



Kontoret för samhällsbyggnad
Mats Åberg
☎ 08-590 000 00
Fax 08-590 733 37
Mats.berg@upplandsvasby.se

2018-11-19

Dnr
BN/2015:510

Detaljplan för Dragonvägen Öst 2 inom projektet Fyrklövern

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Byggnadsnämnden (BN) gav vid sitt sammanträde den 22 september 2015 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att dela upp detaljplanen för Dragonvägen i tre delar och att fortsätta arbetet som tre separata plan-ärenden.

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.

Inom planen möjliggörs ny bebyggelse i form av bostäder, centrumändamål och parkering. För de befintliga flerbostadshusen i planområdets östra del möjliggörs framtida modernisering genom en vånings byggrätt på gården. Detaljplanen omfattar totalt ca nytillkomna 90 bostäder.

Hur plansamrådet genomförts

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 6 mars 2018 redovisade kontoret för samhällsbyggnad ett samrådsförslag. Byggnadsnämnden beslutade då att sända förslaget på samråd till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda av förslaget.

Samrådet pågick den 12 mars 2018 – 16 april 2018 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådet annonserades i lokaltidningen ”Vi i Väsby” och på kommunens hemsida. Ett offentligt samrådsmöte med boende och intresserade hölls i Messingen den 20 mars 2018.

Handlingarna till samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida, i kommunhusets entré, på kontoret för samhällsbyggnad samt 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
Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
Trafikverket

Berörd fastighetsägare inom plan enl fastighetsförteckning
Berörd fastighetsägare utom plan enl fastighetsförteckning

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Social- och äldrenämnden
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 Krafnät
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

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen enheten för planfrågor
3. Trafikverket

Sakägare

-

Kommunala instanser

4. Miljönämnden Upplands Väsby

Övriga

5. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
6. E.ON Elnät Stockholm AB
7. Käppalaförbundet
8. Swedavia
9. TeliaSonera Skanova Access AB
10. 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. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad.

Obligatoriska**1. Lantmäteriet:**

Följande delar anser Lantmäteriet måste förbättras:

Plankarta och planbestämmelser

Den administrativa bestämmelsen ”g” verkar vara avsedd att avgränsas med egenskapsgräns. Egenskapsgränser avgränsar inte administrativa bestämmelser, utan gäller fram till administrativ, användnings- eller planområdesgräns.

Plan- och genomförandebeskrivning

I planbeskrivningen nämns att kvartersgatan ska fungera som ett gångstråk mot Väsby centrum. Lantmäteriet vill påminna om att kvartersmark indikerar att allmänheten inte avses ha tillgång till området och att det kan bli en otydlighet i vem som ska sköta området om passagen ska hållas öppen och tillgänglig för alla. Ifall området ska hållas tillgängligt för allmänheten bör g-området planläggas som allmän plats istället.

De ekonomiska åtgärderna på s 24 behöver förtydligas. Ex vad det innebär att Väsbyhem ska betala exploateringsersättning till kommunen (är det en fast avgift, hela kostnaden, hur räknas ersättningen fram), om driften av garaget beräknas kosta mer än intäkterna etc. Det är även bristfälligt beskrivet vad en samfällighetsförening är.

Följande delar anser Lantmäteriet bör förbättras:

Plan- och genomförandebeskrivning

Under ”huvudmannaskap och ansvarsfördelning” på s 25 framstår det först som att en rad olika allmänna ledningar ska byggas ut av ledningsägarna inom planområdet, men i sista stycket anges att fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och skötsel av ledningar inom kvartersmark. Då detaljplanen enbart består av kvartersmark behöver det förtydligas inom vilket område som ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar och med vilken rättighet som ledningarna ska byggas ut.

Det behöver förtydligas vem som ansvarar för utbyggnad av övriga anläggningar än ledningar och byggnader.

