområdet med föreslagen dagvattenhantering bedöms därför vara positiv för recipienten. Samtliga dagvattenanläggningar inom planområdet bör vara täta och avvattnas till dagvattennätet med hjälp av dräneringsledningar, eftersom det ligger inom vattenskyddsområdets skyddszon.

Föreslagen dagvattenhantering uppfyller de krav som anges i ovan kravspecifikation gällande beräkningsförutsättningar såsom klimatfaktor och återkomsttider. Kravet om 20 millimeter fördröjning uppnås inom allmän platsmark samt för de nya kvarteren inom kvartersmark.

Dagvatten inom allmän platsmark

Inom allmän platsmark föreslås skelettjord och regnbäddar för fördröjning och rening av dagvattnet. Dessa lösningar ska både fördröja och rena dagvattnet innan det leds vidare till det befintliga dagvattensystemet. Skelettjordarna under trottoarer och gång- och cykelvägar kommer att fördröja vatten under mark utan att ta upp mycket utrymme på ytan, medan regnbäddar bidrar till synlig dagvattenhantering genom ytlig fördröjning.

Dagvatten inom kvartersmark

Dagvatten som uppstår inom kvartersmarken ska också fördröjas och renas inom kvartersmarken. Även för kvartersmarken gäller krav på 20 millimeter fördröjning. En särskild dagvattenutredning har tagits fram för kvartsmarken av WRS på uppdrag av exploatören NIAM (WRS, 2024). Denna dagvattenutredning har utgått från NIAMs förslag för hantering av dagvattnet på kvartersmarken inom planområdet.

Dagvattnet inom kvartersmarken föreslås att renas och fördröjas genom växtbäddar, gröna tak, porösa bjälklagsmagasin på de upphöjda innergårdarna och infiltration i de nya grönytorna på dessa innergårdar.

Taklandskap

De nya bostadskvarteren kommer att få sadeltak samt lutande tak med indragen takvåning (se avsnitt ”Taklandskap”), och en del av takdagvattnet kommer därför inte att kunna ledas till innergårdarna. För dagvatten som inte kan ledas till magasinen, samt det dagvatten som uppstår på förgårdsmark har exempelvis fördröjning i växtbäddar eller gröna tak föreslagits i WRS utredning (WRS, 2024). Kommunens önskemål är att gröna tak ska undvikas likaså förgårdmark. Kring de flesta kvarteren kommer det inte att finnas förgårdsmark där dagvattnet skulle kunna tas om hand. För att så mycket dagvatten som möjligt ska kunna tas om hand kommer majoriteten av takytorna att luta in mot kvarterens innegårdar, men resterande del av dagvattnet kommer att behöva avledas ofördröjt till ledningsnätet eller ut till fördröjningsanläggningar på allmän plats. Totalt handlar det om cirka 0,26 hektar som behöver avvattnas mot gatan. Enligt överenskommelse med kommunen ska det ändå skapas tillräcklig fördröjningsvolym inom respektive kvarter för att uppfylla kraven (20 millimeter fördröjning) för

kvarteren som helhet, även om dagvatten som når delar av taket kommer att ledas ut utan fördröjning.

Med föreslagna reningsåtgärder förväntas exploateringen innebära en minskning av föroreningsbelastningen för samtliga ämnen, även om en del av takytorna på de nya kvarteren inte renas. Mer utförlig beskrivning av påverkan på recipient finns under avsnitt *Ytvatten och grundvatten*.

4.4.3 Energianvändning, Värme

Nuläge

Fjärrvärmenät finns i anslutning till planområdet men inte inom.

Förslag

Fjärrvärmenät kan byggas ut för att försörja de nya bostäderna.

4.4.4 El, tele, bredband

Nuläge

E.ON har befintliga ledningar som går genom planområdet. Ett högspänningsstråk ligger i befintlig parkeringsyta under blivande kvarter A och B. Högspänningsstråket går in i befintlig nätstation i väster om planerat kvarter A. E.ON har ett lågspännings- och mellanspänningsstråk som går ut från nätstationen och vidare norrut i Kyrkvägen. Det finns även en befintlig nätstation öster om planområdet, öster om Husarvägen. Det finns en nätstation placerad i den södra delen av Väsby Centrum intill Drabantgatan som ansluter högspänningsstråket och försörjer befintliga fastigheter söder om Väsby Centrum. (PM Utkast Systemhandling, Afry 2025)

Förslag

Befintligt högspänningsstråk måste läggas om och planeras att läggas i lokalgata E. Befintligt låg- och mellanspänningsstråk läggs om i Kyrkvägen. Nytt lågspänningsstråk byggs ut i samband med omläggningen av högspänningstråket och befintliga låg- och mellanspänningsstråk för att ansluta de nya fastighetskvarteren. Kvarter A och B ansluts från befintliga nätstationer i väst. Ena UC:et i kvarter C och D ansluts även från befintliga nätstationer i väst. Då det inte finns tillräckligt med kapacitet för att försörja samtliga kvarter från de västliga nätstationerna kommer ena UC:et i kvarter C, D samt F att anslutas från befintlig station i öst. Vid nyförläggningen och urkopplingen av befintligt stråk i Kyrkvägen behöver produktionsplaneringen beaktas då befintliga Skanova-kabelbrunnar planeras att vara kvar i drift. (PM Utkast Systemhandling, Afry 2025)

4.4.5 Avfall och återvinning

En initial avfallsutredning gjordes på uppdrag av fastighetsägaren och exploatören Niam VII Stationsfastigheter AB. Avfallsutredningen är framtagen av Tyréns (2024).

Upplands Väsby kommun har sedan efterfrågat ytterligare avfallsutredning med en tydligare uppdelning av hanteringen i respektive kvarter, med separation av avfall från hushåll och verksamheter. En avfallsutredning har därigenom tagits fram av Ensucon (2025). Följande text sker med hänvisning till utredningen.

Nuläge

De verksamheter som ansluter till centrumbyggnaden har last- och leveransområden där hämtning av avfall sker.

Det finns även verksamheter i vårdbyggnadens låga del som har avfallshantering och även Vilunda Kyrka, som är utanför planområdet, har avfallshantering.

Det finns två återvinningsstationer inom 800 meter gångväg från planområdet där det är möjligt att lämna förpackningar och textilier. En mobil återvinningscentral ställer även upp på den östra parkeringen som i planförslaget ska bebyggas med bostäder. Grovavfall kan idag lämnas på Upplands Väsbys återvinningscentral, ca 2,2 kilometer från planområdet eller vid mobil återvinningscentral.

Förslag

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan som är SÖRAB kommunernas avfallsplan för 2021–2032. Fokus i planen är att det ska vara lätt att göra rätt.

Den innehåller fem målområden;

- System efter behov
- Avfall förebyggs
- Material cirkuleras
- Matavfall
- Skräp och nedskräpning

Planen möjliggör främst för kärl i miljörum som insamlingssystem för samtliga kvarter. Avfallshämtning och milljöutrymmen planeras ske via tillkommande lokalgator och via Kyrkvägen och Drabantgatan. Längs Mittstråket och Husarvägen ska ingen avfallshämtning eller avfallsutrymmen placeras. Avfallsfordon ska inte angöra via mittstråket då den i första hand ska vara bilfri.

Avfallsfordon ska kunna stanna trafiksäkert inom 10 meter mellan angöringsplats och avfallsutrymmes entré. Detta uppnås för alla kvarter utom kvarter I. För att kompensera för att 10 meter dragväg ej kan uppnås bör högre krav ställas på goda förutsättningar för trafikanter och avfallhämtare.

Dimensioneringen av miljörummen i det föreslagna upplägget bedöms i flera fall som otillräcklig och bör ses över i sin helhet om avfallsinsamlingen ska ske via kärl enligt avfallsutredning (Ensucon 2025). Om husen delas upp i flera fastigheter behöver avfallsvolymen för varje enskild fastighet bedömas separat. När det gäller verksamheter beror avfallsvolymen på vilken typ av verksamhet som bedrivs, och storleken på verksamheternas miljörum bör anpassas utifrån detta. Avfallsutrymmen i samtliga kvarter ska vara dimensionerade för att minska onödiga transporter, klara full utsortering samt ha marginal för eventuella framtida krav på utsortering.

Framtagen avfallsutredning (Ensucon, 2025) rekommenderar att ett av kvarteren inom planen möjliggör för en mini-återvinningscentral, som kompensation för att den mobila återvinningscentralen inte längre kommer kunna ställa upp i området. Med kommande lagstiftning om insamling av skrymmande avfall är en miniåtervinningscentral en bra funktion som höjer servicegraden i området. Genom planförslaget finns det möjlighet att etablera sådan funktion i en av de planerade centrumlokalerna ifall behov skulle uppstå.

För krav, råd och riktlinjer gällande utformning och goda förutsättningar av avfallshantering se Upplands Väsby kommuns avfallshandbok.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Trygghet

Enligt gällande översiktsplan ska centrala Väsby utvecklas med bostäder och mötesplatser i form av parker samt trivsamma och trygga offentliga miljöer.

Den fysiska planeringen spelar en viktig roll då gestaltningen på platsen kan påverka huruvida en individ upplever platsen trygg eller otrygg.

”Trygghet är den känsla som utlöses när en individ tolkar en fysisk miljös utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter, som med andra individers eller mediers beskrivningar av risken för att utsättas för brott eller hotfulla situationer.” (Boverket 2022)

Idag utgör planområdet ingen större risk eller osäkerhet ur ett trygghetsperspektiv. Området kring Väsby centrum består av en stor hårdgjord markparkering och den främsta vistelsen inom området sker då i befintlig galleria. Efter stängningstid kan dock platsen upplevas som otrygg och osäker för de som använder området som en passage för att exempelvis ta sig till Vilunda idrottsområdet.

Detta detaljplanearbete följer framtagen standard i enlighet BoTryggt 2030. Projektet har som ambition att arbeta med trygghetsfrågor utifrån ett situationellt perspektiv.

