



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

2016 -02-07

Dnr
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.

Hur plansamrådet genomförts

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 9 februari 2016 redovisade kontoret för samhällsbyggnad ett samrådsförslag. Byggnadsnämnden beslutade då att sända förslaget daterat januari 2016 på samråd till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda av förslaget.

Samrådet pågick den 15 februari – 29 mars 2016 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse och information om mötet skickades till alla sakägare.

Ett samrådsmöte med 10 boende och intresserade hölls i Messingen den 25 februari 2016. Samrådsmötet annonserades på hemsidan och i kommunens informationscentrum.

5. Dyvinge 1:2, Dyvingevägen 4, Camilla Sahlén, Mats Ogevall
6. Nibble samfällighet,
7. Nibble 10:1, Rivtorpsvägen 3, Roine Ericsson

Kommunala instanser

8. Miljönämnden
9. Social och äldrenämnden
10. Utbildningsnämnden

Övriga

11. Brandkåren Attunda
12. Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
13. E.ON Elnät Stockholm AB
14. Fortum Värme
15. Norrvatten
16. Svenska Kraftnät
17. Swedavia Airports
18. TeliaSonera Skanova Access AB
19. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
20. Trafikverket
21. Vattenfall Eldistribution

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. Länsstyrelsen enheten för planfrågor:

Sammanfattande bedömning: En ny riksintresseprecisering för Arlandas flygbullers influensområde avses tas fram under 2016 likaså är Vallentunavägen föremål för en vägplaneprocess. Länsstyrelsen anser att planläggningen behöver invänta och samordnas med dessa processer. Med hänsyn till dessa osäkerheter kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Även ytterligare synpunkter avseende hälsa, säkerhet och risk behöver beaktas för att undvika prövning.

Trafikbuller: Riktvärdet 55dBA ekvivalentnivå överskrider för stora delar av planområdet. I planbeskrivningen anges att det i bygglovskedet ska säkerställas att byggnader placeras och utformas på så sätt att minst hälften av boningsrummen vänds mot sida med bullernivå lägre än 55 dBA. Länsstyrelsen anser i ett bullerutsatt läge som detta bör det finnas en planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer utomhus för bostäderna och uteplatserna som stöd för kommande bygglovsprövning.

Bullerbestämmelsen m2 kompletteras med text om högsta tillåtna bullernivå vid hälften av bostadsrummens fasad samt vid uteplats.

Transporter av farligt gods: Riskerna behöver beaktas oavsett om vägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods eller inte. Kommunen behöver samordna sin planering med Trafikverket för att veta vilken riskbild planområdet kommer att utsättas för.

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen om avståndet mellan väg och byggnader ska gälla oavsett om Vallentunavägen är rekommenderad led eller inte. Bestämmelsen bör omformuleras. Den risk- och bullerreducerande skärmen bör vara sammanhängande och dess genomförande belysas i planbeskrivningen.

Kontoret noterar synpunkten om samordning med Trafikverket.

Formuleringen på de tre bestämmelser där texten ”då Vallentunavägen är rekommenderad led för farligt gods” ingår behålls. Kontoret anser inte det kan vara samma krav på en väg som inte är rekommenderad väg för farligt gods som på en väg som är det. De två genomförda riskutredningarna för Vallentunavägen som beräknat riskerna konstaterar att risknivå ligger väl under ALARP-nivån. Risknivån redan på den klassade vägen är mycket låg och planförslaget tar riskhänsyn. Att kräva samma riskhantering på en icke klassad väg bedömer kommunen varken som ekonomiskt eller praktiskt skäligt. Kommunens ståndpunkt stöds av ett PM från ytterligare en riskkonsult, (Sweco 2017-01-31)

För att uppnå samma skydd som en sammanhängande skärm så kan skärmen vikas av utefter de fastighetsgränser som skiljer bostadstomterna åt. Att av fastighetsägarna åstadkomma ett samordnat genomförande av skärm för alla fastigheter samtidigt har varken tidigare eller nu bedöms som genomförbart.

Riksintresse flyg: Länsstyrelsen bedömer att området kan komma att påverkas av fler överflygningar när Arlanda utvecklas. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset eller hindra flygplatsens utveckling förutsatt att bostäderna och uteplatserna utformas med hänsyn till flygbuller. Länsstyrelsen anser dock att osäkerheten kring framtida bullernivåer är ett motiv till att det är lämpligt att avvakta med detaljplaneläggning av området. Trafikverkets riksintresses precisering behöver inväntas innan planläggningen går vidare.

