



Upplands Väsby kommun

Granskningsutlåtande

Kontoret för samhällsbyggnad
Mats Åberg
☎ 08 - 590 970 68
mats.berg@upplandsvasby.se

2017-07-28

Dnr BN/2015:373

Detaljplan för Vilunda 18:1 m.fl Optimusvägen/Finspångsvägen, Vilunda i Upplands Väsby kommun

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Kommunstyrelsen beslutade den 10 juni 2015 att ge byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Vilunda 18:1 m.fl.

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt pröva ett parkeringstal nära noll till förmån för hållbara transporter, mindre bilanvändande och mer grönytor. Förslaget redovisar ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med cirka 65 lägenheter mellan 1 till 4 rok.

Plansamrådet och förändringar

Byggnadsnämnden beslutade den 12 april 2016 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådstiden varade den 18 april 2016 – 23 maj 2016. Ett samrådsmöte hölls den 11 maj 2016 i Messingen och besöktes av cirka 10 personer. Inkomna synpunkter och ändringar är redovisade och kommenterade i en samrådsredogörelse daterad 2017-04-24.

Granskning

Byggnadsnämnden beslutade om granskning av det bearbetade förslaget till detaljplan den 16 maj 2017.

Med anledning av byggnadsnämndens beslut tillfördes två särskilda yttranden till protokollet. I det första yttrandet framför ledamöterna från Moderaterna, Liberalerna, Centerpartiet och Kristdemokraterna synpunkten att planbestämmelsen f2, "Utkragande balkonger mot gata får ej glasas in." bör utgå i sin helhet. I det andra yttrandet efterfrågar

ledamöterna från Kristdemokraterna ett tydliggörande av hur risken att de föreslagna mobilitetstjänsterna inte fungerar som det är tänkt ska hanteras, och vilka ekonomiska konsekvenser detta medför.

Förslaget var på granskning den 22 maj 2017 – 19 juni 2017. Inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande. Granskningskungörelsen var införd i Dagens Nyheter och granskningen annonserades även i lokaltidningen "Vi i Väsby". Granskningshandlingarna fanns på kommunens hemsida, i kommunens informationscentrum Väsby Direkt, på kontoret för samhällsbyggnad samt på biblioteket.

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

Obligatoriska

Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Sakägare

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

Kommunala instanser

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Social- och äldrenämnden
KS Teknik och fastighetsutskott
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Övriga

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
Hyresgästföreningen
Norrorts polismästardistrikt
Posten Sverige AB
PRO Pensionärernas Riksorganisation, Väsby

PRO Upplands Väsby Finska
SUEZ Recycling AB
SPF Väsbyveteranerna, Väsby
Swedavia AB Stockholm-Arlanda Airport
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SL)
Telia Sonera Skanova Access AB
Trafikverket
Upplands Väsby Promotion

För kännedom

Socialdemokraterna, Mathias Bohman
Vänsterpartiet, Anders Rosén
Miljöpartiet de gröna, Lars Valtersson
Väsby's Bästa, Roland Storm
Moderata samlingspartiet, Oskar Weinmar
Folkpartiet liberalerna, Margareta Hamark
Centerpartiet, Ann-Christin Frickner
Kristdemokraterna, Maria Fälth
Sverigedemokraterna, Jan Björkebaum Dahlén

Lokaltidningen Mitt i Upplands Väsby
WJ/Näringsliv
Vi i Väsby
Medverkande arkitektkontor, TIP
Väsby Direkt

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

Sakägare

3. Styrelsen Brf Väsbyhus 2, Vilunda 16:43 och 16:44, Vallvägen 4

Kommunala instanser

4. Miljönämnden
5. Social- och äldrenämnden
6. Utbildningsnämnden

Övriga

7. Brandkåren Attunda
8. Fortum Värme
9. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
10. Trafikverket
11. Väsby Promotion
12. Väsby's bästa

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad (kontorets kommentar redovisas med kursiv text). I kontorets kommentar redovisas om synpunkterna lagts till grund för en revidering av planen eller om inte, varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, enheten för stadsutveckling och hållbar planering.