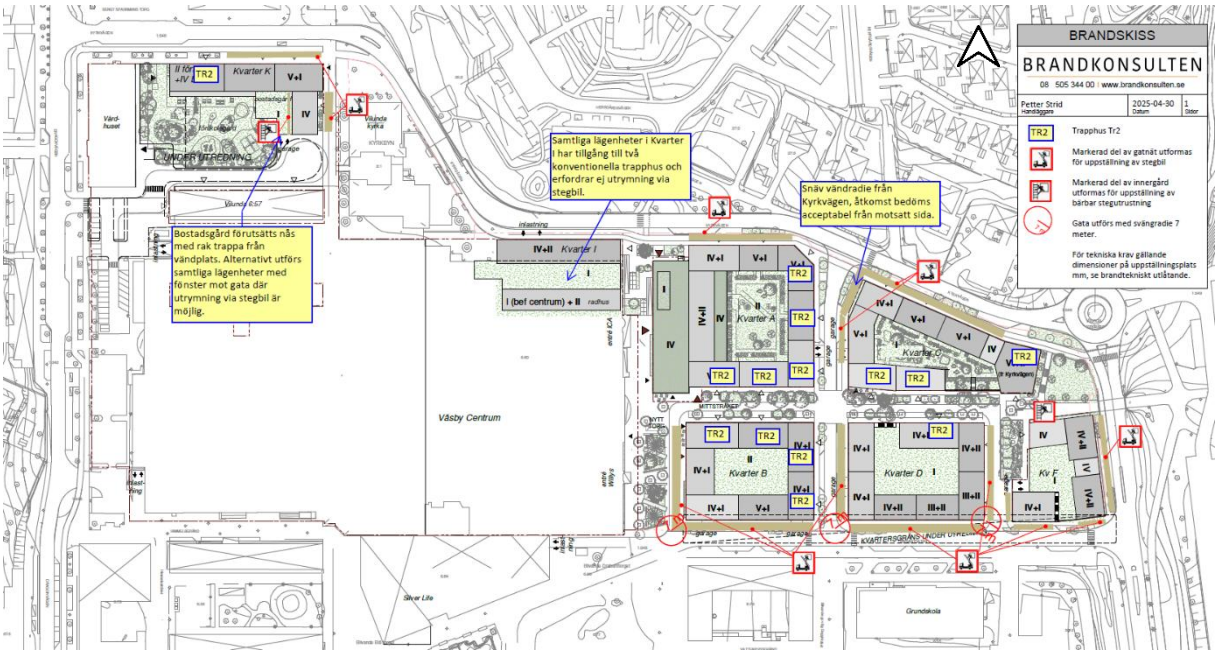
4.5.2 Brandkrav

Brandkonsulten AB (250403) har upprättat ett brandtekniskt utlåtande utifrån planförslaget. Utlåtandet visar att ett flertal huskropparna behöver förses med brandskyddade trapphus, s.k. Tr2-trapphus, där det bedöms att räddningstjänsten inte kan nå fram samt att grönska prioriteras i planförslaget snarare än hårdgjorda uppställningsplatser. De huskroppar som inte nås av räddningstjänst har försetts med bestämmelsen b1 (utrymning dimensioneras utan möjlighet till assistans) i plankartan.

Utlåtandet har upprättats för att klargöra hur allmän platsmark med vägar och träd kan utformas för att möjliggöra att tillgodose Räddningstjänstens möjligheter till insats samt att nå alternativa utrymningsvägar från bostadshusen i händelse av att ordinarie trapphus blockeras av brand.

Den tänkta utformningen av Mittstråket, som en gata rik på varierad grönska och generösa växtbäddar med plats för stora träd, medför att lägenheter som endast har fönster mot Mittstråket behöver utformas med så kallade Tr2-trapphus, brandskyddade trapphus, då uppställningsplats med stegbil inte är möjlig. Inom hela planområdet prioriteras grönska framför uppställningsplatser för att uppnå planens syfte att möjliggöra för mer grönska inom planområdet.

Ett flertal byggnader kommer utöver detta att behöva förses med Tr2-trapphus av byggnadstekniska skäl såsom i de fall då lägenheterna inte kan nås av stegbil. Exempel på detta är lägenheter som endast har fönster mot slutna innergårdar och byggnader som är höga.



Figur 68: Brandskiss. Källa: Brandkonsulten AB, 2025

4.5.3 Markföroreningar

Nuläge

Enligt genomförd miljöteknisk och hydrogeologisk undersökning, MTU, (Ensucon 2025) har halter av klorfenoler och PFAS påträffats i grundvattnet samt PAH, arsenik, nickel, krom och alifater påträffats i markprover.

Halter över KM har påträffats i totalt 11 av 28 analyserade prover. I fyra punkter är halten arsenik över KM, i två punkter är halten kobolt över KM samt nickel respektive krom har påträffats i en punkt över KM. I en provpunkt har PAH-H påträffats över MKM och PAH-M över KM. I underliggande prov (0,4-1,0) påträffades inga halter av PAH över rapporteringsgränsen. I tre punkter har alifater påträffats över KM. I en punkt har PCB-7 påträffats över KM.

Kompletterande provtagning av klorfenoler har genomförts vilken inte visade några halter över rapporteringsgränsen. Dock är underlaget för begränsat för att avskriva initialt påträffade halter. Av denna anledning rekommenderas kompletterande prov innan eller i samband med entreprenad för korrekt hantering av eventuellt länshållningsvatten

Kompletterande provtagning har även genomförts avseende PAH-förorening. Analysen visar att det finns en föroreningsproblematik avseende PAH i större delen av nordöstra parkeringen. Föroreningen bedöms avgränsad i djupled och sannolikheten att underliggande jord är förorenad bedöms låg.

Halterna av PFAS indikerar en diffus påverkan och då PFAS är lättrörligt i grundvatten kan en källa vara belägen långt ifrån undersökningsområdet. Förekomst i låga halter PFAS är vanliga i urbana miljöer.

Förslag

Kompletterande prov av klorfenol och PFAS bör genomföras innan eller i samband med entreprenad för korrekt hantering av eventuellt länshållningsvatten.

De påträffade föroreningshalterna i jord kan påverka dricksvattenledningar. I samband med entreprenad behöver detta utredas, särskilt med avseende på materialval och eventuell korrosionsrisk. Även VA-schakten kan behöva saneras, beroende på föroreningshalter och schaktens placering i förhållande till identifierade föroreningspunkter.

Vad gäller PAH rekommenderas avhjälpande av massorna inom nordöstra parkering ske ned till markduk. PAH behöver saneras.

PCB, Arsenik samt Alifater behöver saneras och schaktas bort innan nya kvarter uppförs.

4.5.4 Radon

Nuläge

Baserat på SGU:s karta över genomsläpplighet kan marken klassas som högradonmark.

Förslag

Byggnader ska uppfylla radonsäkert utförande. Inför grundläggning bör behovet av kompletterande radonmätningar utvärderas.

Enligt Ensucons geotekniska rapport (2025) bör eventuella källare vara ventilerade för att reducera risken för ackumulering av radonhalter alternativt andra åtgärder. Nya fyllnadsjordar under planerade byggnader ska även denna undersökas för markradon innan grundläggning. Vid normalradonhalt bör byggnader utformas radonskyddat och vid högradonhalt bör byggnader utformas radonsäkert.

4.5.5 Luft

Nuläge

Enligt framtagen luftkvalitetsutredning (SLB- Analys 2025) klaras i nuläget miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) inom hela planområdet. Högst halter finns längs Dragonvägen. Detta då den befintliga bebyggelsen längs Dragonvägen skapar ett slutet gaturum och trafikens utsläpp kan inte blandas effektivt med renare luft.

Planområdet i sin helhet är öppet med gles bebyggelse och låg trafikmängd, något som ger goda förutsättningar för ventilering av förorenad luft.

E4:an öster om planområdet bidrar en stor del till planområdet bakgrundshalter.

Förslag

Vid utbyggnad enligt detaljplanen för Väsby Centrum klaras miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) och miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO2).

Planen uppnås även till stor del miljökvalitetsmålet för partiklar och kvävedioxid uppnås. För kvävedioxid uppnås miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde och timmedelvärden med god marginal i hela planområdet.

Vid kvarter F, utmed den nya husfasad som vetter mot Husarvägen, uppnås inte miljökvalitetsmålet för partiklar. Inom övriga delar av planområdet uppnås miljömålet 30 µg/m^3 som både års- och dygnsmedelvärde av PM10.

Luftkvalitetsutredningen (2025) föreslår att kvarter F flyttas sex meter från vägen för att miljökvalitetsmålet ska uppnås. Sedan utredningen har strukturen uppdaterats och kvarter F har flyttats något för att förbättra luftkvaliteten. Dock är flytten på cirka en meter, vilket gör att miljökvalitetsmålet fortsatt inte uppnås. Halterna är dock inte långt över riktvärden för miljömålet vilket innebär att åtgärder kan vidtas för att minska halterna till under gällande riktvärde. I luftkvalitetsutredningen (2025) ges exempel på sådana åtgärder likt minskning av trafikmängd, minska dubbdäcksanvändningen och sänka hastighet på Husarvägen. Kommunen behöver utreda ifall det är aktuellt att vidta dessa åtgärder.

Halterna för kvarter F är som högst utmed fasaden i gaturummet. Människor bör inte uppmuntras att vistas i en trafikutsatt miljö med ökad exponering under allt för långa stunder. Planförslaget bedöms inte uppmuntra till långvarig vistelse på östra sidan av kvarter F, längs Husarvägen. Den trottoar som finns syftar främst till att boende att ska kunna ta sig till kvarterets bostadsentréer.

4.5.6 Buller

Nuläge

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett stort problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda, järnvägen och motorvägen. Buller behöver uppmärksammas tidigt i planeringsprocessen. Vid nybyggnation har kommunen som ambition att den sammansatta ljudmiljön ska bli så bra som möjligt både inomhus och utomhus vid bostäder samt i den offentliga miljön.

