



## § 53

### **Detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde, beslut om plansamråd (BN/2017:485)**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att sända ut förslaget till detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde på samråd.
2. Byggnadsnämnden ger kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att återkomma till byggnadsnämnden med lämpliga förslag på hur Väsbyborna på bästa sätt kan beredas möjlighet att få information och svar på sina frågor om Väsby Entré. Utgångspunkten för uppdraget är att så många Väsbybor som möjligt ska engageras och involveras för att utvecklingen av området för att lyhört känna in hur Väsbyborna vill utveckla området vid stationen i Väsby.

#### **Sammanfattning**

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Östra Runby med Väsby stationsområde enligt uppdrag av kommunstyrelsen. Planförslaget utgår ifrån det planprogram för Väsby Entré/ Stationsområdet som godkändes av kommunstyrelsen 2015. Syftet med detaljplanen är att bygga samman Runby med centrala Väsby, skapa en ny sammanhängande stadsdel samt utveckla stationsområdet till en kapacitetsstark kommunikationsknutpunkt. Planen medger 1000–1400 bostäder som tillsammans med 10 000–60 000 kvadratmeter kontor och centrumändamål ger möjlighet att skapa en tät och funktionsblandad stadsdel.

Kontoret för samhällsbyggnad föreslår att Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen för Östra Runby med Väsby stationsområde får sändas på samråd.

#### **Beskrivning av ärendet**

##### **Uppdraget**

Kommunstyrelsen godkände i mars 2015 ett planprogram för Väsby Entré/ Stationsområdet och i november 2015 fick kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en detaljplan för Stationsområdet. Planuppdraget omfattar större delen av programområdet Väsby Entré förutom



Järnvägsparken som prövats i en separat detaljplan som vann laga kraft i januari 2017. Under 2016 genomförde kommunen ett kompletterande programsamråd angående Väsby Entrés påverkan på riksintresset Ostkustbanan.

### **Förändringar från planprogrammet**

Det har skett ett flertal viktiga förändringar i projektets förutsättningar sedan planprogrammet för Väsby Entré godkändes av kommunstyrelsen 2015. Några av de viktigaste förändringarna i förutsättningarna är:

- Antalet spår förutsätts öka från sju till åtta vilket medför att spårområdet totala bredd ökar.
- Kompletterande samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och Brandkåren Attunda under 2016 om risker och störningar resulterade i att minsta avstånd mellan spårmittpå och yttersta spår och närmaste bebyggelsestrukturer ökat från 6,5 till 15 meter.
- Trafikförvaltningen/SLL har förtydligat krav om 240 meter fri plattformslängd, vilket påverkar broarnas läge.
- Bankes bro bedöms inte ha tillräcklig teknisk livslängd för att behållas.
- Tallskogen öster om Runby hage har bedömts ha ett så stort bevarandevärde att den inte bör bebyggas.

Med utgångspunkt i de förändringar som har skett sedan programsamrådet har ett antal principalternativ analyserats och projektets styrgrupp som består av samhällsbyggnadschefen, kommundirektören och ekonomidirektören har beslutat vilket alternativ som ska ligga till grund för samrådshandlingen. Det valda principalternativet har också redovisats för den politiska styrgruppen för större samhällsbyggnadsprojekt.

Den valda planstrukturen bedöms ge en robust detaljplan som är förhållandevis oberoende av ombyggnad av järnvägen. Alternativet har god genomförbarhet med möjlighet till flexibel utbyggnad, steg för steg. Vidare har alternativet flexibla kvarter i en enkel struktur med tydliga gator och stråk som ger logiska rörelsemönster. Alternativet är också det bästa för fotgängare och cyklister. Vidare fungerar alternativet bättre ur buller- och luftkvalitetssynpunkt samt möjliggör en fungerande dagvattenhantering.

### **Planområdet**

Planområdet ligger i centrala Väsby och omfattar järnvägsstationen med tillhörande stationsfunktioner, spårområde samt anslutande mark både väster och öster om spårområdet. Planområdets area uppgår till cirka 26,5 hektar inklusive spårområdet. Planområdesgränsen har sin grund i den avgränsning som gjordes till planprogrammet, men har sedan reviderats och anpassats för att inrymma de områden som behövs för planens utbyggnad.

### **Planförslaget**



---

**Byggnadsnämnden**

Syftet med detaljplanen är att bygga samman Runby med centrala Väsby, skapa en ny sammanhängande stadsdel samt utveckla stationsområdet till en kapacitetsstark kommunikationsknutpunkt och en av kommunens bärande centrumpunkter.

