



## Upplands Väsby kommun

## Granskningsutlåtande

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

2019-05-02

Dnr  
KS/2019:30

### **Detaljplan för Dragonvägen öst 2 inom 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. 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 80 nytillkomna bostäder.

Som utgångspunkt för planarbetet ligger ett planprogram som arbetats fram av kontoret för samhällsbyggnad. Synpunkterna inkomna under programsamrådet är sammanfattade i en samrådsredogörelse för programmet (daterad 2012-02-21). Programmet godkändes av kommunstyrelsen den 5 mars 2012.

#### **Plansamråd och förändringar**

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 planärenden. Detta är den sista av dessa detaljplaner där de andra två är antagna och har vunnit laga kraft.

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 6 mars 2018 beslutade nämnden att plansamråd skulle genomföras för denna detaljplan. Samrådet pågick den 12 mars 2018 – 16 april 2018 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i en samrådsredogörelse, daterad 2018-11-19.

## Granskning

Byggnadsnämnden beslutade om granskning den 10 december 2018 av det bearbetade förslaget till detaljplan. Förslaget har varit på granskning den 17 december 2018 – 28 januari 2019. 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 samt på biblioteket.

Nedanstående har fått skriftlig information om granskningskungörelsen och beretts tillfälle att yttra sig. Fullständiga granskningshandlingar 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 äldrenämnden  
 KS Teknik och fastighetsutskott  
 Miljönämnden  
 Brandkåren Attunda  
 Cykelfrämjandet, Upplands Väsby  
 E.ON Elnät Stockholm AB  
 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad  
 Förpacknings- och tidningsinsamlingen  
 Hammarby församling  
 FunktionsRätt Väsby, FRV  
 Hembygdsföreningen, Upplands Väsby  
 Hyresgästföreningen  
 Käppalaförbundet  
 Lokalpolisområde Sollentuna  
 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  
 Telia Sonera Skanova Access AB  
 Trafikverket  
 Upplands Väsby Promotion  
 Socialdemokraterna, Mathias Bohman  
 Vänsterpartiet, Anders Rosén  
 Miljöpartiet de gröna, Maria Tuve  
 Väsby 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  
 Vi i Väsby  
 Namnberedningen  
 Medverkande arkitektkontor, Varg arkitekter AB  
 Väsby Direkt

Yttranden har inkommit från följande:

*Obligatoriska*

1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

*Sakägare*

-

*Statliga och regionala insatser*

3. Trafikverket
4. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
5. Brandkåren Attunda

*Kommunala instanser*

6. Bygg och miljönämnden
7. Social- och äldrenämnden

*Övriga*

8. E.ON Elnät Stockholm AB
9. Stockholm Exergi
10. Upplands Väsby's Hembygdsförening

**Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad (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. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor:**

Länsstyrelsen skriver att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut men sammanfattar några synpunkter i syfte att vara vägledande och rådgivande.

Skyfall och översvämningrisk

Länsstyrelsen skriver att kommunen bör väga in klimatfaktor vid beräkandet av 100-års regn som berörs i risk för översvämning vid extrema skyfall i dagvattenutredningen. De konstaterar att kommunen i planbeskrivningen har beskrivit att risken för översvämning kan minskas genom höjdsättning av kvartersmark för att skyfallsvatten inte ska rinna ner mot öster. Länsstyrelsen bedömer att kommunen i planbeskrivningen bör tydliggöra de tänkta åtgärderna. I plankartan har en del av kvartersmarken höjdsatts för att säkerställa avrinning av skyfallsvatten från planområdet och vidare längs kvartersgatorna. Där det saknas bör plushöjder föras in på plankartan.

Länsstyrelsen skriver att kommunen till viss del redovisat var vattnet tar vägen och ansamlas vid 100-års regn och att kommunen bör redovisa var allt skyfallsvatten tar vägen och ansamlas och även räkna in klimatfaktor vid 100-års regn. Viktigt att beakta för kommunen är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen bör i planhandlingarna även redovisa den mängd skyfallsvatten som leds bort längs vägarna för att beakta framkomligheten främst för ambulans och räddningstjänst. Redovisning av skyfallsvattnet kan exempelvis göras illustrativt. Vidare bör kommunen tydliggöra vilka eventuella åtgärder som ska genomföras i planbeskrivning och som bestämmelser i plankarta. Länsstyrelsen hänvisar till sin publikation 2018:5 ”Rekommendationer för hantering av översvämningar till följd av skyfall”.