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvm stor accepteras nivån 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

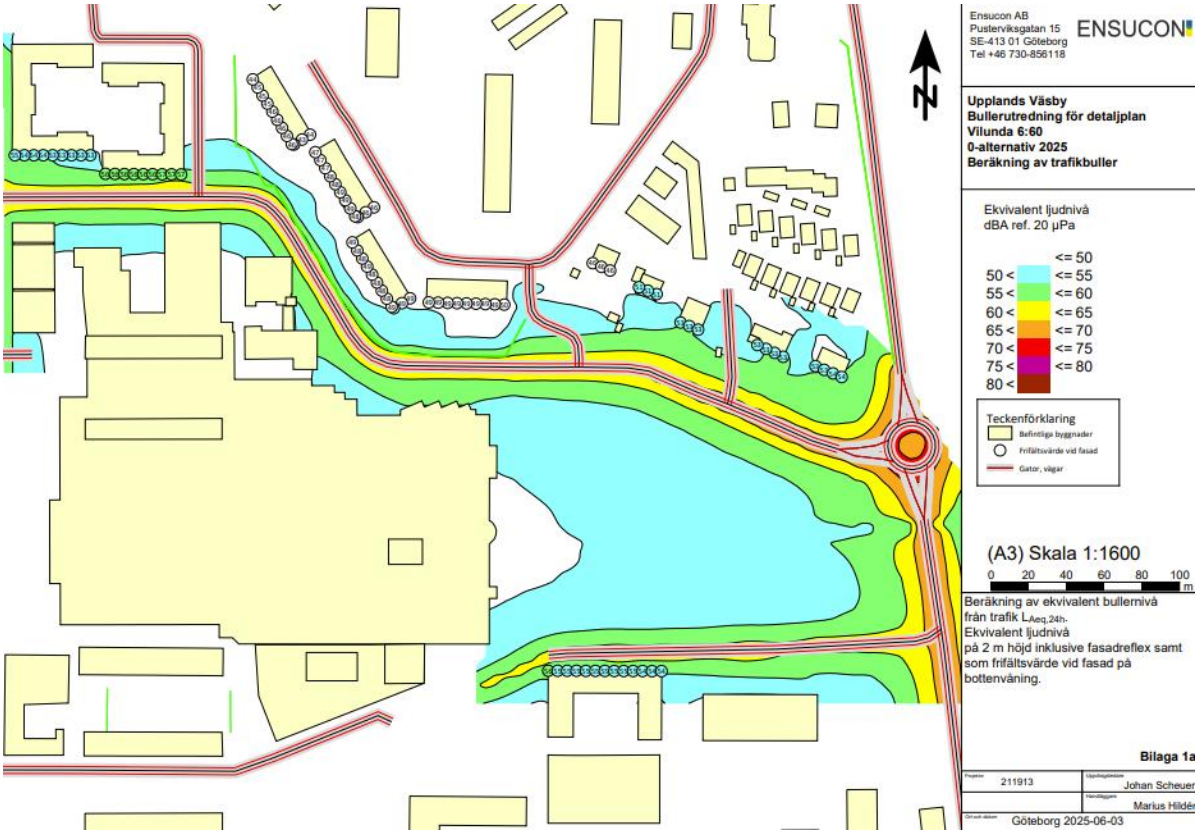
- 55 dBA FBN (flygbullernivå)
- 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om ljudnivån 70 dBA maximal nivå ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än
- 16 gånger mellan kl 06-22 och
- 3 gånger mellan kl 22-06.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Planområdet påverkas idag på nära håll av trafikbuller från främst Kyrkvägen och Husarvägen (se figur 69). Även buller från E4:an öster om planområdet bidrar till bullersituationen.

Planområdet utsätts inte för flygbuller över Trafikbullerförordningens riktvärden för flygbuller. Området beräknas heller inte vara utsatt för buller- eller vibrationsproblem från närliggande tågtrafik.

Risken för att buller från idrottsplats Vilunda skulle orsaka störning för människors välbefinnande och hälsa bedöms som låg.



Figur 69: Befintlig bullersituation. Källa: Ensucon, 2025.

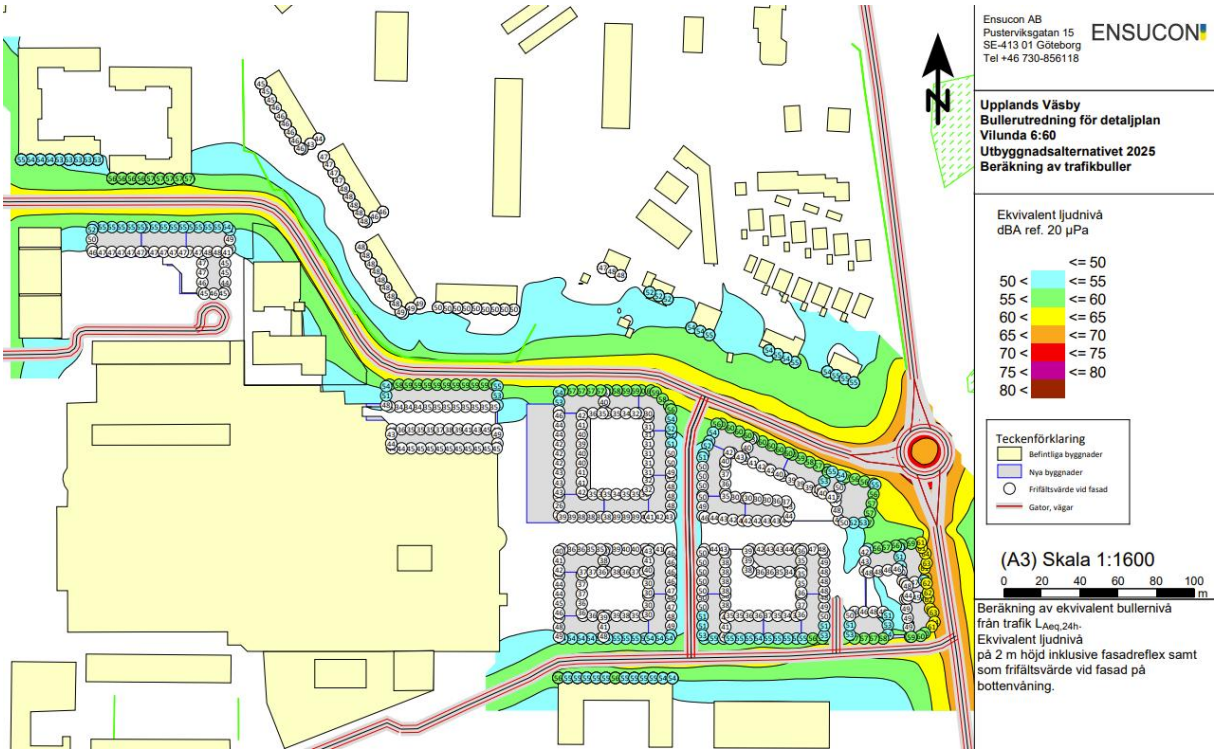
Förslag

I samband med planprocessen har en buller- och vibrationsutredning (Ensucon 2025) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte utsätts för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden.

Byggnaderna i kvarter A, B, C, D, I och K beräknas få mellan 55 - 60 dBA på den sida av kvarteret som vetter mot vägen (se figur 70).

För kvarter F närmast Husarvägen beräknas dygnsekvivalentnivå från trafik bli 60–65 dBA på fasad ut mot trafikerad väg (se figur 70). För att klara förordningens §4 ska minst hälften och rummen för sömn, vila och daglig samvaro vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasad. Genom att utföra bostäderna med genomgående lägenheter så att det finns fasad mot ljudskyddad sida är det möjligt att planera bostäderna så att sovrum och vardagsrum är på den

sida av byggnaden som vetter bort från vägen, och då kan bestämmelserna i §4 uppfyllas. Hörnlägenheter som beräknas få ekvivalentnivå mellan 60–65 dBA som inte kan få en tyst sida kan utföras som lägenheter med en area om högst 35 kvadratmeter.



Figur 70: Framtida bullersituation. Ekvivalent ljudnivå Källa: Ensucon, 2025

Gällande möjlig placering av uteplatser så beräknas det finnas minst en ljudskyddad sida med dygnsekvivalenta bullernivåer under 50 dBA och maximalnivåer under 70 dBA för alla kvarter förutom kvarter F.

Delar av innergården till kvarter F beräknas få ekvivalentnivå över 50 dBA. Detta illustreras med blå färg i figur 71. På de vita ytorna beräknas dygnsekvivalentnivån vara lägre än 50 dBA och lämpar sig därmed för en gemensam uteplats.

Figur 71: För innergården till kvarter F (innanför blåstreckad linje) beräknas delar av gården få ekvivalentnivå över 50 dBA. Källa: Ensucon 2025.

Gällande planförslagets konsekvenser för befintliga bostäder beräknas ljudreflexer i fasad till de framtida byggnaderna kunna medföra en höjning av den maximala och den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafiken upp med 2 dBA.

Maximalnivåer upp till 60 dBA kan förväntas från skateparken. Det är mer än 10 dB lägre än maximalnivån för en bilpassage och nära 20 dB lägre än maximalnivån för en passage med tungt fordon. Det bedöms därför vara en låg risk att skateparken orsakar bullerstörning vid de nya byggnaderna.

En inventering har gjorts av takfläktar och andra industribullerkällor som kan orsaka buller vid de planerade byggnaderna. De befintliga bullerkällorna beräknas kunna orsaka buller över 40 dBA till kvarter I, men inte till övriga planerade byggnader. Några av bullerkällorna på taket till centrumbyggnaderna kan behöva flyttas eller bullerdämpas när de nya bostadshusen uppförs. En ljudmätning/utredning förespråkas att tas fram i bygglovsskedet.

