



Upplands Väsby kommun

Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad
Anna Silver
☎ 08 - 590 971 65
Fax 08 – 590 733 37
Anna.silver@upplandsvasby.se

September 2016

Dnr
BN/2013:282

Detaljplan för Wijk Oppgård, Upplands Väsby kommun

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Miljö- och planutskottet gav den 20 mars 2013 byggnadsnämnden och dess förvaltning, kontoret för samhällsbyggnad, i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för aktuellt område.

Syftet med planen är att pröva en bebyggelse om ca 140 bostäder. Inriktningen är en varierad småhusbebyggelse i form av friliggande hus, radhus, kedjehus och parhus. Även fyra låga flerbostadshus möjliggörs inom planområdet. Därutöver ska planen pröva en ny lokalisering av Vikskolan samt utökad byggrätt för småindustri och hantverk inom fastigheten Vik 1:81.

Hur plansamrådet genomförts

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 16 september 2014 redovisade kontoret för samhällsbyggnad ett samrådsförslag. Byggnadsnämnden beslutade då att sända förslaget till detaljplan, daterat september 2014, på samråd till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda av förslaget.

Samrådet pågick den 23 september – 3 november 2014 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådet annonserades i lokaltidningen ”Vi i Väsby”. Ett samrådsmöte med ca 20 boende och intresserade hölls i Vikskolan den 6 oktober 2014. Samrådsmötet annonserades på hemsidan, i kommunens informationscentrum samt i ”Vi i Väsby”.

Handlingarna till samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida, i kommunhusets entré i Väsby Centum, på kontoret för samhällsbyggnad samt på huvudbiblioteket i Messingenhuset.

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

Obligatoriska

Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Sakägare

Berörd fastighetsägare inom plan enl fastighetsförteckning
Berörd fastighetsägare utom plan enl fastighetsförteckning
Speciella hyresgäster, boende, verksamhetsutövare

Kommunala instanser

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Social- och äldre- och barnnämnden
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
Friluftsförbundet
Förpacknings- och tidningsinsamlingen
Hammarby församling
Handikappföreningarnas Samorganisation, HSO
Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
Hyresgästföreningen
Käppalaförbundet
Lantbrukarnas Riksförbund i Stockholms län
Naturskyddsföreningen, Väsby
Norrorts polismästardistrikt

Norrvatten
Posten Sverige AB
PRO Pensionärernas Riksorganisation, Väsby
PRO Upplands Väsby Finska
SITA
Skogsvårdsstyrelsen Mälardalen
SPF Väsbyveteranerna, Väsby
Svenska Cykelsällskapet
Sveriges geologiska undersökning SGU (inom reservvattentäkt)
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, Ulla Blücher
Miljöpartiet de gröna, Lars Valtersson
Moderata samlingspartiet, Per-Erik Kanström
Folkpartiet liberalerna, Kristina Klempt
Centerpartiet, Ann-Christin Frickner
Kristdemokraterna, Maria Fälth
Sverigedemokraterna,

Lokaltidningen Mitt i Upplands Väsby
WJ/Näringsliv
Vi i Väsby
Namnberedningen
Medverkande arkitektkontor, Tema
Johannes Wikman, Kommunikationsstrateg
Väsby Direkt

Yttranden har inkommit från följande:

Obligatoriska

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet

Sakägare

3. Erland Schönbeck, Eggebyvägen 8, Vik 1:83
4. Erik Palmstierna, Eggebyvägen 6, Vik 1:79
5. Maj-Britt Åbb, Torstunagränd 40, Brunnby 1:186

6. Christoffer Ahlback, Färentunagränd 47, Vik 1:68

Kommunala instanser

- 7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- 8. Social- och äldrenämnden

Övriga

- 9. Hyresgästföreningen
- 10. Sveriges geologiska undersökning SGU
- 11. Fortum Värme
- 12. Käppala
- 13. E.ON Elnät Stockholm AB
- 14. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort
- 15. Skanova
- 16. Upplands Väsby Hembygdsförening
- 17. Brandkåren Attunda
- 18. Trafikförvaltningen
- 19. Trafikverket

Följande har svarat att de inte har något att erinra:

Kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott
 Stockholm Arlanda airport, Swedavia
 Friluftsförbundet i Upplands Väsby
 Norrvatten
 Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI

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

Väg 268, mellankommunal samordning

Länsstyrelsen förutsätter att avstämning och samordning av detaljplanens utformning sker med Trafikverkets pågående planering för ny sträckning av väg 268, innan planförslaget förs vidare. Trafikverket har i särskilt yttrande framfört synpunkter som rör detaljplanen, med anledning av pågående arbete med en vägplan för väg 268 (E4 – Grana). Val av sträckning/vägkorridor kan komma att påverka förutsättningarna för den föreslagna bostadsbebyggelsen, och konsekvenser av vägalternativ som påverkar planområdet behöver belysas.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning att det fortsatta arbetet med detaljplanen för Wijk Oppgård bör invänta Trafikverkets ställningstagande till framtida vägsträckning för väg 268 i vägplanen.