**Kommentar:**

*Dagvattenutredningen har reviderats så att även beräkningar gällande 100-årsregn på kvartersgatan har med klimatfaktor 1,25 (tabell 10:4).*

*Planbeskrivningen har förtydligats med en illustration över vart dagvattnet tar vägen vid skyfall.*

*Kontoret för samhällsbyggnad anser att marknivåer är tillräckligt redovisade på plankartan, och att utformningen av kvartersgatan kommer att ske i samråd mellan de som kan komma att påverkas av skyfallsvatten, dvs kommunen, Väsbyhem och den blivande fastighetsägaren för ny-exploateringen inom planområdet.*

Markstabilitet

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inför antagande bör motivera (eller ta fram ett underlag för sitt ställningstagande) att ras och skred inte kan ske inom planområdet. Om kommunen i sitt underlag kommer fram till att eventuella åtgärder/restriktioner krävs bör detta föras in i planbeskrivningen samt som bestämmelser i plankartan.

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

**Kommentar:**

*Kommunens Klimat- och sårbarhetsanalys från 2015-04-30 har legat till grund för ställningstagandet i planbeskrivningen att det inte förekommer någon risk för ras- och skred. Den har inte funnits tillgänglig bland övriga utredningar på kommunens hemsida, men den läggs ut nu.*

*Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med en illustration som visar var i kommunen det föreligger risk för ras och skred.*

### Garage

Länsstyrelsen skriver att det garage som planerats i planområdet bör säkerställas inte bli översvämmat vid kraftiga skyfall. Detta kan ske genom att införa åtgärder som exempelvis ränna eller liknande som leder bort skyfallsvattnet vid garageinfarten. Vidare bör kommunen ta reda på grundvattennivån och ge förslag på riskreducerande åtgärder, exempelvis genom avledning av grundvatten alternativt vattentät grundkonstruktion. Om alternativet vattentät grundkonstruktion används bör det föras in i plankartan.

#### **Kommentar:**

*Efter samrådet utgick det kommunala garaget ur projektet, och byggaktören planerar nu inte att bygga ett nedgrävt garage, vilket framgår av principsektion på plankartan. Detaljplanen hindrar dock inte att man bygger ett nergrävt garage, om det görs krävs dispens vid schaktning under lägsta tillåtna nivå och de riskreducerande åtgärder som i så fall skulle krävas hanteras i den processen.*

## **2. Lantmäteriet:**

Lantmäteriet redovisar för plangenomförandet viktiga frågor där de anser att planen måste förbättras:

De anser att i planbeskrivningen saknas konsekvensbeskrivning helt för de ekonomiska, tekniska, fastighetsrättsliga och organisatoriska åtgärderna i detaljplanen. Det saknas även en redovisning av konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal (4 kap 33 § PBL).

#### **Kommentar:**

*Kontoret för samhällsbyggnad anser att detaljplanen på sid 22–25 beskriver konsekvenserna av de punkter som redovisas i 4 kap 33§ PBL. För ytterligare förtydligande har planbeskrivningen efter granskningen kompletterats med text om att kommunen står för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder enligt plan.*

Lantmäteriet anser att följande delar av planen bör förbättras:

- Traktnamn saknas i grundkartan och bör kompletteras.
- På plankartan bör bestämmelse att körbar utfart inte får anordnas förtydligas. Som det är nu syns det enbart i början och slutet av linjen vilket gör bestämmelsen svårläslig.
- Bestämmelserna f<sub>1</sub>-f<sub>3</sub> på plankartan medför inskränkningar på allmän plats som inte ingår i detaljplanen. Det framgår inte av

planhandlingarna hur rätten till balkonger är tänkt att regleras fastighetsrättsligt.

