



Upplands Väsby kommun

Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad
Mats Jakobsson
☎ 08 - 590 970 96
Fax 08 – 590 733 37
Mats.jakobsson@upplandsvasby.se

2016-03-14

Dnr
BN/2015:508

Detaljplan för område väster om Dragonvägen inom projektet Fyrklövern

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ambitionerna i kommunens översiktsplan om en levande stadskärna inom kvarteret Fyrklövern genom förtätning av bostäder och verksamheter. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och är en av flera pågående detaljplaner inom planprogramområdet Fyrklövern. Synpunkterna inkomna under programsamrådet är sammanfattade i en samrådsredogörelse för programmet (daterad 2012-02-21). Programmet godkändes av kommunstyrelsen den 5 mars 2012.

För att göra Fyrklövern fortsatt attraktivt och kännetecknat av mångfald och variation har kommunen valt att inleda dialog med flera intressenter och aktörer som kan utveckla området. Dialogen har förts genom projektet Väsby Labs.

Hur plansamrådet genomförts

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 9 december 2014 redovisade kontoret för samhällsbyggnad ett samrådsförslag. Nämnden beslutade då att sända förslaget till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda för samråd. Samrådet varade mellan den 18 december 2014 – 9 februari 2015. Samrådsförslaget har varit utställt i kommunhusentrén, på biblioteket i Messingehuset och på kontoret för samhällsbyggnad. Ett samrådsmöte hölls den 21 januari i Messingehuset. Samrådsförslaget fanns även tillgängligt på kommunens hemsida.

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

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Berörd fastighetsägare inom plan enl fastighetsförteckning
Berörd fastighetsägare utom plan enl fastighetsförteckning
Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Social- och äldreomsorgsnämnden
KS Teknik och fastighetsutskott
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Brandkåren Attunda
Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
E.ON Elnät Stockholm AB
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Förpacknings- och tidningsinsamlingen
Hammarby församling
Handikappföreningarnas Samorganisation, HSO
Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
Hyresgästföreningen
Käppalaförbundet
Norrorts polismästardistrikt
Norrvatten
Posten Sverige AB
PRO Pensionärernas Riksorganisation, Väsby
PRO Upplands Väsby Finska
SITA
SPF Väsbyveteranerna, Väsby
Svenska Kraftnät
Swedavia AB Stockholm-Arlanda Airport
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SL)
Telia Sonera Skanova Access AB
Trafikverket
Upplands Väsby Promotion
Vattenfall Eldistribution
Väsby Centrums Företagarförening
Berörd idrotts- och övrig förening
Väsby Bangolf
Förskolan Visselpipan

Uppdelning av planområdet

Efter samrådet har detaljplanen delats i tre delar efter beslut i Byggnadsnämnden 22 september 2015 - område väster om Dragonvägen, område öster om Dragonvägen (1) och område öster om Dragonvägen (2). Uppdelningen föranleds av att flera frågor behöver utredas vidare i olika skeden, bland annat gång- och cykelvägens sträckning mellan Vilundavägen och Dragonvägen, det föreslagna läget för ett parkeringshus öster om Dragonvägen samt vidare utredning kring utformning av bebyggelse inom några delar av planområdet. Planarbetet kommer att fortsätta omgående som tre separata planärenden.

Aktuell detaljplan hanterar området väster om Dragonvägen och omfattar ny bebyggelse samt allmän platsmark i form av torg och parkmark.



Illustration, detaljplaneområden efter delning.

Syftet med aktuell detaljplan för område väster om Dragonvägen

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ambitionerna i kommunens översiktsplan om en levande stadskärna inom kvarteret Fyrklövern genom förtätning av bostäder och verksamheter. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i upp till sex våningar samt förskola, parkering och centrumändamål längs Dragonvägen. Vid Vilundavägen medges bostäder i upp till tre våningar. Längs Dragonvägen ska lokaler för verksamheter och bostadskomplement finnas i bottenvåningen. Detaljplanen omfattar ca 200 bostäder.

Inkomna synpunkter

I denna samrådsredogörelse finns samtliga yttranden från samrådsskedet sammanfattade. Synpunkter som berör de tidigare östra delarna av planområdet hanteras och besvaras i samband med kommande planarbete för de delarna.

Yttrandena är sammanfattade av kontoret för samhällsbyggnad. Fullständiga inkomna yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, enheten för stadsutveckling och hållbar planering.

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

1. Länsstyrelsen enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

Sakägare

3. Stathis Andrianopoulos och Hanna Enedahl, Vilunda 1:223
4. Roger Mårtensson, Vilunda 1:224
5. Henrik och Karolina Nichols, Vilundavägen 10
6. Margareta Johansson, Dragonvägen 78
7. Ingvar Truedsson, Dragonvägen 84
8. GERP Väsby Centrum AB
9. Hyresgästföreningen Dragonen
10. Privatpersoner enligt bilaga 1.
11. Privatpersoner enligt bilaga 2.

Kommunala instanser

12. Brandkåren Attunda
13. Social- och äldrenämnden, SÄN
14. Utbildningsnämnden, UBN
15. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN
16. Kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott, KSTFU

Övriga

17. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort
18. EON Elnät Stockholm AB
19. AB Fortum Värme
20. Birgitta Königsson, Dragonvägen 30
21. Bengt Lindqvist, Hovslagargatan 39
22. Telia Sonera Skanova Access AB
23. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (f.d. SL)
24. Upplands Väsby hembygdsförening

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets för samhällsbyggnad kommentarer (kontorets kommentar redovisas med indragen text). I kontorets för samhällsbyggnad kommentar redovisas om synpunkterna lagts till grund för en bearbetning av planen eller/och om inte, varför de inte kunnat tillmötesgå.

*Obligatoriska***1. Länsstyrelsen enheten för planfrågor***Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan.

Synpunkterna syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget så att ett statligt ingripande enligt 11 kap 10 § PBL kan undvikas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Höga byggnader - Riksintresse flygfart och totalförvar

I planförslaget medges upp till nio våningar höga byggnader. Höga byggnader kan i vissa fall påverka flygfartens tekniska system. När en detaljplan möjliggör byggnader högre än 20 meter över marknivå behöver kommunen samråda med Luftfartsverket, och vid behov beställa en flyghinderanalys. Om planen medger att byggnader eller anordningar får bli högre än 45 m över mark inom sammanhållen bebyggelse och 20 m utanför, ska samråd också ske med Försvarsmakten. För att tydliggöra vad som är högsta möjlig höjd bör planbestämmelserna också kompletteras med en sk plushöjd som anger högsta tillåtna totalhöjd över grundkartans nollplan. Se även Trafikverkets yttrande till detaljplanen för Norra Ekebo.

Buller och vibrationer - Hälsa och säkerhet

Planområdet utsätts för höga bullernivåer från väg- och flygtrafik. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att avsteg från gällande riktvärden för vägtrafikbuller enligt den sk Stockholmsmodellen kan tillämpas, och att föreslagen bebyggelse, trots påverkan av flygbuller, får accepteras som komplettering av befintliga bebyggelsekvarter här i de centrala delarna av tätorten. Det är lämpligt att byggnaderna får förstärkt ljudisolering i fasader, fönster och ventiler, så att omgivningsbullret utomhus kan kompenseras med låga ljudnivåer inomhus. Av planhandlingarna bör framgå hur stor dämpningen behöver vara i fasader mot gator med störande trafik, för att den angivna ljudnivån inomhus ska uppnås.

För att avstegsfallet ska uppfyllas behöver planbestämmelse under ”Störningsskydd” förtydligas att gälla minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. I det fortsatta planarbetet behöver också principlösningar för bostadslägenheter i särskilt bullerutsatta hörnlägen samt åtgärder för att säkra en god ljudmiljö på förskolans gård belysas. Även möjlighet att med skärmar, absorbenter och tak skärma av uteplatser/balkonger till enskilda lägenheter bör uppmärksammas.