4.5.7 Farligt gods

Nuläge

I Upplands Väsbys översiktsplan framgår det att bland annat E4:an utgörs av primär transportled för farligt gods. E4:an passerar planområdet på ca 500 meters avstånd. Närmaste sekundära transportsled för farligt gods är väg 268 Vallentunavägen, del av väg 859 Stockholmsvägen (delen Vallentunavägen – Åsvägen), vilken passerar planområdet på cirka 550 meters avstånd.

Då avståndet till det aktuella planområdet överstiger länsstyrelsens riktvärde på 75 meter bedöms riskkällorna inte medföra några riskreducerande åtgärder för planområdet.

4.5.8 Vibration

Nuläge

En buller- och vibrationsutredning av genomförts av Ensucon (2025). De uppmätta vibrationsnivåerna är lägre än riktvärdet 0,4 mm/s. Tågtrafiken beräknas heller inte utgöra ett buller- eller vibrationsproblem för området.

4.5.9 Klimatanpassning

Värmeöar

I och med klimatförändringarna så förväntas temperaturen att öka. I dagsläget är planområdet hårdgjort med stor risk för värmeöar och med brist på parkbris. Planförslaget tillför mer grönyta med uppväxta träd som ger skugga (se avsnitt ”Utformning av allmän platsmark”). Den möjliggör även för gröna tak och har en väl dimensionerad dagvattenhantering. Genom planförslaget ges goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för översvämningar eller att förvärra befintlig situation.

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Läs vidare om översvämning- och skyfallshantering under rubriken Skyfall och Översvämning nedan

Stigande vattennivåer och risk för översvämning

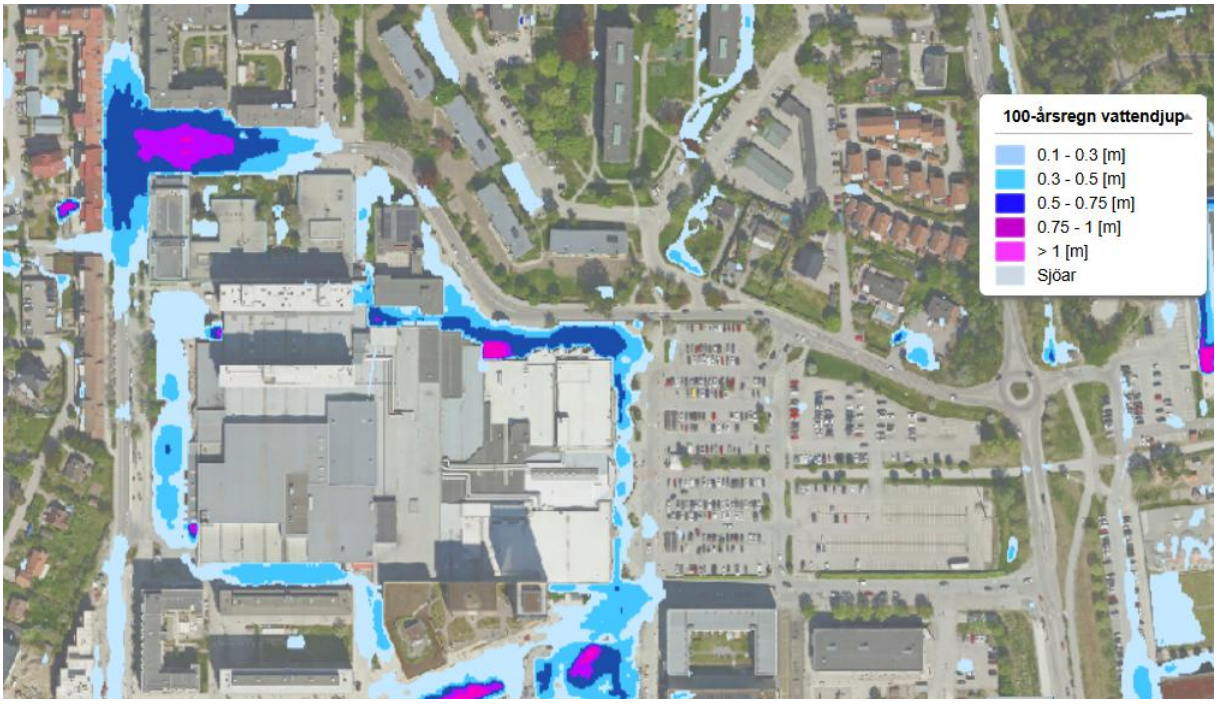
Detaljplanen ligger inte inom riskzonen för översvämningar från befintliga vattenområden (sjöar och vattendrag) enligt framtagen Klimat- och sårbarhetsutredning (Uppland Väsby kommun, 2022).

4.5.10 Skyfall och översvämning

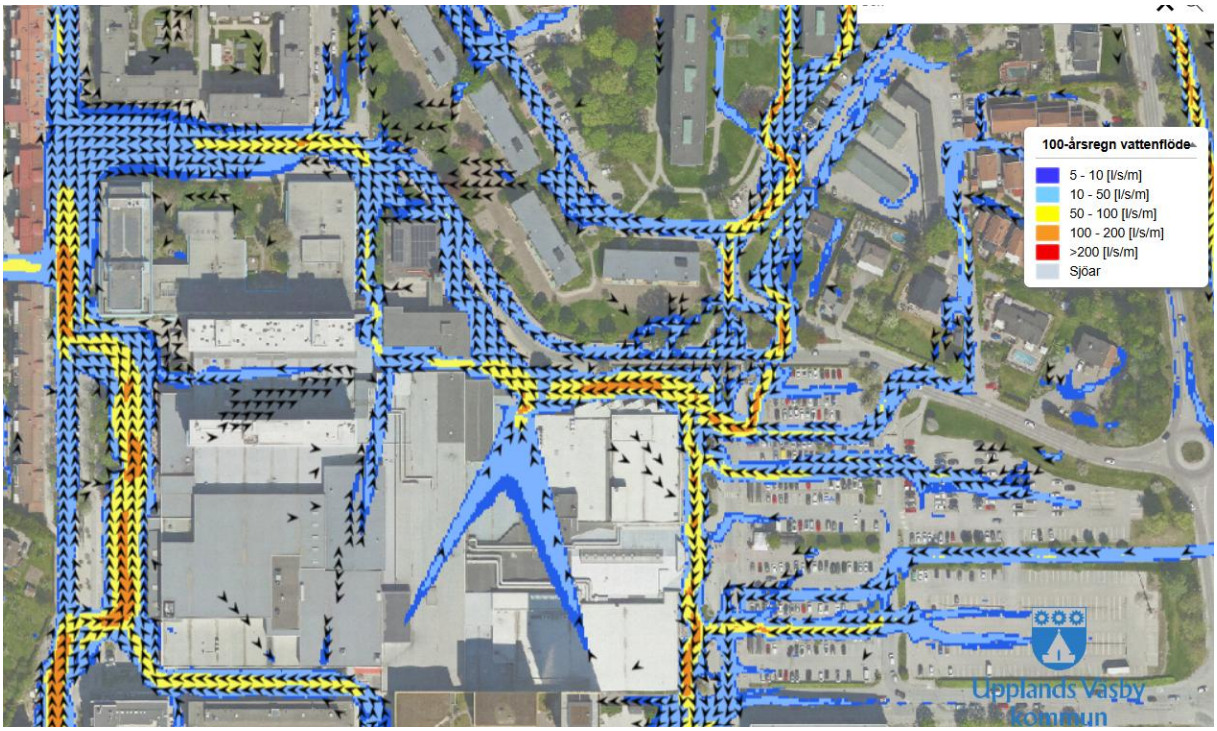
Nuläge

Genomförd dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon 2025) visar på att skyfallssituationen i området är utmanande, framför allt i de västra delarna av planområdet och kring centrumbyggnaden. Planområdet ligger långt nedströms i det avrinningsområde som det tillhör, och det finns därmed en stor belastning från uppströmsliggande områden norr om Kyrkvägen.

Vid korsningen mellan Kyrkvägen och Dragonvägen finns en stor instängd lågpunkt som gör korsningen särskilt utsatt vid skyfall (se figur 72). Lågpunkten belastas av flöden från uppströmsliggande områden men även av flöden från planområdet och bebyggelse i söder (se figur 73).



Figur 72: Vattendjup vid 100-årsregn. Källa: Upplands Väsby kommun.



Figur 73: Vattenflöden vid 100-årsregn. Källa: Upplands Väsby kommun.

Planområdet utgör en liten del av det totala avrinningsområde som belastar de utsatta punkterna. Den översvämningsproblematik som finns i området går inte att lösa enbart med åtgärder inom det aktuella planområdet. Åtgärder krävs både inom närliggande detaljplaner och längre uppströms i avrinningsområdet. Av denna anledning utgår projektets skyfallshantering

ifrån ickeförsämringskravet. Detta innebär att ny exploatering inte ska försämra nuvarande situation.

