



Kontoret för samhällsbyggnad
Elisabet Eriksson
☎ 08 - 590 970 54
Fax 08 – 590 733 37
elisabet.eriksson@upplandsvasby.se

2017-05-09

BN/2016:60

Detaljplan för Högvreten Nibble

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Kommunstyrelsen (KS) gav vid sitt sammanträde den 9 november 2015 kontoret för samhällsbyggnad ett förnyat uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Högvreten Nibble.

Planen syftar till att pröva möjligheten att ge samtliga fastigheter byggrätter för en året-runtbostad från dagens fritidshusstorlek. Samt möjliggöra ett fåtal nya fastigheter.

Som utgångspunkt för planarbetet ligger ett program som arbetats fram av dåvarande stadsbyggnadskontoret. Synpunkterna inkomna under programsamrådet är sammanfattade i en samrådsredogörelse för programmet (daterad 2013-10-22). Programmet godkändes och ett första planuppdrag gavs av kommunstyrelsen (KS) den 11 november 2013. Ett förnyat planuppdrag gavs den 9 november 2015 för att kunna tillämpa en ny bullerförordning. Planen hanteras med standardförfarande.

Plansamrådet och förändringar

Byggnadsnämnden beslutade den 9 februari 2016 att ett plansamråd skulle genomföras. Samrådet pågick den 15 februari – 29 mars 2016 och inkomna synpunkter är redovisade och kommenterade i en samrådsredogörelse (daterad 2017-02-07).

Synpunkter från remissinstanser under samrådet berörde framför allt, Vallentunavägens framtid, riskhänsyn för farliga transporter, väg och flygbuller. Från boende kom synpunkter på mindre tomtstorlekar och att bostadstomten på samfällighetens mark skulle tas bort.

Efter samrådet bearbetades och kompletterades förslaget. De största förändringarna var att bostadstomten på samfällighetens mark Vik 1:76 togs bort liksom E-områden tekniska områden. Beteckningen GATA2 innehåll förändrades till att bara vara lokalgata. Plankartan förtydligades på ett flertal punkter likaså planbeskrivningen.

Granskning

Byggnadsnämnden beslutade om granskning den 7 februari 2017 av det bearbetade förslaget till detaljplan. Förslaget har varit på granskning den 16 februari – 9 mars 2017. Inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande.

Granskningshandlingarna fanns på kommunens hemsida, i kommunens informationscentrum Väsby Direkt samt på biblioteket.

Nedanstående har fått skriftlig information om granskningen 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
Fresta församling
Friluft­främjandet
Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI
Hammarby församling
Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
Jägareförbundet, Upplands Väsby – Järfälla-Sollentuna
Naturskyddsföreningen, Väsby
Norrorts polismästardistrikt
Norrvatten
Posten Sverige AB
SUEZ recycling AB
Svenska Cykelsällskapet
Svenska Kraftnät
Swedavia AB Stockholm-Arlanda Airport
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SL)
Telia Sonera Skanova Access AB
Trafikverket
Upplands Väsby Villaägarförening
Vattenfall Eldistribution

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

Sakägare

3. Högvreten 1:7, Vallentunavägen 311, Micke Lundqvist

Kommunala instanser

4. Kultur och fritidsnämnden
5. Miljönämnden

Övriga

6. Brandkåren Attunda'
7. E.ON Elnät Stockholm AB
8. AB Fortum
9. Norrvatten
10. Svenska Kraftnät
11. Swedavia
12. Trafikförvaltningen, SL
13. Trafikverket

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommentarer från kontoret för samhällsbyggnad (kontorets kommentar redovisas med indragen 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: Sammanfattar:

”Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådet att markanvändningen som berör flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt. Detaljplanen behöver justeras för att inkräkta på vägområdet för Vallentunavägen/väg 268. Kommunens planläggning behöver samordnas med pågående vägplaneprocess.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver beakta riskerna med farligt gods på Vallentunavägen – oavsett om vägen är utpekad som transportled eller inte – samt att det bebyggelsefria avståndet på 25 meter behöver utgå från eventuell utbyggnad av befintlig vägsträckning. Bebyggelsen riskerar bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet till följd av risken för olyckor.