Behov av åtgärder för att undvika störning av lågfrekvent buller och vibrationer från busstrafik och annan tung trafik behöver uppmärksammas. Markstabiliteten och risken för störande vibrationer kan komma att påverkas av ökad nederbörd, se synpunkter på ”Geoteknik och markstabilitet” nedan. Bullerutredningarna som bifogats planförslaget bör stämmas av. Där anges bland annat olika uppgift om hastighet, 30 respektive 40 km/h, som ingångsdata för bullerberäkningarna.

Geoteknik och markstabilitet - Hälsa och säkerhet

Enligt geoteknisk sammanställning för Fyrklövern (Bjerking) utgörs övervägande del av planområdets mark av lera med varierande djup. För att grundlägga byggnader fordras stödpålning. Länsstyrelsen vill framhålla att vid beräkning av markstabiliteten bör påverkan av framtida klimatförändringar med förväntat ökad, mer intensiv nederbörd och högre temperaturer vägas in. Kommunen behöver kunna bedöma att föreslagen lösning med stödpålning innebär en hållbar lösning, även med beaktande av klimatförändringar.

Dagvatten - Miljökvalitetsnormer och grundvattenskydd

Fyrklöverområdet ligger i anslutning till en grundvattenförekomst med otillfredsställande status. Planområdets del på östra sidan om Dragonvägen ligger inom det nuvarande yttre vattenskyddsområdet för Hammarby grundvattentäkt och inom föreslaget gemensamt vattenskyddsområde för de viktiga grundvattentäkterna Jästbolaget, Hammarby, Rotsunda och Hammarby. Med hänsyn till grundvattenskyddet får inget förorenat dagvatten infiltreras. Särskilda skyddsåtgärder och hänsyn krävs vid planering och byggande inom området. Enligt nu gällande föreskrifter får inte större schaktarbeten ske till lägre nivå än en meter över högsta naturliga grundvattenstånd. Av planen bör framgå hur detta beaktas där detaljplanen tillåter att källare och garage anordnas under byggnader och gårdar.

Exploateringsområdet avvattnas via dagvattennätet till Ladbrodammen. Av dagvattenutredningen framgår att vid större flöden bräddar dagvattnet förbi reningsdammen, ut i Väsbyån. Det framgår att dagvattensystemet idag sannolikt överbelastas redan vid ett 2-årsregn. Tre olika fördröjningsscenarioer har beräknats för planområdet: ett ska klara 50 % av ett 2-årsregn, i det andra ska dagvattenflödet efter exploatering inte vara större än idag vid ett 5-årsregn, i det tredje som ett 10-årsregn. Av utredningarna framgår dock att dagvattenflödet från området behöver minskas. I det fortsatta planarbetet bör påverkan av klimatförändringar och behov av åtgärder för att klara mer och intensivare nederbörd belysas.

I planbeskrivning och dagvattenutredning lämnas förslag på flera olika fördröjnings- och reningsåtgärder, men det behöver framgå vilka av dessa som avses genomföras, och hur de ska säkerställas. Kommunen bör överväga att i detaljplanen reglera åtgärder som föreslås i utredningarna, och som syftar till att minska översvämningsrisken, t.ex. gröna sedumtak, plantering av träd, grönytefaktor/ planterad markyta, genomsläppliga markbeläggningar, damm/fördröjningsyta, dagvattendiken etc. Mer preciserade krav på teknik och kapacitet (flöden) är dock inte lämpligt eller möjligt att reglera med stöd av PBL.

Av planhandlingarna ska framgå hur planens genomförande förhåller sig till miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten, och till kommunens åtgärdsprogram för att klara MKN vatten. Möjligheterna att uppnå och upprätthålla MKN hos recipienten, samt behov av åtgärder för att minska översvämningsrisken behöver ses i ett större sammanhang, och de åtgärder som föreslås i planen relateras till åtgärder inom en större del av avrinningsområdet.

Vattenmyndigheten har förslag till nya miljökvalitetsnormer, vattenförekomster och åtgärdsprogram, med reviderade statusuppgifter, ute på samråd 1 november 2014 – 30 april 2015. I det fortsatta planarbetet bör uppdaterad status samt förslag till MKN beaktas. Mer information finns på Vattenmyndigheternas hemsida (www.vattenmyndigheterna.se) och Vatteninformationssystem Sverige VISS (www.viss.lansstyrelsen.se).

Om höjden på den föreslagna bebyggelse överstiger 20 meter, kommer flyghinderanalys att genomföras under detaljplanens granskningskede.

Bullerutredningar har tagits fram för de olika områdena inom planområdet. Dessa ger förslag till åtgärder för att hantera bullersituationen i området och ligger till grund för de planbestämmelser angående buller som anges på plankartan. Bullerutredningarna för de olika projekten inom planområdet har bearbetats för att även innehålla en diskussion om flygbuller.

Bullerutredningen har kompletterats med resonemang om ljudmiljö på förskolegård. Planen anger ytterligare en plats för förskolegård för att möjliggöra de ytor som behövs för utemiljön. Plank föreslås för att ge bättre ljudmiljö.

En bestämmelse om vibrationer läggs till på plankartan samt i planbeskrivningen.

Under planprocessen pågår projektering parallellt och hanterar frågor gällande bland annat klimatförändringar.

Planbeskrivningen kompletteras med text om gällande nivåer för grundvattnet. I planbeskrivningen beskrivs även hur hänsyn till grundvattentäkten tas.

En planbestämmelse om yta för dagvattenhantering inom kvartersmark läggs till på plankartan. Detaljerade lösningar hanteras vid genomförandet av detaljplanen. En mer detaljerad beskrivning finns i de dagvattenutredningar som tagits fram, vilka sammanfattas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med info om miljö kvalitetsnormer för vatten samt med en beskrivning av vilka åtgärder kommunen gör för att klara MKN för vatten.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet vill att handlingarna ska förtydligas gällande vilka konsekvenser det blir för de olika fastigheterna både ekonomiskt och fastighetsrättsligt. Vad innebär planen t ex för Vilunda 1:210? Det står nu bara att mark ska föras från kommunens fastighet till kvartersmark.

Grundkartan saknar koordinatkryss.

I avsnittet om gemensamhetsanläggningar bör det framgå vilka fastigheter som ska tänkas ingå i dessa och vilka konsekvenser detta får för de ingående fastigheterna. Om byggherrar ska sköta samfällighetsföreningar eller inte är möjligen en avtalsfråga och bör inte nämnas i planbeskrivningen, då en samfällighetsförening bildas vid lantmäterisammanträde.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas gällande de ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna för de olika fastigheterna.

Plankartan kompletteras med koordinatkryss.

Aktuell detaljplan föreslår inga gemensamhetsanläggningar.

Sakägare (för område väster om Dragonvägen)

3. Stathis Andrianopoulos och Hanna Enedahl, Vilundavägen 11, fastighet Vilunda 1:223

Folkparksområdet är ett gammalt och fint villaområde och kommunen har haft stränga regler angående ombyggnad och nybyggnad. Husen får inte vara högre än två våningar och kvadratmetytan är begränsad. De måste passa in i området. Vi får inte bygga ett hus till på vår tomt fast den är ganska stor (drygt 1 200 m²) och fast vårt hus är på bara 70 m².

Nu går kommunen helt emot sina egna regler och planerar att låta Brabo bygga ett 4-våningshus med 15 lägenheter bredvid vårt. Dessutom planeras ett 8-våningshus på Dragonvägen precis bakom vår tomt. Hur kan det få ske?

Kommunen vill förstöra vårt fina villaområde, och det är vårt hus som drabbas värst. Vi blir omgärdade av två stora hus. Vi har en underbar tomt, nästan helt utan insyn, där vi tillbringar mycket tid. Med de planerade husen kommer vi inte att kunna använda tomten på samma sätt. Solen kommer att skymmas under en stor del av dagen. Det kommer dessutom att bli insyn i huset, vilket vi inte har haft alls. Om kommunens planer förverkligas, kommer vi att göra en stor förlust vid framtida försäljning.

Vi protesterar starkt emot dessa byggnadsplaner. Vi anser att kommunen ska hålla fast vid sina egna regler, och inte bygga högre hus än två våningar i villaområdet.

