



Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planutskott

Plats: Messingen, klassrum 1370, Love Almqvists torg 1

Tid: Onsdagen den 11 mars 2026, klockan 09:00 – 09:45

Ajournering mellan klockan 09:31 – 09:33.

Beslutande

Ledamöter:

Mathias Bohman (S), ordförande

Jesper Lundberg (VB), vice ordförande
§§19–21

Oskar Weinmar (M), 2:e vice ordförande

Emelie Voetmann (L)

Samuel Stephan (SD)

Andrea Möllerberg (VB), tjug ers. §18

Ersättare:

Päivi Verdier (V)

Andrea Möllerberg (VB) §§ 19–21

Christine Hanefalk (M), distans §§19–21

Övriga deltagande:

Vuksan Rovcanin (C), adjungerad, distans; Anna von Axelson, samhällsbyggnadschef; Martin Mansell, enhetschef planenheten; Lena Nordenlöw, stadsarkitekt; Nassim Pourshah Badinzadeh, planarkitekt; Maedot Yared Fenta, mark- och exploateringsingenjör; David Sundholm, planarkitekt; Jolin Graveley, mark- och exploateringsingenjör; Jessica Kaur Dhugga, huvudprojektledare mark- och exploatering; Hanna Rickdorff Lahrin, projektledare mark- och exploatering; Anna Knoph, nämndsekreterare.

Utses att justera: Samuel Stephan (SD)

Justeringens plats och tid: 2026-03-11 direktjustering

Underskrifter

Sekreterare:

Ordförande:

Justerande:

Paragrafer: §§ 18-21

Sammanträdesprotokoll
Kommunstyrelsens
planutskott



Kommunstyrelsens planutskott

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Anslagsbevisen publiceras på <http://www.upplandsvasby.se/anslagstavla>

Organ: Kommunstyrelsens planutskott
Sammanträdesdatum: 2026-03-11
Datum för publicering av anslag: 2026-03-11
Datum för avpublicering av anslag: 2026-04-02
Förvaringsplats för protokollet: Centralvägen 1, plan 2
Underskrift:



Kommunstyrelsens planutskott

§ 18

Beslut om granskning (2) för detaljplan för Vilunda 28:12 m.fl. inom Sigma (Hopprepet) (KS/2021:268)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

1. Planutskottet beslutar att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Jäv

Jesper Lundberg (VB) och Christine Hanefalk (M) anmäler jäv och lämnar rummet.

Ajournering

Sammanträdet ajourneras mellan klockan 09:31 – 09:33 med anledning av politisk överläggning.

Deltar inte i beslut

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

Särskilt yttrande

Justerandes sign			Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande
------------------	--	--	---------------------------------------



Kommunstyrelsens planutskott

Oskar Weinmar (M) och Samuel Stephan (SD) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet. Yttrandet återfinns sist i den här paragrafen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 16 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Vilunda 28:12 inom området Sigma. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för kompletterande bebyggelseutveckling inom Sigmaområdet och att möjliggöra för att den befintliga förskolan Hopprepet kan ersättas med en ny förskolebyggnad som uppfyller dagens krav på både inomhus- och utomhusmiljö. Detaljplanen också syftar till inom planområdet utöka den befintliga förskolans byggnadsvolym och addera en funktion delvis i markplan samt ovan förskolan. Den tillkommande byggnadsvolymen ska innehålla bostäder alternativt kontor. Byggnaden ska vara väl inpassad till sin omgivning sett till både volym och gestaltning och följa Upplands Väsby's antagna Stadsbyggnadsdefinition med gestaltningsbilaga för att säkerställa vikten av en god gestaltning i området. Vidare är syftet att bidra till ökad trygghet kring den centrala parken och baksidan av Sigma centrum.

Planförslaget var ute på granskning mellan den 19 augusti och nionde september 2024. Under granskningen inkom 15 remissvar vilka redovisas i bifogad granskningsutlåtande. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget.

Efter att detaljplanen har varit på granskning har planförslaget som ett alternativ till ändamålet bostadsbebyggelse utökats till att även möjliggöra för kontor. Detta för att skapa större flexibilitet och en mer robust detaljplan. Att utöka med verksamheter i ett idag homogent bostadsområde bedöms också tillskapa kvaliteter till området som kan bidra till en ökad trygghet. Då utökat ändamål är en större ändring har Kontoret beslutat att skicka detaljplanen på en ny granskning.

Inkomna synpunkter under granskning har resulterat i att bullerutredningen, dagvattenutredningen samt trafikutredningen har justerats. En markundersökning har tagits fram



Kommunstyrelsens planutskott

att utreda föroreningssituationen med avseende på PFAS som visade att undersökningsområdet inte innehåller några föroreningar med avseende på PFAS och PAH. Därefter har plankartan samt planbeskrivningen kompletterats och justerats enligt nya förslaget för både alternativen.