Kommunen har haft ett flertal avstämningar med Trafikverket avseende väg 268. Då Trafikverkets val av vägkorridor dessvärre har dröjt har kommunen valt att gå vidare med planarbetet. Kommunen är dock medveten om att planen kommer att påverkas av den södra vägkorridoren. Kommunen kommer därför inte att anta detaljplanen innan val av vägkorridor har gjorts. Om Trafikverket ändå går vidare med korridor syd förutsätter kommunen att skyddsåtgärder avseende buller bekostas av Trafikverket.

Miljö kvalitetsnormer

En ny preliminär statusklassning har tagits fram för berörda vattenförekomster. Planbeskrivningens uppgifter om vattenförekomst, status och miljö kvalitetsnormer för vatten bör kompletteras med de aktuella preliminära uppgifterna, som kommer att inträda under 2015. Aktuell information finns att ta del av som preliminär, se vidare <http://viss.lansstyrelsen.se/> .

Beslut om föreskrifter har skjutits upp på grund av att Regeringen ska överpröva vissa delar vilket gör att nuvarande bestämmelser från 2009-2015 gäller. Planbeskrivningen uppdateras till antagande om de nya föreskrifterna gäller då.

Risker

Planområdet ligger cirka 900–1000 meter söder om en s.k. Sevesoverksamhet, dvs. en verksamhet som hanterar tillräckliga mängder farliga ämnen för att omfattas av kraven i lag (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor (Sevesolagen). Bolaget som bedriver verksamheten heter Orica Sweden AB och omfattas av den högre kravnivån i Sevesolagstiftningen. Bolaget har också tillstånd enligt miljöbalken för miljöfarlig verksamhet. Utifrån kraven i Sevesolagstiftningen har bolaget tagit fram en säkerhetsrapport som beskriver riskerna och möjligt påverkansområde vid en allvarlig kemikalieolycka. Säkerhetsrapporten beskriver även vilka åtgärder som bolaget vidtagit för att riskerna ska hållas på en acceptabel nivå. Säkerhets-rapporten för Orica Sweden AB inkluderar inte kommunens planer på ny bebyggelse i aktuellt planområde. Vilka eventuella risker som uppstår behöver kommunen bedöma och beakta. Detta saknas i samrådshandlingarna. En lämplig utgångspunkt är den säkerhetsrapport som Orica har tagit fram. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen studerar riskerna med verksamheten närmare, och tar hänsyn till dessa i det fortsatta planarbetet.

Till Sevesoverksamheten sker också transporter av farligt gods på Almungevägen. Kommunen behöver även bedöma om dessa kan påverka planerad bebyggelse, med hänsyn till konsekvenser i händelse av olycka med transport av farligt gods.

En Riskanalys, daterad 2015-05-12, har tagits fram. Utredningen visar att det inte finns behov av riskreducerande åtgärder.

Klimatanpassning, översvämning och geoteknik

Kommunen anger i planbeskrivningen att dagvattensystem ska utformas så att extrema regn inte ska medföra översvämningar som skadar infrastruktur eller bebyggelse. Av planhandlingar och VA-utredning framgår att i de södra delarna av planområdet ligger grundvattennivån så högt att infiltration inte är möjlig. Kommunen avser att studera områdets höjdsättning närmare i den fortsatta planeringen. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen anpassar planområdet i detta avseende. Ytterligare utredning behöver då ske under planprocessen, och eventuella krav och åtgärder som behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig regleras med bestämmelser i planen. Beskrivning av lämpliga åtgärder enligt underliggande utredningar bör framgå av planbeskrivningen.

Vid bedömning av lämpliga åtgärder och beräkning av framtida flöden behöver hänsyn även tas till förväntade klimatförändringar med ökad nederbörd och högre temperaturer, och tillämpad klimatfaktor anges.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att färdig golvnivå ska ligga minst 30 cm över lokalgatans gatunivå vid fastighetsgräns. Vidare har dimensionering för både ledningssystem samt fördröjningsanläggningar i dagvattenutredningen uppdaterats enligt nu gällande standard (Svenskt Vattens publikation P110) vilken tar höjd för en ökad klimatfaktor på 1,25.