Obligatoriska

1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor:

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL, detta utifrån att ökad höjd på byggnation inte innebär problem för riksintresse kommunikationer, luftfart.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Planbeskrivning

Planbeskrivningen anger att det finns ledningar i området.

Lantmäteriet vill upplysa om att påverkan på ledningar och eventuella åtgärder som kan och/eller ska ske samt vad åtgärderna innebär ska framgå av planbeskrivningen. Därutöver vill Lantmäteriet ställa frågan om eventuella behov av rättigheter för ledningar inom kvartersmark i planförslaget är säkrade?

I planbeskrivningen beskrivs förslag till marköverföringar. Det anges även att överenskommelser om fastighetsreglering ska upprättas. För de fastighetsrättsliga åtgärder som ska genomföras framhåller Lantmäteriet att det är viktigt att det tydligt framgår information om aktuella fastighetsbildningsåtgärder samt genomförandet av dessa. Vidare är det viktigt att det av planbeskrivningen framgår att berörda fastigheter ska avstå mark för allmän plats samt information om markåtkomst, huvudmannens möjligheter att lösa in mark osv. Detta är viktigt även om marken idag är kommunal.

Den kortfattade informationen om det exploateringsavtal som ska upprättas är inte tillräcklig. Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal ska framgå av planbeskrivningen.

Redovisning av planens ekonomiska konsekvenser saknas.

Befintligt servitut 0114-93/10.1 ser ut att beröras av planförslaget. Hur påverkas servitutet och vilka åtgärder kan/behövs utföras?

Planbeskrivningen saknar redovisning av konsekvenserna för fastighetsägare och andra berörda avseende de åtgärder som behövs för plangenomförandet. Det är viktigt att det för varje fastighet

tydligt framgår vad planen innebär med avseende på exempelvis fastighetsbildning och ersättningsfrågor, utbyggnad, kostnader, förvaltning mm.

Plankarta

Det är otydligt hur planområdesgränsen går längs Optimusvägen vilket gör det otydligt hur det där ser ut med allmän plats respektive kvartersmark.

Grundkarta

Redovisningen av fastighetsbeteckningar har förbättrats. Redovisning av befintligt servitut 0114-93/10.1 saknas.

Övrigt

Lantmäteriet noterar att det till planhandlingarna inte finns en fastighetsförteckning, vilket normalt sett ska upprättas.

Kommentar:

Planbeskrivning

Inga allmänna ledningar eller rättigheter planeras inom kvartersmarken. Text om ledningar, fastighetsrättsliga åtgärder, ekonomi, servitut och exploateringsavtal förtydligas i planbeskrivningen i enlighet med lantmäteriets synpunkter.

Plankarta

Planområdesgränsens placering tydliggörs.

Grundkarta

Servitutet läggs till i grundkartan

Övrigt

Fastighetsförteckning bifogas i antagandehandlingarna.

Sakägare

3. Styrelsen Brf Väsbyhus 2, Vilunda 16:43 och 16:44, Vallvägen 4

Bostadsföreningen Väsbyhus 2 framför att detaljplanen innebär en stor förändring som påverkar deras fastigheter negativt. Föreningen ställer sig starkt emot att i hörnet Optimusvägen/Finspångsvägen uppföra bostadsbyggnader med en höjd på 4 till 5 våningar, då intilliggande byggnader är 2 till 3 våningar. Bostadsföreningen är positiv till att bygga bostäder istället för befintliga industrilokaler, men vill att man värnar om Folkparksområdets karaktär. Områdets karaktär med stora trädgårdsytor och äldre bebyggelse skulle gå förlorad om planerade byggnader uppförs enligt plan.

Särskilt fastigheten Vilunda 16:43 skulle påverkas negativt eftersom de översta lägenheterna i nybyggnationen skulle ligga högre vilket medför en risk för insyn och en känsla av att vara inträngd. Enligt utredning kring ljus och solens vandring under dygnet vid tidigare förslag på detaljplan,

bedömdes det inte påverka föreningen i någon större utsträckning eftersom avståndet mellan nybyggnation och tomtgräns var så pass långt och nybyggnaden skulle bli 3 våningar högt. I nuvarande plan anser föreningen att deras fastigheter kommer att påverkas mycket negativt.