Plan- och genomförandebeskrivningen behöver en generell översyn av stringensen i genomförandedelen. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen försöker förtydliga hur genomförandet ska ske även i detta tidiga skede, vilka som ska använda anläggningarna och hur detta därefter kan genomföras med stöd av de lagar och regler som finns.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Lantmäteriet har en skyldighet att ge råd om tillämpningen av 6 kap 40-42 §§ PBL. För att Lantmäteriet ska kunna bedöma dessa frågor behöver exploateringsavtalets innehåll redovisas i stora drag redan i samråds-skedet. Detta saknas i planbeskrivningen och något exploateringsavtal finns inte bifogat till planhandlingarna. Lantmäteriet har därför inte kunnat bevaka dessa frågor i samband med detta planarbete.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar att den administrativa bestämmelsen ”g” är felaktigt indelad med egenskapslinjer. Detta har korrigerats i granskningshandlingarna. Kontoret noterar också att kvartersgatan felaktigt beskrivits som ett gångstråk i plan- och genomförandebeskrivningen. I granskningshandlingarna har det förtydligats att det huvudsakliga syftet för kvartersgatan är att skapa möjlighet till angöring för bostadshusen. Även Lantmäteriets synpunkter på genomförandedelen har beaktats och lett till justeringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

2. Länsstyrelsen enheten för planfrågor:

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, geoteknik samt buller beaktas i den fortsatta planeringen. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det aktuella planprojektet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkter. Området ligger inom den yttre skydds zonen, vilket bl.a. innebär krav på särskild tillståndsprövning hos Länsstyrelsen ifall schaktning planeras ske mindre än 1 meter från grundvattenytan.

Det framgår av planhandlingen att anläggande av parkeringsgaraget kommer att behöva ske under grundvattenytan och kommunen har därför inkommit till Länsstyrelsen med ansökan om tillstånd, vilken nu är under handläggning.

Det bör i övrigt påpekas att stor försiktighet ska iakttas vid allt arbete inom vattenskyddsområdet för att minimera risken för grundvattenförorening. Vattenskyddsområdets föreskrifter ska följas i tillämpliga delar.

Länsstyrelsen noterar att man i dagvattenutredningen har beräknat flöden med klimatfaktor både före och efter exploatering. Klimatfaktorn ska bara användas när man beräknar framtida flöden eftersom den används för att ta med i beräkningarna att flödena beräknas öka med ca 25% de kommande 100 åren beroende på klimatförändringar.

Hälsa och säkerhet

För att minska risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd anser Länsstyrelsen att dagvattenflödena inom områden behöver studeras för nederbörd större än ett 2-årsregn med en klimatfaktor på 1,25, som den nuvarande dagvattenutredningen utgår ifrån. Kommunen bör beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder.

Länsstyrelsen bedömer även att kommunen behöver ta hänsyn till de lågpunkter som finns i planområdet och ska se till att bl. a. garaget som kommer vara belägen i lågpunkter ska säkerställas med att inte bli översvämmat. Kommunen behöver ta reda på grundvattennivån samt ge förslag om riskreducerande åtgärder, så som avledning av grundvatten alternativt vattentät grundkonstruktion. Om alternativet vattentät grundkonstruktion används ska det föras in i plankartan.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Skarteringen visar att vatten kan ansamlas inom delar av aktuellt planområdet. Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad skartering över problemområden. Länsstyrelsen vill meddela att denna skartering är tillgänglig i Länsstyrelsens webbgis på <http://extwebbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>

Geoteknik

Enligt PBL så åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter

samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse. Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till. En sådan motivering saknas i planunderlaget i nuläget.

SGU, SGI och MSB har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Underlaget kan användas i tidiga skeden av planprocessen för stabilitetskartering och riskbedömning. I kartvisaren kan ses att en del av det aktuella området pekas ut som aktsamhetsområden; de områden där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske. Informationen är tänkt att användas för att peka ut områden där ytterligare bedömningar och undersökningar kan behövas fram. Länsstyrelsen vill meddela att detta underlag finns att tillgå kommunen på <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>

Buller

Då en del av byggnaden planeras att användas för centrumändamål med handel etc. finns risk för att boende utsätts för framtida bullerstörningar från verksamheter. Det planeras även parkering i form av garage i byggnaden och det bör även beaktas att detta kan innebära risk för störningar i form av avgaser som tränger in i bostäderna eller sprids via ventilation och trapphus. Detta bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Flera av Länsstyrelsens synpunkter är kopplade till det kommunala garaget under mark som var en förutsättning i samråds-skedet. Efter samrådet har det nedgrävda garaget utgått ur projektet, och därför är bl a synpunkten om grundläggning inom skyddsområde för grundvattentäkt och översvämning i källarvåning inte längre aktuella.

Kontoret för samhällsbyggnad noterar Länsstyrelsens inrådan att allt arbete inom vattenskyddsområde bör iaktas med stor försiktighet för att minimera grundvattenförorening. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med förklarande text som förtydligar detta.