Om dess frågor kvarstår vid ett antagande av detaljplanen kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.”

Länsstyrelsens återstående synpunkter av betydelse för överprövning. Riksintresset flyg.

Länsstyrelsen anser fortsatt att det vore lämpligt att avvakta med detaljplaneläggning av området till riksintressepreciseringen är klar

och framtida bullernivåer framgår. Den preliminära bedömningen är att planområdet kan komma att beröras av inflygningar till en fjärde bana. Dock gör länsstyrelsen samma bedömning nu som i samrådet att planförslaget inte anses påtagligt skada riksintresset eller hindra flygplatsens utveckling.

Kommunen uppfattar att detaljplanen kan gå vidare utifrån denna fråga.

Mellankommunal samordning, Vallentunavägen / väg 268.

Planområdet gränsar till Vallentunavägen vars funktion är ett mellankommunalt intresse. Planförslagets utformning medför att en markanvändning som berör flera kommuner inte har samordnats på lämpligt sätt.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver anpassa sin detaljplan till Trafikverkets vägplan för att inte omöjliggöra en lämplig vägutformning. Därmed inte låta detaljplanen inkräkta på befintligt eller framtida vägområde för att möjliggöra den lämpligaste lokaliseringen och utformningen av utbyggnaden av Vallentunavägen. De föreslår att kommunen, Trafikverket och Länsstyrelsen har fortsatt diskussion i frågan.

Efter att detaljplanen gick på granskning har Trafikverket beslutat att det är korridoralternativ "Befintlig väg" enligt den gjorda lokaliseringstudien som ska gälla, det påverkar planutformningen. Då kommunen inte vet hur den framtida Vallentunavägens läge och utformning kommer att bli kan vi i nuläget inte anpassa planutformningen till den.

Hälsa och säkerhet – transporter av farligt gods.

Länsstyrelsen skriver att grunden för riskbedömningar ska vara de transporter som går och kan komma att gå på vägen, oberoende om vägen är utpekad som farligt gods led eller inte. De påpekar olikheter i texten mellan planbeskrivning och plankarta angående krav på plank respektive skyddsavstånd. Planbestämmelserna kan inte villkoras med om Vallentunavägen är rekommenderad led eller inte, anser de. Länsstyrelsen anser att minst planbestämmelse om bebyggelsefritt avstånd på 25 m kan anses skäligt. Avståndet ska då gälla inte från dagens väggkant som planen visar utan från en framtida vägsträcknings väggkant varför en samordning med Trafikverket behövs.

Kommunen ser positivt på att länsstyrelsens bedömning nu är att endast skyddsavstånd är nödvändigt för riskskyddet, inte även plank eller vall vilket underlättar väsentligt för fastighetsägarna vid en utveckling av Högvreten-fastigheterna.

Kommunen har därmed tagit bort bestämmelsen om plank alternativt vall likaså att bestämmelsen om avstånd är villkorat om vägen är rekommenderad eller inte d.v.s.

avståndsbestämmelsen gäller alltid. Avståndet gäller från den vägkant som finns vid aktuellt tillfälle.

2. Lantmäteriet: De har inga synpunkter på plankartan men ett flertal kring planbeskrivnings redovisning av fastighetsrättsliga genomföranden vilket de uppfattar som otydliga. Större påpekanden är att något motiv saknas för att Naturmarken på Högvreten 1:1 kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Hur fler fastigheter kan tillkomma med markbidrag från flera fastigheter bör specificeras, anser de. Typ av nyttjanderätter för tekniska anläggningar är oklart. Påverkan på befintliga ledningsrätter framgår inte. Fastighetsbeteckningar bör kompletteras på grundkartan.