Planen medger 1000–1400 bostäder som tillsammans med 10 000-60 000 kvadratmeter för kontor och centrumändamål skapar en tät och funktionsblandad stadsdel. Bussterminalen som ingår i planförslaget ger plats för 13 bussar vilket är den omfattning landstingets trafikförvaltning har bedömt kommer att behövas. Funktionsblandningen ger en levande stadsbygd där bostäder och verksamheter kompletterar varandra och bidrar till trygghet under dygnets alla timmar. Offentliga mötesplatser som torg, promenadstråk, parker och alléer skapar trivsel. Två upplevelsestråk, som kopplas samman genom ett grönt stråk över järnvägen, har viktiga funktioner i detta. Västra delen av tätorten förstärks genom planen med flerbostadshus som kan inrymma olika upplåtelseformer.

Föreslagen struktur, bebyggelse och de allmänna platserna ska ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i den mänskliga skalan utifrån kommunens beslutade stadsmässighetsdefinition. Strukturen utformas så att den blir tydlig med god orienterbarhet och väl definierade gränser. Målet är att skapa identitet i alla skalor – den lokala, den kommunala och den regionala.

Stationsområdet blir en del av den täta staden när ett väl fungerande resecentrum byggs ut. Smidiga byten mellan olika trafikslag ökar bekvämligheten och minskar restiderna för pendlare, vilket ökar kommunens attraktivitet i regionen.

Planen är utformad för en god livskvalitet utan att överanvända resurser. De ekologiska värdena stärks genom att Väsbyån åter öppnas upp och på nytt blir en del av stadsbilden. Planen anpassas till förändrade förutsättningar, stärker ekosystemtjänsterna och skapar goda mikroklimat. Risken för översvämningar hanteras i planen.

Möjligheten förbättras till val av mer hållbara färdmedel. Gång- och cykel har prioriterats bland annat med två nya broförbindelser över järnvägsområdet och stationsnära cykelparkeringar. Resor som görs till fots, med cykel eller med kollektivtrafik har en mindre klimatpåverkan än resor med bil.

Riksintresset för järnvägen beaktas i planeringen, och skyddsavstånd tillämpas med hänsyn till bland annat risker, buller och luftkvalitet.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

När en detaljplan upprättas vars genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken ska en miljöbedömning av planen utföras och en miljökonsekvensbeskrivning



## Byggnadsnämnden

---

(MKB) tas fram. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

En MKB har tagits fram parallellt med arbetet med detaljplanen och den är en fördjupning av MKB för planprogram Väsby entré/stationsområdet. Upplands Väsby kommun har samrått behovsbedömning och avgränsning av MKB för ny detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delade i sitt yttrande i februari 2018 kommunens bedömning att genomförande av planen riskerar betydande miljöpåverkan. Utifrån det aktuella områdets specifika förutsättningar och behovsbedömningen, har kommunen efter samråd med länsstyrelsen bedömt att de aspekter som kan innebära risk för betydande miljöpåverkan och som därmed har studerats i denna MKB är följande:

- Risker med järnvägstrafik och farligt gods
- Översvämningrisker
- Skred och ras
- Buller och vibrationer
- Vattenmiljö
- Naturmiljö

En bedömning av planförslaget i relation till de nationella miljömålen avslutar MKB-dokumentet. Nio av riksdagens 16 miljö kvalitetsmål har bedömts vara relevanta att utvärdera.

### Ekonomiska konsekvenser

I samband med att planprogrammet för Väsby Entré togs fram utarbetades också en genomförandestrategi. Strategin, som innehöll en beräknad nettokalkyl för kommunen, godkändes av kommunstyrelsen i november 2015. Det nu aktuella planförslaget innebär en omarbetning av strukturen för planområdet på grund av ett antal nya förutsättningar. Samtidigt har investeringskalkylen uppdaterats och bearbetningar av planförslaget har gjorts med det uttalade målet att nettokalkylen ska ligga på samma nivå eller lägre. De största posterna i investeringskalkylen utgörs av gator, broar, torg och omläggning av Väsbyån. Den nu aktuella nettokalkylen för kommunen visar på något högre investeringskostnader bland annat på grund av att ytterligare en bro ingår i planen. Men, samtidigt ger planförslaget möjlighet till en mer flexibel användning av kvarteren jämfört med programmet vilket beräknas ge högre intäkter. Kommunens nettokostnad för utbyggnad av området bedöms bli lägre än vad den beslutade genomförandestrategin anger.