Där marken består av lera bedöms enligt planbeskrivningen att pålning behövs för grundläggning av byggnader och möjligen även gator och ledningar. Kommunen behöver uppmärksamma att även markstabiliteten kan komma att påverkas av klimatförändringar, och stödpålning dimensioneras efter detta.

Noterat

Trafikbuller

Enligt planbeskrivningen beräknas gällande riktvärde 55 dBA ekvivalent ljudnivå för vägtrafikbuller utomhus inte överskridas, medan maximal ljudnivå 70 dBA kan klaras genom placering av uteplats på gårdssidan. I det fortsatta planarbetet önskar Länsstyrelsen ta del av beräknade bullernivåer, där förväntad framtida trafikökning vägts in. Bullersituationen och behov av störningsskydd för nya bostäder och skola behöver även belysas med beaktande en eventuell ny sträckning av väg 268 i läge som kan påverka planområdet. Eventuella bullerbegränsande åtgärder kan behöva regleras i detaljplanen.

En bullerutredning har tagits fram och planhandlingarna har kompletterats med text avseende buller. Utredningen har inte beaktat väg 268 då vägens exakta dragning inte är bestämd, vilket gör det svårt att göra en korrekt utredning avseende ljudnivåer. Kommunen kommer inte att anta detaljplanen innan val av vägkorridor har gjorts.

Övriga bullerstörningar

Omfattning och nivåer av störningar från motorbana, skjutbana, modellflyg och andra störande verksamheter som kan påverka bostadsmiljön behöver redovisas i det fortsatta arbetet. De olika verksamheternas/aktiviteternas lägen och omfattning behöver framgå, och i vilken omfattning dessa påverkar de kommande bostäderna och utemiljön. Av planens handlingar ska det vara möjligt att bedöma att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa.

Bullerutredningen omfattar störningar från verksamheterna. Planbeskrivningen har kompletterats med text kring detta.

Förorenad mark

Inom fastigheten Vik 1:81 finns ett objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden. Objektet tillhör branschen bilvårdsanläggning och verksamheten är pågående. Möjliga föroreningar från bilvårdsanläggningar är olja, aromater, tungmetaller, PAH, klorerade lösningsmedel och glykoler. Vid markgrepp och förändrad markanvändning anser Länsstyrelsen att undersökningar ska utföras för att identifiera riskområden och på så sätt minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar. Fortsatt arbete ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Det

bör ske enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och utföras på ett långsiktigt hållbart sätt.

Noterat

Jordbruksmark

Den norra delen av planområdet innefattar en åkermark om ca 6 ha, som idag enligt planbeskrivningen brukas genom arrende. Åkermarken är av klass 3, och motsvarar medelförhållandet i länet. Länsstyrelsen saknar ett bredare resonemang och problematisering kring att expansion med ny bebyggelse, som i det nu aktuella fallet, föreslås i tätortens randområden, och successivt leder till att jordbruksmarken minskar.

Kommunen anser att behovet av att bygga fler bostäder, i anslutning till redan bebyggd mark och i ett läge där befintlig infrastruktur kan utnyttjas, är ett starkt samhällsintresse som motiverar ett ianspråktagande av jordbruksmarken på denna plats. Planbeskrivningen har kompletterats med motivet.

Rösjökilen

Föreslagen exploatering sker delvis inom grönkilen Rösjökilen. Påverkan på och motivering till att del av grönkilen föreslås exploateras framgår inte tydligt av planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör belysa de konsekvenser exploateringen får för grönkilen, även med koppling till den ytterligare påverkan som en sträckning av väg 268 norr om planområdet skulle kunna medföra.

Behovet av att bygga bostäder i anslutning till redan bebyggd mark och i ett läge där det redan finns befintlig infrastruktur är ett starkt samhällsintresse. Den nya bebyggelsen har placerats så att värdefulla skogsområden sparas. Lokalt förekommande träd ska även planteras för att underlätta spridning genom bebyggelsen. Kommunen bedömer därför att exploateringen inte får någon större negativ inverkan på Rösjökilen. Vägens påverkan på landskapet beskrivs i samrådshandlingarna tillhörandes vägplanen, vilken Trafikverket ansvarar för.