Synpunkten kring att avvakta med planläggning noteras. Kontoret konstaterar dock att områdets fastigheter redan till 2/3 är permanentbebodda. Förslagets minsta fastighetsstorlek innebär att endast två fastigheter kan delas inom sina gränser. Fler avstyckningar kräver samverkan mellan två fastighetsägare. Kontoret ser därför

inte att någon precisering av riksintresset behöver inväntas.

Vallentunavägen/väg 268: Vallentunavägen är föremål för en vägplaneprocess. Detaljplaneområdet ligger inom tre av dess utredda alternativ. Val av lokalisering planeras att tas av Trafikverket hösten 2016. Planförslagets nya gång/cykel och lokalgata behöver omlokaliseras så att den inte ligger inom vägområdet och dess säkerhetszon. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter att detaljplane- och vägplaneprocesserna bör samordnas.

Beslut om korridoralternativ för Vallentunavägen har, januari 2017, ännu inte fattats. Utredning av standard och läge har därmed inte heller påbörjats. Kontoret konstaterar att arbetet med en vägplan för Vallentunavägen har pågått ett flertal år med flera förseningar och oklar information till kommunen.

En lokalisering av lokalgata samt en gång- och cykelväg utanför dagens vägområde och dess säkerhetszon kan inte ske utan att byggbarheten på bostadsfastigheterna till stor del försvinner. Kontoret väljer i granskningsförslaget att utforma lokalgatan endast för fastigheternas transporter och betecknar den inte som gång- och cykelväg.

Kontoret noterar synpunkten om samordning med vägplaneprocessen.

Förordnande enligt 113§ byggnadslagen, BL: Då mark med s.k. 113§ förordnande tas i anspråk för kvartersmark måste beslut fattas av Länsstyrelsen om upphävande. Det bör hanteras i så tidigt skede som möjligt. Först efter samråd med berörda sakägare om upphävande kan begäran om upphävande skickas till Länsstyrelsen. En plan bör inte antas förrän upphävandet av förordningen har vunnit laga kraft eftersom det kan få betydelse för genomförandet av planen.

Enligt Metria FIR fastighetsregister och kommunens handlingar finns förordnandet både inom Nibbleplanen på Vik 1:76 samt i Högvretenplanen inom Högvreten 1:1. Bostadsfastigheten på Vik 1:76 finns inte kvar i granskningsskedet, kvartersmark för teknisk anläggning, E tas bort och formuleringen för NATUR1 ändras så att möjlighet till mindre tekniska byggnader införs på områdena.

Något behov av upphävande ser inte kommunen att det finns för Högvreten 1:1. E-området tas bort och NATUR formuleras om som ovan. De mindre partier av förordnandet utefter Vallentunavägen ändras alla till en allmän användning, GATA till nytta för de angränsande bostadsfastigheterna för vilkens skull förordnandet en gång beslutades.

Fornlämningar: Plankartan har föredömligt en upplysningstext med vilka fastigheter som belastas av fornlämningar. Men för att ytterligare förtydliga fornlämningarna bör de tydligare markeras på plankartan. Åtgärder för kommande gång- och cykelväg samt eventuella gemensamhetsanläggningar kan kräva tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen.

Fornlämningarna har nu i grundkartan en tydligare linje.

2. Lantmäteriet: Anger punkter där planförslaget måste förbättras: Plankartan är för otydlig var olika bestämmelser gäller norr om Nibble 8:1 samt bestämmelser utefter Vallentunavägen. Ansökan om upphävande av §113-förordnandet som nämns i planbeskrivningen skulle enligt lantmäteriets mening skett före 31 december 2015. Förbättringar av grundkartan med avseende på redovisning av fastighetsbeteckningar, samfällighet, ledningsrätter och Nibble ga:2, kartans aktualitetsdatum begärs också.

Kommunens och länsstyrelsens tolkning av förändringen i PBL den 1 januari 2015 kring de sk §113-förordnanden är att nya förordnanden inte kan sökas däremot att begäran om upphävande kan hanteras. Planförslaget har dock ändrats så att kommunen bedömning är att något upphävande inte krävs då bostadsfastigheten inom Vik 1:76 tas bort, de två E- områdena tas bort och resterande mark med förordnande utefter Vallentunavägen på Högvreten 1:1 ändras till GATA vilket är ett fortsatt allmänt ändamål.

Samtliga fastighetsbeteckningar finns och står på läsbar plats i kartan. Ledningsrättens läge i grundkartan för Norrvattens ledning överensstämmer, så långt vi kunnat utröna, inte med ledningens verkliga läge. För att undvika förvirring och misstag utesluts den från grundkartan. Vid planens genomförande behöver servitut och ledningsrätter ses över igen. Ledningsrätter utanför planområdet påverkas inte av planförslaget.

