

Utdrag ur Kommunfullmäktiges sammanträdesprotokoll 2026-05-11

§ 54

Antagande - ändring av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern (KS/2023:153)

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta ändring av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern, upprättad mars 2026.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav den 27 december 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med ändringsplanen är att justera markanvändningen utifrån Länsstyrelsens skyfallskartering (2021) och anlägga en skyfallsyta inom detaljplanen för Norra Ekebo. Justeringen möjliggör genomförandet av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern så väl som detaljplan för Fyrklövern norr om Mälärvägen. Skyfallsparken minskar även det maximala vattendjupet i lågpunkten för Mälärvägen och bidrar till en plats för rekreation.

Förslaget till ändring av detaljplan för Norra Ekebo var ute på samråd mellan den 15 november 2023 – 27 december 2023. Under samrådet inkom 12 remissvar som föranlett ett antal mindre ändringar. Synpunkterna handlade i huvudsak om att konkretisera genomförbarheten för skyfallsytan söder om planområdet. Efter samråd togs ett geotekniskt PM fram och skyfallsåtgärden utanför planområdet beskrevs i större detalj avseende geoteknik, rådighet och tidplan. Ett antal mindre redaktionella ändringar skedde även i planbeskrivningen.

Planförslaget var ute på granskning mellan den 8 maj – 23 maj 2024. Under granskningen hade länsstyrelsen inga synpunkter. Efter granskningen kompletterades planbeskrivningen med mer information om fördelningsprinciperna i tilläggsavtalet samt några mindre redaktionella ändringar. Ändringarna och samtliga synpunkter med kommentarer redovisas i granskningsutlåtandet daterat juni 2024.

Kommunfullmäktige

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.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen av detaljplanen för Norra Ekebo medför ökade kostnader för kommunen, men svarar samtidigt mot ett tydligt behov av att utveckla tätortens centrala delar med fler bostäder. För att möjliggöra denna utveckling krävs både planmässiga anpassningar och investeringar i nödvändig infrastruktur. Vid den samlade bedömningen bör även nyttan av skyfallsåtgärderna vägas in, särskilt med avseende på de befintliga bostäderna inom och norr om området, vilka får ett förbättrat skydd mot översvämning genom de planerade åtgärderna.

Det finns, mellan kommunen och fastighetsägaren till Vilunda 6:39, Stena Fastigheter Upplands Väsby AB, ett befintligt exploateringsavtal (KS/2016:487) som är upprättat i samband med att den tidigare detaljplanen för området vann laga kraft år 2019. För att säkra markåtkomsten till det område som skyfallsparken ska ligga inom har det tecknats ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet till exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för att genomföra den tidigare detaljplanen för norra Ekebo samt ändringen av detaljplan för norra Ekebo. Utöver de ekonomiska och juridiska förutsättningarna kommer även gestaltningen av Stena fastigheter Upplands Väsby AB:s kvarter att biläggas avtalet.

De kostnader som uppstår avser plankostnader och kostnader för utbyggnad av skyfallsåtgärder. Därutöver tillkommer ersättning till exploatören för den mark som tas i anspråk i samband med genomförandet. Den totala ersättningen för inanspråktagandet av mark uppgår till 33 miljoner kronor. Ytan som ska överföras till kommunen är utlagd som allmän platsmark i ändring av detaljplan för norra Ekebo.

Exploatören ska ersätta kommunen för anläggandet av skyfallsparken med ett belopp om 10 miljoner kronor. Kommunen kan därutöver få bidrag från MCF för skyfallsparken, vilket maximalt kan uppgå till 22 miljoner kronor. Sammantaget innebär genomförandet av projektet att kostnaderna överstiger intäkterna, till följd av ersättningen till Stena för marken kommunen behöver ta i anspråk.

Kommunfullmäktige

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. Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. I skyfallsparken finns möjlighet att skapa platser för lek och aktivitet.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anta ändring av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern, upprättad mars 2026.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Beslutet skickas till:

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad

Beslutsunderlag

- Planhandlingar för ändring av detaljplan för Norra Ekebo bestående av plankarta och planbeskrivning, daterade i mars 2026, samrådsredogörelse daterad 2024-02-26 samt granskningsutlåtande daterad 2024-06-15