Föreslagen möjliggör en huvudbyggnad i tre till fyra våningar med tydlig uppdelning mellan bottenvåning och ovanpåliggande våningar. Förskolan placeras i del av bottenvåningen.

Det finns två alternativa användningar för andra delar av byggnadens bottenvåning och ovanpåliggande våningar där innehållet planeras att bli antingen är bostäder eller kontor. På grund av detta har två olika gestaltungs-förslag tagits fram där båda förslagen utgår från samma gestaltungsprinciper med en väl gestaltad och omsorgsfull takfot, en tydligt indelad sockel/bottenvåning, en portik mellan parken och vändplatsen samt en tydlig entré.

Beslut har tidigare fattats om att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Synpunkter som inkommit under granskning förändrar inte denna bedömning.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförande av en ny bostads- eller kontorsbyggnad med förskola i bottenvåningen. Exploateringen omfattar cirka 30 bostäder alternativ 2500 kvm BTA kontor samt cirka 1040 kvm BTA förskola. Byggrättens marknadsvärde uppskattas till cirka 18 miljoner kronor. Inför kommande fastighetsförsäljning ska kommunen värdera marken baserat på marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen. Värderingen ska ske med beaktande av de åtaganden som åläggs exploatören genom avtalet, exempelvis rivning av den befintliga förskolan.

Exploateringen medför behov av om- och utbyggnad av allmän plats i form av gata samt gång- och cykelväg. Anläggningskostnaderna för den allmän platsmarken beräknas uppgå till cirka 2,3 miljoner kronor. Därutöver tillkommer kostnader för kompletterande undersökningar, detaljprojektering och administration. Kostnaderna för utbyggnaden av allmän plats avses finansieras genom de intäkter som kommunen erhåller i samband med markförsäljningen.

Utbyggnaden av VA-ledningar bekostas av VA-kollektivet och beräknas uppgå till 1,55 miljoner kronor, exklusive kompletterande undersökningar, detaljprojektering och administration.



Kommunstyrelsens planutskott

Anslutning till VA-nätet debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa och tillfaller VA-kollektivet.

Genomförandet av detaljplanen innebär en mindre utökning av gata samt gång- och cykelväg. Om- och utbyggnaden bedöms medföra något högre drift- och underhållskostnader jämfört med dagens kostnader. Samtidigt övergår befintlig parkmark till kvartersmark när detaljplanen antas, vilket minskar den yta av allmän plats som kommunen ansvarar för att underhålla. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande leda till minskade drift- och underhållskostnader för kommunen.

För genomförandet av detaljplanen ska kommunen och exploatören, Väsbyhem AB, teckna ett marköverlåtelseavtal. I avtalet avses följande frågor regleras:

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Marköverlåtelse och markpris
- Utbyggnad och finansiering av allmän plats och kvartersmark
- Tidplan
- Samordning
- Gestaltning
- Viten och säkerheter
- Återbruksinventering av befintlig förskola inom fastigheten Vilunda 28:12
- Parkeringsköp

Barnrättsperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en starkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas, vilket är extra viktigt när planområdet innehåller både förskola och bostäder där barn spenderar stora delar av sin tid. Barnens utemiljö, både bostad- och förskolegård ska gestaltas utifrån barns behov. I och med närheten till Hammarbyvägen, vändplatsen, hämta-/lämnaplatserna och parkeringarna där barn rör sig för att nå bostadsentréer och förskolan är trafiksäkerhet viktig att beakta.



Kommunstyrelsens planutskott

Utifrån platsens förutsättningar har planförslaget anpassats efter barns behov. Planförslaget möjliggör för en större förskolegård som är anpassad efter barns behov och pedagogiska inlärning. Platsen och vändplatsen framför förskolan är anpassad för att skapa en så trafiksäker situation som möjligt och att förbättra dagens situation.

Förslag till beslut

Planutskottet beslutar att sända förslaget till detaljplan för Vilunda 28:12 (Hopprepet) inom området Sigma på granskning.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

Särskilt yttrande

Oskar Weinmar (M) och Samuel Stephan (SD) lämnar följande särskilda yttrande:

” Vi hade önskat se en ökad flexibilitet i den del av detaljplanen som nu låses till enbart förskola. Att även möjliggöra LSS-gruppbostad där hade kunnat öka handlingsmöjligheterna under den långa tid byggnaden kommer att stå.”