Förslag

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon 2025) utgår utifrån följande krav;

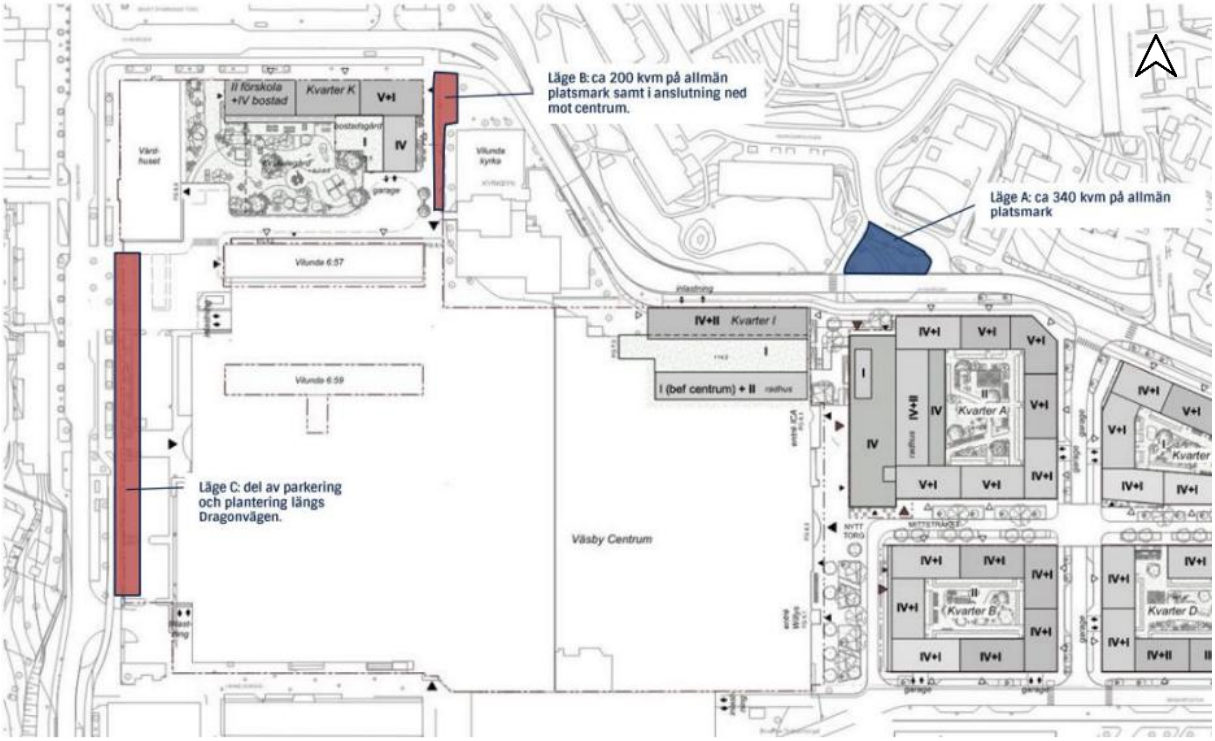
- Utredningen ska beakta planområdet och närliggande områden upp- och nedströms från detaljplanen.
- Dimensionerade flöden vid ett 100-årsregn ska beräknas, med klimatfaktor 1,25. Beräkningarna ska ske på både befintlig situation och med framtida bebyggelse.
- Samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Ett klimatkompenserat 100-årsregn ska kunna tas omhand genom fördröjning inom planområdet, utan betydande skador som följd.

Då vattnet rinner norr ifrån in till området är en genomtänkt höjdsättning en grundförutsättning för att hantera de effekter som ett 100-årsregn kan medföra för planområdet. En förutsättning för att exploatera med bostäder på östra sidan är således att flödena från uppströmsliggande områdena leds om via Kyrkvägen.

De dagvattenåtgärder som föreslås inom planområdet kommer att förbättra situationen även vid skyfall, då delar av skyfallet kommer att rymmas i dagvattenanläggningarna. Inom planområdet föreslås även nedsänkta ytor där kontrollerad översvämning kan tillåtas vid skyfall.

Möjliga åtgärdsalternativ har diskuterats med kommunen och exploatören. Två åtgärder i anslutning till Kyrkvägen samt en åtgärd inom den västra parkeringen har föreslagits för vidare analys (se figur 74). Åtgärden vid ”Läge A” föreslås utformas som en nedsänk grönyta som stoppar upp och fördröjer flöden norrifrån innan det avrinner västerut längs Kyrkvägen. Inom ytan bedöms en fördröjningsvolym på cirka 100 kubikmeter kunna tillskapas.

Den föreslagna ytan vid ”Läge B” utgörs av en bredare yta inom det som nu föreslås utgöra allmän plats i norr, samt en smalare förlängning söderut inom kvartersmark. Ytan längs upp i nordost föreslås bli en regnbädd för dagvattenhantering. Förslagsvis utformas denna regnbädd med en extra djup fördröjningsvolym ovanför växtytan, som kan nyttjas vid skyfall. I skyfallsanalysen har det antagits att regnbädden kan få en fördröjningsvolym med cirka 50 centimeter djup.



Figur 74: skiss över föreslagna skyfallsytor. Källa: Ensucon, 2025

I figur 75 redovisas total volym i lågpunkter och total avrinningsvolym med och utan föreslagna åtgärder. Med en åtgärd vid ”Läge A” åstadkoms en fördröjningsvolym på cirka 100 kubikmeter, vilket minskar den totala avrinningen på Kyrkvägen, men den överskriver fortfarande den avrinning som uppstår i befintlig situation, särskilt för mindre regnhändelser (35 millimeter). Detsamma gäller om endast en åtgärd vid ”Läge B” vidtas. Med åtgärder både vid ”Läge A” och ”Läge B” indikerar analysen i SCALGO att fördröjningsvolymen är tillräcklig för att få ner avrinningsvolymen under nivåerna för befintlig situation. Återigen bör det påpekas att SCALGO underskattar den vattenvolym som trängs undan vid byggnation av kvarter K, och ytterligare åtgärder bör därför vidtas för att minimera risken för försämring vid lågpunkten i korsningen Kyrkvägen/Dragonvägen. Då det är ont om plats längs Kyrkvägen har i stället en åtgärd på den västra parkeringen (”Läge C”) föreslagits.

Nederbördsmängd	35 millimeter		56 millimeter	
Volymer	Lågpunkter (m^3)	Avrinning (m^3)	Lågpunkter (m^3)	Avrinning (m^3)
Befintlig situation	280	140	330	1 060
Framtida situation utan åtgärder	105	**200**	150	**1 170**
Framtida situation – Åtg ”Läge A”	210	**190**	800	**1 060**
Framtida situation – Åtg ”Läge B”	190	**210**	235	**1 080**
Framtida situation – Åtg ”Läge A + B”	300	**105**	345	**970**

Figur 75: Jämförelse av total volym vatten i lågpunkter samt avrinningsvolym inom avrinningsområdet uppströms Kyrkvägen i höjd med kvarter K. Två olika regnvolymer (35 millimeter och 56 millimeter) har undersökts. Källa: Ensucon, 2025

På centrumbyggnadens västra parkering kan stora flöden från uppströmsliggande områden uppstå vid skyfall. Det finns risk för påverkan på centrumbyggnaden vid skyfall. Åtgärder för att skapa mer kontrollerade översvämningsytor kan både bidra med fördröjning och minska risken för påverkan på centrumbyggnaden. I dialog med exploatören och kommunen föreslås en skyfallsyta skapas längs den västra plangränsen, se ”Läge C” i figur 74. Ytan föreslås förläggas delvis över befintliga parkeringar och delvis över själva parkeringsytan.

Resultatet (se figur 76) indikerar att åtgärden på parkeringen, ”Läge C”, ger en utjämning av avrinningsvolymen vid större regnvolymer (56 millimeter), men att åtgärden inte ger någon tydlig reduktion av avrinningen vid lågpunkten vid mindre regnvolymer. Med åtgärder både längs Kyrkvägen och på parkeringen (”Läge A + B + C”) indikerar dock analysen att avrinningsvolymen minskar jämfört med befintlig situation.

Nederbördsmängd	35 millimeter		56 millimeter	
Volymer	Lågpunkter (m^3)	Avrinning (m^3)	Lågpunkter (m^3)	Avrinning (m^3)
Befintlig situation	870	95	5 740	6680
Framtida situation utan åtgärder	690	**260**	5 560	**6 780**
Framtida situation – Åtg "Läge C"	410*	**235**	5 700	**6 680**
Framtida situation – Åtg "Läge A+B+C"	610*	**35**	5 900	**6 480**

Figur 76: Jämförelse av total volym vatten i lågpunkter samt avrinningsvolym inom avrinningsområdet uppströms lågpunkten vid korsningen Kyrkvägen/Dragonvägen. Två olika regnvolymer (35 millimeter och 56 millimeter) har undersökts. Källa: Ensucon, 2025

De åtgärder som föreslås för den västra parkeringen ger bättre förutsättningar för säker skyfallshantering och minskad risk för påverkan på centrumbyggnadens västra entréer.

En dynamisk skyfallmodulering bör tas fram innan granskning för att säkerställa översvämningsytorna utbredning och antal kvadratmeter som behöver tas i anspråk till skyfallspark.

5. Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Kvartersmark

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
B	Bostäder	Användningen uppfyller planens syfte och möjliggör utveckling av bostäder i ett centralt, kollektivtrafiknära läge i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.
C	Centrum	Bekräftar centrumanvändningen i befintliga Vårdhuset i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig samhällsservice i stadsdelen. Bestämmelsen säkerställer även centrumverksamhet i de nya kvarteren och uppfyller därigenom planens syfte och bidrar, i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig kommersiell service i stadsdelen.
D_1	Vårdcentral	Bekräftar vårdanvändningen i befintliga Vårdhuset i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig samhällsservice i stadsdelen.
P	Parkering	Bekräftar befintlig parkeringsyta.
(P_1) - (P_6)	Underjordiskt parkeringsgarage	Möjligheten att uppföra underjordiska garage begränsas vertikalt för att säkerställa att planförslaget inte påverkar vattenskyddsområdet eller grundvattnet negativt. Detta i linje med 2 kap. 9 § PBL, att avsedd markanvändning inte får medföra påverkan på grundvattnet och i linje med 2 kap. 5 § PBL, att planläggning sker med hänsyn till vattenförhållandena.
S_1	Förskola	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en användning av skoländamål. Planförslaget främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse som tar hänsyn till natur-och kulturvärdena enligt 2 kap 3 § PBL.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Ytan ska reserveras för planteringar och utevistelse samt förgårdsmark i syfte att ta hänsyn till enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. För kvarter K prickmarkeras en bit mark som krävs för tillgänglig angöring till befintliga och tillkommande bostäder samt för skolverksamhet i enlighet med 2 kap 3 § PBL.
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Bestämmelsen säkrar placering av huvudbyggnader och därigenom att bostadsgårdarna blir tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek i enlighet med 2 kap 3 § PBL. Marken kan bebyggas med enstaka mindre komplementbyggnader, skärmtak, murar och plank.
S_1	Byggnadens tak ska utformas för utevistelse	Taket till nya parkeringshuset aktiveras genom att göra det tillgängligt för rekreation, utevistelse och lek i enlighet med 2 kap 3 § PBL.
S_2	Centrumlokaler endast i bottenvåning	Bestämmelserna syftar till att säkerställa centrumverksamhet bottenplan för att skapa en levande och trygg stadsmiljö. Användningen uppfyller planens syfte och bidrar, i linje med 2 kap. 7 § PBL, till att ordna en rimlig kommersiell service i stadsdelen.
4	Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag	Bestämmelsen gäller för befintliga Vårdhuset och syftar till att säkerställa att dess utformning bibehålls och planläggning därigenom tar hänsyn till till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6§ PBL.
h_1 - h_{13}	Högsta nockhöjd angivet i meter över angivet nollplan	Syftet med samtliga bestämmelser är att anpassa nockhöjden för den tillkommande bebyggelsen till befintlig bebyggelse inom området. Planförslaget tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6§ PBL.
v_1	Maximalt 40% av lägenheterna får vara mindre än 40 kvadratmeter	Enligt Upplands Väsbys översiktsplan ska samtliga områden eftersträva ett varierat bostadsutbud. Det ska finnas olika lägenhetsstorlekar, kostnadsnivåer och upplåtelseformer som gör det möjligt att bo kvar i sitt område även när

