



Upplands Väsby kommun

Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad
Elisabet Eriksson
Telefon 08-590 970 00
Fax 08-590 733 37
Elisabet.eriksson@upplandsvasby.se
Adress

2020 -10-28
Kompletterad 2020-11-19

Diarienummer
KS/2019:249

Upphävande av gällande detaljplan för delar av detaljplan Nibble

Bakgrund till planarbetet och upphävandets syfte

Miljö - och planutskottet (MPU) gav vid sitt sammanträde den 26 juni 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till upphävande av delar av detaljplanen för Nibble.

Upphävandet syftar till att den begränsning av byggrätten som finns i gällande detaljplan inte ska finnas.

Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade den 26 augusti 2020 ett samrådsförslag för miljö- och planutskottet. De beslutade då att sända förslaget till upphävande daterat augusti 2020 på samråd. Planprocessen genomförs som ett förenklat förfarande där granskningsskedet kan utslutas om inga synpunkter inkommer som kräver ett granskningsskede.

Samrådet pågick den 31 augusti 2020 – 28 september 2020 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida och på biblioteket i Messingen.

Nedanstående har fått skriftlig information om samrådet och beretts tillfälle att yttra sig. Fullständiga samrådshandlingar har gått att få hemskickade.

Länsstyrelsen,
Lantmäteriet,
berörda fastighetsägare inom och utom
upphävandeområdet,
Bygg- och miljönämnden,
Kommunstyrelsens teknik&
fastighetsutskott (för kännedom),
Brandkåren Attunda,

E:O:N: Elnät Stockholm AB,
AB Stockholm Exergi,
Norrvatten,
Swedavia AB Stockholm Arlanda Airport,
Telia Sonera Skanova Access AB,
Trafikverket
samtliga partier för kännedom.

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor

Lantmäteriet

Sakägare

Sakägare 1.

Gemensam skrivelse från:

Sakägare 2.

Sakägare 3.

Sakägare 4.

Sakägare 5.

Sakägare 6.

Kommunala instanser

Bygg- och miljönämnden, VA-enheten, kontoret för samhällsbyggnad

Övriga

Brandkåren Attunda, E.O.N, Norrvatten, Skanova, Stockholm Exergi, Swedavia Airports, Trafikverket.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer.

I kommentaren från kontoret för samhällsbyggnads redovisas om synpunkterna lagts till grund för en bearbetning av planen eller/och om så inte skett, varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, enheten för samhällsplanering och exploatering samt i kommunens ärendehanteringssystem.

Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor:

”För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget som rör de *prövningsgrunder* Länsstyrelsen har att bevaka enligt 5 kap. 14 § PBL.”

Länsstyrelsen avslutar med ett antal rådgivande synpunkter, se nedan.

”Rådgivande synpunkter:

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge och det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Prövning av bygglov utanför detaljplan och områdesbestämmelser innebär, till skillnad från bygglov inom plan, en fullständig prövning av kraven på lokalisering, placering och utformning. Vidare ska kommunen beakta det så kallade

detaljplanekravet, enligt 4 kap. 2 § PBL. Det innebär att byggnadsnämnden ska pröva om åtgärden behöver föregås av en detaljplanläggning eller inte. Detta gäller för alla åtgärder förutom för kompletteringsåtgärder till en- eller tvåbostadshus.

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att befintlig bebyggelse inte i sig aktualiserar detaljplanekravet. Avgörande för detaljplanekravet är vilket inflytande samhället behöver över bebyggelsen och dess förändringar, samt i vilken omfattning allmänna eller enskilda intressen behöver beaktas. Enligt Boverket så bör en detaljplan krävas för skyddsvärda bebyggelseområden av riksintresse samt om det behövs bestämmelser för att bevara eller trygga väsentliga drag i miljön. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har gjort en sådan bedömning i förvarande fall då upphävandet berör fastigheter som ligger inom eller i närheten av allmänna intressen så som riksintresse för kulturmiljö, påverkansområde för buller (riksintresse för kommunikationer, Arlanda Airport) samt närhet till trafikverkets väg 268 (där en ny vägplan håller på att tas fram) och som är av mellankommunalt intresse. Vid en eventuell bygglovsprövning behöver dessa aspekter beaktas samt att remiss skickas till berörda sakägare, bl.a. Trafikverket, se trafikverkets yttrande. ”

Kontorets kommentar:

Kommunen föreslår upphävande av detaljplanen där de enskilda fastighetsägarna vill det. Så var uppdraget från kommunstyrelsens miljö- och planutskott. Någon bedömning kring påverkan på aktuella riksintressen eller de mellankommunala intressena har inte gjorts.

