



# Upplands Väsby kommun

## Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad  
Marzieh Chalant

2024-09-10

Diarienummer  
KS/2023:415

## Detaljplan för Älvsunda 7:8 med flera, vid Marabou-området, Upplands Väsby kommun

### Innehåll

1. Bakgrund till planarbetet.....	4
2. Planens syfte.....	4
3. Hur plansamrådet genomförts .....	4
4. Inkomna synpunkter, lista .....	4
4.1 Myndigheter .....	4
4.2 Sakägare och övriga privatpersoner .....	4
4.3 Kommunala instanser.....	4
4.4 Övriga.....	4
5. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer.	5
5.1 Myndigheter .....	5
Länsstyrelsen.....	5
Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.....	5
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	5
Hälsa och säkerhet.....	5
Råd om tillämpning av 2 kap. PBL .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Lantmäteriet .....	7
Sveriges geologiska undersökning (SGU) .....	7
Trafikverket.....	7
5.2 Sakägare och övriga privatpersoner .....	8
Sakägare 1 .....	8
Störningar .....	8
Trafik.....	8

Skyfall .....	8
Buller .....	9
Förekommande störningar kan inte hanteras på lämpligt sätt .....	9
Planområdet är lämpligare för industriändamål .....	9
5.3 Kommunala instanser .....	9
Bygg- och miljönämnden .....	9
Buller .....	9
Dagvatten .....	9
Förorenad mark .....	10
Användningsbestämmelser .....	10
Kultur-och fritidsnämnden .....	10
Yttrande .....	10
Ekonomiska konsekvenser .....	11
Barnrättsperspektivet .....	11
5.4 Övriga .....	11
Upplands Väsby Hembygdsförening .....	11
Samrådstiden .....	11
Formalia .....	11
Planförslaget .....	11
Räddningstjänsten (Brandkåren Attunda) .....	12
Riskhänsyn .....	12
Riskobjekt i planområdets närhet .....	12
Översvämning och Skyfall .....	12
Räddningstjänstens Insats .....	12
Utrymning med hjälp av räddningstjänsten .....	12
Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon .....	12
Brandvattenförsörjning .....	12
Eon Energidistribution AB .....	12
Kabelstråk och Transformatorstationer .....	12
Ekonomiska Åtgärder .....	13
Postnord Sverige AB .....	13
Käppalaförbundet .....	13
Skanova .....	13
Svenska kraftnät .....	13
Vattenfall eldistribution .....	13
Norrvatten .....	13
6. Sammanfattande kommentar på specifikt ämne .....	13
6.1 Miljökvalitetsnormer Vatten .....	13
6.2 Översvämning till följd av skyfall .....	14

6.3 Buller och vibrationer.....	14
6.4 Transporter av farligt gods och närhet till industri.....	14
6.5 Geoteknik .....	14
6.6 Markanvändning.....	15
6.7 Kulturmiljö.....	15
6.8 Räddningstjänst .....	16
6.9 Trafik och parkering.....	16
6.10 Tekniska anläggningar .....	16
6.11 Plantekniska frågor.....	16
6.12 Planförfarande och process .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
7 Förslag till förändringar av samrådsförslaget.....	17
7.1 Plankarta.....	17
7.2 Planbeskrivning.....	17
8 Synpunkter som ej har tillgodosetts .....	17
9 Underlagsmaterial .....	18

## 1. Bakgrund till planarbetet

Kommunstyrelsen beslutade 2 oktober 2023 att påbörja detaljplanearbetet för fastigheterna Älvsunda 7:8, Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 i syfte att pröva förutsättningar för skoländamål.

## 2. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och i samspel med Maraboufabrikens kulturhistoriskt värdefulla miljön. Delar av kullarna från den ursprungliga landskapsplaneringen för Marabou finns kvar längs Smedbyvägen. Kullarna avses att bevaras och integreras i gårdsmiljön.

## 3. Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade 12 juni 2024 ett samrådsförslag för Kommunstyrelsen (KS)/ planutskottet (PU). De beslutade då att sända förslaget daterat juni 2024 på samråd. Samrådet pågick den 13 - 26 juni 2024 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida, samt på biblioteket i Messingen.

## 4. Inkomna synpunkter, lista

Yttranden har inkommit från följande:

### 4.1 Myndigheter

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor  
Lantmäteriet  
Sveriges geologiska undersökning (SGU)  
Trafikverket

### 4.2 Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

### 4.3 Kommunala instanser

Bygg-och miljönämnden  
Kultur-och fritidsnämnden

### 4.4 Övriga

Upplands Väsby's hembygdsförening  
Brandkåren Attunda  
E.ON Energidistribution AB  
Postnord Sverige AB  
Käppalaförbundet  
Skanova

Svenska kraftnät  
Vattenfall eldistribution  
Norrvatten

## 5. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer.

I kontoret för samhällsbyggnads kommentar redovisas om synpunkterna lagts till grund för en bearbetning av planen eller/och om så inte skett, varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten på kontoret för samhällsbyggnad, enheten för samhällsplanering och exploatering samt i kommunens ärendehanteringssystem.

