

Utdrag ur Kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll 2026-08-31**§ 91****Beslut om antagande, Detaljplan för Vilunda 28_12 med flera, inom Sigma (Hopprepet) (KS/2021:268)****Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplanen för Vilunda 28:12 med flera inom Sigma (Hopprepet), upprättad den 19 maj 2026.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kontoret för samhällsbyggnad att upprätta förslag till marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Väsbyhem.

Jäv

Jesper Lundberg (VB), Christine Hanefalk (M), Peter Lindqvist (SD), Nils Eriksson (L), Marie Larsson (VB) och Thomas Fäldt (VB) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Särskilt yttrande

Maria Tuveesson (MP) lämnar ett särskilt yttrande till protokollet. Yttrande finns 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



Kommunstyrelsen

också syftar att 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.

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 ovanliggande våningar där innehållet planeras att bli antingen är bostäder eller kontor. På grund av detta har två olika gestaltningsförslag tagits fram där båda förslagen utgår från samma gestaltningsprinciper med en väl gestaltad och omsorgsfull takfot, en tydligt indelad sockel/bottenvåning, en portik mellan parken och vändplatsen samt en tydlig entré.

Förslag till detaljplan var ute på samrådsremiss mellan den 22 december 2022 – 31 januari 2023. Under samrådet inkom 24 remissvar vilka redovisas i bifogad samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter har resulterat i att buller samt trafikutredningen har uppdaterats efter samrådet. Därefter har planförslaget bearbetats och plankartan samt planbeskrivningen har kompletterats och justerats.

Planförslaget var ute på granskning för första gången mellan den 19 augusti och nionde september 2024. Synpunkter har inkommit från sammanlagt 15 svaranden under granskningstiden vilka redovisas i bifogad granskningsutlåtande (granskning ett). 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 ett har föranlett revideringar av bullerutredningen, dagvattenutredningen samt trafikutredningen. Vidare har en markundersökning genomförts i syfte att utreda föroreningssituationen avseende PFAS. Undersökningen visar att planområdet inte uppvisar några föroreningar avseende PFAS eller PAH. Mot denna bakgrund har plankartan och



Kommunstyrelsen

planbeskrivningen kompletterats och justerats i enlighet med det reviderade förslaget för båda alternativen.

Planförslaget var föremål för en andra granskningsperiod mellan den 16 och 31 mars 2026. Under denna period inkom 17 remissvar, vilka redovisas i bifogat granskningsutlåtande (granskning 2). Endast Lantmäteriet framförde synpunkter på förslaget. Övriga remissinstanser, inklusive Länsstyrelsen, hade inga synpunkter. Inkomna synpunkter från Lantmäteriet har lett till mindre justeringar i planbeskrivningen.

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

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförande av en ny bostads- eller kontorsbyggnad med förskola i bottenvåningen. Exploateringen omfattar cirka 30 bostäder alternativt 2500 kvm bruttoarea kontor samt cirka 1040 kvm bruttoarea 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 vatten- och avloppsledningar bekostas av vatten- och avloppskollektivet och beräknas uppgå till 1,55 miljoner kronor, exklusive kompletterande undersökningar, detaljprojektering och administration. Anslutning till vatten- och avloppsnätet debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa och intäkterna 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.



Kommunstyrelsen

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

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Marköverlåtelse och markpris
- Utbyggnad och finansiering av allmän plats och kvartersmark
- Tidplan för genomförandet
- Samordning mellan parterna
- 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 stärkt 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-/lämnplatserna och parkeringarna där barn rör sig för att nå bostadsentréer och förskolan är trafiksäkerhet viktig att beakta.

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.



Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplanen för Vilunda 28:12 med flera inom Sigma (Hopprepet), upprättad den 19 maj 2026.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kontoret för samhällsbyggnad att upprätta förslag till marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Väsbyhem.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Särskilt yttrande

Maria Tuvevsson (MP) lämnar följande särskilda yttrande till protokollet:

”Tidigare har vi lämnat in yttrande i ärendet. Vi står fast vid de synpunkter som vi anser skulle ge en grönare och mer hållbar utveckling av planen.”

Beslutet skickas till:

Utbildningsnämnden, Upplands Väsby kommun

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad

Enheten för strategisk samhällsplanering

Väsbyhem AB



Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

1. Planhandlingar för Vilunda 28:12 bestående av plankarta och planbeskrivning, daterade i 2026-05-19, gestaltningsbilaga daterade 2025-09-01, samrådsredogörelse daterad 2024-05-02, granskningsutlåtande (granskning ett) daterad 2026-01-26 samt granskningsutlåtande (granskning två) daterad 2026-05-19
2. Beslut om planuppdrag för Vilunda 28:12 inom Sigma, bostäder och förskola, 2021-06-21 § 60