Bygglovsansökningar utanför detaljplan remitteras enligt bygglovsavdelningens rutiner till berörda sakägare och intressenter, till exempel Trafikverket.

Lantmäteriet

Har inga synpunkter.

Sakägare

Sakägare 1.

Upphävande av gällande plan inom delar av detaljplan Nibble respektive Högvreten är jättebra.

Skrivelse från sakägare 2, 3, 4, 5 samt 6 inom detaljplan Nibble.

Fastighetsägarna motsätter sig upphävande av gällande plan inom delar av detaljplan Nibble. De är nöjda med att bo i ett fritidshusområde. Ett litet område, charmiga grusvägar, lummiga inbäddade hus och god gemenskap. De menar att önskas större bostad finns det att söka i områden med större byggrätter. Ett upphävande skulle kräva ny planering och nya krav som drabbar alla boende.

De poängterar också att både Trafikverket och Swedavia har haft synpunkter på områdets utveckling när området planlades vilket kunde medföra nya krav på fastighetsägarna. En ny detaljplan kan inte göras då de kraven från Trafikverket och Swedavia inte är klara.

Fastighetsägarna vill utveckla sitt område gemensamt, inte i delar av samma gata. De menar att de tre fastighetsägarnas beslut kan innebära att övriga utefter Rivtorpsvägen blir ekonomiskt lidande då den nya utformningen kommer att innebära nya krav på omgivningen. De anser inte att det är rättvist.

Kontorets kommentar:

Själva upphävandet nu medför inga nya krav eller kostnader ifråga om vatten och avlopp eller detaljplan för de resterande fastighetsägarna. Ett upphävande av

detaljplanen på dessa tre fastigheter medför inte med automatik att en ny detaljplan tas fram eller nya krav på de kvarvarande fastigheterna. Ett arbete med en ny detaljplan måste föregås av ett nytt uppdrag från kommunens politiker med motiv för varför en ny detaljplan krävs. Yttrandet föranleder ingen ändring av förslaget då det följer uppdraget från politikerna. Kontoret anser inte att de farhågor yttrandet påtalar finns.

Kommunala instanser

Bygg- och miljönämnden (bygg- och miljökontoret svarar på delegation):

Nämnden anser att vid en samlad bebyggelse som detta bör vatten- och avloppsfrågan hanteras i enligt § 6 lagen om allmänna vattentjänster där kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i ett verksamhetsområde. Enskilda vatten- och avloppsanläggningar kan innebära betydande risker för föroreningar av dricksvattnet. Ska de planbestämmelser som finns i de gällande detaljplanerna tillämpas får enskilt avlopp överhuvudtaget inte inrättas. Det kan ge svåröverblickbara konsekvenser när intilliggande fastigheter får olika regler att förhålla sig till.

Vid en detaljpaneläggning kan ett samlat grepp tas och utredning göras av buller från Vallentunavägen och riksintresset Arlanda med buller 70 dBA maxnivå. Vid de upphävda delarna kommer fortfarande krav om en bullerutredning att ställas för fastigheter vid ny- och ombyggnad men man tappar greppet om helheten för området.

Bygglovavdelningen har deltagit i arbetet med planhandlingarna och deras synpunkter har arbetats in. Men de uppmärksammar tre mindre språkliga korrigeringar i texten under rubrikerna Bostäder, Bygglov samt Kulturmiljö. De påpekar även att markradonsituationen ska redovisas inför det tekniska samrådet, inte vid bygglovsansökan.

Kontorets kommentar:

I ett område som detta är en detaljplan för hela området utan tvekan det bästa sättet att hantera både vatten- och avloppssituationen samt bullerfrågan. Kontoret tog fram ett förslag till ny detaljplan som skulle möjliggöra ett kommunalt VA-nät. Planen antogs men upphävdes av länsstyrelsen på grund av planeringen för en ombyggnad av Vallentunavägen.

Bygglovsavdelningens synpunkter korrigeras i handlingarna.

VA-enheten, Kontoret för samhällsbyggnad

Enheten har fått samrådsmaterialet för kännedom och påpekar i ett yttrande följande. De bägge områdena Nibble och Högvreten togs in i verksamhetsområdet för VA 2011. När länsstyrelsen upphävde antagandebeslutet för en ny detaljplan så togs områdena bort från verksamhetsområdet i september 2019. Något behov enligt 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster föreligger inte. Utbyggnad av dricksvatten- eller spillvattenledningar i detta område kommer därför inte att ske och gäller även om förslaget att upphäva befintlig detaljplan för Högvreten respektive Nibble går igenom.

