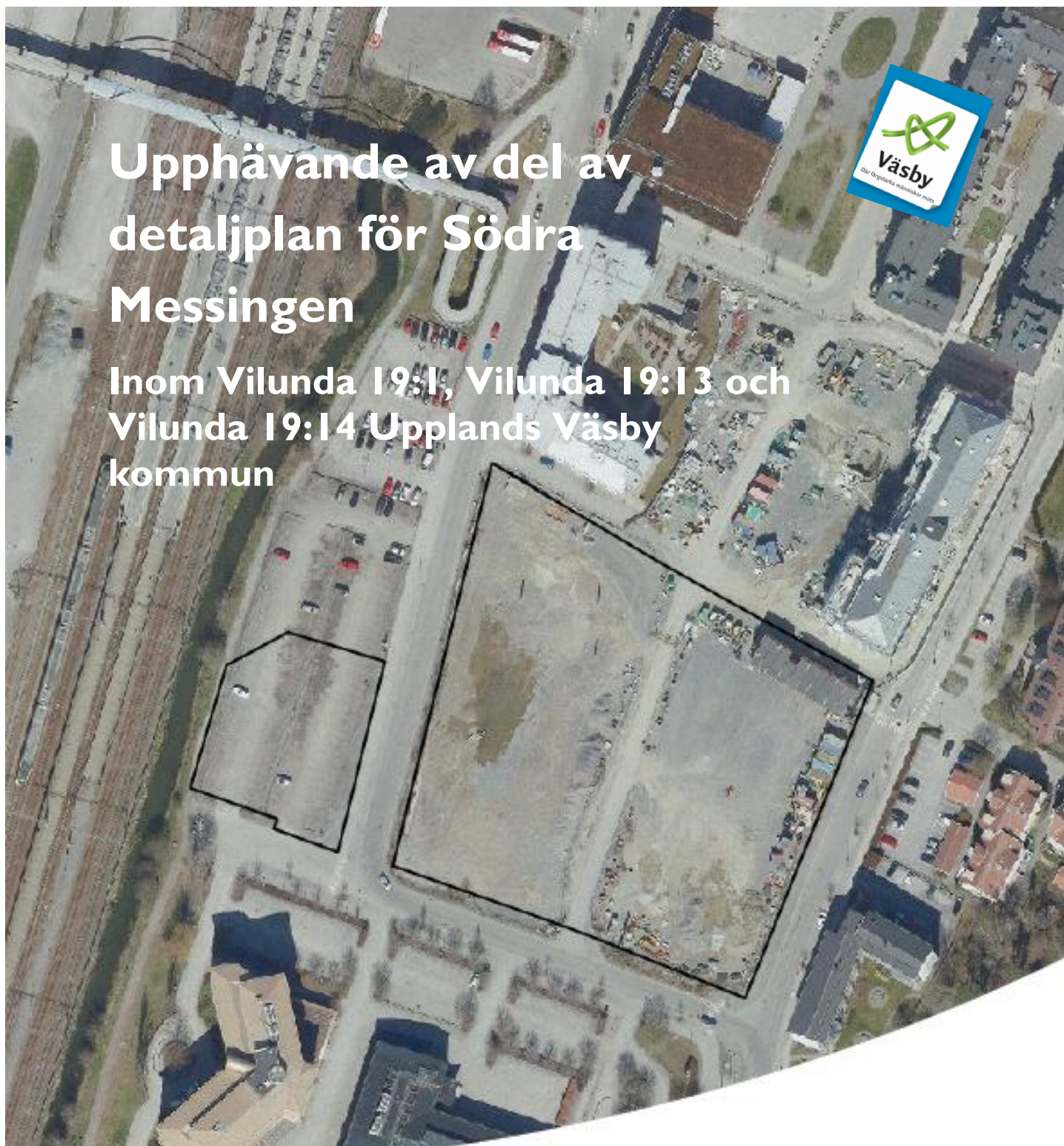


Upphävande av del av detaljplan för Södra Messingen

Inom Vilunda 19:1, Vilunda 19:13 och
Vilunda 19:14 Upplands Väsby
kommun



Planbeskrivning – *Antagande*

April 2025
Förenklat standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas
Diarienummer KS 2024:117



Upplands Väsby
kommun

Sammanfattning

Kommunstyrelsens planutskott gav den 2 maj 2024 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upphäva del av detaljplanen. Den del av detaljplan som föreslås upphävas består framför allt av privatägd mark och till viss del fastighet ägd av kommunen.

Detaljplan för Södra Messingen (nummer 1353) vann laga kraft 2009-07-15 och är planlagd för bostäder, centrumändamål, förskoleverksamhet samt parkering. Genomförandetiden gick ut 2019-07-15. Sedan planen vann laga kraft har förutsättningarna på platsen ändrats. Den nyligen framtagna kommunövergripande skyfallskarteringen (2022) har visat att det finns stora skyfalls- och översvämningsrisker i området som gör att delar av detaljplanen inte längre är lämplig att bebygga utifrån nu gällande detaljplan.

Projektets syfte är att upphäva de delar av detaljplanen för Södra Messingen där översvämnings- och skyfallsproblematik finns, för att undvika byggnation som inte är lämplig och samtidigt säkerställa människors hälsa och miljön. Projektets syfte är att förhindra olämplig exploatering som planerades för innan omfattningen av skyfallsproblematiken var känd. Projektet ska möjliggöra för att i framtiden kunna planlägga och genomföra lämpliga åtgärder för att kunna hantera översvämnings- och skyfallsproblematiken i området.