Kommentar:

Er fastighet omfattas av en detaljplan från 1980 som anger att ni får bygga en fristående huvudbyggnad i en våning på 125 m² (omfattande en bostadslägenhet) och en gårdsbyggnad på 40 m². Om ytterligare byggnationer ska uppföras krävs en ändring av den gällande detaljplanen.

En omvandling från en glesare bebyggelse till en tätare och mer stadsmässig bebyggelse är en naturlig utveckling när Väsby växer och mycket av den tillkommande bebyggelsen sker i de centrala delarna. Detta är även i linje med kommunens översiktsplan. Förutom en mer effektiv markanvändning i centrala Väsby där tomma ytor, parkeringsytor och vissa grönytor kompletteras med ny bebyggelse kan befintliga hus ibland rivas och ersättas med nya. Att ersätta enstaka villor med en högre exploatering är också en utveckling som är påbörjad, bland annat i närheten av stationen där fyra större villafastigheter nu ersätts med ett nytt kvarter med flerfamiljshus. Folkparksområdet är utpekad i översiktsplanen som bebyggelse med kulturhistoriskt värde utifrån sin struktur och enskilda byggnader som har ett lokalt intresse. Kommunen anser att de två aktuella fastigheterna vid Vilundavägen kan utgöra en väl avvägd förtätning mellan Folkparksområdets glesare villastruktur

och den mer tätare stadsmiljö som föreslås vid Dragonvägen. Skalan i bebyggelsen trappas ned mot befintlig villabebyggelse och husen föreslås placeras en bit in från gatan mot Vilundavägen, för att inte skapa en allt för sluten karaktär mot Vilundavägen och omkringliggande bebyggelse.

Solstudier har tagits fram för detaljplaneområdet för att klargöra vilken skuggpåverkan den föreslagna bebyggelsen innebär för befintlig bebyggelse. Det norra huset längs Dragonvägen har efter samrådet sänkts till fyra till fem våningar.

4. Roger Mårtensson, Vilundavägen 9, fastighet Vilunda 1:224

Beträffande Vilundavägens två nya 4 våningshus: Hur kan man göra en bedömning att två moderna flerfamiljshus skall passa in i ett charmigt och omtyckt villaområde från mitten av fyrtioalet? Jag får endast bygga ut mitt hus med en tämligen begränsad area. Dessa båda tomter tillåts bebyggas med 10-tals gånger större yta än den befintliga. Eftersom husen inte passar in i den befintliga bebyggelsen verkar detta som ett desperat försök att spränga in så många boende som möjligt oavsett vilket regelverk som tidigare gällt för oss som bor och betalar skatt här.

Beträffande Dragonvägen: Att man uppför 8-våningshus istället för att bygga liknande hus som ligger norrut på Dragonvägen är förvånande. I utredningen framgår att skuggning av villorna kommer att ske. Varför sänks då inte bygghöjden? Dessutom behövs pålning, antar att högre höjd innebär mer pålning.

Vi har just kommit över det oväsen vi levde med under rivningen av gymnasiet. Nu skall vi gå igenom en period till med ytterligare oväsen samtidigt som vi vet att de nya husen även medför viss skuggning.

Vad kan jag som fastighetsägare göra för att stoppa eller få till stånd förändringar på dessa planer?

Kommentar:

Beträffande Vilundavägen se kommentar till yttrande nr 3.

Efter samrådet har detaljplanen delats upp i tre planområden. Den föreslagna bebyggelsen väster om Dragonvägen har studerats ytterligare gällande höjder och utbredning, bland annat utifrån inkomna yttranden. Den bebyggelse som tidigare föreslogs som nio våningar har studerats mer detaljerat utifrån stadsbild och påverkan på grannfastigheterna och har nu sänkts till högst 6 våningar.

Enskilda sakägare har rätten att överklaga antagandet av planen om detta sker inom tre veckor från antagandet samt att sakägaren har framfört yttrande under något skede av planprocessen. Prövning av överklagandet sker av länsstyrelsen.

5. Henrik och Karolina Nichols, Vilundavägen 10, fastighet Vilunda 1:221
Enligt planen som visades på samrådsmöte den 21/1 ska det på Vilundavägen 13 och 21 byggas lägenhetshus i 3 plan (fasad Vilundavägen) samt 4 plan (mot Dragonvägen).

Vi är generellt positiva till nybyggnation och förtätning av centrala Väsby. Men nuvarande förslag är inte förenligt med den bebyggelse som idag finns i "Väsby villastad". Här finns idag mestadels mindre småhus, det är ett villa-samhälle där inga hus har mer än två våningar. Ett bostadshus med lägenheter i tre våningar skulle väsentligt avvika från omgivande fastigheter, och det är väl tveksamt om detta är förenligt med gällande regler för området? Skulle bygglov medges för så höga hus för privatperson? Dessutom skulle det påverka vår fastighet mycket negativt då det blir insyn mot vår tomt, något som träd och buskar idag skyddar mot. Inget skyddar dock mot grannar som tittar in från tredje våningen.

Vi protesterar mot att bygga i tre våningar och menar att lägenheter maximalt kan byggas i TVÅ våningar ut mot Vilundavägen.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 3.

6. Margareta Johansson, Dragonvägen 78

Vi människor i Dragonvägens område är gamla, med rullatorer, kryckor, automobiler, cyklister m.fl. gående. Det finns en stor skola med 600 elever som dagligen passerar här, samt folk från Smedbyområdet. Vi har aldrig hört talas om att man planerar en gata mitt i ett bostadsområde. Hur tänker ni?

Kommentar:

Aktuell detaljplan omfattar inte lokalgatan som yttrandet hänvisar till. Föreslagen lokalgata omfattas av Detaljplan för Fyrklövern 1 – allmän platsmark som antogs av kommunfullmäktige 16-mars-2015, laga kraftvunnen oktober 2015.

Kommunen har besvarat synpunkterna kring föreslagna gatusträckningar i samrådsredogörelse (daterad 2014-05-26), granskningsutlåtande (daterad 2014-11-17) och granskningsutlåtande 2 (daterad 2015-01-26).

7. Ingvar Truedsson, Dragonvägen 84

Kommunens inbjudan till plansamråd har inte nått ut till hyresgäster (intressenter) i de fyra blå husen närmast Väsby centrum. I inbjudan uppmanas fastighetsägaren att informera sina hyresgäster om plansamrådet. Informationen har endast bestått i att Väsbyhem har tejpats upp kommunens informationsblad i portarna. En information skriven på byråkratisk svenska som många inte förstår.

I denna detaljplan finns cirka 280 lägenheter i de fyra blå husen med uppskattningsvis cirka 500 hyresgäster. Vid samrådet deltog ett fåtal personer, övervägande kommunens tjänstemän, politiker och representanter från

Riksbyggen. Vi som besökte samrådet väntade oss en presentation av detaljplanen, detta för att alla berörda ska få kännedom om vad det innebär med en ny detaljplan inom ett redan befintligt bostadsområde.

Hänvisar till PBL 5 kap 11§ samt PBL 5 kap 13§ om samrådsretsen och kräver, med stöd av detta förlängd samrådstid och nytt samrådsmöte med redovisning av motiven och konsekvenserna, med bilder och förklaringar av t.ex. vad planbestämmelser är. Ett samrådsmöte bör genomföras i närheten av de fyra blå husen. Många av de som bor där är så gamla och svaga att de inte kan ta sig till ett samråd i Messingen. En lämplig lokal kan vara Cafe Astrid.

I den presenterade detaljplanen kan jag inte se att avfallshanteringen är löst. Enligt samrådshandlingen ska avfall tas omhand inom fastigheten, nu river man ett befintligt källsorteringsrum men ersätter det inte. Väsbyhem har monterat två kassuner för hushållsavfall. Den enda lösning jag ser idag är att bygga ett källsorteringsrum på innergården. Enligt kvalitetsprogrammet för Fyrklövern ska plats för sortering av avfall finnas inom kvartersmark.