### 5.1 Myndigheter

#### Länsstyrelsen

Inkom (2024-07-03)

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende översvämningsrisk till följd av skyfall, buller, transporter med farligt gods och närhet till industri samt geotekniska risker.

Kommunen behöver analysera belastningen av ytterligare några ämnen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. Översvämningsrisker till följd av skyfall behöver hanteras vidare föra att åstadkomma en säker miljö vid både befintlig och planerad skola och förskola. Vidare behöver kommunen säkerställa att miljön blir hälsosam ur bullerperspektiv samt tydliggöra och undanröja eventuella risker kopplade till transporter och hantering av farliga ämnen vid närliggande industri.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till buller, förorenade områden samt kulturmiljö/gestaltad livsmiljö.

#### ***Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL***

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

I dagvattenutredningen (Norconsult 2024-05-17) har kommunen låtit undersöka föroreningstransporten till recipienten för vissa ämnen, men flera av de ämnen som är klassificerade i den sämsta statusklassen är inte analyserade. Det gäller PCB, PBDE, dioxiner och PFOS. Kommunen behöver analysera belastningen även av dessa ämnen och vid behov föreslå bättre dagvattenrening eller på annat sätt visa att transporten av dem inte riskerar att försämra status hos någon kvalitetsfaktor eller äventyra att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### Översvämningsrisk till följd av skyfall

Den norra delen av planområdet ingår i en stor instängd lågpunkt som delvis omgärdar den befintliga skolbyggnaden på fastigheten Älvsunda 7:8. I lågpunkten samlas vatten till ett djup som överstiger 2 m vid ett 100-årsregn. Vid entrén till skolan når vattendjupet upp till 50 cm, vilket innebär en risk för människors liv och säkerhet. Eftersom skolan ligger i en instängd lågpunkt kan vattnet inte rinna av och översvämningen förväntas därför vara länge. För att komma till rätta med skyfallsproblematiken rekommenderar dagvattenutredningen (Norconsult, 2024-05-17) att vatten vid ett 100-årsregn hanteras för ett större område än planområdet, vilket kommunen planerar att göra framåt. Detta framgår inte av planbeskrivningen och Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa detta. Vidare behöver kommunen visa att framkomligheten för räddningstjänsten även till den befintliga skolbyggnaden är säkerställd och

att det inte uppstår en risk för barn och personal som vistas i byggnaden och på skolgården vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Det uppstår även stora flöden genom planområdet vid skyfall. De planerade byggnaderna kommer att placeras i flödesstråk. Kommunen behöver visa att flöden genom området inte kommer att blockeras.

Kommunens skyfallsberäkningar baseras på en förenklad skyfallsanalys i Scalgo där översvämningens utbredningen, flöden och vattendjup skiljer sig från Upplands-Väsby och Länsstyrelsens hydrodynamiska 2D-skyfallsmodell för befintlig situation. Kommunen behöver visa att den beräknade volym som trängs undan när lågpunkterna byggs bort motsvarar den volym som uppstår i 2D-modellen samt hur kommunen planerar att fördröja denna volym.

## Buller

### Trafikbuller

Enligt bullerutredningen är bullerskärmar en nödvändig åtgärd för att minst 50% av skolgårdarnas yta ska klara riktvärdet på 50 dBA. Bilaga 3B i utredningen visar hur bullerskärmen ska placeras för att 60 % av skolgården på fastigheten Älvsunda 7:9 ska klara riktvärdet på 50 dBA. För att åstadkomma detta krävs att bullerskärmen sträcker sig längs med hela infarten till skolan. I planbeskrivningen på sid. 16 hänvisar dock kommunen till en annan figur där bullerskärmen endast sträcker sig en liten bit längs med infarten. Kommunen menar att med den placeringen av bullerskärmen klarar 50 % av den befintliga skolgården riktvärdet, men enligt bullerutredningen så beräknas endast ca 40 % av skolgården klara riktvärdet med den utformningen. Länsstyrelsen tolkar det därför som att bullerskärmen behöver sträcka sig längs med hela skolans infart för att minst 50 % av skolgården ska klara gällande riktvärde. Kommunen behöver förtydliga detta inför granskningsskedet.

Länsstyrelsen anser vidare att bullerskärmarnas placering behöver regleras i plankartan för att det ska bli tydligare vilken utformning av bullerskärmar som krävs med hänsyn till påverkan från verksamhetsbuller och trafikbuller.