Projektet föreslår även att upphäva delar av detaljplanen som inte går i linje med kommunens intentioner och inriktning. Delar av gällande detaljplan försvårar för utvecklingen vid stationsområdet där kommunen vill skapa möjlighet för utökad spårkapacitet. Kommunen önskar inte att begränsa eller omöjliggöra för denna utveckling som är av regionalt samt nationellt intresse och delar av detaljplanen behöver därför upphävas.

Den norra delen av gällande detaljplan är redan bebyggd med bostäder medan resterande delar ännu inte är bebyggda enligt den markanvändning som möjliggörs i detaljplanen. Det är endast de delar av detaljplanen som ännu inte är bebyggda som föreslås att upphävas. De delar som föreslås upphävas är de två södra kvarteren planlagda för bostäder, centrumändamål och förskoleverksamhet samt den del av gällande detaljplan som är planlagd för parkering.

Kontoret för samhällsbyggnad bedömer att upphävandet av delar av detaljplanen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att en strategisk miljöbedömning måste göras.

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll.....	3
1. Inledning	4
1.1 Handlingar	4
1.2 Planens syfte.....	4
1.3 Planprocessen	4
1.4 Att upphäva detaljplan.....	5
1.5 Bakgrund	5
1.6 Gällande detaljplan.....	5
1.7 Plandata	7
1.8 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning	8
2. Förslag och konsekvenser	9
2.1 Bebyggelse	9
2.2 Gator, trafik och parkering	11
2.3 Barnperspektiv	11
2.4 Hälsa och säkerhet.....	12
2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	15
3. Genomförande	16
3.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser	16
3.2 Upphävandets konsekvenser	16
3.3 Ekonomiska åtgärder	16
3.4 Administrativa frågor	16
4 Förutsättningar.....	17
4.1 Riksintressen och regionala program	17
4.2 Kommunala planer och program.....	17
4.3 Medverkande	18
Kontoret för samhällsbyggnad	18

I. Inledning

I.1 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning, daterad april 2025
- Plankarta, daterad april 2025
- Samrådsredogörelse, daterad februari 2025
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- PM – Utlåtande Messingen översvämningsrisker, Tyréns, daterad 2024-05-17.
- Rapport – Översvämningsrisker Väsby Entré, Tyréns, daterad 2024-05-28.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-09-09.

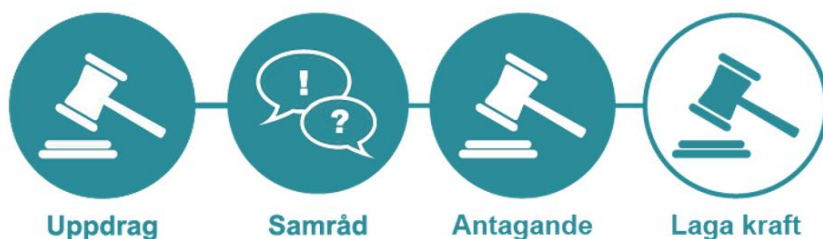
I.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att upphäva de delar av detaljplanen för Södra Messingen (nummer 1353) där översvämnings- och skyfallsproblematik finns, för att undvika byggnation som inte är lämplig och samtidigt säkerställa människors hälsa och miljön. Projektets syfte är att förhindra olämplig exploatering som planerades för innan omfattningen av skyfallsproblematiken var känd. Projektet ska göra det möjligt för att i ett senare skede planlägga och genomföra lämpliga åtgärder för att kunna hantera översvämnings- och skyfallsproblematiken i området. Nuvarande detaljplan försvårar och omöjliggör att på ett effektivt och samhällsekonomiskt genomförbart sätt säkerställa lösningar avseende översvämningsrisker. Detta leder till en risk för människors hälsa och säkerhet eftersom anpassning till skyfall och översvämningsrisker begränsas av nuvarande detaljplan. Projektet är en del av kommunens klimatanpassningsarbete för att förbereda kommunen på de konsekvenser som klimatförändringar kan medföra och den risk det kan innebära för boende och verksamma i kommunen.

Projektet syftar även till att upphäva delar av detaljplanen som inte går i linje med kommunens intentioner och inriktning. Delar av gällande detaljplan försvårar för utvecklingen vid stationsområdet där kommunen vill skapa möjlighet för utökad spårkapacitet. Kommunen önskar inte att begränsa eller omöjliggöra för denna utveckling och delar av detaljplanen behöver därför upphävas.

I.3 Planprocessen

Denna plan hanteras med förenklat standardförfarande enligt plan och bygglagen, (2010:900) i dess lydelse 2 januari 2015. Vid förenklat standardförfarandet upprättas en samrådsredogörelse efter samråd och kommunen kan efter det gå direkt till beslut om upphävande.



I.4 Att upphäva detaljplan

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen välja att upphäva hela eller delar av en detaljplan. Att upphäva en detaljplan betyder att den gällande detaljplanen upphör att gälla och den markanvändning som detaljplanen möjliggör inte längre gäller. Efter att en detaljplan upphävts kan det som detaljplanen gjorde möjligt inte längre byggas. Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

I.5 Bakgrund

Detaljplan för Södra Messingen (nummer 1353) vann laga kraft 2009-07-15 och är planlagd för bostäder, centrumändamål, förskoleverksamhet samt parkering. Genomförandetiden gick ut 2019-07-15. Sedan planen vann laga kraft har förutsättningarna på platsen ändrats. Den nyligen framtagna kommunövergripande skyfallskarteringen (2022) har visat att det finns stora skyfalls- och översvämningsrisker i området som gör att delar av detaljplanen inte längre är lämplig att bebygga utifrån nu gällande detaljplan. Det har även påvisats att den tänkta bebyggelsen utgör en risk för människors hälsa och miljön. Delar av detaljplanen föreslås därför upphävas. Den norra delen av detaljplanen är redan bebyggd med bostäder medan resterande delar ännu inte är bebyggda enligt den markanvändning som möjliggörs i detaljplanen. Det är endast de delar av detaljplanen som ännu inte är bebyggda som nu föreslås att upphävas.