För utbyggnad av en stor del av kvartersmarken i området och delar av infrastrukturen har ett markanvisningsavtal träffats med fastighetsbolaget Balder AB. För återstående kvartersmark kommer avtal om markanvisning att träffas med ett ytterligare ett antal byggherrar.



## Byggnadsnämnden

---

### Barnrättsperspektivet

I de dialoger som har genomförts inom projekt Väsby Entré har också särskilda aktiviteter riktats till skolungdom. De synpunkter som har lämnats i samband med dialogmöten har varit viktiga i planeringen av Väsby Entré. I uppdraget finns uttalat att Väsby Entré ska bli en hållbar stadsdel såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt. Förslaget till detaljplan ger möjlighet att bygga en stadsdel med god tillgänglighet till natur, gröna gårdar och upplevelsestråk. Här prioriteras de gående, cyklande och kollektivtrafikresande före bilen. Avsikten är att skapa en god livsmiljö för alla åldrar.

Planen innebär att två förskolor kan byggas inom området. Förskolorna har fått optimal lokalisering för att ge utrymme för en bra utemiljö också i denna relativt täta stadsmiljö.

### Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att sända ut förslaget till detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde på samråd.

### Ordförandens förslag till beslut punkt 2

Byggnadsnämnden ger kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att återkomma till byggnadsnämnden med lämpliga förslag på hur Väsbyborna på bästa sätt kan beredas möjlighet att få information och svar på sina frågor om Väsby Entré. Utgångspunkten för uppdraget är att så många Väsbybor som möjligt ska engageras och involveras för att utvecklingen av området för att lyhört känna in hur Väsbyborna vill utveckla området vid stationen i Väsby.

### Yrkande

Aija Henningsson (M), Nils Eriksson (L), Bengt Strömquist (KD) och Sven-Arne Ryberg (M) yrkar på att ärendet ska återremitteras och lämnar följande motivering:  
”Utvecklingen av ett nytt stationsområde har varit ett arbete som skett under lång tid, med många goda krafter och med ett vällovligt syfte – att säkra goda resefunktioner för morgondagens väsbybor och utveckla området med bostäder, handel och service.

Det är ett projekt som inte enbart har pågått under en längre tid, det är också ett som kommer att prägla de centrala delarna av kommunen under flera år i byggandefasen, och i än högre grad när det är färdigställt. Det fordrar god folklig förankring och delaktighet för att minska risken för överklagandeprocesser och annat som kan försena projektet.



## Byggnadsnämnden

---

1. Det tidsspann under vilket samrådet ska ske (16-10-2018 till 27-11-2018) är något som med projektets omfattning i åtanke bör utökas
2. Medborgardialog som verktyg kan i olika former användas i en mycket högre grad för att säkerställa en legitimitet och representativitet avseende utformningen av området
3. Vi vill se fler än enbart två fysiska samrådsmöten (24 oktober och 8 november mellan 16:00-19:00). Väsbybornas åsikter bör vara en större del av planprocessen.

För att tydliggöra hur punkterna 1-3 i högre grad kan tillgodoses och möjlighet till djupare folklig förankring bör samrådshandlingarna kompletteras med en kommunikationsplan.

**I och med detta yrkar vi att ärendet återremitteras för att så ska kunna ske.”**

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om byggnadsnämnden ska besluta i ärendet idag eller om nämnden ska bifalla yrkandet från Aija Henningsson (M), Nils Eriksson (L), Bengt Strömquist (KD) och Sven-Arne Ryberg (M).

Ordföranden finner att byggnadsnämnden avslår yrkandet om återremiss.

—  
Beslutet skickas till: Kontoret för samhällsbyggnad

### Beslutsunderlag

1. Kontoret för samhällsbyggnads tjänsteutlåtande 2018-09-18, Dnr BN/2017:485.

Bilaga/bilagor:

1. Plankarta DP Östra Runby med Väsby stationsområde, 2018-09-14
2. Planbeskrivning DP Östra Runby med Väsby stationsområde, 2018-09-17
3. Illustrationsplan DP Östra Runby med Väsby stationsområde, 2018-09-14
4. Miljökonsekvensbeskrivning, 2018-10-xx. Kompletteras senare