Kulturmiljö, fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar som är ytmässigt sammanhängande. De består av två boplatser, RAÄ-nr Hammarby 339 och Hammarby 340, samt

ett stensträngssystem i flera delar, RAÄ-nr Hammarby 235:1. Då de utgör delar i en sammanhängande fornlämningsmiljö anser Länsstyrelsen att fornlämningarna ska bevaras intakta. I den mån de kommer att ingå i planområdet bör de ligga inom allmän plats, naturmark. Att ta bort någon del/delar av fornlämningarna är inte ett möjligt alternativ. I det fortsatta planarbetet bör samråd ske med Länsstyrelsen, enheten för kulturmiljö och bostadsstöd, om lämplig avgränsning för att säkerställa fornlämningarna, inklusive skyddsområden.

Den arkeologiska utredning som gjorts för planområdet behöver kompletteras, om bebyggelse även i fortsättningen föreslås norr om, utanför det område som omfattas av utredningen.

Den arkeologiska utredningen har kompletterats. Kommunen har haft en dialog med länsstyrelsens kulturmiljöenhet kring vilka fornlämningar som kan grävas ut. Bebyggelsestrukturen har anpassats efter detta.

Fornlämningarnas lägen behöver framgå av plankartan, med tydliga fornlämnings-R och illustrationsvis redovisade avgränsningar/utbredningar enligt Riksantikvarieämbetets FMIS. De bör vara synliga även på en förminskad plankarta i A3-format. Fornlämningarnas registernummer bör helst också anges på plankartan, annars på karta i planbeskrivningen. Även fornlämningar i närheten av planområdet bör redovisas.

Skyddet av fornlämningar regleras numera i kulturmiljölagen, tidigare lagen om kulturminnen mm.

Handlingarna kompletteras

Biotopskydd

Det är positivt att bebyggelsen föreslås placeras så att områden med höga naturvärden sparas inom planområdet. Dessa har också rekreativvärden. Inom planområdet finns åkerholmar och en allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens ska sökas för de skyddade områdena som berörs. Dispensfrågan bör vara avgjord innan detaljplanen antas.

En dispensansökan lämnas in till Länsstyrelsen i samband med att planhandlingarna sänds ut på granskning.

Sevesoverksamheten

Enligt krav i Sevesolagstiftningen är kommunen ansvarig för att allmänheten kring en Sevesoverksamhet på högre kravnivå får information om riskerna. Denna skyldighet har funnits sedan hösten 2013, då verksamheten gick upp

på den högre kravnivån till följd av verksamheten byggdes ut. Länsstyrelsen har träffat kommunens planarkitekt den 4 november 2014, om Sevesoverksamheten och att denna behöver hanteras.

En riskutredning har tagits fram. Utredningen visar att risknivån är acceptabel, både med hänsyn till olyckor relaterade till Orcias verksamhet samt transporter med farligt gods.

Lantmäteriet

Plankarta med bestämmelser

Benämningen "tomtstorlek" bör bytas ut mot benämningen "fastighetsstorlek".

Egenskapsbestämmelse e74000 saknar en definition på vad som begränsas i bruttoarea.

Befintlig ledningsrätt akt 0115-92/62.1, längs med södra sidan av Eggebyvägen, förefaller precis beröra planområdet. Inget u-område finns dock redovisat på kvartersmarken längs med Eggebyvägen. Även för befintliga ledningsrätter bör u-område läggas ut i planen.

Åtgärdat

Planbeskrivning

Planområdesgränsen på illustrationen sidan 4 stämmer ej med den planområdesgräns som redovisas på plankartan.

Beskrivningen av gällande planer på sidan 5 bör ses över. Lantmäteriet kan inte hitta någon detaljplan nr 54, fastställd 1979-12-31 inom planområdet. Däremot gäller plan 01-HAM-590, fastställd 1970-12-31, samt längst i söder plan 01-HAM-477, fastställd 1969-02-10. En liten kil av plan 01-HAM-474, fastställd 1968-07-02, gäller även längs med Viravägen vid infarten till fastigheten Vik 1:81.

Gällande planers geografiska avgränsning skulle med fördel kunnat ha redovisats genom en färglagd illustrationsbild. Planbeskrivningen bör förtydliga att nu gällande planer fortsätter att gälla i de delar som inte berörs av ny plan.

Planbeskrivningen har uppdaterats och plankartans gränser justerats. Detaljplanernas nummer hänvisar till kommunens egen nummerserie.

Avsnittet "Genomförandefrågor" är rörigt. Fastighetsbildning berörs under flera rubriker på sidorna 37-41, och inte bara under rubriken "Fastighetsbildning". Det framgår inte heller vem som ska bekosta de lantmåteriförrättningar som kommer att krävas för att genomföra planen.