Förutom översvämnings- och skyfallsproblematiken på platsen går inte heller den gällande detaljplanen i linje med kommunens intentioner och inriktning. Där gällande detaljplan möjliggör för parkeringshus vill kommunen utveckla stationsområdet genom projektet Väsby Entré. Ett eventuellt framtida parkeringshus på fastigheten skulle förhindra ett genomförande av Väsby Entré-projektet som även vill möjliggör för en utökad spårkapacitet. Järnvägen är ett riksintresse och kommunen önskar därför inte att begränsa eller omöjliggöra för den ökade spårkapaciteten. I Väsby Entré ingår även en centralt placerad bussterminal med stort regionalt intresse.

Kommunstyrelsens planutskott gav den 2 maj 2024 kontoret för samhällsbyggnad planuppdrag att upphäva delar av detaljplanen. Del av detaljplan som föreslås upphävas består främst av privatägda fastigheter och till viss del fastighet ägd av kommunen.

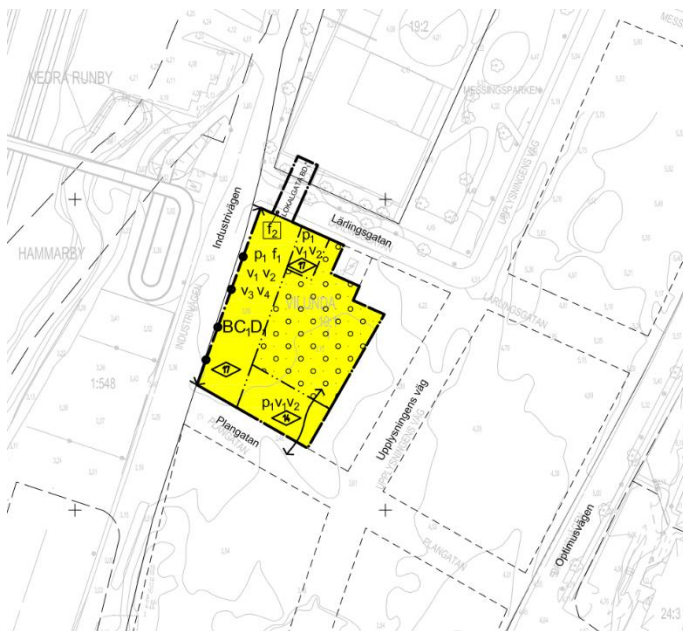
I.6 Gällande detaljplan

För området gäller idag detaljplan för Södra Messingen, i Upplands Väsby centrala delar som vann laga kraft den 15 juli 2009, se figur 1. Gällande detaljplan möjliggör för bostäder, centrumändamål samt mindre förskoleverksamhet i bottenvåning. Planen möjliggör även för ett parkeringshus tillhörande bostäderna. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 15 juli 2019.



Figur 1. Gällande detaljplan för Södra Messingen, centrala delar i Upplands Väsby kommun.

I norr har detaljplanen ersatts av en ny detaljplan, del av Södra Messingen (nummer 1375) som vann laga kraft 7 augusti 2013, se figur 2. Planen syftar till att utöver bostäder, centrumändamål samt mindre förskoleverksamhet, även möjliggöra för äldreboende. Detaljplanen för del av Södra Messingen är utbyggd och kommer inte ingå i detaljplanearbetet med att upphäva delar av detaljplan för Södra Messingen.



Figur 2. Detaljplan för del av Södra Messingen i Upplands Väsby centrala delar (nummer 1375).

I.7 Plandata

Läge och avgränsning

Detaljplaneområdet ligger intill stationsområdet i centrala Upplands Väsby kommun. Området som föreslås upphävas avgränsas i norr av Plangatan, i öst av Optimusvägen, i söder av Anton Tamms väg och i väst av Väsbyån och Järnvägen/Ostkustbanan, se figur 3.



Figur 3. Ortofoto över detaljplaneområdets läge och avgränsning. Planområdet är markerat i rött.

Area

Gällande detaljplan omfattar cirka 3,5 hektar. Del av detaljplan som föreslås upphävas är cirka 1,5 hektar.

Markägförhållanden

Del av detaljplan som föreslås upphävas består till större del av privatägda fastigheter. De privatägda fastigheterna är Vilunda 19:1, Vilunda 19:13 och Vilunda 19:14. Del av den kommunalt ägda fastigheten Vilunda 1:548 ingår även i delen som föreslås upphävas, se tabell 1.

Tabell 1. Markägförhållanden.