Noteras. Flertalet förtydliganden har införts i planbeskrivningen och på grundkartan, se sid 9 i denna handling.

Sakägare

3. Högvreten 1:7, Vallentunavägen 311, Micke Lundqvist: Han undrar över kostnader. Är ersättningen för markinlösen lika stor som hans kostnad för byggande av gång och cykelbana. Hur mycket ska de betala per skalle? Han anser det bra med höga belysningsstolpar och starka lampor som lyser upp långt in på tomten.

Ersättning för markintrång bestäms utifrån en marknadsmässig värdering med en antagen ny detaljplan som grund. Berörda fastighetsägares kostnadsandel i ny anslutningsväg bestäms på skälig och rättvis grund utifrån den nytta fastigheten bedöms få. Det faktiska krontalet för någondera faktor kan inte bedömas i dagsläget.

Kommunala instanser

4. Kultur- och fritidsnämnden: Nämnden har inga synpunkter.

Noteras.

5. Miljönämnden: Anser att trots att det nu bara är ett fåtal nya bostäder som kan tillkomma så bör inte några nya bostäder tillkomma inom område som är påverkat av bullerstörningar över gällande riktvärde. De anser också att de riskskydd som eventuellt kommer att uppföras utformas på ett sådant sätt att största möjliga bullerdämpning åstadkoms.

De har i samrådsskedet framfört att kommunens planeringsmål på 0,2 microTesla inte överskrids vid nya bostäder och vidhåller nu sin synpunkt.

Miljönämnden betonar vikten av att kommunalt vatten och spillvattennät byggs ut när större byggrätter beviljas. Marken består av berg och täta svårinfiltrerade jordlager och berg i dagen vilket försvårar lösningar med enskilda avlopp.

De anser att dagvattenhanteringen från Vallentunavägen försvåras av anläggandet av den planerade angörings- och cykelgatan.

Detaljplaneläggning är alltid en avvägning av olika intressen där det lilla antalet tillkommande bostäder här förbättrar möjligheten till en utbyggnad av det kommunala VA-nätet.

Kommunens planeringsmål för elektromagnetisk strålning uppnås då bostadsfastigheterna ligger bortanför 0,2 microtesla gränsen.

Kommunens målsättning efter att en ny detaljplan kommit till stånd är att bygga ut det kommunala VA-nätet exklusive dagvattenledningar.

Trafikverkets ställningstagande kring lokalisering har nu kommit vilket anvisar korridor befintlig väg. I projekteringen av den nya vägen kommer Vallentunavägens dagvatten att omhändertas.

Övriga

6. Brandkåren Attunda: Ser att deras tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda. Vill dock se en fortsatt undersökning kring brandvattenförsörjningen och förslaget att placera en brandpost vid Dyvingevägen/Rivtorpsvägen.

Noteras. Brandvattenfrågan ska utredas vidare.

7. E.ON. Elnät Stockholm: Önskar att byggrätten för en teknisk anläggning inom NATUR2 området ökas till 15 kvm om den nuvarande transformatorn om 10 kvm behöver förstärkas och bytas ut.

Nuvarande transformatorstation är 5,5 kvm stor var för en utökning av den ryms inom byggrätten. Det är en ambition att hålla nere byggnadsstorleken när det är byggnader inom ett naturområde. Efter samtal med E.On har de accepterat byggrätten 10 kvm.

8. AB Fortum: Har inget att erinra.

Noteras.

9. Norrvatten: Deras svar från samrådet gäller med följande tillägg. Brandpostanslutningar direkt från huvudvattenledningen är inte önskvärt. Ledningsrätten inom planområdet verkar vara rätt, men däremot stämmer inte registerkartan.

Frågan om brandvatten ska utredas vidare. Kommunen ser gärna att Norrvatten justerar ledningsrätten till ledningens verkliga läge.