### Verksamhetsbuller

Beräkningar av verksamhetsbullret från Marabou-fabriken bygger på mätningar från 2019. Sedan dess har företaget utökat kapaciteten på produktionen med minst en tredjedel. Bullerutredningen har inte beaktat den ökade produktionen. Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskning behöver redovisa verksamhetsbullret som baseras på de nya förutsättningarna för att kunna avgöra ifall tilltänkta bullerskärmar skärmar av verksamhetsbullret tillräckligt för att klara riktvärdet på 50 dBA.

### Lågfrekvent buller

Industriområdet väster om planområdet genererar flöden av tung trafik till och från verksamheten. Tung trafik i låga hastigheter kan ge upphov till lågfrekvent buller som riskerar att påverka barnen på den planerade förskolan precis intill. Kommunen behöver inför granskningsskedet bedöma och redogöra för påverkan av lågfrekvent buller.

### Transporter med farligt gods och närhet till industri

I planbeskrivningen framgår att det finns risker kopplat till läckage från dieseltank samt läckage vid lossning av diesel inom närliggande verksamhet. Kommunen behöver redogöra för avstånd från planområdet till hantering av brandfarlig vätska, avstånd till lossningsplats samt om transporter med farligt gods passerar planområdet vid leverans till intilliggande verksamhet. Om transporter med farligt gods passerar planområdet behöver kommunen redogöra för hur ofta det förväntas ske. Vid korta avstånd lägger Länsstyrelsen större vikt vid eventuella konsekvenser av

en olycka än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa. Om kommunen ser behov av riskreducerande åtgärder när riskerna analyseras vidare behöver åtgärderna regleras i plankartan.

#### Geotekniska risker

Kommunen behöver tydliggöra markens lämplighet med hänsyn till risken för ras, skred och erosion för befintliga förhållanden och för den markanvändning som planen medger. Kommunen behöver även bedöma markens lämplighet utifrån hur markförhållandena kan komma att påverkas av ett förändrat klimat.

### **Råd om tillämpning av 2 kap. PBL**

#### Hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Planområdets markförhållanden är lera och närheten till spårtrafik kan medföra problem med vibrationer som kan störa barn och personal på skolorna. Vibrationer är svårt att åtgärda i efterhand, men vid nybyggnation finns goda möjligheter att välja en konstruktion så att störningar från vibrationer minimeras.

##### *Förorenade områden*

Med föreslagen utformning ser Länsstyrelsen inte att det finns några risker för människors hälsa med hänsyn till föroreningar. Det finns dock en kvarlämnad förorening av PAH-M som ligger relativt djupt, men som behöver uppmärksammas vid ändrad markanvändning. Det är därför bra om den informationen finns kvar i planbeskrivningen.

#### Kulturmiljö/gestaltad livsmiljö

Enligt planbeskrivningen har parkmiljön i planområdet höga kulturhistoriska värden, med vallarna i öster och de öppna ytorna som med stora penseldrag i landskapet tar tillvara upplevelsen av de befintliga industribygganderna. Kommunen avser reglera tillkommande byggnader och andra element i landskapet så att de anpassas till de värden som finns på platsen. Det är bra om kommunen tar stöd av sakkunnig för att bedöma hur kulturvärdena bäst omhändertas och regleras vid utformning av bullerplank, placering av byggnader och annat som påverkar helhetsbilden.

De båda skolgårdarna kommer i princip få bullerskärm längs med hela området vilket skapar en känsla av barriär. Därför är det viktigt att göra bullerskärmarna estetiskt tilltalande för att skapa en trygg och upplevelserik miljö för barn och elever. Förskolegårdar och skolgårdar fyller viktiga funktioner som ska gynna barnens lärande, välmående och utveckling.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Lantmäteriet**

Inkom (2024-06-17)

Under gränsbeteckningar på plankartan finns beteckning för bl.a. sekundär egenskapsgräns och Lantmäteriet kan också notera på själva plankartan att det finns sekundära egenskapsgränser. Lantmäteriet kan dock inte under egenskapsbestämmelser på plankartan se vilka egenskapsbestämmelser som avses vara avgränsade med sekundär egenskapsgräns.

#### **Sveriges geologiska undersökning (SGU)**

Inkom (2024-06-19)

SGU ger på grund av hög arbetsbelastning i detta samrådsskede för planremisser inte ett platsspecifikt yttrande, utan hänvisar till SGUs allmänna riktlinjer som bifogas yttrandet.

#### **Trafikverket**

Inkom (2024-07-04)

Under 2024 genomfördes en större uppdatering av Basprognosen och Trafikverket har i och med detta ett framtidsscenario baserat för indata för år 2045.

Bullerutredningen utgår från basprognos 2040 och bullernivåerna ligger relativt nära riktvärdet. Trafikverket anser att kommunen bör ta höjd för en ökning av tågtrafiken enligt basprognos 2045 och resonera kring hur och om bullernivåerna kan komma att skilja sig, och om det föranleder bulleråtgärder mot järnvägen. Trafikverkets basprognos med sikte på 2045 ska användas i utredningar som tas fram av kommunen efter den 2 april 2024.