Fastighet	Fastighetsägare
Vilunda 19:1	Peab Bostad Ab
Vilunda 19:13	Peab Bostad Ab
Vilunda 19:14	Peab Bostad Ab
Vilunda 1:548	Upplands Väsby kommun

I.8 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Den gällande detaljplanen bedöms inte gå i linje med kommunens intentioner och inriktning utifrån gällande översiktsplan. Där gällande detaljplan möjliggör för parkeringshus vill kommunen utveckla stationsområdet genom projektet Väsby Entré. Fastighetsägaren sökte den 12 juli 2023 bygglov för ett parkeringshus på fastigheten som är planlagd för parkering. Ett eventuellt framtida parkeringshus på fastigheten skulle förhindra ett genomförande av Väsby Entré-projektet. Projektet Väsby Entré möjliggör även för en utökad spårkapacitet. Järnvägen är ett riksintresse och kommunen önskar därför inte att begränsa eller omöjliggöra för den ökade spårkapaciteten. I Väsby Entré ingår även en centralt placerad bussterminal med stort regionalt intresse.

På grund av den skyfalls- och översvämningsproblematik som framgått av både den kommunövergripande skyfallskarteringen och i skyfallsutredningar för Väsby Entré-projektet har det föreslagits att delen som är planlagd för parkering och där ett parkeringshus är möjligt att uppföras behöver upphävas. Utredningar visar att vid ett värsta scenario kan ytan bli översvämmad med vatten på ett djup om över en meter. Skyfallskarteringen och skyfallsutredningen visar även att för de två södra bostadskvarteren i detaljplanen finns det stor risk för översvämning vid händelse av skyfall samt vid beräknat högsta flöde. Resultatet visar att det finns risk för människors hälsa och miljön. Ytorna krävs i stället för klimatanpassningsåtgärder som kan ta hand om höga vattenflöden och skyfall.

Sammantaget bedöms att de två södra bostadskvarteren, lokalgatan mellan dessa, samt kvarteret planlagt för parkeringshus behöva upphävas för att inte riskera människors hälsa och miljön, samt för att inte påverka riksintresset järnvägens framtida utveckling negativt. Upphävandet möjliggör också för detaljplanen Väsby Entrés utveckling samt ger möjlighet till att genomföra klimatanpassningsåtgärder på platsen.

2. Förslag och konsekvenser



Figur 4. Gällande detaljplan där delar som föreslås upphävas är markerat i skrafferad röd yta.

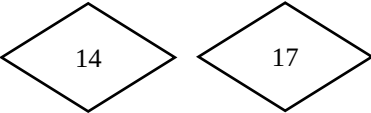
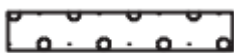
2.1 Bebyggelse

Bostäder och centrum

Gällande detaljplan möjliggör för flerbostadshus på tre till fem våningar. Detaljplanen möjliggör för cirka 270 bostäder i form av lägenheter och radhus. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål och förskoleverksamhet i bottenvåning. Den del som föreslås upphävas tar bort den befintliga byggrätten och det blir inte längre möjligt att bygga utifrån gällande detaljplan. Skyfallsutredningar visar att det inte är möjligt att bygga de två södra bostadskvarteren utifrån gällande detaljplan utan risk för människors hälsa och säkerhet. De två södra bostadskvarteren föreslås därför upphävas, se figur 4. Lokalgatan mellan bostadskvarteren föreslås ingå i upphävandet för att i framtiden inte omöjliggöra för eventuella klimatanpassningsåtgärder.

De planbestämmelser som reglerar de två bostadskvarteren som föreslås upphävas finns även i kvarteren där detaljplanen inte upphävs. Planbestämmelserna upphävs således enbart i delar av detaljplanen, se figur 4. Planbestämmelser som föreslås upphävs inom markerade områden redovisas i tabell 2.

Tabell 2. Planbestämmelser som upphävs inom delar av planområdet.

Planbestämmelse	Förklaring
LOKALGATA	Lokal trafik
BC ₁	Bostäder med möjlighet till centrumändamål samt mindre förskoleverksamhet i bottenvåning.
p1	Byggnad ska placeras i gräns mot gata.
III	Högst antal våningar
	Högsta byggnadshöjd i meter ovan omgiven mark. Utöver denna höjd tillåts mindre byggnadsdelar såsom solpaneler, trapphus, hisstoppar, takkupor, frontespiser, fläktrum odyl.
v1	Vind får ej inredas.
v2	En femte våning måste vara indragen minst 1,20 meter från gatan, se sektion. Trapphus får vara femvåningar i gatuliv.
v3	En femte våning måste vara indragen minst 1,20 meter från gården, se sektion. Trapphus får vara femvåningar i gatuliv.
v4	För bostäder gäller att färdigt golv skall ligga minst 0,7 meter ovan mark.
f1	Fasader skall variera och delar upp i mindre delar mot gatan.
	Marken får endast bebyggas under. Bjälklag skall vara planterbart med ett minsta planteringsdjup av 0,7 meter.
	Öppning mellan byggnadskroppar tillgänglig för allmän gångtrafik skall finnas någonstans längs kvarterssida till en minsta bredd av 5 meter.
	Öppning mellan byggnadskroppar tillgänglig för allmän gångtrafik skall finnas inom 20 meter från kvarterets mitt till en minsta bredd av 5 meter och en fri höjd av minst 3 meter. Över denna höjd får öppning glasas in.
	Körbar utfart får inte anordnas.

2.2 Gator, trafik och parkering

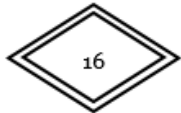
Gator

Del av gällande detaljplan är planlagd för lokalgata. All mark som är planlagd som lokalgata är kommunalt ägd mark. Större delen av den planlagda lokalgatan är idag anlagd och ingår inte i den del som föreslås upphävas. Gatan som kopplar ihop Anton Tamms väg med Plangatan mellan de två bostadskvarteren är planlagd som lokalgata men är idag inte anlagd och nyttjas inte som lokalgata. Den mark där lokalgatan mellan bostadskvarteren går föreslås därför ingå i upphävandet för att i framtiden inte omöjliggöra för eventuella klimatanpassningsåtgärder.