Bostadsföreningen framför även att borttagna parkeringsplatser i en redan ansträngd parkeringssituation inte är rätt väg att gå för att i ett långsiktigt perspektiv göra Väsby till en mer bilfri stad.

Kommentar: Ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer att medföra att platsens nuvarande utseende förändras. Byggnaden har i det senaste förslaget tillåtits att bli högre än tidigare, samtidigt har även markparkeringen som gränsar till föreningens fastighet tagits bort och gården blivit större.

För att minska påverkan på angränsande fastigheter begränsas byggrätten så att byggnader inte får placeras närmre än 4 meter från fastighetsgräns samt att de ska placeras i gräns mot gata eller förgårdsmark. Även takets utformning regleras så att det utformas med en lutning motsvarande ett våningsplan. Dessa bestämmelser gör att större delen av bebyggelsen tvingas bort från de omkringliggande fastigheterna samt att byggnadens översta våningsplan varierar mellan fyra och fem våningar. Gaveln som placeras mot föreningen föreslås utformas med få fönster och de nya bostäderna får huvudsaklig utsikt mot den egna gården.

Förslagets utformning ses som ett nytillskott till områdets befintliga arkitektur och ger ett effektivare markutnyttjande, höjden har med grund i detta tillåtits att bli högre på de platser som bedömts ge minst negativ påverkan. Solstudien visar att skugga från den nya bebyggelsen inverkar på föreningens fastighet först på eftermiddagen och då på en mindre del av fastigheten. Detta anses godtagbart.

Kontoret för samhällsbyggnad gör bedömningen att förslaget förhåller sig till området på ett balanserat sätt och möjliggör goda arkitektoniska tillskott till platsen. Förslaget innebär även att fler bostäder byggs i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, som är ett av byggnadsnämndens mål.

Kommunala instanser

4. Miljönämnden

Miljönämnden har inga synpunkter på granskningsförslaget av detaljplan för Vilunda 18:1 m.fl.

5. Social- och äldrenämnden

Social- och äldrenämnden vill tillägga att LSS-bostäder kan uppföras i form av gruppboende eller serviceboende. För båda boendeformerna behövs fransett bostäder för de enskilda även gemensamhetsutrymmen och lokal för personal. Gruppboende innebär ett antal lägenheter grupperade nära varandra med personal- och gemensamhetsutrymme i

nära anslutning till de enskildas boendelägenheter. Servicebostad innebär utspridda boendelägenheter i ett bostadsområde men med tillgång till gemensamhetsutrymme och personal. Personal- och gemensamhetsutrymme behöver därför anordnas i enskild lokal i närområdet.

Thomas Fäldt (VB) lämnar ett särskilt yttrande i enlighet med Väsby Bästas yttrande (se punkt 12).

Kommentar: LSS-boende planeras inte inrymmas i dagsläget men detaljplanen möjliggör för bostäder vilket även innefattar LSS-boende.

6. Utbildningsnämnden

(Utbildningsnämndens yttrande inkom under samrådet men kom ej med i samrådsredogörelsen och redovisas därför i detta granskningsutlåtande.)

Utbildningsnämnden konstaterar att det finns ett stort behov av förskoleplatser i de centrala delarna av kommunen. Den nya fastigheten är dock sannolikt inte optimal för förskoleverksamhet, eftersom den tillgängliga utomhusytan skulle bli begränsad. Dessutom kan det uppstå trafikproblem när barn till bilburna vårdnadshavare ska lämnas och hämtas. Skulle det, oavsett detta, finnas möjlighet att bedriva förskoleverksamhet i mindre omfattning ställer sig utbildningskontoret positivt till att sådan verksamhet kan etableras på platsen.

Kommentar: Kontoret för samhällsbyggnad instämmer med utbildningsnämnden om att platsen inte är optimal för förskoleverksamhet. Yttrandet noteras.

Övriga

7. Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda konstaterar att de synpunkter som lyftes i samrådsskedet har tagits i beaktning. De framför dock att begreppet uppställningsplatser för bärbar stege/maskinstege har förväxlats med uppställningsplats för räddningstjänstens basfordon (släckbil) där det ska vara max 50 meter från uppställningsplats till angreppsväg. Beroende på hur brandskyddet projekteras i byggprocessen kan det komma att behövas uppställningsplatser för räddningstjänstens stegar eller höjdfordon. Brandkåren Attunda ser gärna att detta åtgärdas inför kommande steg i planprocessen.

