



Sammanträdesprotokoll

Kommunstyrelsens planutskott

Plats: Messingen, klassrum 1370, Love Almqvists torg 1

Tid: onsdagen den 20 maj 2026, klockan 11:01 – 11:10

Beslutande

Ledamöter:

Mathias Bohman (S), ordförande

Jesper Lundberg (VB), vice ordförande

Oskar Weinmar (M), 2:e vice ordförande

Emelie Voetmann (L)

Samuel Stephan (SD), distans

Ersättare:

Gert Lindström (S), distans

Päivi Verdier (V)

Maria Fälth (KD), distans

Övriga deltagande:

Vuksan Rovcanin (C), adjungerad, distans; Maria Tu vesson (MP), adjungerad, distans; Anna von Axelson, samhällsbyggnadschef; Martin Mansell, enhetschef planenheten; Sofia Hofstedt, enhetschef exploatering; Josefin Redtzer, projektledare mark- och exploatering; Katarina Dalerå, planarkitekt; Kristofer Sundqvist, konsult mark- och exploatering; Eva Bergslilja, projektledare; Engla Halvarsson, nämndsekreterare; Dijana Djordjevic, nämndsekreterare

Utses att justera: Oskar Weinmar (M)

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret, onsdagen den 20 maj 2026

Underskrifter

Sekreterare:

Ordförande:

Justerande:

Paragrafer: §§ 39-40



Kommunstyrelsens planutskott

Anslag/bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

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

Organ: Kommunstyrelsens planutskott
Sammanträdesdatum: 2026-05-20
Datum för publicering av anslag: 2026-05-21
Datum för avpublicering av anslag: 2026-06-12
Förvaringsplats för protokollet: Centralvägen 1, plan 2
Underskrift:



Kommunstyrelsens planutskott

§ 39

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) (KS/2019:98)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Godkänna exploateringsavtal innefattande marköverlåtelser mellan Upplands Väsby kommun och Vilunda 6:42 AB, avseende detaljplan Optimus, Vilunda 6:42 m.fl..

Kommunstyrelsen beslutar att:

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna exploateringsavtal med Vilunda 6:42 AB.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att upprätta köpehandlingar för genomförandet av marköverlåtelser.
4. Kommunstyrelsen godkänner Vilunda 6:42 ABs moderbolagsborgen som säkerhet.

Beskrivning av ärendet

Kontoret för samhällsbyggnad har haft i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.). Detaljplanen tas nu upp för beslut om antagande (KS/2019:172).

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och bolaget Vilunda 6:42 AB. Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat



Kommunstyrelsens planutskott

intentionsavtal, samarbetsavtal respektive ramavtal som tecknats för att reglera utvecklingen inom området.

Övergripande reglerar exploateringsavtalet överenskommelser mellan kommunen och bolaget kring ansvarsfördelning för genomförande och finansiering av; utbyggnad av allmän plats, kvartersmark, vatten- och avlopp inklusive ledningsflyttar samt sanering av föroreningar. Fastighetsrättsliga frågor så som regleringar av mark mellan kommunen och bolaget och hantering rättigheter. Därtill exploateringsersättning, den säkerhet bolaget ska ställa för kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats samt villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtalet reglerar att bolaget kommer genomföra och finansierar utbyggnaden av det som utgör kvartersmark i detaljplanen med undantag från den kvartersmark som ägs av Väsbyhem. Kommunen som huvudman för allmän plats kommer att genomföra utbyggnad av det som utgör allmän plats inom och i anslutning till detaljplanen (gator, torg samt vatten- och avloppsanläggningar). Kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas mellan kommunen och bolaget. En tidig grov kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmän platsmark har tagits fram. Bolaget åtar sig en andel av dessa uppskattade kostnader och står en viss risk att den tidiga kalkylen överskrids, upp till ett takpris. Kommunen åtar sig en andel av kostnaderna i den tidiga kalkylen och står all ekonomisk risk om bolagets takpris överskrids. Med allmän plats i anslutning till detaljplanen menas en skyfalls-och dagvattenanläggning norr om detaljplanen som bolaget bidrar till att finansiera delvis (2 mnkr) och kommunen ansvarar för att säkerställa finansieringen av återstående del. Utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar bekostas av VA-huvudmannen.

Exploateringsavtalet reglerar vidare fastighetsregleringarna som behöver göras till följd av detaljplanen. Dels kommer delar av mark som detaljplaneläggs som allmän plats och idag ägs av bolaget att överlåtas till kommunen utan ersättning. Dels kommer delar av mark som detaljplaneläggas som kvartersmark och idag ägs av kommunen att överlåtas till bolaget mot en ersättning. Slutligen kommer delar av mark som detaljplaneläggs som allmän plats och idag ägs av en privatperson att exproprieras av kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar slutligen att bolaget svarar för att bebyggelsen och andra anläggningar på kvartersmark uppfyller de föreskrifter som anges i bestämmelser, illustrationer och beskrivningar till detaljplanen därtill kommunens riktlinjer för exploateringsersättning vilket



Kommunstyrelsens planutskott

ger kommunen en exploateringsersättning till Upplands Väsby pendeltågsstation med den angränsande bussterminalen (ca 35 miljoner).