Planbeskrivningen har uppdaterats

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan saknar datum för aktualitet. Teckenförklaringen saknar vissa symboler, exempelvis ledningsrätter och befintlig luftburen elledning. Grundkartan är generellt svår att läsa. Fastighetsgränser och beteckningar är knappt uttydbara. Någon fastighetsförteckning har inte skickats med planhandlingarna.

Grundkartan har uppdaterats vad gäller tydlighet och datum för aktualitet. Teckenförklaringen är en mall som inte anpassas efter respektive detaljplan. Fastighetsförteckning bifogas.

Sakägare

2. Erland Schönbeck, Eggebyvägen 8, Vik 1:83

Den kulturhistoriskt värdefulla äppelträdgården som tillhört Viksgård bör bevaras i ursprungligt skick. Bygg istället dessa hus söder om vår tomt där avstånd samt växlighet gör bebyggelsen mindre påträngande.

För att bevara områdets ursprungliga prägen runt äppelträdgården bör fristående villor i samma stil som befintlig bebyggelse uppföras istället för radhus. Radhusen bör istället planeras där de friliggande villorna föreslås.

Området söder om Vik 1:83 består av en höjd med flera äldre tallar, flera lönnar och även en del äldre rönnar. Några av tallarna är över 100 år och har insektshål. Området bör enligt naturinventeringen bevaras på grund av naturvärdena, varför kommunen inte anse att det är lämpligt att förlägga bostäder här. Med hänsyn till den kulturhistoriska miljön kring Viks gård införs en planbestämmelse (B₃) som reglerar att de tre

bostadshusen som planeras närmast gården endast får uppföras som friliggande villor.

Det kommer inte att fungera att använda Eggebyvägen som infart till området då den är för smal och krokig. Redan nu är vägen en osäker miljö för barnen och riskerna kommer att öka om den används som infart till det nya bostadsområdet.

Området får en ny huvudinfart från Almungevägen. Infarten utformas som en rondell för att skapa ett jämnare trafikflöde. Befintlig anslutning mellan Almungevägen och Viravägen tas bort för att styra trafiken till den nya infarten istället för till Eggebyvägen. Anslutningen mot Eggebyvägen bibehålls dock för att motverka en struktur med återvändsgator.

3. Erik Palmstierna, Eggebyvägen 6, Vik 1:79

Bevara miljön i området genom att införa ett krav på att de nya villorna, småhusen och radhusen uppförs i en stil som bevarar den kulturhistoriskt intressanta miljön.

Kommunen anser inte att det är befogat att införa ett sådant krav på den nya bebyggelsen. Kravet skulle även kunna innebära svårigheter i bygglovsskedet kring hur bestämmelsen ska tolkas. Befintlig bebyggelsen inom Viks by, som omfattas av varsamhetsbestämmelser med hänsyn till kulturmiljöintresset i gällande plan (nr.246), har inte en enhetlig stil. Fasaderna varierar mellan puts, tegel och stående träpanel.

Bevara Äppelträdgården som tillhört Viks gård i sitt ursprungliga skick samt den allmänning som är en förlänging av äppelträdgården. Bebyggelse på den södra delen av äppelträdgården bör flyttas söder om Vik 1:83. För att bättre anpassa bebyggelsen närmast den kulturhistoriskt intressanta miljön vid Viks gård bör här byggas friliggande villor istället för småhus och radhus.

Området söder om Vik 1:83 bör enligt naturinventeringen bevaras på grund av naturvärdena. Detaljplanen reglerar att endast friliggande hus får uppföras på de tre tomter som ligger närmast Viks gård.

Eggebyvägen används idag som skolväg för barn och är redan nu en osäker miljö. Oavsett, men särskilt om vägen ska användas som infart, måste vägen åtgärdas och göras säkrare.

Säkerhetshöjande åtgärder på Eggebyvägen kommer inte att genomföras. Utefter vägen finns alleér som är biotopskyddade och karaktärsgivande och en breddning av vägen skulle innebära att alléträden behöver tas bort.

Huvudinfarten till Wijk Oppgård borde läggas om och inte gå via den skarpa svängen in på Eggebyvägen och vidare på Viravägen. Istället bör en ny infart byggas som tangerar företagsområdet "Mellangården" och vidare över kron diket till sydvästra hörnet av röda ladan.

Området får en ny huvudinfart från Almungevägen. Infarten utformas som en rondell för att skapa ett jämnare trafikflöde. Befintlig anslutning mellan Almungevägen och Viravägen tas bort för att styra trafiken till den nya infarten istället för till Eggebyvägen. Anslutningen mot Eggebyvägen bibehålls dock för att motverka en struktur med återvändsgator.