## 5.2 Sakägare och övriga privatpersoner

### Sakägare 1

Inkom (2024-06-28)

Bolaget anser att planen är hastigt genomförd och att dess verkliga syfte är att hindra bolagets utveckling av fastigheten, snarare än att möjliggöra byggandet av en idrottshall och förskola. De menar att fastigheten är lämplig för industriändamål och att arbetet med planen därför bör avbrytas.

Bolaget anser att den föreslagna markanvändningen i den nya planen är olämplig och att den planstridiga skolverksamheten inte bör bekräftas genom att planen antas. Bolaget anser att fastigheten är olämplig för skolverksamhet på grund av störningar som inte uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen (PBL). Bolaget anser att det är olämpligt att placera en skola nära industrifastigheter på grund av potentiella störningar från industrin, såsom tung trafik, vilket kan påverka skolbarnens säkerhet och trygghet. Skolverksamheten kan även skapa krav på överdrivet hänsynstagande från industrin. Bolaget anser att skolan bör flyttas istället för att industrimarken ska anpassas till den planstridiga skolverksamheten.

Bolaget anser också att planen inte överensstämmer med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska området utvecklas för att främja arbetsplatser och service, samt att detaljplaner ska vara flexibla för att kombinera verksamheter med bostadsutveckling. Att reservera fastigheten enbart för skoländamål menar man uppfyller inte dessa krav och innebär inte en flexibel utveckling, inte redogöra för varför avsteg från översiktsplanen bedöms lämpligt och därtill att kommunen valt att handlägga planen med standardförfarande enligt PBL. De påpekar att kommunen i denna situation (där planen inte är förenlig med översiktsplanen) ska handlägga planen med utökat förfarande.

### **Störningar**

#### **Trafik**

Bolaget menar att nuvarande parkeringsbehovet överstiger de tillgängliga parkeringsplatserna och att samnyttjande inte är möjligt, dessa enligt parkeringsutredningen. Trafikutredningen indikerar att den nuvarande trafik- och parkeringssituationen är otillfredsställande och att den planerade skolan kommer att orsaka kapacitetsproblem i närliggande korsningar, vilket kan leda till trafikproblem även i andra korsningar. Planen ger ingen klar lösning för parkeringsbehovet för den nya och befintliga skolverksamheten och området upplevs redan som otryggt trafikmässigt. På grund av dessa brister och att planen inte tillåter trafiksäkerhetsförbättringar, anser bolaget att det är olämpligt att fortsätta med planen, och att planarbetet bör avbrytas efter samrådet.

#### **Skyfall**

Planområdet har en skyfallsproblematik som inte kan lösas enbart med åtgärder inom området. Skyfallsutredningen visar att stående vatten med upp till en meters djup kan uppkomma vid IES fasad, vilket utgör en fara för skolbarnen. Dessutom riskerar GC-tunneln under Smedbyvägen att fyllas med vatten vid måttlig nederbörd, vilket hindrar barn från att använda tunneln och tvingar



dem att korsa den hårt trafikerade vägen. Eftersom dessa problem inte kan åtgärdas genom att bygga på höjd, anses det olämpligt att använda området för skoländamål.

### **Buller**

I nuläget beräknas hela fastigheten ha ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärdet för en förskolegård. Av bullerutredningen framgår vidare att det kan vara möjligt att klara föreskrivna riktvärden om tillkommande byggnader placeras på "ett smart sätt" och en tre meter hög bullerskärm uppförs längs bulleralstrande vägar. Bolaget menar att det är olämpligt att detaljplanelägga för skoländamål på en plats som kräver omfattande skyddsåtgärder, där höjden på bullerskärmen är särskilt anmärkningsvärd, för att det ska vara möjligt att klara föreskrivna riktvärden när det inte finns något annat starkt vägande skäl att lokalisera skolverksamhet till just den platsen.

### ***Förekommande störningar kan inte hanteras på lämpligt sätt***

Störningar som buller, trafikproblem och skyfallsproblematik kan inte hanteras lämpligt inom ramen för planen. En hög bullerskärm är inte en effektiv lösning; den kommer inte garantera att riktvärdena uppnås och kommer att negativt påverka siktlinjer och landskapsbild, bland annat genom att blockera utsikten mot Smedbyskogen och Maraboufabriken. Eftersom det är omöjligt att lösa dessa problem på ett tillfredsställande sätt, uppfyller inte planen kraven enligt 2 kap. PBL och planarbetet bör därför avbrytas.

### ***Planområdet är lämpligare för industriändamål***

Planområdet är mer lämpligt för industriändamål enligt den befintliga detaljplanen och kommunens översiktsplan. Industriell användning undviker problem med ökad trafik av oskyddade minderåriga, minskar risken för stående skyfallsvatten och eliminerar behovet av bullerskärmar som skulle påverka kulturmiljön negativt. Dessutom skulle industriell utveckling skapa fler arbetsplatser än de 20-30 som planeras för förskolan och idrottshallen. Därför bör arbetet med den nuvarande planen avbrytas och fastigheten förbli planlagd för industriändamål.