Parkering

Den gällande detaljplanen möjliggör för parkeringshus med en totalhöjd på 16 meter. Parkeringshuset är menat att förse bostäderna inom detaljplanen med parkering. Upphävande av del av detaljplanen tar bort möjligheten att uppföra ett parkeringshus på fastigheten planlagd för parkering. Efter föreslaget upphävande är fastigheten inte längre planlagd för parkering, utan fastigheten blir planlös. Det är fortfarande möjligt att ha kvar den markparkering som finns på fastigheten idag till den dagen en ny detaljplan antas för marken. Parkeringsbehovet i området bedöms därför kunna uppfyllas då markparkering fortfarande är möjligt att ha kvar, samt att parkeringsbehovet blir mindre när möjligheten att bygga fler bostäder försvinner. De planbestämmelser som föreslås upphävas redovisas i tabell 3.

Tabell 3. Planbestämmelser som föreslås upphävas.

Planbestämmelse	Förklaring
P	Parkering
v5	Minst en utrymningsväg skall vara placerad bort från järnvägen.
b1	Fasad mot järnvägen skall utföras i brännbart material.
	Högsta totalhöjd i meter ovan omgivande mark. Utöver denna höjd tillåts mindre byggnadsdelar såsom solpaneler odyl.

2.3 Barnperspektiv

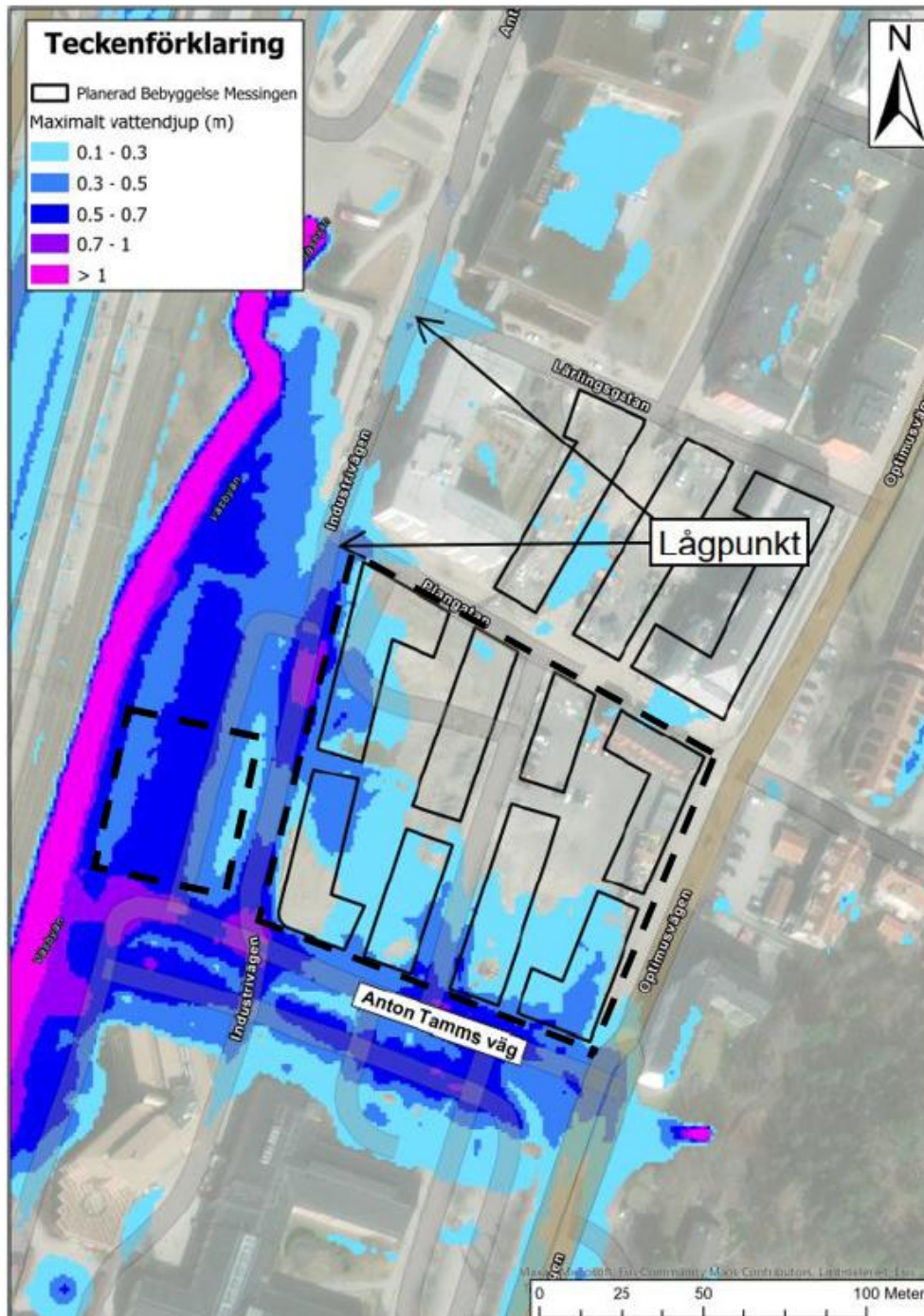
Den första januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stark ställning i samhällsplaneringen. Planförslaget föreslår att upphäva delar av detaljplanen som möjliggör för bostäder med centrumändamål samt mindre förskoleverksamhet i bottenvåningen. Det kommer inte längre att vara möjligt att bygga förskola i de delar av området där detaljplanen föreslås upphävas. I och med att möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna försvinner kan även behovet av förskoleplatser minska. Skulle behovet av förskoleplatser i kommunen fortfarande finnas behöver det lösas i en ny planprocess och alternativa lokaliseringar behöver ses över. Detaljplanen upphävs bland annat för att inte riskera människors hälsa och miljön. Upphävandet ska även möjliggöra för att klimatanpassningsåtgärder ska vara möjliga att genomföra i området vilket är för kommande generationers hållbarhet och livsmiljö.