**Kommentar:**

*Efter granskning har plankartan reviderats så att trakt-namnet framgår och att gränslinjen där körbar utfart inte får anordnas är korrekt.*

*Avseende bestämmelserna f1-f3 utgår detaljplanen från svensk standard där utkragande balkonger i den höjd och det djup som detaljplanen tillåter inte räknas som byggnadsarea och således inte behöver fastighetsregleras på något sätt.*

**Statliga och regionala instanser**

- 3. Trafikverket:** Trafikverket skriver att motorväg E4 och järnväg Ostkustbanan finns inom beröringsområdet. Dessa utgör riksintresse för kommunikationer. Även flyg till och från Arlanda flygplats berör området. De skriver att i bullerutredningen anges att den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån från E4 och Ostkustbanan/Arlandabanan uppgår till 52 dBA. Det framgår dock inte vad denna beräkning baseras på. Trafikverket anser att det måste säkerställas att den ekvivalenta ljudnivån från statliga anläggningar inte överskrider 55 dBA vid uteplats, baserat på basprognos för 2040. Trafikverket behöver ta del av bullerberäkningen innan planens antagande.

**Kommentar:**

*Arlandabanan/Ostkustbanan och E4 beskrivs separat i utredningen och har inte inkluderats i den ljudnivå som jämförs med gällande riktvärden. Detta eftersom bullerkällorna klassas som bullerregn och inte utgör en direkt exponering/påverkan på de föreslagna bostäderna (Boverkets rekommendationer).*

- 4. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting:** Trafikförvaltningen Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.
- 5. Brandkåren Attunda:** Brandkåren Attunda bedömer att hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser har hanterats i föreslagen plan och har därför inga vidare synpunkter.

**Kommunala instanser**

- 6. Bygg och miljönämnden:**

Dagvatten

Miljönämnden skriver att de i samrådsskedet framförde att det i planbeskrivningen och dagvattenutredningen saknades ett resonemang kring bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids i recipienterna.

Bygg- och miljönämnden anser inte att detta har förtydligats varken i planbeskrivning eller dagvattenutredning sedan samrådet.

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar på att föroreningarna från planområdet minskar efter exploatering med undantag av kväve. Rening föreslås ske genom att dagvatten leds till de föreslagna grönytorna/raingårdens på innergården och kväve föreslås renas genom brunnfilter innan anslutning till kommunens dagvattennät. Bygg- och miljönämnden anser att det behöver förtydligas i dagvattenutredningen hur stora grönytorna/raingårdens på innergården behöver vara för att uppnå att föroreningarna minskar efter exploatering.

Planbestämmelserna ger möjlighet till entrétak över entréer ut mot allmän platsmark. Bygg- och miljönämnden anser att det behöver förtydligas hur dagvatten från dessa tas om hand då allt omhändertagande av dagvatten från byggnad och tomt behöver ske inom fastigheten.

***Kommentar:***

*Kontoret för samhällsbyggnad anser att det i både dagvattenutredning sid 16 och i planbeskrivningen sid 15 framgår att i och med att man utvecklar en parkeringsplats till ett bostadskvarter med planterade gårdsytor så minskar föroreningsmängden i dagvattnet mot dagens situation, sånär som på kväve, som ökar i och med planteringarna. Detta föreslås åtgärdas med en filterbrunn. Planbeskrivningen har efter granskningen förtydligats ytterligare avseende detta.*

*Det förslag som ligger till grund för detaljplanen är illustrerat med indragna entréer utan skärmtak över allmän platsmark. Bestämmelse f4 på plankartan som tillåter skärmtak är en generell bestämmelse som finns i alla detaljplaner i Fyrklövern. (Om ett nätt skärmtak skulle byggas över en trottoar så samlar det upp vatten som skulle ha fallit på trottoaren, och det vattnet bör då kunna ledas via ett stuprör ner på trottoaren utan att vattenflödena ändras nämnvärt.)*

**Buller**

Miljönämnden konstaterar att planhandlingarna reviderats till granskning så att bullerdämpande åtgärder vid balkonger och uteplats tillåts.