I samband med att vägarna planeras bör en barnkonsekvensanalys göras där barn och unga är delaktiga. En plan för hur vägen till och från skolan ska säkras under byggtiden med ökad trafik av tunga fordon bör också göras.

Nya gator anläggs inom området för tillkommande bostadsbebyggelse med gator utformade för låga hastigheter. Viravägens standard höjs och bedöms bli mer trafiksäker för gångtrafikanter, inte minst barn. Vid vägarbeten på befintliga vägar, som för Viravägen, görs alltid en trafikordningsplan som säkerställer framkomlighet och trafiksäkerhet för trafikanter under byggtiden.

4. Maj-Britt Åbb, Torstunagränd 40, Brunnby 1:186

Anser att det borde finnas äldreboende i Brunnby Vik med en liten samlingsyta. Hyresrätt med 2 rum och kök på ca 55 – 60 kvm.

Detaljplanen har bearbetats efter samrådet och möjliggör ett gruppboende inom området, vilket inbegriper boende med särskilda förutsättningar som t.ex. LSS boende eller trygghets/äldreboende. Kommunen har dock behov av LSS – boende varför ett sådant troligtvis kommer att uppföras här. Flerfamiljshusen kommer dock att tillgänglighetsanpassas och innehålla mindre lägenheter, vilket kan vara ett lämpligt komplement för äldre som inte längre önskar bo i hus. Upplåtelseform styrs inte i detaljplanen.

6. Christoffer Ahlback, Färentunagränd 47, Vik 1:68

Undrar hur husen kommer att se ut då del av vår utsikt kommer att försvinna. Husens utseende eller en så enkel sak som stilen på lyktstolparna och parkbänkarna gör jätte stor skillnad. Vi som bor här önskar få ett trevligt område som vi gärna promenerar i och tycker är mysigt.

Detaljplanen styr generellt inte husens utformning annat än storlek, höjd, taklutning och placering. Kommunen har inte möjlighet att redovisa hur husen kommer att se ut då detta underlag inte finns framtaget. All mark har heller inte markanvisats, vilket innebär att kommunen inte vet vilken exploatör som kommer att bygga inom delar av området. Kommunen är ansvarig för iordningställandet av allmän platsmark. Val av parkbänkar och lyktstolpar har inte diskuterats men är en fråga vi tar med oss i projektet i samband med genomförandet. Intentionen från kommunens sida är givetvis att skapa ett trivsamt område.

Kommunala instanser

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Upplysning om eventuella markföroreningar bör finnas i informationsruta på plankartan.

Tillgodoses

Inom Viks lada bedrivs viss åkeriverksamhet. Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Detta är en otydlig bestämmelse som inte bör användas enligt Boverket.

Av planbeskrivningen framgår att skyddsåtgärder kan komma att ställas på verksamheter i närområdet om oacceptabla störningar uppstår. Det är nödvändigt att de som bedriver verksamheterna är medvetna om den ökade risken för bullerproblem så att de kan förhindra dessa.

Verksamhetsutövare i området har informerats om pågående planarbete. En bullerutredning har även tagits fram över verksamheternas eventuella störningar.

Påpekar oklarheter rörande dagvattenhanteringen. Ifrågasätter om infiltration får ske inom alla lokalgator samt anser att omhändertagande av dagvatten på tomtmark inte är tillräckligt väl utrett. Vidare konstateras att planbeskrivningen inte återger den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen.

Planbeskrivningen har reviderats i samråd med miljökontoret.

8. Social- och äldrenämnden

Är positiv till etablering av bostäder och ser det som lämpligt att inom området även planera för en LSS- bostad.

Plats för ett gruppboende anordnas inom området.

Övriga

9. Hyresgästföreningen

Anser att flerfamiljshusen ska uppföras som hyresbostäder samt att radhusen i södra delen ska uppföras som hyreshus. Föreningen ifrågasätter även angivet avstånd till närlivs och pizzeria.

Detaljplanen styr inte upplåtelseform. Avståndet har reviderats.

10. Sveriges geologiska undersökningar

Det bör säkerställas att det dagvatten som omhändertas lokalt inte kommer att utgöra någon ökad risk för en förorening av grundvattnet i grundvattenförekomsten.

Infiltration sker i mycket liten mån pga. lerjordar. Dagvatten kommer att tas omhand i öppna dagvattenlösningar och renas i diken. Kommunen bedömer därför att det inte föreligger någon ökad risk för förorening av grundvattnet.