Försörjningen av de blå husen är av stor vikt för oss boende i blå husen. I samband med detaljplan för allmän platsmark insåg jag att det fanns en risk att den blivande nybyggnationen skulle ta över tillfartsvägen till de blå husen. Mina synpunkter om detaljplanen var att på västra gaveln av de blå husen skulle finnas en tillfartsväg som allmän platsmark. I granskning av allmän platsmark har jag lämnat synpunkter att vi inte ville bli beroende en bostadsrättsförening. Det är just så det är planerat. Fastigheten för bostadsrättsföreningen Ljuspunkten går fram till husliv på västra gaveln av de blå husen. Nu är det förslaget att gemensamhetsanläggning bildas. Vid samtal med lantmäteriet är deras synpunkt att i sådana fall är det bäst att vägen är allmän platsmark. Vad som oroar är mitt samtal med Riksbyggen hur viktig denna väg är för oss boende. Deras kommentar var att angöring till Dragonvägen 76-84 ska ske från befintlig lastgata.

Lastgatan mellan Väsby centrum och första blå huset var med i detaljplan allmän platsmark. Vid samrådet ansåg jag att denna gata ej ingick i planområdet. Svaret kan man läsa samrådsredogörelsen 2014-05-26 sid 7: "Planområdet har minskat sedan samrådet och GÅRDSGATA norr hus 1 är borttagen ur planen". Varför tar man in gatan i planen igen? Jag anser fortfarande att denna gata inte är en försörjning för Fyrklövern.

På illustrationsplanen kan man se att gaveln på nybyggnationen placeras endast åtta meter respektive tio meter från gavlarna på befintliga hus. Det är inte acceptabelt, befintliga lägenheter kommer att få dels sin utsikt förstörd och få mycket mörkare i sina lägenheter. Kravet är minst sexton meter mellan nybyggnation och befintliga hus. Vid samrådet fick jag veta att det inte var av ekonomiska skäl husen var placerade så nära varandra.

Innergården mellan andra och tredje huset från centrum räknat är inte löst. Där är ett 17 m brett område redovisat för blivande Drabantvägen. Tillgängliga handlingar kan man se kantstensparkering längs Drabantvägen samtidigt som illustrationsplanen redovisar vinkelrät parkering mot Drabantvägen. Hur tänker man utforma denna innergård?

I planbestämmelserna är det helt klart att nybyggnationen skall innehålla bostäder, centrumanläggningar och garage. Är det ett krav att det skall finnas minst 0,35 bilplatser per lägenhet? Är föreslagna parkeringsgarage mellan Drabantvägen och Djäknevägen för boende i blå husen? Kommer det i så fall täcka behovet?

Enligt föreslagna planbestämmelser, är byggnadsytan för de två kvarteren av de blå husen 2000 m² vardera. Byggnadsytan är redan överskriden. För att säkerställa eventuella nya byggnader t.ex. källsorteringsrum, öka byggnadsytan till 2500 m² för varje kvarter.

Kommentar:

Begreppet samråd betyder att de handlingar som tillhör planen (plankarta och planbeskrivning) offentliggörs och att alla har möjlighet att framföra sina åsikter. Angående PBL 5 kap 11§ så ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kända sakägare och kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs, vissa kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget ska kommunen ge tillfälle till samråd. Att ge tillfälle till samråd innebär bl.a. att kommunen inte behöver gå ut till var och en av de berörda intressenterna med information om planförslaget. Däremot måste kommunen meddela att det finns ett planförslag och var det finns tillgängligt. Detta gjorde kommunen genom att samrådet kungjordes på kommunens anslagstavla i kommunhuset och på kommunens hemsida på internet. Annonser om samrådet har varit införd i Vi i Väsby. Information om samrådet har skickats ut till Väsbyhem och fastighetsägare. Samrådsförslaget har varit utställt i kommunhusentrén, på biblioteket i Messingehuset och på kontoret för samhällsbyggnad samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Väsbyhem har även annonserat i trapphusen i de blå husen. Kommunen tar till sig åsikten angående svårförståelig svenska och ska se över sina rutiner gällande information till berörda.

Kommunen ska samråda med berörda, vilket kan göras på flera sätt. Intressenterna måste därefter själva avgöra om de vill utnyttja den möjligheten till påverkan som samrådet kan ge. Samrådsmötet under samrådstiden var upplagt på så sätt att alla som besökte mötet skulle ha möjlighet att personligen få en presentation av detaljplanen samt kunna ställa frågor. Fördelen med detta upplägg jämfört med en gemensam dragning är att intressenterna inte behöver anlända en viss utsatt tid och att alla i större utsträckning får möjlighet att hinna ställa de frågor eller framföra de åsikter som de anser viktigast.

Enligt PBL 5 kap 13§ så ska kommunen under ett samråd redovisa planförslaget, skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och hur kommunen avser att handlägga förslaget. Detta görs i planbeskrivningen och på plankartan. Det finns alltid

möjlighet att ställa frågor till ansvarig handläggare via telefon, mail eller brev.

Övriga synpunkter behandlar detaljplanerna öster om Dragonvägen och kommer att hanteras i dessa.

8. GERP Väsby Centrum AB

Ser mycket positivt på den planerade utvecklingen av Fyrklövern med fler bostäder, bättre infrastruktur och kommunikationer och parker som ger en attraktivare och tryggare miljö runt Väsby centrum. De skulle vilja ha involverats tidigare i planarbetet med hänsyn till att del av deras fastighet Vilunda 6:60 (Väsby centrum) omfattas av planförslaget. De anser att de inte fått den insyn och påverkan som de förväntat sig som sakägare i processen.

Deras fastighet omfattas idag av detaljplan nr 266 "Detaljplan för Väsby Centrum". Genomförandetiden löper fram till 2016-06-26. Kommunen vill nu (delvis) upphäva eller ändra detaljplan nr 266 i förtid för att anlägga en ny infart i det sydvästra hörnet av planområdet på vår fastighet, Vilunda 6:60. Avsikten är, som de förstår det, att flytta befintlig infart norrut till deras fastighet för att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus på intilliggande fastighet Vilunda 6:22. Planförslaget omfattar hela utrymmet mellan Väsby Centrum och del nya bostadshuset, nedan kallad "Gränden". Gränden, som är belägen på deras fastighet, behöver tas i anspråk för allmän platsmark (ändamålsbeteckning "Torg"). Av planbeskrivningen framgår att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

De har tidigare framfört till kommunen att den aktuella marken inom fastigheten idag används som parkering för arbetande i Väsby centrum samt in- och utfart för varutransporter till och från Väsby Centrum.

- De anser att hela Gränden inte bör ingå i planförslaget utan att en "remsa" närmast Väsby Centrum bör "lyftas ur". Detta för att säkerställa att befintliga funktioner avseende parkering samt transportväg till och från Väsby Centrum bibehålls. De har i ett tidigare skede efterfrågat en utredning kring detta för att säkra att de lastbilar som ska till vår inlastning fortfarande har möjlighet att vända och backa ner till inlastningsfickan. Kommunen har dock inte återkommit med någon utredning i denna del än. Av illustrationsplanen framgår vidare att planförslaget omfattar del av Väsby Centrum, vilket skulle innebära att denna del av användandet av köpcentrumet blir planstridigt.
- Bullerutredningar har genomförts men de kan inte utläsa av planbeskrivningen om hänsyn tagits till buller från inlastning till Väsby Centrum. Detta vill de gärna ha ett förtydligande kring. Om hänsyn inte tagits till buller från inlastningen bör bullerutredningen kompletteras i denna del.
- De emotser att kommunen återkommer med besked om kommunen avser att lösa in del av vår fastighet. Planbeskrivningen berör inte denna fråga.

- De utgår från att kommunen står för alla kostnader som är förknippade med att anlägga den nya infarten och är villiga att ersätta för eventuell planskada.

De ser gärna att parterna hittar samförståndslösningar i ovanstående frågor innan planförslaget antas, att parterna inom kort träffas och diskuterar igenom ovanstående punkter samt att kommunen återkommer med förslag på mötesdatum. I övrigt är de tacksamma om de framöver blir fullt ut behandlade som sakägare i processen och löpande får del av all relevant information.

Kommentar:

Synpunkterna har besvarats och hanterats i detaljplan för område öster om Dragonvägen (1).