## **5.3 Kommunala instanser**

### **Bygg- och miljönämnden**

Inkom (2024-06-26)

Bygg- och miljönämnden beslutar att översända följande synpunkter som sitt yttrande:

#### ***Buller***

Riktvärdena för förskolegården på Älvsunda 7:11 kan klaras om nya byggnader och bullerplank planeras på ett ur bullersynpunkt smart sätt. Efter att placering av byggnader och förskolegården planerats mer i detalj i kommande skede bör nya bullerberäkningar göras för att säkerställa att riktvärdena klaras med då aktuell situation. Riktvärdena för befintlig skolgård klaras på mer än 50% av skolgården med en ny bullerskärm utmed infartsvägen till skolan söder om skolgården.

#### ***Dagvatten***

Skyfallssituationen inom och i närheten av planområdet är komplex och planområdet påverkas till stor del av områden utanför planområdet. Nordvästra delen av planområdet är delvis beläget i en större lågpunkt där maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn beräknas bli högre än 1 m.

För att avhjälpa skyfallsproblematiken rekommenderas därför att skyfallssituationen ses över inom ett större område vilket kommunen planerar att göra framåt.

Mark kring nya byggnader inom detaljplanen bör höjdsättas så att en lutning utifrån byggnader erhålls.

### **Förorenad mark**

Med avseende på markförorening bedöms marken på Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 som lämplig för genomförande av ny detaljplan med markanvändning skol- och idrottsändamål. Vid eventuella schaktarbeten på området framöver som kräver omhändertagande av jord behöver jorden klassificeras efter Naturvårdsverkets generella riktvärden och föreskrifter om deponering.

### **Användningsbestämmelser**

Användningen ”J – industri”. I planbestämmelsen står det att ”Bestämmelsen syftar till att bekräfta gällande industriändamål för Älvsunda 7:6”. Enligt planbeskrivningen syftar detaljplanen till att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9 vilket gör användningen J motsägelsefullt. Hela denna användningsgräns är prickmark i den nya detaljplanen och i planbeskrivningen framgår att ”För eventuellt tillkommande förskola och idrottsverksamhet föreslås en ny angöringsväg från Travgatan” vilket kan tolkas som att aktuella användningen borde istället ändras till enbart "g1 -Markreservat för gemensamhetsanläggning."

Användningen "S" för skola (Bestämmelsekod DP\_KM\_S2) inkluderar alla typer av skolor samt andra lokaler för undervisning och forskning. Även idrottshallar som tillhör skolverksamheten ingår. Användningen "R" för idrottshall (Bestämmelsekod DP\_KM\_R2\_Idrottshall) faller inom besöksanläggning och öppnar upp för bebyggande av idrottshall som även är avsedd för mer än sådant som är relaterat till skolverksamhet, exempelvis simhall för allmänheten. Om syftet är idrottshall endast relaterat till skolverksamhet föreslås att endast bestämmelsen S används men om besöksanläggning ska inrymmas passar även bestämmelsen R. Om syftet är idrottsverksamhet även i form av besöksanläggning behöver det framkomma tydligare i planbeskrivningen.

### **Kultur-och fritidsnämnden**

Inkom (2024-06-24)

#### **Yttrande**

Kultur- och fritidskontoret är mycket positivt till att det föreslås en detaljplan som möjliggör för att bygga idrottshall. Det är viktigt att detaljplanen från början tar hänsyn till flera olika aspekter för att skapa goda förutsättningar för framtida planeringsarbete och för att kunna tillgodose både skolornas och idrottens olika lokalbehov.

Kultur- och fritidskontoret föreslår att stycket om idrottshall formuleras om. Att skriva att 'en idrottshall som täcker in alla behov får ett avtryck om cirka 2 000 kvadratmeter' kan bli väldigt missvisande, det beror helt på vilken typ av idrottshall som ska byggas och vilkas behov den ska tillgodose. Är syftet att det ska vara en idrottshall för att tillgodose närliggande skolas behov av idrottsundervisning kan det bli svårt att kombinera med specialhall för exempelvis gymnastik som har helt andra krav än en sporthall för komplett idrottsundervisning i skolan. Det kan förslagsvis stå att syftet med en eventuell idrottshall i området måste klargöras samt att skolors och olika idrotters behov av idrottshall tas med i beräkningen, men att detaljplanen tar höjd för att föreslagen idrottshall har möjlighet att bli en specialhall för exempelvis gymnastik.