Nedanstående punkter anser lantmäteriet bör förbättras: u-områden på kvartermark, förtydliganden kring ev. omprövning av bef ledningsrätt, ledningsrätt för tele bör nämnas, förtydligande kring gemensamhetsanläggningens omprövning, konsekvenser för byggnader inom a, m1 samt prickmark bör framgå, översyn av orden tomt respektive fastighet.

Något u-område på kvartermark finns inte däremot på allmän platsmark med enskilt huvudmannskap och där bedöms bredden räcka. Text om Nibble g:a har utvecklats. Konsekvenserna för byggnader inom m1, a1 o prickmark har utvecklats i beskrivningen. Användning av orden tomt respektive fastighet har renodlats.

Sakägare

3. Högvreten 1:7, Vallentunavägen 311, Micke Lundqvist: Anser det fel att dra en cykelväg genom uppvuxna trädgårdar. Det räcker om området för cykelvägen är 5-6 meter brett. Han frågar sig också hur man kunna tillåta en väg utan cykelbana sedan 60-talet.

Han skriver att han redan har vatten och avlopp, kontrollerat och tjänligt. Nu har kommunen bestämt att dra fram ledningar och sen ska fastighetsägarna betala.

För att klara ledningsdragning för vatten och spillvatten i lokalgatan och omhändertagande av dagvatten behövs den föreslagna bredden.

Vallentunavägen är inte kommunens utan Trafikverkets ansvar. Ett förslag till cykelväg fanns framme 2004 men blev inte genomförd på grund av brist på pengar.

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten vilket gör att kommunen har ansvar för att bygga ut det allmänna vatten- och spillvattennätet. Fastigheten har ingen godkänd avloppsanläggning.

4. Högvreten 1:2-1:3, Dyvingevägen 2 och Vallentunavägen 303, Jan Granvik, Maritha Bertilsson: Är i stort positiva till en utveckling av området Högvreten men yrkar att minsta tomtstorlek ska vara 1200-1300 kvm samt att gång- och cykelväg görs med minimalt intrång på markägarnas tomter.

De menar att det behöver finnas möjlighet till avstyckningar av tomter och att deras föreslagna storlek bättre harmonierar med andra områden i Väsby med liknande förutsättningar. Storleken möjliggör fler men fortfarande ett mindre antal avstyckningar av tomter. Deras föreslagna storlek tar i beaktande att den föreslagna gång- och cykelvägen tar i anspråk mark från nuvarande fastigheter. Även området bakom tomterna Högvreten 1:2, 1:3, skogsområdet bör planeras så det möjliggör komplement till befintliga tomter för att möjliggöra ytterligare avstyckning.

Fastigheternas (tomternas) minsta storlek har satts till 1500 kvm bland annat då det överensstämmer med storleken på bostadsfastigheterna i den nya planen för Kairo Båtbyggartorp, ett liknande område som detta i kommunens västra del. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra normala småhus på fastigheterna. Syftet är inte en förtätning, då det kommer i konflikt med riksintresset Arlanda. Minskas tomtstorleken och/eller mark på Högvreten 1:1 görs möjlig att bli bostadsmark så kan antalet tillkommande bostäder öka väsentligt vilket minskar hänsynen till riksintresset.

5. Dyvinge 1:2, Dyvingevägen 4, Camilla Sahlén, Mats Ogevall:

tillstyrker samma synpunkter som yrkanden från Högvreten 1:2 och 1:3. De utgår från att kommunen verkar för en utveckling av Väsby med fler bostäder både flerbostadshus och som i detta fall enfamiljshus. Genom att minska tomtstorleken kan fler bostäder planeras samtidigt som området behåller sin karaktär. Om yrkandet om tomtstorlek 1200-1300 kvm inte kan accepteras föreslås att gränsen för naturmark parallellförflyttas 15-20 meter. Den kan vara prickmark men befintliga fgh-ägare skulle kunna köpa till mark från Högvreten 1:1 som kompensation för den mark som upplåtes/exproprieras för cykelbanan.

Se svar ovan till fastigheterna Högvreten 1:2 och 1:3.

6. Nibble Samfällighet, Rivtorpsvägen

-De påpekar att samfälligheten har betalat och kommunen har godkänt deras inkoppling av kommunalt vatten på Norrvattens huvudvattenledning.

-De vill inte ha någon rätt till avstyckning av en tomt från parkmarken på Vik 1:76.