Projektet Optimus drivs enligt kommunens projektmodell. I enlighet med projektmodellens beslutspunkt BP 1 har ett projektdirektiv upprättats. Förslag till beslut går i linje med projektdirektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel till följd av anläggandet av allmän plats som beräknas till ca 43 miljoner kronor för kommunen (med reservation för att kommunen står för majoriteten av risken vid en eventuell fördyring) vilket i sin tur medför ökade driftkostnader som beräknas till ca 2 miljoner kronor per år. Därtill tillkommer kostnader för kommunen för expropriering av mark (del av fastigheten Vilunda 20:31). Vidare är kostnaden för utbyggnad av vatten- och avlopp är taxefinansierat och belastar vatten- och avloppskollektivet och finansieras genom anslutnings- och bruksavgifter enligt vatten- och avloppstaxa.

Kommunen får intäkter i form av försäljning av mark (ca 12 miljoner kronor).

Sammantaget innebär genomförandet av projektet att kostnaderna överstiger intäkterna.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet och barnchecklistan hanteras i alla detaljplaneprocesser och hanteras därför inte särskilt i detta ärende.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Godkänna exploateringsavtal innefattande marköverlåtelser mellan Upplands Väsby kommun och Vilunda 6:42 AB, avseende detaljplan Optimus, Vilunda 6:42 m.fl..

Kommunstyrelsen beslutar att:

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna exploateringsavtal med Vilunda 6:42 AB.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att upprätta köpehandlingar för genomförandet av marköverlåtelser.
4. Kommunstyrelsen godkänner Vilunda 6:42 ABs moderbolagsborgen som säkerhet.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Beslutsunderlag

1. Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) med bilagor.



Kommunstyrelsens planutskott

§ 40

Beslut om antagande av detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) (KS/2019:172)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.).

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 27 februari 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.). Planen hanteras med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen samt de allmänna platserna ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i den mänskliga skalan samt i områdets industrihistoriska arv.

Sammanlagt möjliggör planförslaget för nya bostäder om cirka 70 000 kvadratmeter bruttoarea och för kontor och centrumfunktioner om cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea.

Den nya strukturen utformas så att den blir tydlig med god orienterbarhet och väl definierade gränser mellan vad som är allmänt respektive privat. Mot Optimusvägen anpassas de nya byggnaderna till villabebyggelsen i Folkparksområdet genom en lägre skala och med en planerad

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

förgårdsmark. Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen, gör att området är utsatt för höga bullernivåer. Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med bland annat slutna kvarter och högre bebyggelse mot järnvägen och Mälarvägen.

Planutskottet beslutade den 16 december 2020 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådet varade mellan den 21 december 2020 till den 12 februari 2021. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen daterad 22 maj 2023. Efter samrådet reviderades förslaget framför allt beträffande att plankartan strukturerades för att vara digitalt tillgänglig. Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats ändrades för att bättre anpassa sig till strukturplanen. Ett flertal planbestämmelser lades till för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas så som det är planerat under planprocessen och att nödvändiga åtgärder för att säkerställa markens lämplighet genomförs.

Planutskottet beslutade den 14 juni 2023 att ställa ut det bearbetade förslaget till detaljplan för granskning. Granskningen varade mellan 8 augusti och 13 september 2023. Inkomna synpunkter redovisas i bifogat granskningsutlåtande. Synpunkter har inkommit från sammanlagt 24 svaranden under granskningstiden eller med överenskommet anstånd. Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller hantering av översvämningssrisker, bullernivåer, byggnadshöjderna i förhållande till intilliggande lägre befintliga enfamiljshus samt att det befaras att det kommer bli trafikproblem längs med Optimusvägen.

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande övergripande förändringar;

- Höjdsättningen av torget och lokalgata 1 har justerats med hänsyn till områdets översvämningssproblematik och en framkomlig väg för räddningsfordon genom torget har möjliggjorts.
- Bestämmelser som syftar till att skydda planområdet vad gäller buller, stabilitet, vibrationer och översvämningar har förtydligats och adderats i enlighet med inkomna synpunkter från remissinstanser.

En mer utförlig lista på förändringar finns i bifogat granskningsutlåtande.

Beslut har tidigare fattats om att förslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Synpunkter som inkommit under samråd och granskningen förändrar inte denna bedömning.



Kommunstyrelsens planutskott

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel till följd av anläggandet av allmän plats som beräknas till ca 43 miljoner kronor för kommunen (med reservation för att kommunen står för majoriteten av risken vid en eventuell fördyring) vilket i sin tur medför ökade driftskostnader som beräknas till ca 2 miljoner kronor per år. Därtill tillkommer kostnader för kommunen för expropriering av mark (del av fastigheten Vilunda 20:31). Vidare är kostnaden för utbyggnad av vatten- och avlopp är taxefinansierat och belastar vatten- och avloppskollektivet och finansieras genom anslutnings- och bruksavgifter enligt vatten- och avloppstaxa.

Kommunen får intäkter i form av försäljning av mark (ca 12 miljoner kronor).

Sammantaget innebär genomförandet av projektet att kostnaderna överstiger intäkterna.

Barnrättsperspektivet

Planförslaget har studerats utifrån ett barnperspektiv och den samlade bedömningen är att planområdets utformning beaktat barnperspektivet relativt väl, sett till den centrala plats det utgör.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.).

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Justerandes sign

Beslutsexpediering/utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens planutskott

Beslutet skickas till:

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för Samhällsbyggnad, Upplands Väsby kommun

Kommunledningskontoret, Upplands Väsby

Vilunda 6:42 AB

Väsbyhem AB

Beslutsunderlag

1. Planhandlingar för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) bestående av plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande, samrådsredogörelse och kvalitetsprogram.