		livssituationen ändras. Med bestämmelserna planläggs marken för det den är mest lämpad för med hänsyn till läget enligt 2 kap. 2 § PBL.
n_1	Plantering får finnas	Bestämmelser säkerställer ytor för dagvattenhantering i syfte att möjliggöra den planerade utvecklingen. Planförslaget skapar möjligheter för att förebygga vattenföroreningar och motverkar risken för översvämning enligt 2 kap 5§ PBL.
n_2 - n_{10}	Markens maxhöjd angivet i meter över angivet nollplan	Bestämmelserna syftar till att säkerställa ändamålsenliga bostadsgårdar, vilket bidrar till att skapa en god livsmiljö ur social synpunkt i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL. För kvarter K är angiven maxhöjd en förutsättning för kvarterets genomförande. Bestämmelsen säkerställer en ändamålsenlig förskolegård samt en lämplig övergång mellan gård och lokalgata (Kyrkgränd).
n_{11}	Området får inte stängslas in	Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till lokalgatan för kvarter K i linje med 2 kap 3 § PBL.
n_{12}	Anläggningar för in-och utlastning får finnas.	Säkerställer att västra parkeringsytans funktion som logiskyta bibehålls och fortsättningsvis kan användas för in- och utlastning till den befintliga centrumverksamheten, med stöd i 2 kap. 7 § PBL.
g_1	Gemensamhetsanläggning för motortrafik	Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till lokalgatan för kvarter K. Bestämmelsen möjliggör bildandet av en rättighet för motortrafik att röra sig en kort sträcka över en privat infart. I valet mellan att planlägga ytan som allmän plats eller som kvartersmark är bedömningen att det senare alternativet ger störst nytta. Bestämmelsen hjälper till att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.
g_2	Gemensamhetsanläggning för gång- och cykeltrafik	Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till lokalgatan för kvarter K. Bestämmelsen möjliggör bildandet av en rättighet för gång- och cykeltrafik att röra sig en kort sträcka över en privat infart. I valet mellan att planlägga ytan som allmän plats eller som kvartersmark är bedömningen att det

		senare alternativet ger störst nytta. Bestämmelsen hjälper till att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL.
m_1	Anläggning för fördröjning av skyfallsvatten ska finnas.	Bestämmelsen behövs för att genomföra detaljplanen. Med bestämmelsen görs marken tillgänglig för en skyfallspark som ska hantera flöden från uppströmsliggande områden i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
m_2	För bostäder med fasad ut mot Husarvägen ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvadratmeter ha tillgång till en ljuddämpad sida	Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendemiljöer genom att säkerställa att bostäder utformas i enlighet med gällande riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse. Bestämmelsen är nödvändig för att uppfylla kraven i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen PBL.
o_1 - o_5	Takvinkel angivet i grader	Syftet med bestämmelserna är att anpassa takvinkeln för den tillkommande bebyggelsen till befintlig bebyggelse och de höga kulturmiljövärdena inom området. Planförslaget tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6§ PBL.
f_1 - f_{14}	Utformning	Syftet med bestämmelserna är att reglera utformningskrav för att tillkommande byggnader ska anpassas och ta hänsyn till befintlig bebyggelse inom planområdet. Planförslaget tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6§ PBL.
b_1	Utrymning dimensioneras utan möjlighet till assistans från räddningstjänst	Bestämmelsen gäller de huskroppar som inte nås av räddningstjänst samt där grönska prioriteras för att uppnå detaljplanen syfte. Detta sker i enlighet med 2 kap 3 § PBL.
b_2	Gårdbjälklag ska vara planterbart	Syftar till att säkerställa fördröjning av dagvatten på bostadsgårdarna, även i de fall där parkeringsgarage anläggs under, för att uppfylla kraven i 2 kap. 5 § PBL.
e_1	Minsta bruttoarea är 1000 kvadratmeter för skolbyggnad	Byggnadens utbredning på mark regleras i syfte att säkerställa tillräcklig skolbyggnad. Detta bidrar till att skapa en god livsmiljö ur social synpunkt i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.
e_3	Minsta utnyttjandegrad för friyta för förskolgård är 2000 kvadratmeter	Byggnadens utbredning på mark regleras i syfte att säkerställa tillräcklig förskolegård. Detta bidrar till att skapa en god livsmiljö

		ur social synpunkt i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.
e_2, e_4- e_7	Största bruttoarea angivet i kvadratmeter	Storleken på bostäder och komplementbyggnader regleras i syfte att skapa en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL och en god livsmiljö enligt 2 kap. 3 § 2 PBL.
k_1	Vårdcentralen ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning	För att säkerställa att den befintliga vårdcentralens utformning bibehålls, enligt rekommendation från genomförd kulturmiljöutredning (Nyréns 2024). Detta i enlighet med 2 kap 6§ PBL att ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	Förklaring	Syfte
Byggnaders användning	Minst 50% av bottenvåningarna mot GATA1 ska utgöras av lägenheter eller centrumlokaler	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en levande och trygg stadsmiljö. Detta bidrar till att uppnå en god livsmiljö ur social synpunkt i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.
Markens anordnande och vegetation	Inom kvartersmark ska yta finnas för fördröjning av dagvatten	Syftet är att säkerställa områden för dagvattenhantering för att möjliggöra planerad utveckling. Planförslaget skapar förutsättningar för att förebygga vattenföroreningar samt beakta risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
Utformning	Lägsta frihöjd över allmän plats är 4,0 meter från marknivå	Syftet är att uppnå god framkomlighet och tillgänglighet under balkonger och skärmtak samt uppnå en god gestaltning av husen i enlighet med 2 kap 6§ PBL.
	Skärmtak får kraga ut maximalt kraga ut över prickad mark med 1,6 meter	
	Entréer ska utformas med högre detaljeringsgrad, vara framträdande och tydligt markerad i fasadutformningen.	Syftet med bestämmelserna är att reglera utformningskrav för att tillkommande byggnader ska anpassas och ta hänsyn till befintlig bebyggelse inom planområdet. Planförslaget tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6§ PBL.
	Sluten sockel gestaltas med hög detaljeringsgrad	
	Loftgångar tillåts ej förutom för att uppnå riktvärden för buller eller luftkvalitetsnormer	
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning	I syfte att skydda människors hälsa och säkerhet ska markföroreningar avhjälpas

	förrän markföroreningar avhjälpts	innan området tas i bruk. Detta i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

5.2 Allmän platsmark

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
$GATA_1$	Gågata	Bestämmelsen möjliggör i första hand planförslagets ”Mittstråk”, vilket är en förutsättning för att uppnå planens syfte med en grön stadsmiljö, där det finns utrymme för stora träd samt ytor för dagvattenhantering som bryter upp de befintliga hårdgjorda ytorna. Gågatan är centralt placerad inom planområdet och skapar en tydlig koppling mellan Väsby centrum i väst med idrottsområdet i öst. På så vis ordnas en god trafikmiljö som också är estetiskt tilltalande, i linje med 2 kap. 3 § och 6 § PBL. En mindre yta i planområdets nordvästra del regleras även med samma bestämmelse i syfte att möjliggöra för angöring till de nya verksamheterna och drift av planerad skyfallsyta.
$GATA_2$	Lokalgata	Bestämmelser avser de tillkommande lokalgatorna som behövs som komplement till alla användningsbestämmelser på kvartersmark. För att säkerställa en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § PBL är gatuområdet bredare på de viktigare genomfartsgatorna i området och smalare på de mindre lokalgatorna.
$GATA_3$	Huvudgata	Bestämmelsen bekräftar befintlig användning av Kyrkvägen och möjliggör samtidigt för en breddning av gaturummet. Detta i syfte att säkerställa en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och Trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (2023). Användningen möjliggör även för delvis separerade gång- och cykelbana vilket bedöms vara nödvändigt för att säkerställa oskyddade trafikanters hälsa och säkerhet enligt 2 kap. 5 § PBL.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Ytan planläggs som gång- och cykelväg för att detaljplanen ska överensstämma med befintlig användning. Planförslaget

		säkerställer därmed fortsatt utrymme för gående och cyklister och bidrar till att trygga oskyddade trafikanters hälsa och säkerhet enligt 2 kap. 5 § PBL.
PARK	Park	Syftar till att bevara befintlig grönyta i planområdets nordöstra hörn då den bedöms ha naturvärde. Eftersom planområdet kommer att utgöra en sammanhållen bebyggelsestruktur ger den här bestämmelsen förutsättningar att uppfylla 2 kap. 7 § PBL avseende tillgången till parker och grönområden. Det grönområdet beläget norr om Kvarter A och Kyrkvägen planläggs som också parkmark i syfte att möjliggöra anläggandet av en skyfallspark. Skyfallsparken ska ta emot flöden från uppströmsliggande delar av avrinningsområdet i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
TORG	Torg	Eftersom planområdet kommer att utgöra sammanhållen bebyggelse ger den här bestämmelsen förutsättningar att uppfylla 2 kap. 7 § PBL avseende behovet av torg.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
Skyfall$_1$	Anläggning för översvämningsskydd ska finnas.	Användningen krävs för att planens ska vara genomförbar. Bestämmelsen avser en skyfallspark som ska hantera flöden från uppströmsliggande områden i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

6. Konsekvenser av planens genomförande

6.1 Planens överensstämmelse med hushållsreglerna i miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

6.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen befästs i ett beslut av planutskottet.

Planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan. En mindre påverkan sker genom att föreslagen struktur innebär avverkning av ett antal allträd. Nya alléer planeras längs mittstråket i den nya strukturen. En blomrik äng av naturvärdesklass 4 kommer till stor del försvinna i och med utbyggnad av kvarteren, men majoriteten av ytan som planeras för bebyggelse är idag parkering. I och med detta påverkas även ekosystemtjänster negativt, men i liten grad. Klimatregleringen kan försämras något i och med höga byggnader.

Det blir viss bullerpåverkan till följd av planen, och för att klara Trafikbullerförordningen behöver några lägenheter i kvarter F utföras som smålägenheter. Vid kvarter F uppnås inte miljömålet för NOx partiklar, men däremot klaras miljökvalitetsnormerna. I övriga kvarter klarar man även miljömålet år 2040.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten vilket innebär att schakt ej får ske inom 1 m av den högsta naturliga grundvattennivån. Området är skyfallsutsatt och området behöver höjdsättas på ett sätt som är säkert för nybyggnationen och inte försämrar situationen för befintlig bebyggelse. Frågan behöver hanteras i planarbetet.

Det nya området antas öka transporterna, men ökningen anses marginell i förhållande till befintlig situation. Planen innebär också en påverkan på stadsbilden i och med att nya byggnader tillkommer och siktlinjer bryts. En viss negativ påverkan på upplevelsen av centrumhuset och blå husen.

6.2.1 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till sammanfattningen ovan bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

6.3 Sol – och skuggförhållanden

En sol- och dagsljusstudie har tagits fram för att visa hur föreslagen bebyggelse påverkar sol- och dagsljusförhållandena inom planområdet samt i dess influensområde. Kravet på dagsljus gäller i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Utifrån framtagen solstudien har tillgången till dagsljus försämras något genom planförslaget, samtidigt finns positiva konsekvenser i form av att innergårdarna inte blir helt skuggade.

Mittstråket skuggas under flera tidpunkter. Men med hänvisning till värmeöarna som råder inom planområdet kan detta anses positivt

6.4 Miljökvalitetsnormer för vatten

I dagvatten- och skyfallsutredningen (Ensucon 2025) redovisas resultat av föroreningsberäkningarna. Dessa indikerar att exploateringen, med föreslagna reningslösningar, totalt sett innebär en minskning av föroreningshalter för samtliga av de undersökta ämnena. Med hänsyn till utpekade SFÄ (koppar, zink och icke-dioxinlika PCB:er) innebär därmed exploateringen en förbättring för recipienten jämfört med nuvarande situation. Även för utpekade prioriterade ämnen i recipienten (PBDE, kvicksilver och dioxiner) sker en förbättring jämfört med nuvarande situation i och med inrättandet av dagvattenanläggningarna. Genom etableringen av dagvattenanläggningarna beräknas de årliga utsläppsmängderna av näringsämnena fosfor och kväve kunna minska med cirka 61 % respektive 69 %, vilket är positivt för recipienten och miljökvalitetsnormen som i dagsläget är klassad som otillfredsställande på grund av påverkan från övergödning. Sammantaget bedöms exploateringen och anläggandet av föreslagen dagvattenhantering inom planområdet minska närings- och föroreningsutsläppen, vilket är positivt för recipienten och som i dagsläget inte uppnår god ekologisk- och kemisk status.

6.5 Sociala konsekvenser

Planförslagets genomförande bedöms ha en positiv inverkan på planområdet och de omkringliggande delarna av centrala Upplands Väsby. I dagsläget består området av en parkeringsyta som inte uppmanar till längre vistelse eller bidrar med liv och rörelse i området. Genom förslaget bidras det till att människor kommer att vistas i de nya bostadsområdena och de offentliga platser som förslaget medger.

Förslaget bidrar till att stärka sammanhanget mellan de centrala delarna av Väsby genom att skapa sammanhängande allmänna stråk. Det nya området integreras med den södra delen av centrum, vilken präglas av ett större inslag av grönområden, bostäder, skolverksamheter samt centrum-, vård- och kontorsfunktioner.

6.5.1 Trygghet

BoTryggt 2030 är en nationell standard för implementering av situationell brottsprevention inom samhällsbyggande. Verktyget tillhandahåller checklistor och riktlinjer för hur den fysiska miljön kan utformas för att förebygga brott och främja trygghet. Detta detaljplanearbete följer framtagen standard i enlighet BoTryggt 2030 och har som ambition integrera trygghetsaspekter ur ett situationellt perspektiv genom hela planprocessen. Arbetet omfattar framtagande av åtgärdsförslag och prioriteringar i syfte att stärka tryggheten inom planområde. BoTryggt 2030

har använts för att utvärdera planförslaget inför samråd och avses även tillämpas i granskningsskedet.

Utöver Botryggt 2030 har även medborgardialog använts som kompletterande verktyg i trygghetsarbetet. Den 4 juni 2024 anordnade kommunen en dialogträff med syfte att ta del av kommuninvånarnas upplevelser av trygghet i området samt deras önskemål om förbättringar av platsens utformning.

Resultatet från dialogmötet kommer att beaktas i samband med utvärderingen av planförslaget enligt BoTryggt 2030, vilken planeras genomföras före samråd

6.6 Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stärkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas.

Planförslaget omfattar offentlig miljö i form av park som är möjlig att använda som lekplats.

Planområdet idag är till stor del hårdgjort. Den förändring som sker på platsen medför således positiva effekter då området får mer grönska, liv och funktionsblandat innehåll.

Planförslaget och framför allt den planerade förskolan medför att fler barn flyttar in till området. Detta kan i sin tur stärka omgivande kvaliteter. Flera alternativa och säkra vägar skapar.

I Upplands Väsby är ambitionen att friytan för förskolgård ska vara minst 30 kvadratmeter per barn och minst en sammanhängande friyta på 2 000 kvadratmeter i anslutning till förskolelokaler. För förskolor inom den täta stadsbebyggelsen med högt exploateringstryck, som planområdet ingår i, kan dock avsteg göras från riktlinjerna. Föreslagen förskola har en gård med en friyta på cirka 2000 kvadratmeter. Förskolan inrymmer 80 barn och får en friyta på 25 kvadratmeter per barn.

7. Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

7.1 Avtal

Mellan kommunen och exploatören Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB, för området ska tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerheter med mera

Mellan kommunen och exploatören upprättades 2023 ett ramavtal gällande utvecklingen av fastigheten Vilunda 6:60 med utbyggnad av ytor för handel och förtätning med bostäder och förskola.

Exploateringsavtalet kommer att ersätta tidigare tecknat ramavtal.

Genomförandeavtal, som reglerar flytt av ledningar föreslås tecknas med respektive ledningsägare.

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet samt övriga genomförandeavtal i samband med antagande av förslag till detaljplan.

7.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

7.2.1 Marköverlåtelse

Mellan kommunen och exploatören kommer marköverlåtelser att ske. Överlåtelserna regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

7.2.2 Avstyckning

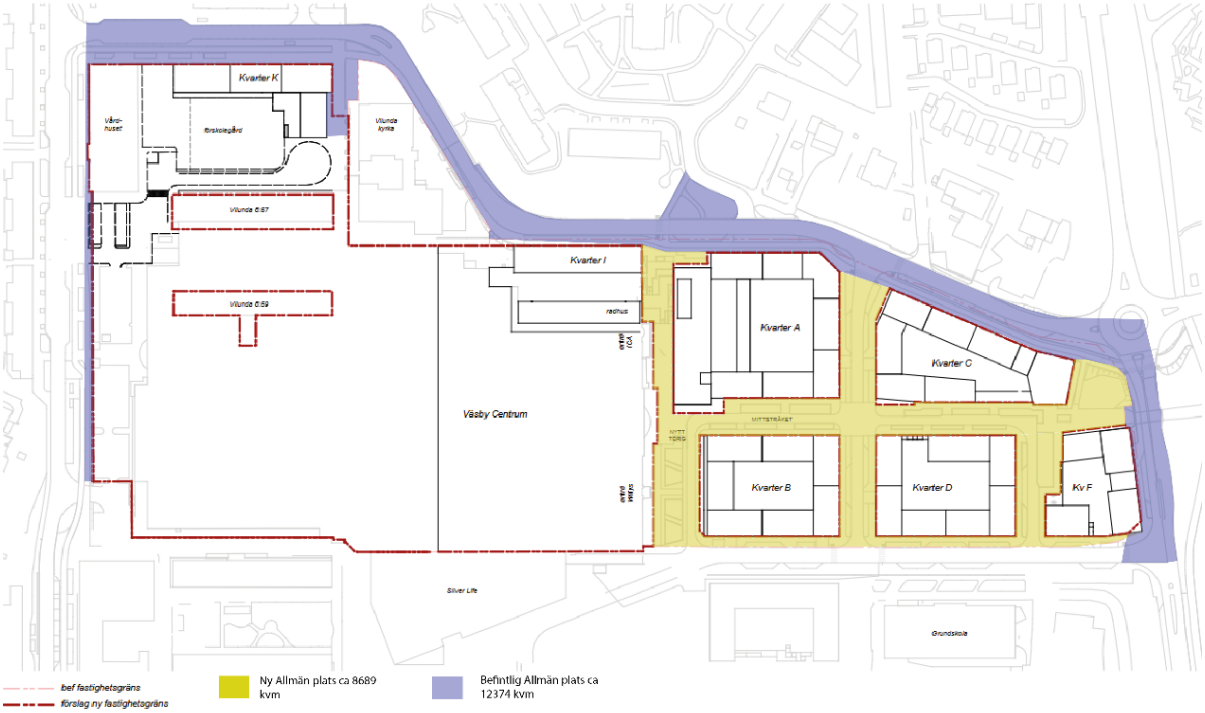
Från fastigheten Vilunda 6:60 kommer avstyckning att ske för att bilda fastigheter för bostads- och centrumändamål. Kommunen ansöker om avstyckning i samråd med exploatören för att bilda kvarter i enlighet med detaljplanens övergripande intentioner.