10. Svenska Kraftnät: Noterar positivt att deras 220 kV ledning tillhörande stamnätet är omnämnd och utmärkt på plankartan. De har inga synpunkter som sådana på det aktuella planförslaget.

Noteras.

11. Swedavia: Noterar att deras synpunkter från samrådet inte tillgodosetts. De anser det inte obehövt att redovisa beräknade bullervärden för flygbullret vid bostäderna vilket 4 kap 33§ i PBL kräver.

Swedavia vidhåller tidigare synpunkter från samrådet och avstyrker således planförslaget.

De tyckte i samrådet att riksintresseavgränsningen skulle inväntas och att det allmänna intresset av flygplatsen var större än att dessa bostäder kommer till.

Bullerberäkningar har inte genomförts då det möjliga tillkommande antalet bostäder är litet att det är obehövt att lägga ner det arbete det medför att utföra bullerberäkningar. Bullersituationen från flygtrafiken har heller inte tagits upp i länsstyrelsens yttrande.

12. Trafikförvaltningen, SL: Har inga synpunkter

Noteras.

13. Trafikverket: Påpekar att den nya lokalgatan utefter väg 268 ligger inom vägområdet och dess säkerhetszon. Trafikverket accepterar inte att detaljplaneområdet gör intrång i vägrättsområdet. Dyvingevägen och Rivtorpsvägens korsning med Vallentunavägen måste ses över. Den nya vägplanen för väg 268 kan påverka detaljplanens utformning.

Trafikverket anser det olämpligt att upprätta en detaljplan för detta område innan Trafikverkets arbete med att upprätta vägplan för väg 268 har kommit längre alternativt att detaljplanen tar hänsyn till korridor befintlig väg i lokaliseringsutredningen. Om detaljplanen antas med pågående genomförandetid försvårar och fördyrar det Trafikverkets arbeten avsevärt. De undrar om Upplands Väsby är villiga att ändra en så pass ny detaljplan utifrån den nya vägplanen. Trafikverket kan överklaga en detaljplan som riskerar strida mot en kommande vägplan.

Trafikverket har sen granskningshandlingarna gick ut tagit ställning till Vallentunavägens nya sträckning inom "Korridor befintlig väg". Att invänta ett flerårigt vägplanearbete försenar denna detaljplan än mer vilket är ett problem för de fastighetsägare som vill se en ny detaljplan samt för situationen med vatten- och avloppsförsörjningen i området.

Kommunen ser fram emot ett samarbete med Trafikverket hur en utbyggd Vallentunaväg kan samverka med dessa bostadsfastigheters angöringsväg samt tillkommande cykelväg.

Buller och trafiksäkerhetsaspekter måste beaktas för prognosticerad trafik med ny dragning av väg 268 samt dagens trafik. Trafikverket anser att detaljplanen ska anpassas så att riktvärdena som anges i bullerförordningen kan uppnås. Trafikverket ska inte åläggas att uppföra bullerskyddsåtgärder.

I granskningsförslaget har hänsyn tagits till prognosticerad trafik och dagens trafik både för buller- och riskfrågan. Bullerförordningen har olika alternativa nivåer att uppfylla där den bästa ljudnivån inte går att uppfylla här. Det är kommunens ansvar att tolka bullerförordningen

Trafikverket avser att påbörja arbetet med att upprätta en riksintresseprecisering för flygplatsen Arlanda under 2017. När arbetet är klart kan bullerkurvorna se annorlunda ut än på länsstyrelsens fastställda karta från 2008.

Vid denna plans framtagande gäller bullerkurvorna från 2008 för riksintresset Arlanda.

Trafikverket anser inte att skärm eller vall för riskreduktion ska uppföras inom vägområdet till väg 268.

Någon riskreducerande skärm krävs inte längre.