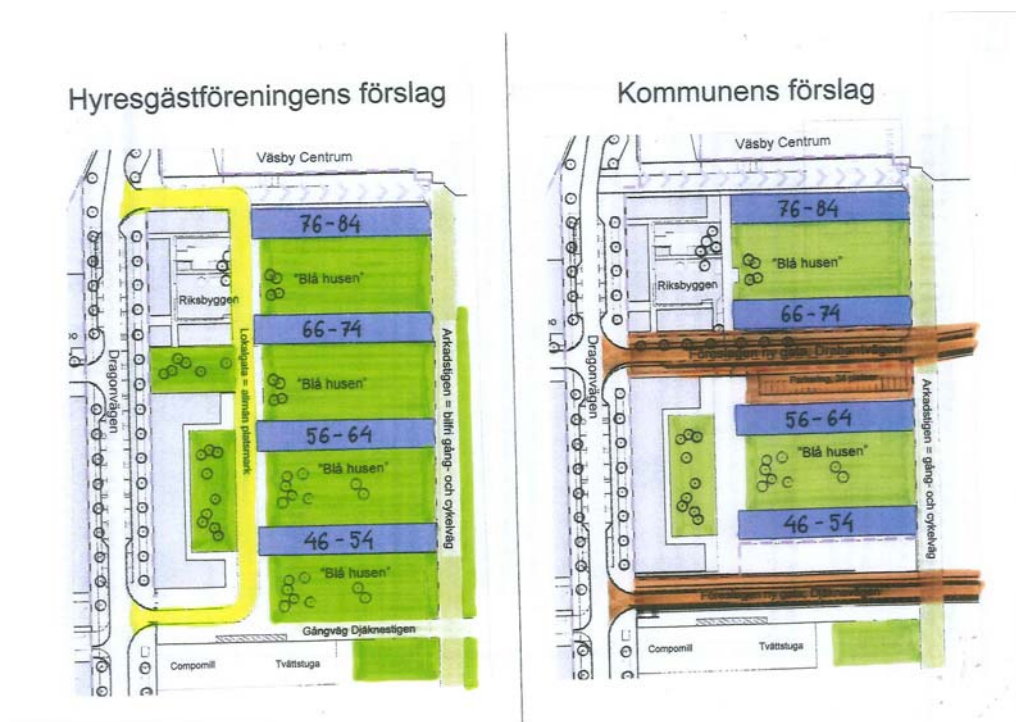
9. Hyresgästföreningen Dragonen

Vision "Väsby småstad" är en trevlig vision. Den kom väl till i slutet av 90-talet efter det att alla nuvarande högre hus om 7-13 våningar var byggda i Väsby. Hyresgästföreningens vision om en småstad är att den innehåller hus med max 5-6 våningar i varierad höjd mot gata, varför vi motsätter oss bebyggelse upp till åtta våningar i planen.

Bebyggelse. Ej bebyggelse högre än sju våningar där den översta våningen är indragen från fasadlivet väster om Dragonvägen. Öster om Dragonvägen max 5-6 våningar. Bebyggelsen bör vara varierad med olika bostadstyper och byggnadstyper. Byggherrarna bör möjliggöra gemensamhets-/samlingslokaler i bebyggelsen för att underlätta de boendes inflytande över sitt boende.

Under rådande bostadsbrist i länet förordar vi hyresrätter i så stor utsträckning som möjligt eftersom många hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Gator och Trafik. Vi har gjort ett nytt förslag till genomfartsgator i Fyrklövern. Förslaget går ut på att behålla den befintliga angöringsgatan utmed den västra sidan av de fyra blå husen närmast Väsby Centrum. Angöringsgatan kompletteras i den södra änden med en anslutning till Dragonvägen så att det blir en genomfartsgata på allmän platsmark. Vid nästa planering av detaljplan för södra delen av Dragonvägen kan man förlänga genomfartsgatan med utfart mot Dragonvägen söderut genom att riva huset mellan tvättstugan och Compomill alternativt ge Compomill andra verksamhetslokaler och bygga ett p-hus där. Detta ger tillgänglighet för transporter till och från de blå husen samt den nya planerade bebyggelsen. Arkadstigen förblir en gång och cykelväg utan korsande trafik. De boende i de blå husen behöver inte bli utsatta för mer trafikbuller och avgaser än nu.



278 likalydande skrivelser har inkommit från privatpersoner som stödjer Hyresgästföreningen Dragonens förslag till trafiklösning.

Kommentar:

Efter samrådet har detaljplanen delats upp i tre planområden. Den föreslagna bebyggelsen väster om Dragonvägen har studerats ytterligare gällande höjder och utbredning, bland annat utifrån inkomna yttranden. Den bebyggelse som tidigare föreslogs som nio våningar har studerats mer detaljerat utifrån stadsbild och påverkan på grannfastigheterna och har nu sänkts till högst 6 våningar.

Aktuell detaljplan omfattar inte lokalgatorna som yttrandet hänvisar till. Kommunen har besvarat synpunkterna kring föreslagna gatusträckningar i samrådsredogörelse (daterad 2014-05-26), granskningsutlåtande (daterad 2014-11-17) och granskningsutlåtande 2 (daterad 2015-01-26). Övriga synpunkter gällande angöringsgator behandlar detaljplanerna öster om Dragonvägen och kommer att hanteras i dessa.

Föreslagna lokalgator omfattas av Detaljplan för Fyrklövern 1 – allmän platsmark antagen 2015-03-16, laga kraftvunnen oktober 2015.

10. Privatpersoner enligt bilaga 1

278 privatpersoner har skickat in ett yttrande som anger att de stöder Hyresgästföreningens yttrande. Se bilaga 1 till samrådsredogörelse.

Kommentar:

Se kommentar till Hyresgästföreningens yttrande rubrik sakägare nr 9 ovan.

11. Protestlista mot nybyggnation inom Fyrklövern enligt bilaga 2

Listan är underskriven av totalt 46 personer. Se bilaga 2 till Samrådsredogörelse.

Vi protesterar mot planerat byggande av ett 8-våningshus på Dragonvägens västra sida, mot Folkparkens villaområde, och två 4-våningshus med vardera 15 lägenheter på Vilundavägen 13 och 21. Kommunen går emot sina egna regler angående byggnation i villaområde. Enligt dess regler får man inte bygga högre än två våningar och bara ett begränsat antal kvadratmeter.

Vi anser att husen på Vilundavägen ska ha endast 2 våningar och att 8-våningshuset bör bli betydligt lägre än 8 våningar, absolut inte högre än resten av husen på Dragonvägens västra sida.

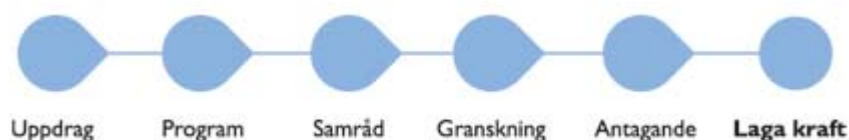
Överklagandetiden har varit väldigt kort och informationen bristfällig.

Kommentar:

Efter samrådet har detaljplanen delats upp i tre planområden. Föreslagna höjder har studerats vidare. I den aktuella detaljplanen föreslås ny bebyggelse i upp till 6 våningar längs Dragonvägen och upp till tre våningar mot Vilundavägen.

Se även svar på yttrande nr 3 angående beslut om bebyggelse i Folkparksområdet.

Planprocessen består av följande skeden:



Planuppdrag (att ta fram en detaljplan) ges från byggnadsnämnden/kommunstyrelsen. De planhandlingar som hör till detaljplanen tas fram av kommunens tjänstemän. Byggnadsnämnden tar sedan beslut om samråd. Under samrådet delges detaljplanehandlingarna till b.la. länsstyrelsen, övriga förvaltningar, sakägare och allmänheten. Under samrådet som varar 5-6 veckor har alla möjlighet att inkomma med yttranden. Planhandlingarna bearbetas sedan utifrån kommunens ställningstaganden till yttrandena. Byggnadsnämnden tar sedan beslut om granskning. Under granskningsskedet delges de färdiga handlingarna, för att visa ställningstagandena, med b.la. länsstyrelsen, övriga förvaltningar, sakägare och allmänheten. Under granskningen har alla åter igen möjlighet att inkomma med yttranden. Planhandlingarna bearbetas sedan utifrån eventuella inkomna synpunkter. Planhandlingarna tas därefter upp i byggnadsnämnden, därefter i kommunstyrelsen för förslag till antagande för att slutligen antas i kommunfullmäktige. Efter

att kommunfullmäktige har antagit planen har alla sakägare, som har inkommit med ett skriftligt yttrande under något skede i processen och inte fått den tillgodosedd, möjlighet att överklaga antagandebeslutet under de tre efterföljande veckorna.