2.4 Hälsa och säkerhet

Klimatanpassning

Ökad nederbörd, stigande vattennivåer och risk för översvämning

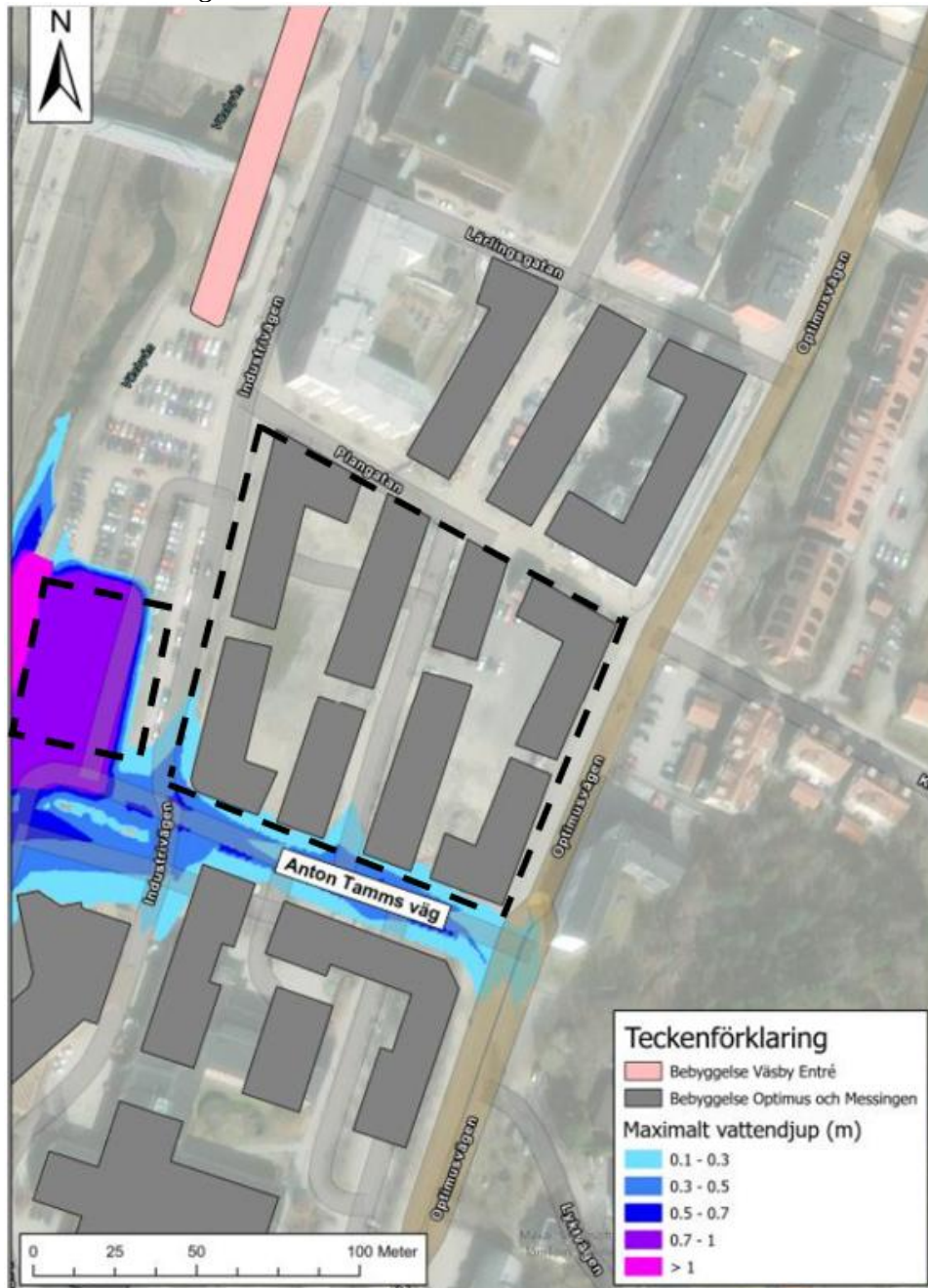
Resultat från utredningar (PM – Utlåtande Messingen översvämningsrisker, Tyréns, daterad 2024-05-17 och Rapport – Översvämningsrisker Väsby Entré, Tyréns, daterad 2024-05-28) visar att det finns risk för översvämningar i området som kan orsaka skador vid kraftigare skyfall såsom ett 100-årsregn samt vid ett 200-årsflöde eller vid ett Beräknat högsta flöde i Väsbyån.



Figur 5. Maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för 0-läge. Ungefärligt planområde markerat med svartprickat, avvikelser kan förekomma. Bild från PM – Utlåtande Messingen översvämningsrisker, Tyréns, daterad 2024-05-17.