**Synpunkter plankartan**

På plankartan finns en planbestämmelse (f5) för bostadsgården om att pergola och skärmtak får uppföras till en högsta höjd av 4 meter över gårdens marknivå. Bygg- och miljönämnden vill framföra att det inte är bygglagspliktigt att uppföra en pergola då den saknar tak och inte betraktas som byggnad. Nämnden anser således att planbestämmelsen bör ändras till att omfatta uteplats med skärmtak.

På plankartan finns även en planbestämmelse om att det inom prickmark får anläggas markhöjningar upp till färdig golvnivå i bottenplan. Bygg- och

miljönämnden anser att syftet med denna planbestämmelse behöver förtydligas.

Bygg- och miljönämnden konstaterar att det på denna plankarta och på plankartan för intilliggande detaljplan, betecknad 1389, är det olika högsta nockhöjder över nollplanet för de befintliga flerbostadshusen, benämnda blå husen, och för de befintliga gårdarna mellan dessa flerbostadshus. På denna plankarta anges högsta nockhöjd +33,0 för husen och högsta nockhöjd +13,5 för gården. I detaljplan 1389 anges högsta nockhöjd +35,0 för flerbostadshusen och högsta nockhöjd +13,0 för gården. Bygg- och miljönämnden anser att orsak till dessa skillnader mellan detaljplanekartorna behöver förtydligas.

Gestaltningen bestäms genom poängsystemet för Fyrklövernplanerna, vilket innebär att det i plankartan inte framgår planbestämmelser för gestaltning. Bygg- och miljönämnden anser att det i planhandlingarna bör förtydligas hur Fyrklöverns intentioner gällande gestaltning kan förvaltas i framtiden när byggnaderna finns på plats.

***Kommentar:***

*Efter granskning har plankartan justerats avseende f5.*

*På plankartan har även tillåten nockhöjd på de befintliga byggnaderna uppdaterats. Ny tillåten nockhöjd är +35,5, vilket är 0,5 meter över detaljplan 1389, men det beror på att markhöjden ligger 0,5 meter högre. Således är det också relevant att tillåten nockhöjd på gården i denna detaljplan är +13,5.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av syftet med markhöjningar inom prickmark.*

*Kontoret för samhällsbyggnad bedömer att plankartan innehåller de bestämmelser avseende gestaltning som är viktiga för planens genomförande.*

**7. Social- och äldrenämnden:**

Social- och omsorgskontoret skriver att de inte har direkta synpunkter eller förslag på ändringar vad avser detaljplanen. Kontoret tycker dock alltid det är av vikt att beakta vid nybyggnation social- och äldrenämndens målgruppers behov. Nämndens målgrupper är ofta i behov av billigare bostäder som ligger i nära anslutning till service och kommunikationer.

***Övriga***

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

**9. Stockholm Exergi:** AB Stockholm Exergi skriver att inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. Fjärrvärme kan erbjudas



**Kommentar:***Noteras.*

**10. Upplands Väsby Hembygdsförening:** Upplands Väsby Hembygdsförening har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

**Förslag till revidering av granskningsförslaget**

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

**Plankarta:**

- Nockhöjder på de befintliga bostadshusen revideras
- f5 revideras genom att pergola tas bort ur beskrivningen
- Gränslinjen för förbud mot körbar utfart har förtydligats.
- Traktnamn har lagts till på grundkartan

**Planbeskrivning:**

- Komplettering med förtydligande illustrationer avseende skyfallsvatten samt ras och skredrisk.
- Förtydligande om syftet med markhöjning på prickmark.
- Förtydliganden om rening av dagvatten för att nå MKN.
- Förtydliganden om vem som bekostar fastighetsbildningsåtgärder.

Dagvattenutredningen har reviderats avseende tabellen 10:4 på sid 36.

Dessutom tillkommer på kommunens initiativ vissa redaktionella rättelser och förtydliganden på plankarta och i planbeskrivning.

**Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts**

-

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

-

**Kontoret för samhällsbyggnad**

Alarik von Hofstein  
t.f. Stadsutvecklingschef

Mats Åberg  
Planarkitekt