Kommunala instanser

12. Brandkåren Attunda:

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. Länsstyrelsen har även angivna rekommendationer avseende skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd, vilket kan vara vägledande riskbedömningar. För den aktuella planen tillåts bebyggelse inom 85 meter från Mälärvägen som utgör transportled för farligt gods. Detta har inte hanterats i planbeskrivningen. Till granskningen önskar Brandkåren Attunda se att detta tas upp och hanteras enligt länsstyrelsens riktlinjer. Inga andra riskkällor har identifierats i omgivningen.

Räddningstjänstens insatstider, åtkomlighet och brandvattenförsörjning har förts in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Ett PM har tagits fram inför granskning av detaljplanen väster om Dragonvägen, vilken kompletterar den riskutredning som tagits fram för Mälärvägen. Länsstyrelsen har 2015-11-06 beslutat att Mälärvägen inte längre klassas som transportled för farligt gods. Det kan dock inte garanteras att ingen transport med farligt gods sker på Mälärvägen.

13. Social- och äldregruppen, SÄN

Äldre- och omsorgsenheten-/kontoret är positiva till planen. Området har närhet till ett större utbud av service och kommunikation, parkyta samt flera cykel- och gångbanor vilket gör det lämpligt för att planera för en bostad med särskild

service enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Eftersom planområdet är påverkat av buller behöver man inför eventuell planering av bostad med särskild service enligt LSS ta särskild hänsyn kring vilken målgrupp som ska bo i området.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör bland annat bostäder, vilket innefattar LSS-bostäder. Detaljplanen styr inte upplåtelseformen, men där hyresrätter planeras skulle kunna innebära en möjlighet att inrymma LSS-bostäder.

14. Utbildningsnämnden, UBN

Utbildningsenheten ser positivt på att förskolan Visselpipans slitna lokaler ersätts med nya lokaler i området. Det är vid planeringen av förskolelokaler

viktigt att dels tillskapa det antal platser som nybyggnationen medför, dels kompensation fullt ut för den förskola som tidigare fanns i planområdet. Det är också viktigt vid planeringen av förskolelokaler att tillse att verksamheten har tillgång till utemiljöer som ger förskolebarnen möjlighet till lek och andra fysiska aktiviteter.

Kommentar:

Avsikten är att befintligt och framtida behovet av förskoleplatser inom Fyrklövern ska täckas i och med den nya exploateringen. Inom Fyrklövern planeras två nya förskolor varav en väster om Dragonvägen. En befintlig förskola söder om Mälärvägen befästs inom Fyrklövern. Utemiljön ska utformas så att de funktioner som krävs för en fungerande utemiljö på förskolor finns.

Kontoret för samhällsbyggnad vill påpeka att det i dagsläget inte finns några fastställda normer för förskolegårdars storlek i kommunen. Dock kommer frågor kring storlek på förskolegårdar att belysas i det pågående projektet "Ett lärande Väsby". Visionen om en tätare stadskärna, och det positiva som det för med sig, får också som negativ följd att andelen öppna och gröna ytor minskar. Det ställs krav på att de ytor som verkligen behålls får en hög kvalitet och ett brett användningsområde. En förutsättning för att kunna förtäta i Väsby är att de förskolor som placeras här får relativt små men yteffektiva gårdar och att de ges möjlighet att nyttja de allmänna grönområden som finns i närområdet. Under planarbetets gång har en studie som visar på aktuellt förslag på förskolans storlek, yta för utomhusvistelse och vilka säkra vägar som finns till alternativa utomhusytor i närheten tagits fram. Det har resulterat i att mark för två förskolegårdar reserveras genom detaljplanen.

15. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, MHN

Förskolegården: En förskola kommer att byggas i bottenvåningen till ett av flerbostadshusen. Storleken på förskolegården måste anpassas till det antal barn som förskolan kommer att ha. Det framgår inte av planbeskrivningen hur stor förskolegården kan bli och hur storleken förhåller sig till antal förskolebarn. I behovsbedömningen anges dock att gården är liten i förhållande till den planerade verksamhetens omfattning. Även om antalet barn/storlek på förskolegård inte är en fråga som regleras i detaljplanen, anser kontoret att detaljplanen ändå måste ge förutsättningar för en tillräckligt stor gård. Det ska vara lätt för en förskola att ha en verksamhet med mycket utevistelse för barnen. På gården ska finnas fungerande solskydd.

Buller. Den tillkommande bebyggelsen utmed Dragonvägen kommer att vara påverkad av vägtrafikbuller över riktvärdena samt av flygbuller. Planförslaget beskriver detta och föreslår kompensationsåtgärder för att begränsa störningen. Även befintliga bostäder i det blå huset, Dragonvägen 66 -74, uppges komma att få ljudnivåer över 55 dBAeq utmed sin södra fasad. Detta diskuteras sedan inte närmare i planbeskrivningen eller behovsbedömningen. Frågan är däremot tydligare beskriven i detaljplanen för allmän platsmark, Fyrklövern 1, som är utsänd för granskning till och med den 19 januari. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att beskrivningen av bullersituationen måste överensstämma

mellan de olika detaljplanerna. Dessutom behöver klargöras om planbestämmelser behövs för att ge skydd mot flygbuller på uteplats. De föreslagna planbestämmelserna gäller bara för buller från vägtrafik. Krav på ljudnivå på förskolegården behöver förtydligas.

Luftkvalitet. Planbeskrivningens text överensstämmer inte med texten i behovsbedömningen. Den senare anger att luftintag till bostäder bör placeras på gårdssidan för att få så bra luftkvalitet som möjligt inomhus. Miljö- och hälsoskyddskontoret förordar en sådan lösning.

Solförhållanden. I behovsbedömningen men inte i planbeskrivningen diskuteras frågan om solförhållanden för ny och tillkommande bebyggelse. Det är önskvärt att detta studeras vidare i planarbetet.

Dagvatten. Planbeskrivningen anger allmänna principer för dagvattenhantering med en strävan om fördröjning. För de konkreta lösningarna inom respektive kvarter, hänvisas till de dagvattenutredningar som byggherrarna har tagit fram. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att det vore önskvärt att planbeskrivningen även innehåller en kort beskrivning av vilka konkreta åtgärder som planeras. Det är även önskvärt att det finns planbestämmelser som stödjer genomförandet av dagvattenåtgärderna för att minska belastningen på befintligt dagvattensystem och skydda grundvattnet.

Behovsbedömningen. Miljö- och hälsoskyddskontoret delar kontoret för samhällsbyggnads bedömning att planens genomförande inte kan anses innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Angående synpunkter gällande planerad förskola, se kommentarer till yttrande nr 14.

Planbeskrivningen har kompletterats gällande ljudmiljön på förskolegården samt med förslag till hur flygbullerskyddade uteplatser kan åstadkommas.

Plankartan kompletteras med rubriken Information och texten Ventilationsintag ska placeras så att bästa möjliga luftkvalitet inomhus uppnås.

Planhandlingen kompletteras med en skuggstudie för att klargöra vilken skuggpåverkan den föreslagna bebyggelsen innebär.

Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av de planerade dagvattenlösningarna. Planbestämmelse om att yta för dagvattenhantering ska finnas inom kvartersmark införs. Mer detaljerade bestämmelser kan inte regleras inom detaljplan.

16. Kommunstyrelsens Teknik- och fastighetsutskott KSTFU

Kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott har inget att yttra. Alla synpunkter på detaljplanen har hanterats löpande under arbetets gång.

Kommentar:

Noteras.

Övriga**17. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort**

Tillstyrker planförslaget eftersom planen innebär många bostäder i ett centralt, cykelnära läge.