11. Fortum Värme

Kan erbjuda fjärrvärme, dock kommer en anslutningsavgift behöva tas ut.

Noterat

12. Käppala

Käppalaförbundet är positiva till kommunens intentioner att dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas lokalt innan det avleds till kommunala dagvattenledningar.

Förbundet förutsätter att förbundets riktlinjer för verksamheter följs av verksamheterna i området. Vidare får inget länshållningsvatten avledas till Käppalaverket utan förbundets skriftliga medgivande.

Noterat

13. E.ON Elnät Stockholm AB

För nätstationer som innehåller vätskefylld transformator gäller ett brandskyddsavstånd på minst 5 meter till brännbar byggnad. Detta är bra att skriva in i planbestämmelserna.

Flytt av högspänningsledning bekostas av exploator eller kommunen om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Avstånd mellan nätstation och brännbar byggnad säkerställs på plankartan genom att ingen byggrätt tillåts närmare än 5 m från E-område.

14. Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

Påpekar att området ligger i stadens utkant med långt till service samt att bussar avgår högst var 30e minut. Bostäderna bör i första hand planeras centralt i Väsby. I andra hand bör en mycket kraftigare förtätning än den som föreslås ske, med funktionsblandning så att servicegraden ökar.

I centrala delarna av Väsby planeras för tillfället ca 2500 bostäder samt service och verksamheter. För aktuellt planområde har exploateringsgrad och bostadstyp anpassats till befintlig bebyggelse på platsen samt rådande natur- och kulturvärden.

Bilparkeringstalen är extremt höga: upp till 2/lgh och cykelparkeringstal redovisas ännu inte. Begreppet GC- vägar bör inte användas då cykel är ett fordon som ska beredas egen plats i gaturummet. I underlaget saknas en redogörelse av kopplingar och kvalitetet på dessa för cykelvägar till andra stadsdelar.

Parkeringstal för bil och cykel finns angivet i trafikplanen som antogs av kommunfullmäktige i juni 2014. Parkeringstalet varierar beroende på boendeform och lägenhetsstorlek. Gång- och cykelvägarna har bytts ut mot gångbanor.

Av planbeskrivningen s 18 framgår att söder om planområdet, parallellt med Viravägen, finns en cykelväg som ingår i kommunens huvudnät för cykel. Huvudnätet binder ihop Brunnby- Vik med centrala Väsby samt andra kommundelar som Fresta, Odenslunda och Bollstanäs.

15. Skanova

Önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika kostnader som uppkommer i samband med flytt. Detta ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Det kan komma att bli aktuellt med flytt av ledningar. Kommunen kommer att kalla samtliga ledningsägare till ett samordningsmöte i samband med att planen går ut på granskning. Ståndpunkten finns noterad i samrådsredogörelsen som är en del av planhandlingarna.

16. Upplands Väsby Hembyggdsförening

Finner planförslaget väl genomarbetat och bedömer att bebyggelsen i skala och utformning är bra lämpad för platsen och väl anpassad till fornlämningar och landskap. Föreningen förutsätter dock att standardhöjningen av Eggebyvägen görs på ett varsamt sätt så att vägens småskaliga karaktär bevaras.

Åtgärder för att höja standarden på Eggebyvägen kommer inte att kunna genomföras då vägens bredd begränsas av alléer som är biotopskyddade. Trafiken till området koncentreras istället till Viravägen.

Sammanhang och relation till Rösjökilen samt riksintresseområdet för kulturmiljövården är dåligt belysta. Kartredovisningen bör göras tydligare.

Planbeskrivningen har uppdaterats.

Motiven till Viksolans flytt är inte tydligt redovisade och det framgår inte heller vad ett svackdike är.

För att barnen ska kunna gå kvar i befintliga lokaler under byggtiden kan den nya skolan inte uppföras på samma plats där Vikskolan nu ligger. Planhandlingen kompletteras med denna text.

Svackdiken är grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation. Detta framgår nu i planbeskrivningen.

17. Brandkåren Attunda

Längs Almungevägen har Oricia Sweden AB ett sprängämnesmagasin där råvaruhantering och mellanlagring av sprängämnen sker. Till anläggningen sker transporter från E4:an längs Almungevägen. Den risk som transporter sammankopplade med verksamheten utgör för planområdet måste utredas.

En Riskanalys, daterad 2015-05-12, har tagits fram. Utredningen visar att det inte finns behov av riskreducerande åtgärder

Planområdet ligger utanför 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering, vilket kan ge begränsningar t.ex. vad gäller brandkårens medverkan vid utrymning.

