



## Upplands Väsby kommun

## Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad  
Elisabet Eriksson  
☎ 08 - 590 000 00  
Fax 08 – 590 733 37  
elisabet.eriksson@upplandsvasby.se

2017 -04-06

Dnr  
BN/2016:228

### **Detaljplan Del av Älvsunda 7:6, Smedbyvägen**

#### **Bakgrund till planarbetet och planens syfte**

Byggnadsnämnden (BN) gav vid sitt sammanträde den 11 oktober 2016 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för kontorshuset på Marabous anläggning på fastigheteten Älvsunda 7:6. Planen föreslogs hanterad med standardförfarande.

Planen syftar till att ändra detaljplanen för befintlig kontorsbyggnad från industriändamål (som del i hela Marabouanläggningen) till kontorsändamål. Detta möjliggör en avstyckning av en separat fastighet för kontorsbyggnaden.

#### **Hur plansamrådet genomförts**

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 11 oktober 2016 informerade kontoret för samhällsbyggnad om innehållet i ett kommande samrådsförslag. Ett färdigt samrådsförslag har därefter sänts till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda av förslaget.

Samrådet pågick den 8 februari – 16 mars 2017 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Handlingarna till samrådsförslaget fanns tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunhusets entré samt på biblioteket i Messingen.

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

Länsstyrelsen  
Lantmäteriet

Berörd fastighetsägare inom plan enl fastighetsförteckning

Berörd fastighetsägare utom plan enl fastighetsförteckning

Kommunstyrelsen  
KS Teknik och fastighetsutskott  
Miljönämnden

Brandkåren Attunda  
Cykelfrämjandet, Upplands Väsby  
E.ON Elnät Stockholm AB  
AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad  
Förpacknings- och tidningsinsamlingen  
Hammarby församling  
Hembygdsföreningen, Upplands Väsby  
Norrorts polismästardistrikt  
Norrvatten  
Posten Sverige AB  
SUEZ Recycling AB  
Svenska Kraftnät  
Sveriges geologiska undersökning SGU (inom reservvattentäkt)  
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SL)  
Telia Sonera Skanova Access AB  
Upplands Väsby Promotion  
Vattenfall Eldistribution

Yttranden har inkommit från följande:

*Obligatoriska*

1. Länsstyrelsen enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

*Sakägare*

-

*Kommunala instanser*

3. Miljönämnden

*Övriga*

Brandkåren Attunda  
E.ON elnät  
Norrvatten  
Svenska Kraftnät  
SGU  
Trafikförvaltningen, SL, Stockholms Lokaltrafik  
Skanova Telia Sonera  
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:** Meddelar att de för närvarande inte har några synpunkter på planförslaget enligt 5 kap 14§ PBL. De delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Angivna paragraf i PBL beskriver de fem punkter över vilka länsstyrelsen ska yttra sig.*

**2. Lantmäteriet** har synpunkter kring innehåll i planbeskrivningen.

- De ifrågasätter om det är lämpligt med två användningssätt inom samma fastighet.
- De vill ha ett förtydligande av den föreslagna 3D fastighetsbildningen för ett stort takutsprång.
- Ett förtydligande vad en gemensamhetsanläggning är och vilka kostnader som är förknippade med den efterfrågas.
- De finner stycket om ledningsrätt otydligt och vill säkra ledningsrätt med ett u-område samt ett förtydligande kring Vattenfalls ledningsrätter.
- De påtalar att fastighetsindelingsbestämmelser ibland kan vara lämpliga för att säkerställa olika rättigheter.
- Grundkartan saknar information om när den är upprättad.

*I kommunen finns exempel på flera användningssätt inom samma fastighet, InfraCity är det bästa exemplet. Kontoret ser inga hinder för det och undrar vad lantmäteriet är tveksamma till.*

*Rätten till att ha och underhålla takutsprånget ut över en annan fastighet ska säkras fastighetsrättsligt. En 3D fastighetsbildning är fastighetsägarnas försla men kan också ske med servitut. Skrivningen kompletteras i planbeskrivningen.*

*Texten i planbeskrivningen kring gemensamhetsanläggningar samt ledningsrätter har utvecklats.*

*Det ligger i både nuvarande fastighetsägare samt tilltänkt köpare av styckningslotten att genomföra de fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås. Därför är de tvingande fastighetsindelingsbestämmelserna inte lämpliga här.*

*Grundkartan kompletteras med upprättandedatum.*

### **Sakägare**

Ingen

### **Kommunala instanser**

**Miljönämnden:** Det framgår inte hur dagvatten från byggnadens takytor tas omhand. Dagvatten leds till Väsbyån som redan idag är hårt belastad och den uppnår inte miljö kvalitetsnormen för vatten. De anser att dagvattenhanteringen från takytorna behöver förtydligas och planbeskrivningen kompletteras.