I projektet kring vägplan för väg 268 kommer en cykelväg att tas med. Föreslagen detaljplan försvårar sträckningen av cykelstråket då en lokalgata föreslås på den norra sidan av väg 268.

Kommunen ser inget hinder i att föreslagen angöringsväg fortsätter vara angöringsväg förutsatt att den nya sträckningen av Vallentunavägen läggs söder därom.

Förslag till revidering av granskningsförslaget

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

Plankarta:

- Bestämmelsen m1 har omformulerats så att villkoret om den inte gäller när vägen inte är rekommenderad sekundär led har tagits bort, den gäller därmed i alla situationer.
- Prickmark, mark som inte får bebyggas i 6 m bredd utefter Vallentunavägen har tagits bort. Prickmarken ersätts av bestämmelsen m1
- Bestämmelsen om vall eller plank har tagits bort

- Bestämmelsen a, om startbesked har tagits bort.
- Området för u- och l-bestämmelsen i planens östligaste hörn har utökats för att bättre täcka kommunens VA-ledning.

Grundkarta:

- Fastighetsbeteckning har införts på NATUR-området vid Vallentunavägen.

Planbeskrivning:

- Under Planens syfte och huvuddrag har kompletterats med att planens utformning förutsätter en ny Vallentunaväg söder om planområdet.
- Avsnittet Bostäder har kompletterats med vem som initierar fastighetsbildning för nya bostadsfastigheter/tomter.
- Text på sidorna 12 och 17 som berör förändringar i plankartan angående riskhänsyn har tagits bort eller reviderats till rätt innehåll.
- Avsnittet Biltrafik sid 13 kompletteras med informationen att den föreslagna angöringsvägen föreslås inom Vallentunavägens vägområde och säkerhetszon.
- Avsnittet Brandkrav sid 17 angående brandpost har utvecklats.
- Sid 18 angående enskilda avlopp.
- Avsnittet Fastighetsbildning sid 20 har utvecklats.
- Avsnittet Ledningsrätt, sid 21 har kompletterats med ledningsrätten för kommunens VA ledning i östligaste hörnet av planområdet.
- Avsnitt Servitut sid 21, har kompletterats.
- Avsnitt Markupplåtelseavtal sid 22 har utvecklats.
- Avsnitt Huvudmannaskap sid 22-23 har förtydligats med avseende på allmän platsmark, kommunal respektive enskild.
- Avsnitt Ansvarsfördelning sid 23 har kompletterats kring vem som ansöker om fastighetsförrättningar.
- Avsnittet Avtal tidigare sid 23 har tagits bort, informationen finns under andra rubriker.
- Avsnittet bygglov sid 23 angående tolkning av bestämmelser har omformulerats.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts:

Brandkåren Attunda
 Cykelfrämjandet
 Länsstyrelsen
 Miljönämnden
 Swedavia Airports
 Trafikverket Region Stockholm

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) 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:

- Dyvinge 1:2, Dyvingevägen 4, Camilla Sahlen och Mats Ogevall
- Högvreten 1:2 och 1:3, Dyvingevägen 2 och Vallentunavägen 303, Maritha Bertilsson och Jan Granvik.
- Högvreten 1:7, Vallentunavägen 311, Micke Lundqvist

Revideringarna efter granskningsskedet påverkar fastigheterna Högvreten 1:1 - 1:7 vilka inte getts tillfälle att yttra sig om revideringarna. Dessa fastighetsägare, listade nedan, ges därför utöver ovanstående rätt att överklaga detaljplanen.

- Högvreten 1:1, Kjell Forsberg, Monica Forsberg, Hans Berg och Gunilla Åstrand-Berg
- Högvreten 1:4, Valletnunavägen 305, Lennart Dahlin.
- Högvreten 1:5, Vallentunavägen 307, Bebe Nanki Sikh Temple.
- Högvreten 1:6, Vallentunavägen 309, Gunthar Lizins.

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Elisabet Eriksson
Planarkitekt