De befintliga parkeringsytorna väster om Messingen översvämmas vid skyfall och vattennivåerna vid Anton Tamms väg och Industrivägen når en maxvattennivå på +3,75 meter över havet, se figur 5. Byggnader med entréer, garageinfarter och fönsteröppningar lägre än denna nivå kan komma att översvämmas. Detta gäller byggnader inom Messingen mellan Läringsgatan och Anton Tamms väg och mellan Industrivägen och Optimusvägen.

Framkomligheten kommer att begränsas på grund av de stora vattensamlingar vid lågpunkterna vid Anton Tamms väg samt Industrivägen där vattnet blir mer än 0,5 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn, se figur 5. Samtliga kvarter är framkomliga för räddningstjänsten antingen via Upplysningens väg eller Optimusvägen. Om parkeringshuset skulle byggas enligt gällande detaljplan skulle det svämmas över regelbundet.



Figur 6. Maximalt vattendjup vid ett 200-årsflöde för framtida scenario där bebyggelse för Messingen och Väsby Entré inkluderats. Ungefärligt planområde markerat med svartprickat, avvikelser kan förekomma. Bild från PM – Utlåtande Messingen översvämningsrisker, Tyréns, daterad 2024-05-17.

Vid ett klimatanpassat 200-årsflöde svämmar Väsbyån över vid Anton Tamms väg samt en liten del av Industrivägen vid sydöstra delen av Messingen, se figur 6. Detta på grund av det högre flödet och den låga höjdsättningen av Anton Tamms väg och Industrivägen. Vattennivåer vid Anton Tamms väg når upp till en nivå på +3,5 meter över havet vid detta flöde.

Framkomlighet för vanliga fordon kommer att begränsas av denna nivå eftersom vattendjup kan nå upp till 0,45 meter. Vissa stora fordon från räddningstjänsten kan eventuellt köra genom denna sträcka beroende på vattnets flödes hastighet och flytande föremål i vattnet. Det finns dock alternativa tillfartsvägar till Messingen via Optimusvägen.

Byggnaderna vid Anton Tamms väg riskerar att svämmas över om de inte planeras ovan vattennivån vid ett 200-årsflöde. Om parkeringshuset skulle byggas enligt gällande detaljplan skulle det svämmas över vid detta scenario, se figur 6.



Figur 7. Maximalt vattendjup vid ett Beräknat högsta flöde (BHF) för framtida scenario där bebyggelse för både Messingen och Väsby Entré inkluderats. Ungefärligt planområde markerat med svartprickat, avvikelser kan förekomma. Bild från PM – Utlåtande Messingen översvämningsrisker, Tyréns, daterad 2024-05-17.

Ett beräknat högsta flöde (BHF) skulle medföra betydande konsekvenser för Upplands Väsby kommun och i synnerhet för området vid Messingen utmed industrivägen, se figur 7. Stora delar av Messingen skulle hamna under vatten med vattendjup på över en meter. På grund av de höga vattendjupen i kombination med höga vattenhastigheter finns det stora risker för människors liv inom Messingen vid ett beräknat högsta flöde. Om parkeringshuset skulle byggas enligt gällande detaljplan skulle det svämmas över vid detta scenario. Räddningstjänsten kan inte ta sig fram till de södra bostadskvarteren vid detta scenario. Kommunen föreslår därför att upphäva de tre södra kvarten för att säkra människors hälsa och säkerhet.

2.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (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 bekräftar i ett beslut av miljö- och planutskottet.

Om undersökningen leder fram till att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning göras enligt plan- och bygglagens samt miljöbalkens regler. Omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Området ligger intill Väsbyån och järnvägen och omfattas idag av en detaljplan antagen 2009. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus, centrum och förskoleverksamhet samt parkeringshus. I den norra delen av detaljplanen har fastigheterna bebyggts enligt den gällande detaljplanen. De södra kvarteren av detaljplanen är idag inte bebyggda. Kvarteren nyttjas idag som markparkering.

Planen och påverkan

Syftet med upphävande av del av detaljplan är tvådelat. Dels ska upphävande av planen säkerställa att byggnation och exploatering som inte är lämplig ur ett skyfalls- och översvämningsperspektiv inte sker. Dels innebär upphävandet att anpassning av markanvändningen till kommunens intentioner och inriktning är möjlig, med exempelvis möjliggörandet av utökad spårkapacitet på ostkustbanan vilket är ett riksintresse.

Gällande detaljplan omfattar cirka 3,5 hektar. Del av detaljplan som förslås upphävas är cirka 1,5 hektar. Upphävandet av delar av detaljplanen kommer innebära att bostäder, centrumverksamhet, förskola samt parkering inte genomförs utan området blir i stället planlöst.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kontoret för samhällsbyggnad bedömer att upphävandet av delar av detaljplanen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att en strategisk miljöbedömning måste göras. Bedömningen grundas på följande:

- Planens upphävande bedöms ej påverka några skyddade områden.
- Risker för människors hälsa och miljön säkerställs.
- Planens upphävande bedöms ha en möjlig positiv effekt på miljö kvalitetsnormer.
- Naturvärden saknas i området.
- Upphävandet av planen bedöms möjliggöra för utveckling av riksintresse Ostkustbanan.
- Planens upphävande påverkar enbart stadsbilden i delar av området som idag inte är bebyggda och anses därför marginell.

3. Genomförande

3.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Upphävande av gällande detaljplan medför inga konsekvenser ur fastighetsrättslig synpunkt.