Dagvattenutredningen har reviderats där klimatfaktorn 1,25 i den uppdaterade versionen bara används på beräkningar efter exploatering. Utredningen har också kompletterats med studier av hur området påverkas av ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 och vilka riskreducerande åtgärder som kan bli aktuella. I den reviderade utredningen har även hänsyn tagits till de lågpunkter som finns inom planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter om eventuella bullerstörningar från delar av byggnaden, som kommer att användas till centrum-ändamål och parkering, noteras och kommer att beaktas i den fortsatta planläggningen. Eftersom det kommunala garaget har utgått ur projektet så har risken för störningar minskat.

Synpunkten om framtidsscenarioer med ett varmare och blötare klimat och de konsekvenser det kan få för planarbetet noteras och beaktas i det fortsatta planarbetet. Plan- och genomförande-beskrivningen har kompletterats med förtydliganden om varför marken bedöms vara lämplig för bebyggelse.

3. Trafikverket:

Trafikverket informerar om att riksintressena för väg och järnväg ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Kommunen är planerande myndighet och kan under vissa förutsättningar acceptera avstegsfall från gällande bullerriktlinjer. Kommunen tar därmed ansvar för bullerstörningen och gör en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, i egenskap av verksamhetsutövare, att bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande.

De uppmärksammar också att bullerutredningens underlag grundar sig på prognosår 2030. Beräknade gränsvärden för buller och vibrationer som ska innehållas enligt planen måste utgå från Trafikverkets basprognoser för år 2040 för att de ska kunna bedömas av Trafikverket.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar Trafikverkets yttrande om kommunens ansvar för bullerstörningar. Avdelningen gör också bedömningen att området inte utsätts för buller eller vibrationer från någon av Trafikverkets anläggningar. I bedömningen har relevanta och aktuella siffror använts.

Kommunala instanser

4. Miljönämnden Upplands Väsby:

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår hur dagvatten kan hanteras inom planområdet för att uppfylla kommunens krav på hanteringen av dagvatten. I dagvattenutredningen föreslås ett fördröjningsmagasin under kvartersgatan för att säkerställa kommunens krav på fördröjning. För den nytillkomna bebyggelsen föreslås att alla stuprör placeras på insidan mot innergården med utkastare till rännor och gröna ytor. Enligt dagvattenutredningen förväntas föroreningar i dagvattnet från planområdet minska jämfört med dagens situation med undantag av kväve. För att undvika högre kvävehalter föreslås filterbrunn i anslutning till dagvattenmagasin och dagvattenledningar i kvartersgata. Dagvattenutredningen visar inte hur

dagvatten från kvartersgatan tas omhand, vilket miljönämnden anser behöver tydliggöras I planbeskrivningen görs bedömningen att miljö-kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids i recipienten. Miljönämnden anser att det saknas ett resonemang för denna slutsats.

Buller

Planområdet är påverkat av buller från både väg- och flygtrafik och ligger inom riksintresset Arlanda flygplats influensområde. Vid flygbuller krävs dock någon form av tak eller liknande bullerskydd vid uteplatser. Plankartan reglerar bl.a. att varje bostad ska ha tillgång till en balkong/uteplats, privat eller gemensam där flygbullernivåerna inte överskrider 55 dB(A) FBN och högst 70 dB(A) maxnivå. I planbeskrivningen beskrivs de åtgärder som behövs för att klara bullernivåerna inom planområdet. Miljönämnden anser att det bör förtydligas i planbeskrivningen hur varje bostad kan få tillgång till en gemensam eller privat uteplats/balkong som är skyddad mot även flygbuller.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar Miljönämndens synpunkter angående hanteringen av dagvatten. Både dagvattenutredningen och planhandlingarna har reviderats efter samrådet där nämndens synpunkter har tillgodosetts.

Avdelningen noterar också nämndens synpunkter på flygbullernivåerna och har reviderat planhandlingarna så att bullerdämpande åtgärder vid balkonger och uteplats tillåts.

Övriga

5. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting:

Trafikförvaltningen påpekar att flera busslinjer trafikerar Dragonvägen. Vid om- och nybyggnad av gator och vägar som planeras för att trafikeras av buss ska bl.a. trafikförvaltningens riktlinjer utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss) följas för att uppnå en god framkomlighet.