Noterat.

Åtkomligheten får räddningstjänstens fordon till nya och befintliga byggnader ska säkerställas i planarbete. Brandkåren förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas.

Noterat

18. Trafikförvaltningen

Anser att det är positivt att kommunen förtätar i ett område där det finns kollektivtrafik inom gångavstånd. Ytterligare reseunderlag som den nya bebyggelsen genererar kan ge förbättrad turtäthet för bussarna. Hållplats finns i närområdet och en eventuell flytt av hållplatsen kan bli aktuell när området är fullt utbyggt.

Noterat

Byggnader ska planeras och utformas så att riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Åtgärder kan också behövas på gator som trafikeras av buss så att inte vibrationer uppstår i befintliga och tillkommande fastigheter.

Närmaste gata som trafikeras av buss är Tunavägen som ligger ca 150 m från planområdet. Då busstrafik inte dras in i området bedöms särskilda åtgärder för att förhindra störningar från lågfrekvent buller inte behöva vidtas.

19. Trafikverket

Trafikverket håller för närvarande på att ta fram en vägplan för väg 268, vilket innebär en dragning längsmed Almungevägen. Val av sträckning kan påverka planläggningen. Trafikverket anser att kommunen bör avvakta med planläggandet till dess att sträckningen är beslutad.

Kommunen har haft ett flertal avstämningar med Trafikverket avseende väg 268. Då Trafikverkets val av vägkorridor dessvärre har dröjt har kommunen valt att gå vidare med planarbetet. Kommunen är dock medveten om att planen kommer att påverkas av den södra vägkorridoren. Kommunen kommer därför inte att anta detaljplanen innan val av vägkorridor har gjorts. Om Trafikverket ändå går vidare med korridor syd förutsätter kommunen att skyddsåtgärder avseende buller bekostas av Trafikverket.

Anslutning till väg 858 bedöms bli en primär in- och utfart till exploateringsområdet. En bedömning av planområdets trafikallstring samt en konsekvensbeskrivning av denna bör redovisas. Exploaterings trafikallstring får inte påverka framkomligheten eller tillgängligheten på Trafikverkets vägnät negativt.

Planområdet bedöms alstra ca 1000 fordon/dygn. Allt tillskott av bebyggelse påverkar det regionala och statliga vägnätet i någon mån. Dock bedöms inte framkomligheten eller tillgängligheten på Trafikverkets vägnät försämrats i någon större utsträckning.

Trafikverket ser en risk i att området blir starkt bilberoende och anser att kommunen tillsammans med Trafikförvaltningen ska arbeta fram hur området ska få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Diskussioner förs med Trafikförvaltningen. Se även deras yttrande avseende flytt av hållplats för att förbättra tillgängligheten samt förbättrad turtäthet som kan genereras av den nya bebyggelsen.

Trafikverket anser att en bullerutredning bör genomföras som fastlägger hur nuvarande och framtida bullersituation, med horisontår 2030, kommer att te sig och att åtgärder vidtas för att mildra eventuella olägenheter.

En bullerutredning har genomförts, vilken redovisas i planbeskrivningen.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

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

- Planområdet har utökats i väst för att möjliggöra en ny infart och återvinningsstation
- Skoltomten har utökats för att på sikt möjliggöra en kommunal F-9 skola som rymmer ca 600 elever.
- Ett gruppboende möjliggörs inom planområdet.

- Lokalgatornas sektioner har förändrats. För att minska upplevelsen av bred asfaltsyta mellan husen har gång- och cykelbanorna bytts ut mot något smalare gångbanor. Utmed den gata som leder in i området planteras träd för att förstärka grönskan.
- Bebyggelsen har anpassats till fornlämningar vilket innebär att några byggrätter har tagits bort.
- Plankartan har gjorts mer flexibel och styr i de flesta fall inte vilken typ av hus som får uppföras inom vilken tomt.
- Med hänsyn till kulturmiljön reglerar plankartan att endast friliggande hus får uppföras inom de tomter som ligger närmast bostadshuset Viks Gård.
- Plankartan har kompletterats med nya bestämmelser, bl.a. avseende dagvattenhantering och åtgärder mot översvämning.
- Redaktionella ändringar har genomförts för att tillmötesgå synpunkter som inkommit.

Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

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

Följande sakägare (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:

- Erland Schönbeck, Eggebyvägen 8, Vik 1:83
- Erik Palmstierna, Eggebyvägen 6, Vik 1:79

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Anna Silver
Planarkitekt