Det framgår inte av planbeskrivningen hur många parkeringsplatser som skulle vara tillgängliga för en eventuell idrottshall. Beroende på typ av idrottshall och vilken verksamhet som skulle kunna bedrivas där på fritiden och av föreningslivet så varierar parkeringsbehovet. Viktigt att besökarna till sporthallen under kvällar och helger kan nyttja tillräckligt många av de parkeringsplatser som finns i området och som nyttjas dagtid av exempelvis skolan. I kommunens beslutade funktionsprogram för idrottshall står att en idrottshall som används som träningshall behöver som regel tillgång till 30–40 parkeringsplatser. Fler platser kan behövas om hallen är en matchhall.

För att möjliggöra för spontan aktivitet och rörelse samt fysisk aktivitet och idrott på egen hand, utanför det organiserade föreningslivet, är det viktigt att det finns öppna och tillgängliga ytor för det ändamålet. Den befintliga skolgården inom fastigheten Älvsunda 7:9 innehåller flera fina ytor av hög kvalitet för spontan aktivitet och rörelse, men fastigheten ägs inte av kommunen och ytorna är inte tillgängliga för andra än skolans elever. Det kan vara svårt att inrymma ytor utomhus för spontan aktivitet och rörelse på fastigheten 7:11, beroende på vilka byggnader och verksamheter som tillkommer, men det vore positivt om detaljplanen möjliggör för anläggning av exempelvis bollplan eller annan typ av spontanaktivitetsyta om ytan skulle finnas.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

En ny idrottshall som byggs i kommunal regi innebär ökade hyreskostnader samt ökade driftskostnader för kultur- och fritidsnämnden. Det är viktigt att en eventuell idrottshall planeras utifrån de behov som lyfts i kultur- och fritidsnämndens behovsanalys för lokaler och anläggningar. Värt att notera är även att andra pågående projekt i kommunen påverkar behovet av en eventuell idrottshall inom denna detaljplan.

### ***Barnrättsperspektivet***

Enligt planbeskrivningen har planförslaget studerats utifrån ett barnperspektiv och den samlade bedömningen är att planområdets utformning beaktat barnperspektivet, sett till den centrala plats det utgör.

## **5.4 Övriga**

### **Upplands Väsby Hembygdsförening**

Inkom (2024-06-24)

#### ***Samrådstiden***

Samrådstiden är alldeles för kort: 13–26 juni. Vi fick första info brevledes fredag 13 juni. Måndag 16 juni beställde vi de tryckta handlingarna vilka kom oss tillhanda torsdag 20 juni. Inom den aktuella tvåveckorsperioden infaller som bekant midsommarhelgen. I praktiken innebär detta att på ett par dagar sätta sig in i förslaget.

Om kommunen tar seriöst på vikten av att få in samrådssynpunkter måste remisstiderna vara mer generösa och absolut inte förläggas så att storhelger ingår.

#### ***Formalia***

Planbeskrivningen saknar sidnummer och den tryckta planbeskrivningens sidbrytningar stämmer inte med pdf-ens vilket gör det svårt att ange sidnummer för en viss synpunkt.

Kulturmiljöutredningen (Nyréns) kallas ”Förenklad kulturmiljöutredning och konsekvensanalys”. Det ges dock ingen förklaring till vad det är som förenklats (utelämnats?).

#### ***Planförslaget***

Vi har inget att invända mot att möjliggöra utbildnings- och idrottsverksamhet inom området och bekräfta befintlig skolverksamhet (som idag inte stämmer med gällande detaljplan).

Vi vill understryka vikten av att ta tillvara, utveckla och där det är möjligt återställa den ursprungliga mycket genomtänkta landskapsplaneringen kring byggnaderna. Detta bidrar till att det blir en bra utemiljö även för skolverksamheten.

Då landskapet kring Marabou planerades på 1970-talet så var en bärande idé att miljöerna runt industribyggnaden skulle vara allmänt tillgängliga. Detta bör vara en målsättning även nu. Den föreslagna idrottshallen bör planeras så att den blir en tillgång för hela föreningslivet och inte bara för skolan.

Walter Bauers insats lyfts fram bra både i Planbeskrivningen och Kulturmiljöutredningen. Bauer var sin epoks kanske mest framstående trädgårdsarkitekt och arbetade med alla typer av miljöer, allt från bostadsområden till kungliga slottsträdgårdar.

I både Planbeskrivningen och Kulturmiljöutredningen framstår det som både Lisa och Walter Bauer var trädgårdsarkitekter. Detta behöver preciseras: Lisa var tecknare, illustratör och glaskonstnär. Lisa illustrerade på ett ytterst drivet och känsligt sätt Walters förslag.

Det är bra om det införs skyddsbestämmelser för den ursprungliga Maraboufabriken inklusive det som finns kvar av den ursprungliga trädgårds-/landscapsplaneringen.