Öst-västlig cykelbana. Det är positivt med en separerad nord-sydlig cykelbana längs Dragonvägen. I det fortsatta arbetet är det viktigt att studera hur cykelvägen kan markeras tydligt och hur man kan leda bort gående och undvika att bilar parkerar i cykelbanan. I planförslaget saknas separerade cykelbanor i öst-västlig riktning. I närområdet saknas idag separerad öst-västlig cykelväg för cyklister, vilket bör tillföras. Med den ökade befolkningstätheten blir det trängre i gaturummet och eftersom det är uttalat mål att öka andelen cyklister så är det rimligt att även öst-västliga gator får ordentliga cykelbanor. Det kan uppnås genom att plats tas från avsmalnade bilvägar och genom nedprioritering av bilparkeringsplatser. Begreppet "GC-vägar" bör inte användas. Cykeln är ett fordon som ska beredas egen plats i gaturummet, skild från gående och andra fordon. Detta för att öka framkomlighet och trafiksäkerhet.

P-tal. Det höga bilparkeringsstalet på minst 0,7/lgh bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser, partiklar och buller. En planering för ett bilsamhälle höjer antalet trafikolyckor. Det bidrar också till rörelsemässig ojämställdhet och ojämlikhet avseende ekonomi och ålder. Det bidrar till ökade hyror respektive bostadspriser. Det hämmar Stockholmregionens utveckling på grund av ökade restider genom köbildning. Det bidrar till ineffektivt markutnyttjande och i förlängningen färre platser för cykelparkering, bostäder samt lokaler för förenings-, kultur- och näringsliv. Det här är fel väg att gå för att Väsby ska bli en verklig cykelkommun eller ens nå de egna visionerna om en stad för gång-, cykel- och kollektivtrafik. 0,1 är ett rimligt minimi-P-tal på platsen och 0,35 ett rimligt maxtak. Parkeringsstal är ett effektivt verktyg för att påverka trafikutvecklingen. Se bl.a. SKL:s rapport "Parkeringsplanering för hållbar stadsutveckling" och Trafikverkets rapporter "Parkeringsplanering i storstad", "Parkeringsplanering i tät attraktiva städer" samt "Parkeringsplanering som styrmedel för att minska arbetspendling med bil". Här bistår gärna Cykelfrämjandet med vår expertkunskap om trafikplanering.

C-tal. Cykelparkeringsstalet redovisas märkligt nog inte i planen. Boende och affärsidkare ska kunna låsa in sina cyklar i väldimensionerade och väderskyddade förråd. C-talet bör fastställas till 1/rum för bostäder med kravet på byggherren att parkering anordnas inom kvartersmark. Därutöver bör planeras goda cykelparkeringar för besökare och de som arbetar i byggnaderna.

Kommentar:

Cykelparkering och cykelgarage premieras genom poängsystemet som pågår parallellt med detaljplanen. Cykelparkering ska uppnå minst 2 platser per lägenhet som grundkrav. Den parkerings-

utredning som pågår för Fyrklöverområdet har tagit hänsyn till det centrala läget samt det befintliga parkeringsbeståndet. Respektive byggherre har krav att uppnå minst 0,35 platser per lägenhet inom egen fastighet.

GC-väg är en beteckning i detaljplan för att ange hur marken ska användas. Ytan som omfattas av markanvändningen GC-väg kan sedan behöva delas in i separata områden för gång- respektive cykeltrafik. Dragonvägen omfattas av Detaljplan för Fyrklöver 1 – allmän platsmark antagen 2015-03-16, laga kraftvunnen oktober 2015.

Cykelvägar inom projektet har setts över och bildar nu ett mer sammanhängande cykelnät inom Fyrklövern, bland annat mellan Dragonvägen och Vilundavägen.

18. EON Elnät Stockholm AB

Bifogar två kartor på de ledningsstråk som finns i och i närhet till planområdet. Dxf- eller dwg-fil kan levereras om så önskas. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: *Synpunkterna noteras och hanteras i projekteringen av Fyrklövern.*

19. AB Fortum Värme

Vi kan erbjuda fjärrvärme.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

20. Birgitta Königsson, Dragonvägen 30: Det råder brist på hyresettor. Bifogar skisser med förslag på planlösningar. Placera alltid daghem, fritids respektive äldreboenden på gavlarna av långhuset. De får då större egen markyta och stör övriga hyresgäster mindre. Ej större daghem, max 2 avdelningar. Stora ettor i resten av långhuset, max 6 våningar. Placera aldrig moskéer i bostadshus eller bostadsområden.

Birgitta har även skickat in ett yttrande som anger att hon instämmer i Hyresgästföreningens yttrande gällande gator och trafik se rubrik *sakägare* nr 8 ovan.

Kommentar:

Detaljplanen styr inte lägenhetsstorlekar eller hur stor yta av byggrätten som de olika markanvändningarna får uppta eller var de ska placeras. Detaljplanen styr inte heller vilka religioners samlingslokaler som får uppföras. Detaljplanen är skapad för att vara så flexibel som möjligt för att markanvändningen ska kunna förändras med tiden utifrån behov och efterfråga. Försäljningen av mark inom planområdet är kopplat till ett poängsystem som möjliggör sänkt markpris om vissa premisser är uppfyllda. En av premisserna är annorlunda boendeformer som exempelvis kollektivt

boende med små egna lägenheter men med gemensamhetsutrymmen eller studentlägenheter.

Se kommentar till Hyresgästföreningens yttrande nr 8 ovan.

21. Bengt Lindqvist: Då jag bor i Smedby kommer jag och många andra definitivt att påverkas av planerna för Fyrklövern. Vi är många som passerar området både för att ta oss till centrum och till stationen. Den här transportvägen ser jag som både smidig och kvalitativ, antalet ställen där man behöver tänka på korsande trafik är ganska så få.

De föreslagna vägarna kommer med största sannolikhet att vara mycket störande för oss som bor i Smedby. Det blir ytterligare ställen där vi kommer att behöva stanna på grund av korsande trafik. Över 2.000 fordon per dygn är inte så lite!

Jag har fått besked om att man ska satsa på att premiera andra trafikslag än bil, vilket kanske stämmer, men inte i Fyrklövern. Se till exempel cykelfrämjandets kommentar, den skulle om den implementerades kunna öka antalet cyklande i Väsby.

Varför bygga bort möjligheten att skapa en effektiv cykelstad? En effektiv cykelstad borde verkligen kunna betecknas som miljömässigt bästa val! Det nuvarande förslaget kommer knappast att påverka cyklandet i positiv riktning.

Gångtunneln under Dragonvägen skall tydligen byggas bort. Om den upplevs som trång och otrygg så kan man bredda den, göra den ljusare och belysa den bättre. Idag finns LED som alternativ, vilket är en effektiv belysning som är energisnål. Tunneln kanske också kan kompletteras med ett övergångsställe. Vid de tillfällen det är mycket trafik fyller dessa tunnlar en viktig funktion!

Man har en satsning på bilpooler i det nya området. Denna satsning är begränsad till fem år och har knappast så mycket med att försöka begränsa trafiken att göra. Möjligen kan det innebära att man inte behöver så mycket P-platser. Bilpooler är väl ingenting annat än ett alternativt "ägande"?

Med tanke på den trafik som uppenbarligen kommer att bli mellan de blå husen så skulle jag inte vilja bo där. Träden försvinner tydligen fullständigt, hur kan detta betecknas som bra miljö? Hur ser kommunen egentligen på invånarna i Väsby?

Notering: I bilaga till yttrandet framför Bengt Lindqvist synpunkter på ett antal kommunala handlingar utöver detaljplanen för del av Dragonvägen. Dessa åsikter behandlas inte i aktuell detaljplan.

Kommentar:

Aktuell detaljplan omfattar inte lokalgatorna som yttrandet hänvisar till. Kommunen har besvarat synpunkterna kring föreslagna gatusträckningar i samrådsredogörelse (daterad 2014-05-26), granskingsutlåtande (daterad 2014-11-17) och granskningsutlåtande 2 (daterad 2015-01-26). Föreslagna lokalgator omfattas av Detaljplan för Fyrklövern 1 – allmän platsmark som antogs 16 mars

2015, och laga kraftvunnen oktober 2015. Tunneln kommer att tas bort då nivåerna och gatustrukturen i området kommer att förändras.