-De undrar vad som menas med ledningsrätt för allmänna vatten- och spillvattenledningar i Rivtorpsvägen då Norrvatten redan har ledningsrätt?

-Vem ska betala servitutet för Dyvinge 1:1 och 1:2 att köra på vägen på Vik 1:76?

-Hur går det till att teckna ett markupplåtelseavtal för eventuellt pumphus på Vik 1:76?

- *Nibble GA:2 är provisoriskt anslutet till Norrvattens huvudledning med ett vattenabonnemang till kommunen. Den föreslås nu tas bort och anslutas till kommunens vattenledningsnät. Samtliga fastigheter får egna förbindelsepunkter och abonnemang. Tidigare betald anslutningsavgift till kommunen får samfälligheten alternativt respektive fastighetsägare tillgodoräkna sig. Synpunkten tillgodoses inte men VA-anslutningar och dess kostnader är en fråga mellan VA-enheten och samfälligheten inte en planfråga.*
- *Avstyckningsmöjligheten för en bostadsfastighet på den samfällda marken Vik 1:76 utefter Rivtorpsvägen tas bort. Användningen NATUR 1 utökas till hela nuvarande grönyta.*
- *Ledningsrätten för allmänna vatten- och spillvattenledningar är för de nya ledningar i Rivtorpsvägen som kommunen avser att bygga ut.*
- *Det är ingen som kommer att betala för servitutet att köra på Vik 1:76. Det finns där av hävd och någon betalning behövs inte.*
- *Ett markupplåtelseavtal med karta och beskrivning av vad upplåtelsen innebär upprättas av kommunen i samråd med fastighetsägaren d.v.s. samfällighetsföreningen.*

7. Nibble 10:1, Rivtorpsvägen 3, Roine Ericsson: Enligt samfällighetens möte i februari så vill majoriteten inte möjliggöra avstyckning på Vik 1:76. Han tycker det är rimligt att samfälligheten kan tillgodogöra sig befintlig inkoppling av vatten.

Se svaret till samfälligheten.

Kommunala instanser

8. Miljönämnden: Planområdet ligger inom flygbullerexponerat område mer än 70 dBA max och delvis påverkat av buller från Vallentunavägen. Nämndens principiella inställning är att nya bostäder inte ska tillkomma inom områden som är påverkade av bullerstörningar över gällande riktvärden. Detaljplanen ger möjlighet för befintliga fastigheter till en förbättrad bullersituation. En planbestämmelse har införts för ljudnivån inomhus. De riskreducerande åtgärder som krävs vid bebyggelse närmare än 35 m från Vallentunavägen även innebär en skärmning av buller. Byggs en riskreducerande skärm bör det studeras hur den kan utföras för att skapa bästa möjliga bullerskydd för bostäderna. Planen redovisar inga motiv för att avstycka ytterligare bostadsfastigheter inom flygbullerexponerat område.

Planen redovisar att bostäder kan placeras på både befintliga och tillkommande fastigheter så att kommunens planeringsmål om 0,2 microT från intilliggande kraftledning inte överskrids.

Miljökontoret anser det nödvändigt med en utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät, vilket också planförslaget föreslår. Detta då en större byggrätt även leder till större avloppsmängder som kan vara svåra att omhänderta med enskilda anläggningar i detta område.

Miljökontoret anser att dagvattenhanteringen för Vallentunavägen behöver tydliggöras. I övrigt har kontoret inga invändningar mot föreslagen dagvattenhantering.

Hästhagar finns i anslutning till planområdet men området är en lantlig miljö där hästar kan förväntas förekomma. Miljökontoret delar bedömningen att planens genomförande inte kan anses innebära risk för betydande miljöpåverkan.

En möjlighet till ett fåtal tillkommande tomter tillmötesgår fastighetsägares intresse att utveckla marken och kan ge ett mer levande område.

Omhändertagandet av Vallentunavägens dagvatten bedöms kunna ske inom skiljeremsan mellan Vallentunavägen och lokalgatan. Om Vallentunavägen förändras efter att detaljplanen genomförts ligger det på Trafikverkets ansvar att ta hand om vägens dagvatten.

9. Social- och äldreämnden har inga synpunkter på detaljplanen.

10. Utbildningsnämnden avstår från att yttra sig i ärendet.

Övriga

11. Brandkåren Attunda: Brandkåren har i planområdet och dess omedelbara närhet identifierat riskerna, transportled för farligt gods och översvämning vid skyfall på fastigheten Högvreten 1:4.