3.2 Upphävandets konsekvenser

Detaljplanens bygg rätt för bostäder, centrum och förskola samt parkering försvinner. Nya bygglov ska prövas utifrån gällande regler i plan- och bygglagen. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

3.3 Ekonomiska åtgärder

Bygglovavgift

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

Planavgift

Kostnaderna för arbetet med upphävandet av del av detaljplan bekostas av kommunen. Ingen planavgift kommer således att tas ut vid bygglov eller vid något annat tillfälle.

3.4 Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt dessutom inte antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med förenklat standardförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen. Med reservation för möjligheten att byta till utökat förfarande.

Tidplan

Samråd, 25 november 2024–21 december 2024

Antagande, kvartal 2 2025

Laga kraft, kvartal 3 2025

Genomförandetid

För den gällande detaljplanen gick genomförandetiden ut 15 juli 2019, vilket innebär att detaljplanen kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt. Upphävande av del av detaljplan har ingen genomförandetid.

4 Förutsättningar

4.1 Riksintressen och regionala program

Riksintressen

Riksintressen är bestämmelser kring geografiska områden som pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelser om riksintressen finns i 3 och 4 kap miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar och luftrum som är av riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Planområdet angränsar till riksintresse för järnväg. Upphävande av del av detaljplan påverkar inte riksintressena.

Regionala program

Upplands Väsby är till stora delar utpekad som ”strategiskt utvecklingsområde” och ”primärt bebyggelseläge” i Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050. RUFS 2050 påpekar att en stor del av påverkan på Stockholms läns sjöar och vattendrag kommer från den bebyggda miljön eftersom en större andel hårdgjorda ytor leder till ökade risker för dagvattenproblem och översvämningar.

Ett av de regionala ställningstagandena som tas i RUFS 2050 är att ny bebyggelse och infrastruktur bör lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risker som är kopplade till ett förändrat klimat. Det är viktigt att bebyggelse- och förtätningsområden också rymmer gröna ytor och vattenmiljöer. Förebyggande åtgärder bör vidtas om en översvämningsshotad mark planeras att användas.

Kommunens förslag om att upphäva del av detaljplanen för Södra Messingen kan därmed antas gå i linje med RUFS 2050 och dess ställningstagande att inte exploatera mark med hög översvämningssrisk samt vikten av att tät bebyggelse också behöver utrymme för gröna- och vattenytor eftersom området idag saknar sådana miljöer.

4.2 Kommunal planer och program

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. Kommunfullmäktige antog den 13 maj 2024 Planeringsstrategi för kontinuerlig översiktsplanering Upplands Väsby kommun år 2024–2030.

I kommunens översiktsplan står det att ”ett förändrat klimat medför nya utmaningar vad gäller den fysiska planeringen. Större nederbördsmängder och förändrade temperaturer skapar risk för översvämningar, påfrestningar på försörjningssystem samt hälsorisker. Det handlar också om att planera för att undvika att instängda områden skapas och att ha en god beredskap för extraordinära händelser”. Att upphäva delar av detaljplanen bedöms således förenligt med översiktsplanen då förutsättningarna på platsen har ändrats efter att detaljplanen antogs. Området lämpar sig inte för

byggnation utan ytan behövs för att ha en god beredskap vid ett eventuellt skyfall eller vid översvämning av Väsbyån som ligger intill området.

Väsby Entré och utvecklingen av stationsområdet beskrivs i kommunens översiktsplan. Genom Väsby Entré-projektet blir stationsområdet en del av den täta staden när ett välfungerande resecentrum byggs ut. Smidiga byten mellan olika trafikslag ökar bekvämligheten och minskar restider för pendlare, vilket ökar kommunens regionala attraktivitet. Att upphäva delar av detaljplanen bedöms förenligt med kommunens översiktsplan i och med att upphävandet möjliggör för järnvägens framtida utveckling och genomförandet av Väsby Entré-projektet.

Pågående planprojekt i närheten

Kommunens intention är att utveckla stationsområdet genom Väsby Entré-projektet. Syftet med Väsby Entré-projektet är att bygga samman Runby med centrala Väsby, att skapa en tät och funktionsblandad stadsdel samt att utveckla stationsområdet till en knutpunkt för kommunikation med stor kapacitet. För att genomföra Väsby Entré-projektet krävs att mark inom detaljplan Södra Messingen tas i anspråk. Marken som behövs tas i anspråk är planlagd för park samt parkering där planen möjliggör för parkeringshus. Att uppföra ett parkeringshus skulle försvåra och eventuellt förhindra genomförandet av Väsby Entré-projektet. Del av detaljplan planlagd för parkering behöver därför upphävas för att ej omöjliggöra för Väsby Entré-projektet.

Söder om detaljplan för Södra Messingen pågår detaljplanearbete Optimus. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bland annat bostäder och kontor. Området har hög skyfall- och översvämningrisk vilket hanteras i detaljplanearbetet. Både detaljplanen för Väsby Entré och Optimus har varit ute på granskning.

Samordning gällande höjdsättning av gator och delning av information om skyfall och beräknat högsta flöde sker mellan aktuella detaljplaner och ett upphävande av delar av Messingen påverkar inte denna samordning/höjdsättning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens planutskott gav den 2 maj 2024 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upphäva delar av detaljplanen för Södra Messingen.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 20 november 2024 att skicka förslag till upphävande av del av detaljplan för Södra Messingen på samråd.

4.3 Medverkande

Medverkande tjänstemän

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

Kontoret för samhällsbyggnad

Karin Seleborg
Tf. Planchef

Tilde Ericsson
Planarkitekt