Det är inte möjligt att reglera bilpooler i detaljplan.

22. Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar av mer betydande karaktär inom detaljplaneområdet. (Karta bifogas yttrandet.) Skanova önskar att befintligt u-område utökas så att Skanovas teleanläggningar kan bibehålla hela sin befintliga sträckning.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar:

Teleledningarna planeras att flyttas till nytt läge i Dragonvägen. Ledningssamordning sker under projekteringen av genomförandet av Fyrklövern 1 samt i samråd med Skanova och berörda byggherrar.

23. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (f.d. SL)

Trafikförvaltningen anser det positivt att kommunen förtätar i Väsby's centrala delar i ett område där det finns kollektivtrafik inom gångavstånd. Hållplats för bussarna finns på Dragonvägen och busslinjernas huvudsakliga målpunkter är centrum och pendeltågsstationen.

Vad gäller bullerstörningar från bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. Förutom motorljud från bussarna kan även externa högtalarutrop från bussarna samt pratörer på hållplatsen orsaka störningar till omgivningen.

Byggnader ska planeras och utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Det innebär att sovrum bör undvikas mot busstrafikerade gator på grund av risk för störningar från busstrafiken.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras gällande buller utifrån de uppdaterade trafikberäkningarna. Bestämmelse om högsta vibrationsnivåer läggs till i planhandlingen.

24. Upplands Väsby Hembygdsförening

Enligt vår mening borde det vara en samlad detaljplan för hela Dragonvägen så att det går att göra en helhetsbedömning av miljöerna och förändringarna längs Dragonvägen.

Redovisningen av föreslagen ny bebyggelse är bristfällig. Båda illustrationerna på sid 12 saknar byggnaden som föreslås framför 3:e och 4:e av de Blå husen (räknat från centrum). Sektionerna på sidan 13 visar bara den nya bebyggelsen väster om Dragonvägen. Dessa sektioner bör redovisa hela utsträckningen från villastaden i väster till de Blå husen öster om vägen.

Bebyggelsens placering, skala och utformning: I vårt samrådsyttrande över Planprogrammet 2011 skrev vi:

"För den tillkommande bebyggelsen längs Dragonvägen vill vi att en något lägre bebyggelse studeras. Detta av tre skäl:

1. anpassningen/övergången till den befintliga bebyggelsen i Väsby Villastad (i bland benämnd Folkparksområdet); för den västra sidan av Dragonvägen förordar vi bebyggelse av typ mindre stadsvillor
2. så att ljusförhållandena i de blå husen inte försämras
3. så att de för kommunen så karakteristiska Blå husen inte kommer i skymundan - de måste få synas!

Hembygdsföreningen anser att befintlig bebyggelse behöver q-bestämmelser i planen. Kulturmiljöunderlaget ger en bra bild av den befintliga bebyggelsen värden och kvaliteter. Utifrån Kulturmiljöunderlaget (sidan 51-52) måste lämpliga skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser tas fram.

De Blå husen har fasadplåt av två olika blå kulörer. Dessa har åldrats mycket kraftigt och oskönt. Vi förordar att dessa plåtpaneler byts ut till kulörer motsvarande de ursprungliga.

Dessa synpunkter gäller fullt ut även idag för den nu aktuella planen. På den **västra** sidan föreslås nu byggnader med 5 och i ett fall 9 våningar. Detta säger vi helt nej till. Vi vill i stället se en **grön västra sida av Dragonvägen som ger en mjuk övergång till Väsby villastad**. De föreslagna "stadsvillorna" är här ett bra förslag och kan då vara fler än de två nu föreslagna. Stadsvillornas höjd bör dock minskas till 2 våningar (3 våningar med suterrängplan).

På den **östra sidan**, framför de Blå husens gavlar, där det föreslås 6-våningshus, bör höjden minskas till 2 våningar. Varför ska inte de Blå husen få synas ordentligt?

Vi saknar lämpliga skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för de Blå husen.

Kommentar:

Kommunen har valt att ta fram detaljplaner i olika etapper för kvarteren av skäl som anges på sid 3 i planbeskrivningen.

Detaljplanen har efter samrådet av olika skäl delats. Inom varje

delplan finns många frågor att hantera mer detaljerat, vilket inte skulle vara möjligt om en samlad detaljplan togs fram för hela Fyrklövern. Samtliga detaljplaner utgår från Planprogrammet för Fyrklövern (godkänt av KFS mars 2012). Däremot strävar kommunen efter att de olika planerna i Fyrklövern ska ha samma utgångspunkt gällande bland annat planbestämmelser och texter för att det ska vara lätt att följa de olika planerna.

Illustrationerna som visar vad detaljplanen möjliggör, har uppdaterats.

Blå husens arkitektoniska värden hanteras i detaljplanerna öster om Dragonvägen. Planförslaget har ändrats efter samrådet och föreslagen bebyggelse väster om Dragonvägen har sänkts till 4-6 våningar.

Angående flerfamiljshusen på Vilundavägen, se kommentarer till yttrande 3.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

Kommunen har beslutat att dela upp detaljplanen i flera delar efter samrådet. Den del som är aktuell nu är ett område som begränsas av planerade Drabantvägen, Dragonvägen, Väsby centrum och Arkadstigen. Följande ändringar och förtydliganden föreslås med anledning av inkomna yttranden under samrådstiden och fortsatt arbete med planförslaget:

Plankarta:

- Detaljplanen delas, och därmed justeras planområdet.
- Grundkartan kompletteras med koordinatkryss.
- u-områden har lags till för att säkra allmänna underjordiska ledningar
- x-område har lagts till för att säkra allmänhetens tillgänglighet i Drabantvägens förlängning till Vilundavägen
- Under Rubriken *Information* har texten *Ventilationsintag ska placeras så att bästa möjliga luftkvalitet inomhus uppnås med hänsyn till beräknade luftkvaliteten inom Fyrklövern* förts in.
- En bestämmelse införs gällande vibrationsnivåer från trafik
- Bestämmelserna om högsta antal våningar har preciserats.
- Bestämmelserna om utförande av bebyggelsen har tydliggjorts.
- Bestämmelser om högsta nockhöjd införs.
- Gränser justeras och bestämmelser för markanvändning har justerats.
- Planbestämmelse om att yta för dagvattenhantering ska finnas inom kvartersmark införs.

Planbeskrivning:

- Planhandlingarna förtydligas gällande de ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna för de olika fastigheterna.
- Planbeskrivningen kompletteras med en skuggstudie för att klargöra vilken skuggpåverkan den föreslagna bebyggelsen innebär.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med text och kartor gällande den senaste trafikprognosen för Fyrklövern.
- Text om parkering har förtydligats.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande bullersituationen för ny bebyggelse samt för de föreslagna förskolegårdarna.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande buller och vibrationer.
- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av de planerade dagvattenlösningarna.
- Illustrationerna som visar hur bebyggelsen, som detaljplanen möjliggör, kan utformas har uppdaterats.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

- Telia Sonera Skanova Access AB
- Upplands Väsby Hembygdsförening
- Hyresgästföreningen Dragonen

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

Följande sakägare, hyresgäster och boende på fastigheter i fastighetsförteckningen (berörda enligt plan- och bygglagens mening) har inkommit med synpunkter som inte alls eller endast delvis kunnat tillgodoses i utarbetandet av granskningshandlingarna. De kommer därmed att efter planens antagande i kommunfullmäktige informeras om möjligheten att överklaga antagandebeslutet:

- Stathis Andrianopoulos och Hanna Enedahl, Vilunda 1:223
- Roger Mårtensson, Vilunda 1:224
- Henrik och Karolina Nichols, Vilundavägen 10, Vilunda 1:221
- Margareta Johansson, Dragonvägen 78
- Ingvar Truedsson, Dragonvägen 84
- Sakägare enligt bilaga 1
- Sakägare enligt bilaga 2

Kontoret för samhällsbyggnad

Mats Jakobsson
Planarkitekt