Brandkåren önskar en kommentar kring valet av den riskreducerande vallen/plankets höjd som anges till 2,5 m i planbestämmelsen. En oljebil är 3,4 m hög. Likaså efterfrågas hur påkörningsproblematiken hanteras vid val av plank. De anser det skäligt att ett plank utförs i obrännbart material snarare än ett svårantändligt som planbestämmelsen anger. Detta har stor betydelse för att begränsa en brandspridning mot planområdet.

Den lösning som föreslås i planbeskrivning med brandpost öster om planområdet innebär att det inte är tillfredställande vattenförsörjning vid en eventuell släckinsats. Brandposter bör placeras ut så att avståndet mellan dem aldrig överstiger 150 meter och flödet bör inte understiga 600 liter/minut. I nära samråd med brandkåren kan ett alternativsystem tillämpas med betydligt högre flöde men brandkåren förordar ett konventionellt system enligt VAV P83 och P76.

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften om översvämningsrisk på mark som ligger lägre än Vallentunavägen.

Valet av plankhöjd är gjort utifrån både skyddsaspekten och hur ett plank/vall framträder i landskapet och gaturummet. Redan 2,5 m är ett påtagligt inslag och ett högre plank bedöms enligt riskkonsulten (Sweco 2017-01-31) vara av liten betydelse.

Ett avåkningsskydd nära vägbanan är sannolikt ett bättre skydd än ett plank i fastighetsgräns som skydd för området mot påkörning. Men respektive fastighetsägare råder inte över marken vid vägbanan då det är Trafikverkets väg.

Bestämmelsen att ett plank ska uppföras i svårantändligt material kvarstår. Att kräva obrännbart material ökar kostnaderna och begränsar utbudet av material som planket kan uppföras i. Med hänsyn till den låga risknivån från Vallentunavägens transporter bedömer kommunen med stöd av riskkonsulten (Sweco 2017-01-31) att svårantändligt material ger en acceptabel skyddsnivå.

Kommunen avser utreda möjligheten att i samråd med Attunda brandkår och Norrvatten att koppla in en brandpost till Norrvattens ledning vid Rivtorpsvägen som

komplement till den tidigare föreslagna i planområdets östra del.

12. Cykelfrämjandet, Upplands Väsby: De anser att planen har allvarliga brister och förordar att den inte ska genomföras förrän man tar en helhetsgrupp om cykelmöjligheterna längs väg 268. Planen innebär ny tillförsel av bostäder som inte är möjliga att nå via cykelvägar som håller godkänd standard.

Kommunen bör tillsammans med Vallentuna kommun verka för att SLL klassificerar väg 268 till ett regionalt cykelstråk. Cyklister utsätter sig idag för orimligt stora risker på vägen, det finns potential för en ökad cykling med en bättre cykelväg. Det är rimligt att Väsby kommun ställer upp med finansiering av en breddning av befintlig Vallentunaväg för att inkorporera en skild cykelväg och kanske en gångväg.

Ett regionalt cykelstråk ska separeras från andra trafikslag, särskilt gående. De anser dock att bredden är så pass stor, 8 m att cyklister torde kunna passera bilar, gående och andra cyklister utan att tappa cykelhastighet.

Cykelfrämjandet ställer sig frågande till nyttan att planera för ett ökat antal boende just här där familjerna försätts i bilberoende. De noterar också att planen är motstridig mot två centrala ambitioner i översiktsplanen, ”Stadsliv i Upplands Väsby” och ”Det nära Upplands Väsby”.

Huvudsyftet med ett genomförande av detaljplanen är att möjliggöra fullvärdiga permanentbostäder. Lokalgatan är primärt till för angöring till bostadsfastigheterna men det är tillåtet att cykla eller gå på den vilket ger en trafiksäkerhetsmässig förbättring.

Gällande översiktsplan innehåller också ambitionen Bo i Upplands Väsby där ett delmål är ett varierat bostadsutbud. Denna plan möjliggöra ordentliga permanentbostäder på stora naturtomter.

Ett förslag till ny översiktsplan för kommunen är nu vintern 2017 på samråd. Där hör området till ”landsbygden”. En detaljplaneläggning kan där prövas på ett fåtal platser för en varsam småskalig komplettering i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Bebyggelsen ska ligga i anslutning till kommunikationsstråk och ha möjlighet att ordna vatten och avlopp på ett miljömässigt acceptabelt sätt. Området uppfyller kraven för att prövas i en detaljplaneläggning, vilket nu sker.