En kommentar till fotografiet av Marabou 1976 taget av Sten-Didrik Bellander, Figur 21 i Planbeskrivningen (utan sidnummer, sidnummer i pdf-en 36). Bildtexten (Chokladfabriken sett från Smedbyvägen) är felaktig. Bilden är tagen från norr och visar nordfasaden. Det framgår inte varifrån bilden är hämtad. Den är från boken: Throne-Holst, Henning, Ur Marabous byggnadshistoria (1977). Till denna bok gjorde Bellander en omfattande dokumentation med färgbilder av den moderna fabriken.

## **Räddningstjänsten (Brandkåren Attunda)**

### ***Riskhänsyn***

#### **Riskobjekt i planområdets närhet**

Det finns ingen riskanalys för denna detaljplan. Enligt planbeskrivningen finns det inte några farliga kemikalier eller dylikt inom området. Brandkåren Attunda funderar om den mängd ammoniak som nyttjas för kylning i fabriken har beaktats?

#### **Översvämning och Skyfall**

I dagvatten- och skyfallsutredningen från 2024-05-17 reversion 5, är fortfarande den norra skolgården och förskolegården översvämmat efter åtgärder enligt figur 21. Det framgår inte vilket vattendjup som kvarstår enligt figur 21. Enligt MSB (2013) Guide till ökad vattensäkerhet rekommenderas skolor och förskolor att oskyddade vattendrag ha max djup på 0,2 meter. Brandkåren Attunda rekommenderar att förskolegården planeras så långt som möjligt så att ingen vattenansamling i form av pölar sker. Vidare bör diken och andra lösningar för skyfallshantering fastställas i plankartan.

### ***Räddningstjänstens Insats***

#### **Utrymning med hjälp av räddningstjänsten**

För detta planområde är det inte möjligt att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan.

#### **Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon**

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms ha hanterats i planen.

#### **Brandvattenförsörjning**

Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

## **Eon Energidistribution AB**

Inkom (2024-06-26)

### ***Kabelstråk och Transformatorstationer***

Inom planområdets östra del finns mellanspänningskablar och en transformatorstation som bör

nämnas i planbeskrivningen under "Teknisk försörjning". För att säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs två transformatorstationer, och detta bör anges i planbeskrivningen under "Tekniska åtgärder - El". Det efterfrågas också att ett 6x6 meter stort område för transformatorstationer markeras i plankartan och att vissa säkerhetsavstånd upprätthålls.

### ***Ekonomiska Åtgärder***

Texten kring kostnader för ny anslutning och flytt av elserviser behöver justeras för att korrekt återspegla gällande praxis, där flytt av elserviser bekostas av den som begär flytten. Eventuella kostnader för flyttningar eller ändringar av E.ON befintliga anläggningar ska bekostas av exploatören, och detta bör framgå av genomförandebeskrivningen.

#### **Postnord Sverige AB**

Inkom (2024-06-18)

PostNord betonar vikten av att placeringen och standarden för postmottagningsfunktioner godkänns av dem, eftersom de ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten och representerar alla postoperatörer i området. Postutdelningen måste ske på ett miljövänligt, kostnadseffektivt sätt och med god arbetsmiljö för chaufförer och brevbärare, vilket kräver standardisering. PostNord måste kontaktas i förväg för att godkänna postmottagningen; annars delas ingen post ut.

#### **Käppalaförbundet**

Inkom (2024-06-17)

Förbundet har inga synpunkter.

#### **Skanova**

Skanova informerar om att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge och att i ett tidigt skede medverka i planarbetet för samordning kring nya ledningar. Flytt eller skydd av telekablar ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

#### **Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät informerar om att de inte har några anläggningar eller intressen som berörs i planområdet och har därför inga synpunkter. De informerar vidare om att det kan finnas distributionsnätsledningar i närheten och att ägaren i sådana fall bör höras i samrådet.

#### **Vattenfall eldistribution**

Vattenfall bedömer att befintliga elnätanläggningar eller framtida planer inte påverkas av detaljplanen.

#### **Norrvatten**

Norrvatten informerar om att de inte berörs av ärendet.

## **6. Sammanfattande kommentar på specifikt ämne**

### **6.1 Miljökvalitetsnormer Vatten**

Efter samrådsperioden har dagvattenutredningen kompletterats med analys av fler ämnen i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Genomförda analyser visar att situationen blir oförändrad jämfört med tidigare resultat och att ytterligare rening ej krävs.

## 6.2 Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har efter samrådet kompletterat dagvattenutredningen med information om hantering av skyfall. Utredningen visar att den beräknade volymen som trängs undan när lågpunkterna byggs bort kan tas omhand inom planområdet. Olika alternativa lösningar för fördröjning har studerats och en slutlig lösning avgörs i genomförandeskedet. Kommunen anser att yta för fördröjning säkerställs genom de ytor som regleras som mark där byggnad inte får uppföras (prickmarkering) i plankartan.