Om det finns risk för att framkomligheten för bussar som trafikerar Dragonvägen påverkas under byggtiden, vill trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog för att diskutera hur denna påverkan ska kunna minimeras.

De informerar också att det för busstrafik ofta är lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken är störst vid hållplatser, särskilt i uppförbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje är, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även så kallade pratorer med talad information om kommande bussavgångar. Denna störningsproblematik kan med fördel beskrivas i planbeskrivningen samt beaktas i bullerutredning.

Trafikförvaltningen anser också att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum. Riktvärdena kan innehållas exempelvis genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar Trafikförvaltningens önskemål om att få vara med i en tidig dialog vid risk att bussars framkomlighet kan komma att påverkas under byggtiden. Även förvaltningens information om störningar beaktas fortsatt i planläggningen.

6. E.ON Elnät Stockholm AB:

E.ON Elnät Stockholm AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

7. Käppalaförbundet:

Tillskottsvatten

Käppalaförbundet noterar att dagvattennätet i det aktuella området är hårt belastat och att åtgärder för avlastning planeras. Då det finns risk för läckage från dagvatten till spillvattenledning vill Käppalaförbundet likväl understryka 13 § i förbundsordningen är medlem skyldig att aktivt verka för att mängden tillskottsvatten till spillvattennätet begränsas. Det är av väsentlig betydelse för reningen vid verket att mängden dagvatten och annat tillskottsvatten minimeras.

Länshållningsvatten

Planbeskrivningen innehåller ingen beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med bland annat schaktning och sprängning ska omhändertas. Käppalaförbundet har riktlinjer för hur länshållningsvatten bör hanteras och inget länshållningsvatten får avledas till Käppalaverket utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. Käppalaförbundet vill förtydliga att om förorenad mark förekommer inom området kan detta anses olämpligt. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar Käppalaförbundets yttrande om tillskottsvatten och kommer fortsatt i planprocessen beakta att det är av väsentlig betydelse att mängden dagvatten och annat tillskottsvatten minimeras. Avdelningen noterar också förbundets synpunkter om länshållningsvattnet och kommer att förtydliga i planhandlingarna hur vattnet ska omhändertas.

8. Swedavia:

Swedavia emotsätter sig ej planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

9. TeliaSonera Skanova Access AB:

Skanova meddelar att deras teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

De har förberett med kanalisation för kommande fastigheter i projektet fyrklövern etapp 1 med andra ledningsägare. Kanalisation är inte dokumenterad då det är ett pågående projekt.

Kommentar:

Noteras.

10. Upplands Väsby Hembygdsförening:

Upplands Väsby Hembygdsförening har inga synpunkter på detaljplaneförslaget för Dragonvägen Öst 2.

Vi har dock en litet påpekande: på omslagsbilden/perspektivet har perspektivkonstruktören på byggnadskroppen längst bort i bilden (som inte ingår i det aktuella planförslaget) använt en fasadbild av de existerande blå husen. Inget av de blå husen kan från den valda perspektivpunkten ses i detta läge. Detta gör att omslagsbilden är förvillande.

Kommentar:

Kontoret för samhällsbyggnad noterar att föreningen inte har några synpunkter på detaljplaneförslaget och kommer att se över så att omslagsbilden inte framstår som missvisande.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

Följande ändringar och kompletteringar föreslås med anledning av inkomna yttranden under samrådstiden och fortsatt arbete med planförslaget.

Plankarta:

- Mindre justeringar av nockhöjder och egenskapsgränser för anpassning till ett bearbetat bebyggelseförslag.
- Mindre justeringar av utformningsbestämmelser om balkonger.

- Utformningsbestämmelse om skärmtak och pergola har tillkommit för att möjliggöra bullerskyddad uteplats.
- Administrativa gränser har tillkommit.
- Illustrationsplan och principsektion uppdaterade

Planbeskrivning:

- Förtydliganden angående kvartersgatan, dagvattenhantering, översvämning, geoteknik, genomförande och flygbuller utifrån synpunkter i samrådet.
- Illustrationer har reviderats utifrån bearbetat bebyggelseförslag.
- Förutsättningar för nedgrävt kommunalt parkeringsgarage har ändrats och de delar som handlar om detta har justerats.

Dagvattenutredning har reviderats.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

-

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

-

Kontoret för samhällsbyggnad

Harry Bertilsson
Stadsutvecklingschef

Mats Åberg
Planarkitekt