13. E.ON Elnät Stockholm AB: Då E-området där deras transformatorstation står även föreslås kunna innehålla en pumpstation

vill de, trots att området är väl tilltaget, påminna om brandskyddsavståndet på 5 m till brännbar byggnad eller upplag.

Det specifika E-området tas bort och ersätts med en formulering att NATUR-området får bebyggas med mindre tekniska anläggningar. Skyddsavstånden till transformatorn bevakas då i bygglovprövningen.

14. Fortum Värme har inget att erinra.

15. Norrvatten: Norrvattens huvudvattenledning med dimension 800 mm ligger inom planområdet. Norrvattens rättigheter för ledningen anges i ledningsrätten som gäller ett område om ca 3 m på ömse sidor om ledningens mitt. För arbeten inom ledningsrättsområdet erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering av kommande anläggningar, vägar, byggnader mm inom eller intill ledningsrättsområdet skall handläggare på Norrvatten kontaktas.

Synpunkterna noteras. Det syns som om ledningsrätten enligt ledningsrättsakten och ledningens faktiska läge inte överensstämmer. Kommunen föreslår, om så är fallet, att ledningsrätten därför omprövas.

16. Svenska Kraftnät: På förfrågan från kommunen gjorde Svenska Kraftnät en ny magnetfältsberäkning för den aktuella ledningen. Beräkningar har gjorts utifrån uppmätta årsmedelvärden från år 2006-2014. Beräkningar visar att ett avstånd på 30 m mellan ledningens centrumlina och plats där människor stadigvarande vistas behövs för att Svenska Kraftnäts magnetsfältspolicy om 0,4 mikrotesla ska klaras.

I sitt yttrande om detaljplanen påpekar de att ledningen har ledningsrätt och ledningen är av betydelse för rikets elförsörjning. Deras rekommendation är 80 meters avstånd mellan ledning och människors vistelse, baserat på maximerat årsmedelströmvärde.

För denna plan vill de att plankartan tydliggör att kraftledningen tillhör stamnätet för el. De hänvisar till den gjorda magnetfältsberäkningen. Påpekar att samråd måste ske med Svenska Kraftnät innan arbeten såsom dagvattenanläggningar, stängsel och belysning i närheten av ledningen. Om synpunkterna beaktas har de inga invändningar mot detaljplanen.

Informationen att kraftledningen tillhör stamnätet införs under punkten "Upplysningar" på plankartan. Föreslagen gräns för kvarteretsmark för bostadsbebyggelse, vilket också är en befintlig gräns för enskilt ägd fritidshusfatsighet, ligger 40 meter från ledningens mitt.

17. Swedavia Airports: De påpekar att det är oklart hur flygplatsens nya miljötillstånd och den nya förordningen avseende riktvärden för flygbuller kommer att påverka utbredningen av riksintresset. Det är Trafikverket som ska se över influensområdet och innan det har skett är

det svårt att bedöma om och hur influensområdet kommer att påverka planområdet. De noterar att några beräkningar inte finns redovisade för flygbullernivåer vilket det enligt PBL ska finnas där bostadsbebyggelse planläggs om det inte är obehövt.

Även om processen redan har inletts med omvandlingen från fritidshusbebyggelse till permanentboende så är effekten av planförslaget 15 stycken sådana omvandlingar samt ytterligare ny bostadsbebyggelse inom influensområdet.

”Vid en samlad bebyggelse har Swedavia svårt att se att det allmänna intresset skulle väga tyngre än den skada åtgärden kan antas få på riksintresset Stockholm Arlanda flygplats. I den bedömningen har Swedavia även att beakta vilka möjligheter motsvarande planläggningar skulle ge på andra liknande områden inom influensområdets utbredning. Med beaktande av ovan avstyrker Swedavia planförslaget.”

Kontoret noterar synpunkten om influensområdet för riksintresset Arlanda. Trafikverket har bekräftat att de avser se över riksintresseavgränsningen med start under 2017 och det arbetet beräknas enligt uppgift till ca 1½ år. Se även kommentaren till länsstyrelsen synpunkt om influensområdet.

Kontoret är medvetet om att några beräkningar av flygbullret inte finns i planhandlingarna. Det har inte bedömts som rimligt att göra konsultutredningar på flyget då Swedavia har alla siffror och beräkningar. Kommunen tar tacksamt emot de efterfrågade beräkningarna att föra in i planbeskrivningen.

Ett förslag till ny översiktplan för kommunen är nu vintern 2017 på samråd. Där hör området till ”landsbygden”. En detaljplaneläggning kan där prövas på ett fåtal platser för en varsam småskalig komplettering i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Bebyggelsen ska ligga i anslutning till kommunikationsstråk och ha möjlighet att ordna vatten och avlopp på ett miljömässigt acceptabelt sätt. Området uppfyller kraven för att prövas i en detaljplaneläggning, vilket nu sker. Vid en detaljplaneprovning kan framkomma faktorer som gör att planläggningen inte genomförs.