Kommentar: Texten under rubriken brandkrav har ändrats. Uppställningsplats för räddningstjänstens basfordon finns på gården. Uppställningsplatser för bärbar stege ska beaktas i vidare projektering.

8. Fortum Värme

Ingen erinran. Fjärrvärme kan erbjudas.

9. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen anser att det är positivt att kommunen förtätar i Upplands Väsby centrala delar där det finns kollektivtrafik inom gångavstånd. Trafikförvaltningen ser positivt på de ändringar som gjorts i planen för att gynna hållbara transportmedel.

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

10. Trafikverket, Region Stockholm

Trafikverket har inga synpunkter på granskningsförslaget.

11. Väsby Promotion

Väsby promotion är positiva till att man bygger bostäder på den aktuella platsen men har invändningar mot att man begränsar antalet parkeringsplatser. Man anser att det förflyttar problemet ut mot den allmänna gatan och försvårar handeln.

Kommentar: Aktuell detaljplan är av begränsad storlek och har en bra placering i centrala Väsby för att pröva det föreslagna parkeringstalet. Parkeringsplatserna begränsas men andra alternativ ges och bedöms utifrån det inte påverka den allmänna gatan. Bostäderna i sig anses även ha en positiv effekt på handeln.

12. Väsby Bästa

Väsby Bästa ställer sig negativa till detaljplanens förslag med mobilitetstjänster och bedömer åtgärderna som ogenomtänkta då det finns för få referensprojekt där genomförandet har kunnat utvärderas. Det finns därför ingen garanti för att projektet leder till önskad effekt. Enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal genererar de föreslagna 66 lägenheterna cirka 46 parkeringsplatser. Byggnaden måste planeras för att rymma privata parkeringsplatser enligt detta antal på kvartersmark eftersom kommunen inte kan säkerställa mobilitetstjänsternas långsiktiga fortlevnad längre än fem år. Detaljplanen måste innehålla full flexibilitet för framtida bostadsrättsförening att själv forma sina villkor.

Det finns en risk för att villkoret för fastigheten förbises eller att de åtgärder som föreslagits inte fungerar vilket kan leda till att boende utnyttjar gatuparkeringen för att lösa sitt parkeringsbehov, särskilt efter kommande ägarskiftet. Det skulle kunna få en negativ påverkan på parkeringssituationen i området.

Förslaget innebär dessutom att den kommunala parkeringsplatsen med 32 platser försvinner. Att endast ersätta dessa med fyra nya gatuparkeringar är inte tillräckligt när också infartsparkeringen på stationens östra sida försvinner i samband med utbyggnaden av Väsby Entré. Parkeringsbehovet vid aktiviteter i Scenhuset och i Messingen kommer också öka efterfrågan av parkeringsplatser i området.

Väsby Bästa lyfter även två exempel på projekt i kommunen där ett för litet antal parkeringsplatser fått effekten att boende valt att parkera på allmänna gatuparkeringar. Det första exemplet är Optimusvägen 15 där p-talet för 39 ungdomslägenheter angavs till 0,5 och de 20 parkeringar som anlades på kvartersmark inte räckte till. Det andra exemplet är de nu färdiga delarna av Östra Frestaby där man hållit ned p-talet och anlagt en parkeringsplats per bostad, vilket genererat klagomål och synpunkter från de boende. Tanken med gatuparkering är inte att tillgodose ett behov av boendeparkering.

Den planerade bebyggelsen med många mindre lägenheter i ett centralt läge kommer att locka äldre, och möjligheten att ha bil och nära tillgång till parkering är en förutsättning för många äldres möjlighet att ha ett aktivt liv. Den enda handikapparkering som planen anger är inte tillräcklig.

Planens förslag att använda cykelgaraget och/eller gården för att täcka temporära behov av parkering är inte tillräckligt utförligt beskrivna. Det framgår inte var cyklarna i cykelgaraget ska placeras om garaget används för bilparkering eller var tillfartsvägen och de 20 angivna platserna på gården ska placeras.