De delar kontorets för samhällsbyggnads bedömning att planens genomförande inte anses innebära risk för betydande miljöpåverkan.

*Takvattnet leds idag via Älvsunda 7:6s ledningsnät till Väsbyån. Det är önskvärt vilket nämns i planbeskrivningen att takvattnet fördröjs i stenkista eller liknande innan det kopplas till dagvattennätet. Planbeskrivningen utvecklas i denna fråga.*

### Övriga

**Brandkåren Attunda:** Påpekar att enligt egna register, lokalkännedom och länsstyrelsens webb-GIS föreligger det översvämningsrisk inom planområdet. Inga riskkällor bedöms medföra oacceptabla risknivåer. Åtkomsten för räddningstjänsten fordon är tillräcklig. Insatstiden understiger 10 minuter. Konventionellt system för brandvatten förutsätts.

*Planområdet innefattar endast byggnaden men marken utanför byggnadens västra fasad ligger lägre än marken längre söderut varför vatten kan samlas där om inte dränering ordnas på ett tillfredställande sätt. Fastighetsägaren uppmanas att kontakta brandkåren för att säkerställa att tillgång till brandvatten säkerställs.*

**E.ON** saknar kommentaren att det kan uppstå ett behov av att placera en nätstation på lämpligt ställe. De undrar om det finns stöd i gällande detaljplan.

*Efter diskussion med E.On har framkommit att en nätstation behövs. Den nya fastigheten ska ha en egen elanslutning för lågspänning och strömmen som finns i E.On högspänningskablar vid Smedbyvägen behöver transformeras ner till lågspänning för att försörja kontorsbyggnaden. Planbeskrivningens förslags- och genomförandedel kompletteras med denna information.*

**Norrvatten:** Har inga synpunkter på förslaget.

*Noteras.*

**SGU, Sveriges Geologiska Utredningar:** Meddelar att de i nuläget inte har för avsikt att lämna något yttrande.

*Noteras.*

**Skanova** har inget att erinra.

*Noteras.*

**Svenska Kraftnät:** Har inga anläggningar i anslutning till planområdet varför de anser ärendet avslutat för deras del.

*Noteras.*

**Trafikförvaltningen SL:** Noterar att planområdet ligger inom gångavstånd till kollektivtrafik, busshållplats med buss till Upplands Väsby station ligger vid entrén till Marabous entré.

*För kommunen kända förhållanden.*

**Vattenfall Eldistribution:** Upplyser om att de har en 20 V högspännings luftledning i närheten av planområdet.

*Luftledningen påverkas inte av planförslaget men ligger inom den blivande fastighetsavstyckningen.*

### **Förslag till förändringar av samrådsförslaget**

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

Plankartan:

- Byggrätten norr om den glasade länken mot Marabous huvudanläggning har tagits bort och den på södra sidan har minskats något då de inkräktade på huvudanläggningens fönster.
- Byggrätten vid byggnadens gavlar har anpassats mer efter befintlig fasads läge.
- Högsta tillåtna höjder har justerats och preciserats efter inmätningar av befintlig byggnad.
- Upprättandedatum för grundkartan har skrivits ut..

Planbeskrivningen

- Avsnittet om genomförande har utvecklats och förtydligats under rubrikerna, Fastighetsbildning, Marköverlåtelse, Gensamhetsanläggning, Ledningsrätt och Servitut, Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.
- Avsnitten kring dagvatten och elförsörjning har kompletterats efter information från samrådet.

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

Ingen

**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.

Ingen.

**Kontoret för samhällsbyggnad**

Fredrik Drotte  
Stadsutvecklingschef

Elisabet Eriksson  
Planarkitekt