18. TeliaSonera Skanova Access AB: Skanova har markförlagda kablar samt luftledningarna inom planområdet. De önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar för att undvika olägenheter och kostnader för flyttning. Ev. undanflyttningssåtgärder eller skydd av kablar ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Synpunkten noteras.

19. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting: Anser att hållplatsen för buss 524 i anslutning till planområdet bör ses över och vid behov tillgänglighetsanpassas. De anser det viktigt att gång- och cykelvägar till och från hållplats ges en gen och trygg sträckning och

utformning. Byggnader ska planeras och utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum vilket innebär att sovrum bör undvikas mot busstrafikerade gator.

Synpunkterna noteras. Ansvarig för hållplatsens utformning är väghållaren, i detta fall Trafikverket.

20. Trafikverket Region Stockholm:

Vägområde detaljplan. Den nya gång- och cykelvägen/lokalgatan länsväg 268 är föreslagen inom vägområdet och dess säkerhetszon, vilket inte nämns i planhandlingarna. Detaljplanen måste justeras så att den ligger utanför vägområdet. Detaljutformningen av utfarten Dyvingevägen samt Rivtorpsvägen mot Vallentunavägen måste ses över med en tydligare trafikutformning så att trafiksäkerhet uppnås. Länsstyrelsens beslut om bebyggelsefritt avstånd på 30 m gäller utanför detaljplan men är vägledande även när detaljplaner upprättas.

Kommunen är medveten om att detaljplanen berör Vallentunavägens nuvarande vägområde. På grund av den långvariga oklarheten om Vallentunavägens framtid har kommunen valt att göra ett planförslag där väganordningarna tar så lite mark i anspråk som möjligt från de befintliga fastigheterna.

Detaljplanens genomförande förbättrar trafiksäkerheten genom att direktutfarter från fem fastigheter med korta siktsträckor försvinner och samlas till den redan befintliga Dyvingevägen/Rivtorpsvägens utfart. På den utfarten föreslås inga förändringar eftersom förändringar av Vallentunavägen planeras och väghållarens (Trafikverkets) intentioner är oklara.

En detaljplan är resultatet av ett flertal intresseavvägningar varvid det vägledande avståndet 30 m inte kunnat uppfyllas.

Buller och risker: I det fortsatta arbetet måste det tas hänsyn att planområdet berörs av två olika bullerkällor och lämpligheten att utöka antal bostäder på platsen måste noga utredas. Trafikverket ställer sig tveksam till ytterligare bostäder.

De anser att detaljplanen ska anpassas så att riktvärdena i bullerförordningen kan uppnås. De anser inte att området kan undantas från riktvärdena då det inte är bebyggelse i stadsmiljö. Trafikverket ska inte åläggas att uppföra bullerskyddsåtgärder om planen utformas så att den tillåter boningshus där buller är över riktvärdena.

Planområdet är utsatt för höga flygbullernivåer då det ligger inom influensområdet för Arlanda flygplats där maxbuller överstigande 70 dBA 3 gånger per årsmedeldygn och strax utanför område som berörs av ekvivalent bullernivå FBN 55 dBA. Trafikverket avser att påbörja ett arbete med att upprätta en riksintresseprecisering för flygplatsen under

2016. När det arbetet är klart kan bullerkurvorna se annorlunda ut än de nu gällande. Denna osäkerhet är ytterligare ett motiv att avvakta med planläggning av området.

Det är kommunen som gör avvägning mellan behovet av bostäder och buller. Kontoret vill uppmärksamma trafikverket på att förordningen om trafikbuller från 1 juni 2015 inte skiljer på stadsmiljö och landsbygd.

Kontoret har i november 2016 informerats om att riksintresseavgränsningen avvaktar Swedavias Masterplanarbete men beräknas påbörjas 2017 och ta ca 1½ år att färdigställa. Kontoret noterar Trafikverkets önskemål att avvakta med detaljplanläggningen. Se vidare kommentar på länsstyrelsens synpunkt kring riksintresset.

Vägplan, lokalisering väg 268: Trafikverket utreder alternativa lokaliseringar såväl som åtgärder på befintlig väg. Detaljplaneområdet ligger inom utredningens nollplusalternativ, Korridor Syd och Korridor Befintlig väg. En detaljplan och en vägplan får inte strida mot varandra. Om detaljplanen antas med pågående genomförandetid försvårar och fördyrar detta Trafikverkets arbete avsevärt. Trafikverket kan överklaga en detaljplan som riskerar strida mot en kommande vägplan.