7.2.3 Fastighetsreglering

Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med planen.

Allmän plats

Följande mark (se figur 77) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata, park, torg och gång- och cykelväg i enlighet med detaljplanen.



Figur 77: Ny (gul färg) och befintlig (lila färg) allmän platsmark. Källa: Upplands Väsby kommun.

Observera att redovisade arealer är ungefärliga.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare alternativt hantera överenskommelsen inom ramen för exploateringsavtalet. Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

7.2.4 Tredimensionell fastighetsindelning

Detaljplanen medger så kallade 3D fastigheter vilket möjliggör för exploatören att låta bilda egna fastigheter för förskola, parkeringshus och kommersiella lokaler.

7.2.5 Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns nedanstående gemensamhetsanläggningar inom planområdet:

- Fastigheterna Vilunda 6:57, Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60 ingår i gemensamhetsanläggning Vilunda GA:27 *(0114-08/29*) för ändamålet Vatten- och spillvattenledningar. Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningen.

- Fastigheterna Vilunda 6:57, Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60 ingår i gemensamhetsanläggning Vilunda GA:30 *(0114-09/18*) för ändamålet Dagvattenledningar. Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningen.

- Fastigheterna Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60 ingår i gemensamhetsanläggning Vilunda GA:31 *(0114-09/18*) för ändamålet Kylanläggning. Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningen.

- Fastigheterna Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60 ingår i gemensamhetsanläggning Vilunda GA:32 *(0114-09/18*) för ändamålet Fjärrvärmeledningar. Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningen.

- Fastigheterna Vilunda 6:84, Vilunda 6:86 och Vilunda 6:60 ingår i gemensamhetsanläggning Vilunda GA:47 *(0114-2021/27*) för ändamålet Lastfar, port och sprinkler. Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningen.

Tillkommande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att nya gemensamhetsanläggningar bildas. Ingående fastigheter avgörs vid lantmäteriförrättning beroende av hur fastighetsindelningen bestäms under genomförandet.

- g_1 gemensamhetsanläggning för motortrafik
- g_2 Gemensamhetsanläggning för gång- och cykeltrafik

7.2.6 Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

- Officialservitut AB 0114-08/29.1 omfattande Entréytor, trapphus och hissar belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.

- Officialservitut AB 0114-08/29.10 omfattande Åskledare belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.11 omfattande Lastkaj belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.2 omfattande Utrymningsväg belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.3 omfattande Ledningar el belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.4 omfattande Elcentral belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.5 omfattande Avlopp belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.6 omfattande Dagvatten belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.7 omfattande Vatten belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.8 omfattande Värme belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-08/29.9 omfattande Värmecentral belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:57. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.15 omfattande Tillträde(Nödutrymning) belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:59. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.17 omfattande Värme belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:59. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.20 omfattande Sprinklers mm belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:59. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.20 omfattande Sprinklers mm belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:59. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.21 omfattande Brandcellsgräns belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 6:59. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut AB 0114-09/18.6 omfattande Sophantering belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheterna Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.

- Officialservitut AB 0114-09/18.7 omfattande Lastkaj belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheterna Vilunda 6:59 och Vilunda 6:60. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut AB D202000099927:1.1 omfattande Belysninganläggning belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 1:548. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut AB 01-IM3-95/7159.1 omfattande Kanalisation för datakommunikation belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 1:548. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut AB D202300017175:1.1 omfattande VA-ledningar belastande fastigheten Vilunda 6:60 till förmån för fastigheten Vilunda 1:548. Planförslaget innebär att VA-ledningarna kommer att få en annan sträckning vilket medför att servitutets lokalisering bör ändras.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

7.2.7 Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns nedanstående ledningsrätter inom planområdet:

Fastigheten Vilunda 6:60 belastas av ledningsrätt (*AB 0114-95/12.1*) för ändamålet Fjärrvärme. Ledningsrättshavare är Stockholm Exergi. Planförslaget föranleder ingen ändring av ledningsrätten.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya ledningsrätter.

7.3 Tekniska åtgärder

7.3.1 Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut de allmänna anläggningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen innebär ombyggnad samt anläggande av nya gator, torg, parker, flytt samt nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledningar för vatten och avlopp, el, belysning, fiber, tele, fjärrvärme samt elnätstationer).

7.3.2 Vatten och avlopp

Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala vatten- och avloppsledningar projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok.

7.3.3 Utbyggnadsordning/etappindelning

Åtgärder som krävs för att skydda bebyggelse från markföroreningar regleras på plankartan genom egenskapsbestämmelse för all kvartersmark, *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar avhjälpts*.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske etappvis. Antalet etapper och omfattningen av dessa kommer att preciseras under det fortsatta detaljplanearbetet. Kommande exploateringsavtal ska mer detaljerat redovisa på vilket sätt genomförande av detaljplanen kommer att ske.

7.3.4 Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän plats att underhålla.

7.3.5 Dokumentation och kontroll

Uppföljningar av att gränsvärden för luft, buller, vibrationer och ljus (dagsljusförhållanden) följs sker vid slutsamråd i bygglovsprocessen.

Kontroll att sanering av marken är utfört sker vid startbesked.

Bortledning av vatten och avsänkning av grundvattennivåer utgör vattenverksamhet, enligt 11 kap § 3 i Miljöbalken. Generellt krävs tillstånd för vattenverksamhet. Tillstånd meddelas av Mark- och miljödomstolen.

Pålning av byggnader kan innebära att tillstånd från föreskrifterna för vattenskyddsområdet behöver sökas. Detta görs hos Länsstyrelsen.

Inför eventuell hantering/kvittblivning av överskottsmassor kan analys med avseende på lakning (skaktest SS-EN 12457–3) och analys på totalhalt organiskt kol genomföras; analyser som kan efterfrågas av externa mottagningsanläggningar.

7.4 Ekonomiska åtgärder

Här beskrivs de ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får för kommunen, exploatören, fastighetsägare med flera.

7.4.1 Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

- Utbyggnad av allmän plats (GATA, PARK, GCVÄG och TORG). Se även avsnittet Tekniska åtgärder.
- Utbyggnad av övriga nödvändiga åtgärder inom och utom planområdet som krävs för projektets genomförande

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kommer att regleras i exploateringsavtal. Exploatören ska enligt undertecknat ramavtal bekosta utbyggnad av

samtliga nödvändiga allmänna anläggningar samt stå för övriga nödvändiga åtgärder inom och utom planområdet som krävs för projektets genomförande.

Exploatören ska bekosta alla åtgärder för markföroreningar och hinder i mark för att uppföra planerad bebyggelse enligt Detaljplanen.

Exploatören ska bekosta alla åtgärder för skyfallshantering som bedöms nödvändiga för planens genomförande.

Exploatören ska utföra och bekosta samtliga åtgärder för bullerreducering som bedöms vara nödvändiga för att uppföra planerad bebyggelse enligt detaljplanen.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatören bekostar flytt av befintliga ledningar som krävs för genomförandet av planen.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget.

Intäkter

- Exploateringsersättning från exploatören för iordningsställande av allmän plats
- Exploateringsersättning från exploatören för övriga nödvändiga åtgärder inom och utom planområdet som krävs för projektets genomförande

7.4.2 Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär kommunala investeringar. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gator, torg och parker. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och omsorg. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.

7.4.3 Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Kommunen ansöker om förrättning och exploatören bekostar förrättningskostnaden för att bilda allmän platsmark enligt detaljplan. Fastighetsägaren betalar förrättningskostnaden för åtgärder inom kvartersmark. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten- och avloppstaxa

Användning av Upplands Väsbys kommuns vatten- och avloppstjänster regleras förutom av lagstiftning (lagen om allmänna vattentjänster 2006:412) också av ”Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning” (ABVA). ABVA beslutas av kommunfullmäktige och reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov, teknisk anmälan samt nybyggnadskarta respektive anmälan bygglovbefriad åtgärd debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

7.5 Organisatoriska åtgärder

7.5.1 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges (GATA, PARK, GC-VÄG och TORG) som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom planområdet.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, park och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun kan hantera ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar anmälan om handlingsplan för sanering av förorenad mark.

Länsstyrelsen hanterar ärenden rörande vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap 9a §.

Länsstyrelsen hanterar tillståndsprövning rörande vattenskyddsföreskrifterna för Hammarby reservvattentäkt.

7.5.2 Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnätet.

E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det lokala elnätet.

Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

Telia Sverige AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör. Se avsnitt Övriga ledningar i kapitel Förutsättningar.

8. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på Kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med Bygg- och Miljökontoret och Kommunledningskontoret.

Medverkande exploatörer och arkitekter:

Niam Stationsfastigheter AB, Equator arkitekter, Afry, AJ landskapsarkitekter

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell	Amanda Forsberg	Jessica Kaur Dhugga
Planchef	Planarkitekt	Huvudprojektledare