Väsby Bästa anser att all bostadsparkering ska lösas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm enligt gällande Trafikplan 2013 som anger 0,5 bilplatser per smålägenhet och 1,0 bilplatser per lägenhet större än 40 kvm.

Kommentar: Väsby Bästa har rätt i att det finns få referensprojekt med liknande syfte och att det därför är svårt att garantera att önskad effekt uppnås. Detta har varit tydligt sedan förslaget röstades igenom av miljö- och planutskottet den 15 mars 2017. Riskerna med att pröva denna idé ses ändå som acceptabla i förhållande till vinsten då projektet är relativt litet och ligger strategiskt bra till i staden.

I våra allt tätare städer krävs det att vi använder marken mer hållbart och yteffektivt. Bilen kräver mycket yta och har under flera decennier stått i fokus när vi planerar för ny bebyggelse. Detta motverkar uppfyllandet av miljö- och klimatmål på global, nationell och lokal nivå. Omställningen mot ett mer hållbart samhälle gör att vi måste se på andra alternativ än bilen som huvudtransportmedel. Aktuell detaljplan är en del i denna omställning och också en del av Väsby vision.

I Vision Väsby stad 2040 beskrivs bland annat att "Väsby vågar och gör" det vill säga att vi ska arbeta mot att ta till oss nya idéer och pröva nytt. Kontoret för samhällsbyggnad anser att aktuell detaljplan och förslaget om parkeringstal nära noll faller väl in i den visionen. Genom att våga pröva en idé skapar vi också en egen referensram till hur vi kan hantera dessa typer av frågor i framtiden.

De exemplen som lyfts upp i yttrandet har enbart arbetat med att sänka parkeringstalet, och det kan fungera men då är det också viktigt att funktioner runt om fungerar i symbios med detta. En relativt enkel åtgärd är att avgiftsbelägga de allmänna parkeringsplatserna så att de blir mindre attraktivt för boende att ställa sig på gatan. Då skapar vi även mer yta för besökare, exempelvis till Messingen samtidigt som ingen extra mark behöver användas.

Båda exemplen har dessutom inte marknadsförts som hållbara eller bilfria eller gjort en ansträngning att lösa transporter på annat sätt. Det görs i aktuell detaljplan. Även om kommunens inverkan inte sträcker sig längre än 5 år så ställer vi krav på att bostäderna ska lanseras med ett flertal alternativa transportlösningar samt ha flexibilitet för att kunna tillskapa fler parkeringsplatser om det behövs. Exempel på hur garaget kan användas flexibelt finns beskrivet i det ramavtal som godkändes i miljö-och planutskottet. Hur gården ska hanteras vid eventuellt behov av parkeringsplatser är inte utrett närmre än att ytan har kontrollerats. Detta eftersom gård, grönska och platser för utevistelse har prioriterats framför parkering.

Den föreslagna detaljplanen ligger i linje med Väsby's strävanden att parkeringar ska lösas inom den egna fastigheten. Det är ett också ett försök att minska behovet av parkeringar genom att detaljplanen kombineras med andra insatser för att genomföra visionen om en tät levande stadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge, så som det uttrycks ibland annat stadsbyggnadsdefinitionen, trafikplanen och det pågående arbetet med översiktsplanen.

Förslag till revidering av granskningsförslaget

Följande revidering av redaktionell förändring föreslås med anledning av inkomna yttranden under granskningstiden.

Plankartan:

- *Generell planbestämmelse om parkeringstal införs på plankartan.*
- *Bullerbestämmelsen m1 kompletteras med nivåer för mindre lägenheter samt ekvivalentnivå vid uteplats. Text ”utanför minst ett fönster” stryks.*
- *Bestämmelse om prickmark utvecklas.*

Planbeskrivning:

- *Servitut införs i grundkartan och planområdesgränsen förtydligas.*
- *Text om ledningar, fastighetsrättsliga åtgärder, ekonomi, servitut och exploateringsavtal ändras i planbeskrivningen.*
- *Text om brandkrav ändras.*
- *Mindre språkliga förändringar.*

Sakägare som före utgången av granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

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

- Brf Väsbyhus 2, Vilunda 16:43 och 16:44, Vallvägen 4

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Mats Åberg
Planarkitekt