Trafikverket menar att det är olämpligt att upprätta en detaljplan för detta område innan Trafikverkets arbete med att upprätta vägplan för väg 268 har kommit längre. Beslut om vald lokalisering måste tas för att Trafikverket ska kunna lämna ett tydligt yttrande. Trafikverket planerar göra val av lokalisering hösten 2016 och är öppen för fortsatt nära samarbete med kommunen efter val av lokalisering under framtagande av vägplan.

Synpunkterna noteras. Beslut om lokalisering av vägen har, januari 2017, ännu inte fattats. Kontoret konstaterar att arbetet med en vägplan för Vallentunavägen har pågått ett flertal år med flera förseningar och oklar information till kommunen.

Framtida cykelförbindelse: I projektet kring vägplanen för väg 268 kommer cykelväg längs Vallentunavägen att tas med och lokaliseringen att utredas. Föreslagen detaljplan försvårar sträckning av cykelstråket då en lokal gata med cykel i blandtrafik föreslås på den norra sidan. Det kan inte godkännas som standard för ett cykelstråk som knyter ihop Upplands Väsby och Vallentuna kommun. Detta är ytterligare ett skäl att avvakta med detaljplaneläggningen.

Lokal gatan är en angränsningsväg till angränsande fastigheter. Om någon cyklist väljer att cykla på den istället för på bilarnas körbana så står det dem fritt. I de fall Vallentunavägen byggs om med en separat cykelväg är den här föreslagna vägen endast angränsningsväg till bostadsfastigheterna.

21. Vattenfall Eldistribution har ingen elanläggning inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

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

På plankartan.

- Bostadstomten på Vik 1:76 tas bort och marken planläggs som NATUR1
- De två specifika E-områdena tas bort och ersätts av en möjlighet att i respektive aktuellt NATUR-område uppföra mindre byggnader och anläggningar för teknik såsom, pumphus, transformator och sopkärl.
- GATA2, användningen ändras från kombinerad gång- cykel och angöringsgata till lokalgata.
- Bestämmelsen m2 har kompletterats med högsta tillåtna nivåer för utomhusbuller vid uteplats och hälften av bostadsrummens fasad.
- Beteckningen GATA1 har formulerats om med krav på diken på bägge sidor.
- Fornlämningarna i form av stensträngar framgår nu tydligare i grundkartan.
- Grundkartans fastighetsbeteckningar har flyttats om till mer läsbara platser.
- Gemensamhetsanläggningen ga:2 har satts ut på kartan.
- Information om att kraftledningen tillhör stomnätet har införts under rubriken ”Upplýsningar”.
- Aktualitetsdatum för grundkartan har införts och grundkartebeteckningarna uppdaterats.

Planbeskrivningen

- Samtliga avsnitt i beskrivningen som påverkas av ovanstående ändringar i plankartans bestämmelser har uppdaterats.
- Ändringar i skrivningen kring §113 förordnande, under rubrik Detaljplan och förordnanden.
- Avsnittet Vegetation under rubriken Natur har kompletterats med bakgrunden till att marklov vid trädfällning har införts.
- Förtydliganden av konsekvenserna av a1, m1 och prickmark har införts under avsnittet Bostäder under rubriken Bebyggelse.
- Information om samrådet kring korridoralternativ för väg 268, tomtutfarer, Dyvingevägens utfart samt Rivtorpsvägens utformning har införts under rubriken Gator och trafik, Biltrafik.

- Avsnittet Vägbuller under rubrik Störningar och risker har uppdaterats Avsnittet Bullerbestämmelser har kompletterats med text kring de nya bestämmelserna om ljudnivåer utomhus.
- Avsnittet Risk farligt gods har kompletterats.
- Avsnittet Brandkrav har kompletterats.
- Informationen om översvämningrisk på Högvreten-fastigheter har tillförts avsnittet Risk för översvämning och skred.
- Avsnittet Dagvatten under rubriken Teknisk försörjning har utvecklats.
- Förtydligande i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor kring ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och markupplåtelser.
- Texten i avsnittet Förordnande, under rubrik Administrativa frågor har förändrats helt.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts helt:

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Trafikverket
Brandkåren
Cykelfrämjandet Upplands Väsby
Swedavia Airports
Trafikverket, Region Stockholm

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.

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

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Elisabet Eriksson
Planarkitekt