Beslutet skickas till:

Utbildningsnämnden, Upplands Väsby kommun

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad

Kommunledningskontoret

Väsbyhem AB

Beslutsunderlag

1. Planhandlingar för Vilunda 28:12 bestående av plankarta och planbeskrivning, daterade i jan 2026 samt granskningsutlåtande daterad 2026-01-26
2. Beslut om planuppdrag för Vilunda 28:12 inom Sigma, bostäder och förskola, 2021-06-21 § 60



Kommunstyrelsens planutskott

§ 19

Beslut om att teckna ramavtal Hammarby 1:7, Hagängen (KS/2024:77)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott uppdrar samhällsbyggnadschef och mark-och exploateringschef att teckna ramavtal med Megastar fastighet AB (org. nr 559176 0979), nedan kallat Bolaget, avseende åtaganden gentemot varandra vid arbete med detaljplan för del av fastigheten Hammarby 1:7.

Beskrivning av ärendet

Detta ramavtal tecknas med anledning av Kommunstyrelsens planutskotts beviljande av planbeskedsansökan §8 2023-02-08. Ansökan lämnades in av Megastar fastighet AB den 7 september 2022, avseende upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Hammarby 1:7, som ägs av Bolaget. Syftet med projektet är att möjliggöra för en mindre förtätning inom befintligt bostadsområde i form av ett tillskott av 14 radhusbostäder. Ambitionen är att upprätta en detaljplan för bostadsändamål i nära anslutning till naturen.

Ramavtalet reglerar inriktningen och ställningstaganden inför det fortsatta detaljplanearbetet samt principerna för ansvars- och kostnadsfördelning med mera. Ramavtalet syftar också till att reglera gemensamma frågor som berör exploaterings genomförande inom detaljplaneområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Bolaget bekostar framtagandet av den nya detaljplanen. Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas mellan Kommunen och Bolaget.

Bolaget står för samtliga kostnader för iordningställande av kvartersmark, bekostar samtliga nödvändiga allmänna anläggningar och står för övriga nödvändiga åtgärder inom och utom detaljplaneområdet som krävs för projektets genomförande. Utbyggnad av allmän platsmark kommer att kräva kommunala medel för drift och underhåll.

En eventuell överlåtelse av mark från Kommunen till Bolaget kan komma att ske. En sådan överlåtelse, i förekommande fall, utgör en intäkt för Kommunen.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet kommer att hanterats inom ramen för detaljplaneprocessen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott uppdrar samhällsbyggnadschef och mark-och exploateringschef att teckna ramavtal med Megastar fastighet AB (org. nr 559176 0979), nedan kallat Bolaget, avseende åtaganden gentemot varandra vid arbete med detaljplan för del av fastigheten Hammarby 1:7.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

§ 20

Beslut om planuppdrag Hammarby 1:7, Hagängen (KS/2024:77)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att inleda planarbete för fastigheten Hammarby 1:7 samt del av Hammarby 1:6, för att pröva förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planarbetet är att pröva markanvändningen bostäder i ett befintligt bostadsområde. Föreslagen bebyggelse ska ske i enlighet med stadsmässighetsdefinitionen och befintlig bebyggelsestruktur i området.

Gällande detaljplan tillåter småindustri och hantverk där verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Fastigheten har tidigare använts för tillverkning av skyddsutrustning. Idag är verksamheten utflyttad och byggnaden står tom sedan flera år. Nuvarande fastighetsägare har även försökt att få fastigheten uthyrd men inte lyckats.

Ansökt åtgärd bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms kunna ge ett positivt tillskott till området och möjliggöra naturnära boende.

Planområdet är bullerutsatt idag från flera olika bullerkällor, det är något som ska utredas vidare under planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Projektet innebär att kommunen kan komma att sälja en del mark till byggherren, i övrigt inga vidare ekonomiska konsekvenser. Byggherren bekostar utredningar och planarbetet.

Barnrättsperspektivet

Projektet bedöms ge positiva effekter till barns livsmiljöer, förutsatt att bullerproblematiken hanteras under planprocessen. Barnrättsperspektivet kommer att utredas vidare under kommande planprocess.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutar att inleda planarbete för fastigheten Hammarby 1:7 samt del av Hammarby 1:6, för att pröva förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Ordförandens förslag

Enligt kontorets förslag.

Beslutet skickas till:

Bygg-och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens teknik-och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad

Beslutsunderlag

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Förstudie för upprättandet av detaljplan för Hammarby 1:7. Upplands Väsby kommun, 2025-12-10



Kommunstyrelsens planutskott

§ 21

**Information och frågor PU 2026-03-11
(KS/2025:64)**

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskott noterar informationen till protokollet.

Beskrivning av ärendet

- Kontorschefen informerar