För fastigheterna Nibble 7:1-14:1 finns en gemensamhetsanläggning som 1998 fick godkänt av Norrvatten att ansluta till deras vattenledning med kommunen som huvudman. Kommunens VA-enhet ser över den anslutningen utifrån att Norrvatten uttryckt önskemål att få bort alla direktanslutningar på sina ledningar.

Kontorets kommentar:

Kontoret kan konstatera att kommunens olika delar med sina respektive ansvarsområden har olika uppfattning om kravet enligt § 6 i lagen om allmänna vattentjänster.

Övriga**Brandkåren Attunda**

Brandkåren konstaterar att efter ett upphävande kommer framtida om- och tillbyggnader att prövas i bygglovsansökan. Då Högvretenfastigheterna ligger i anslutning till Vallentunavägen som är en rekommenderad sekundär transportled görs anpassningen till risksituationen i bygglovsprövningen varför brandkåren Attunda vill delta i kommande bygglovsprövningar. Vid transportleder för farligt gods är det tydliga fördelar att området är planlagd då det kan bli resurskrävande att göra riskbedömningar i varje enskild bygglovsprövning.

Kontorets kommentar:

Kontoret kan konstatera att en gemensam detaljplan underlättar en samlad bild av riskerna för bebyggelsen. Bygglovsansökningar utanför detaljplan remitteras enligt bygglovsavdelningens rutiner till berörda sakägare och intressenter, till exempel brandkåren.

E.O.N

”Har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.”

Norrvatten

I den gällande detaljplanens sydligaste del utefter Vallentunavägen har Norrvatten en huvudvattenledning med stor dimension, karta bifogas. Norrvatten påpekar att de har ledningsrätt för ledningen. Att placera byggnader i närheten av den kan innebära en risk för ledningsbrott. Inga byggnader bör placeras närmre än 10 meter från ledningen. Vid framtagande av ny detaljplan bör hänsyn tas till ledningsplaceringen och dess känslighet för vibrationer och belastning.

Kontorets kommentar:

Det här planarbetet berör ett upphävande av detaljplanen i delar som är betydligt längre från Norrvattens ledning än 10 meter. Ny bebyggelse på de upphävda delarna prövas direkt med bygglov utan föregående detaljpaneläggning.

Skanova

”Har inget att erinra till upphävande av detaljplanen förutsatt att våra befintliga rättigheter inte påverkas av ändringen.”

Stockholm Exergi

Ingen erinran.

Swedavia Airports

”Swedavias syn är att ingen ny bostadsbebyggelse bör få tillkomma inom influensområdet med mindre än att särskilda skäl föreligger eller att bebyggelsen prövats lämplig i en detaljpaneläggning. Då upphävandet av den gällande byggnadsplanen på de aktuella fastigheterna medför att framtida bygglovsansökningar kommer att prövas utanför områdesbestämmelser och detaljplan ser Swedavia att man ej bör motsätta sig upphävande av rubricerad plan.”

Kontorets kommentar:

Bygglovsansökningar utanför detaljplan remitteras enligt bygglovsavdelningens rutiner till berörda sakägare och intressenter, till exempel Swedavia.

Trafikverket

”Trafikverket överklagade ny detaljplan för området under 2017 och Länsstyrelsen upphävde detaljplanen då den försvårade planering och utbyggnad av väg 268. Framtagande av vägplan för väg 268 pågår hos Trafikverket. Trafikverket har inget att erinra mot upphävande av detaljplanerna men framtida planering av markanvändning ska i de delar de påverkar influensområdet för ny väg förhålla sig till pågående vägplan och dess förutsättningar. Det är av stor vikt att Trafikverket får framtida bygglov, marklov etc på remiss.”

Kontorets kommentar:

Bygglovsansökningar utanför detaljplan remitteras enligt bygglovsavdelningens rutiner till berörda sakägare och intressenter, till exempel Trafikverket.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

Följande redaktionella förändringar föreslås med anledning av inkomna yttranden under samrådstiden.

Planbeskrivning

- Tre språkliga förändringar införs, under rubrikerna Bostäder, Bygglov respektive Kulturmiljö.
- Texten under rubriken Radon justeras.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

Inga.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda.

Nedan förtecknas sakägare vilkas fastigheter finns i fastighetsförteckningen (berörda enligt plan- och bygglagens mening) och har inkommit med synpunkter som inte alls eller endast delvis kunnat tillgodoses i utarbetandet av antagandehandlingarna. Fastighetsägarna kommer därmed att efter antagandet i kommunstyrelsen av planupphävandet informeras om möjligheten att överklaga beslutet.

Sakägare 2.

Sakägare 3.

Sakägare 4.

Sakägare 5.

Sakägare 6.

Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw

Stadsarkitekt/samhällsplaneringschef

Elisabet Eriksson
Planarkitekt