Eftersom detaljplanen möjliggör för flera alternativa lösningar för både placering av bebyggelse och omhändertagande av skyfallsvatten bedömer kommunen att det i detta skede inte är lämpligt att höjdsätta marken för att säkerställa lutning bort från byggnader. Kommunen anser att det i detta skede är tillräckligt att det inom planområdet har säkerställts att tillräckliga ytor finns för fördröjning. Höjdsättning studeras närmare vid ett genomförandeskede.

Placeringen av föreslagen bebyggelse har anpassats så att byggnaderna inte blockerar flödesstråken. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

I de fall då gång- och cykeltunneln under Smedbyvägen översvämmas och blockeras finns alternativa säkra skolvägar längs Smedbyvägen via övergångsställe över gatan.

## 6.3 Buller och vibrationer

Upplands Väsby kommun har efter samrådsperioden reviderat bullerutredningen med nya underlag för verksamhetsbuller där hänsyn tagits till den ökade produktionen i fabriken. Utredningen har också uppdaterats avseende basprognosår för tågtrafiken och har justerats från 2040 till 2045. Även övriga bullervärden har uppdaterats.

De reviderade beräkningarna visar att inga ytterligare åtgärder, utöver de som föreslogs i samrådet, behövs då minst hälften av skolgården klarar riktvärdena. Bullerskärmens placering regleras i plankartan. Efter samrådet har bullerbestämmelsen i plankartan förtydligats och planbeskrivningen justerats.

Bullerutredningen kompletteras med information om vibrationer och påverkan från lågfrekvent buller.

## 6.4 Transporter av farligt gods och närhet till industri

Ett risk PM tas fram för att utreda risker kopplat till hantering och transporter med farligt gods. Även hantering av ammoniak kommer beaktas. Behov av eventuella riskreducerande åtgärder kommer redovisas.

## 6.5 Geoteknik

Ett geotekniskt PM tas fram för att studera markförhållandena på platsen.

Marken inom planområdet består av ett mycket tjockt lager lera och eftersom marken saknar större höjdskillnader bedöms det inte finnas risk för ras och skred. Risken för erosion går inte att utesluta med hänsyn till det höglänta partiet öster om planområdet. Kraftig nederbörd kan innebära att större mängder vatten letar sig in och över aktuellt planområdet. Den vall som ligger parallellt med Smedbyvägen utgör dock ett hinder för vattnet. Planbeskrivningen och skyfallsutredning innehåller en mer detaljerad bild. Pålning ska utföras med spetsbärande pålar ner till underliggande fast lagrad morän och/eller berg. Utredningen lyfter att nya byggnader

behöver grundläggas med hjälp av pålning. Planbeskrivningen förtydligas avseende ovannämnda.

## 6.6 Markanvändning

Under planarbetet har platsens lämplighet studerats genom flera olika utredningar som tillsammans visar att marken är lämplig för föreslaget ändamål.

Planområdet är i översiktsplanen utpekade som medeltät stadsbygd. Den medeltäta stadsbygden fungerar som ett komplement till den tätare staden med sina naturnära bostadsområden och närhet till kollektivtrafik och service. Kommunen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och följer stadsbyggnadsdefinitionen som är en bilaga till översiktsplanen.

Planförslaget bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande, daterat 2024-07-03, att de delar kommunens bedömning.

Kommunen instämmer i att syftet med en idrottshall i området behöver klargöras samt att olika behov behöver tas i beaktning. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta. Inför planarbetet har en behovsanalys tagits fram och bygggrätten har anpassats efter de mått som behövs för en tävlingshall för gymnastik. Kommunen vill upplysa om att detaljplanen endast möjliggör för användningen idrottshall och att dess framtida användningsområden inte regleras i detaljplanen. Den exakta användningen kan därmed anpassas efter behov i senare skede.

Syftet med detaljplanen är inte att säkerställa ytor utomhus för spontan aktivitet, detta är inte heller något som regleras i en detaljplan.

## 6.7 Kulturmiljö

Inför samrådet togs en förenklad kulturmiljöutredning fram som underlag till detaljplanen. Den förenklade utredning bedöms utgöra ett tillräckligt underlag till detaljplanen då Maraboufabriken ligger utanför planområdet. Vid ett framtida bygglovsskede finns kommunens antikvarie och stadsarkitekt tillgängliga som bollplank för att belysa och hantera frågor kopplat till kulturmiljön. Kommunen anser därmed att tillräcklig hänsyn har tagits till kulturvärdena i detta skede.

Gestaltningen av bullerplanken regleras i plankartan genom bestämmelse om grad av genomsiktighet, vilket kommunen bedömer utgöra en tillräcklig reglering för att minimera plankens barriäreffekt. Exakt utformning i övrigt hanteras i senare skede.

Genom användningen Idrottshall (R) möjliggörs för allmän idrottsanläggning vilket även ger möjlighet för delar av den kringliggande marken att hållas tillgänglig för allmänheten.

Informationen om Lisa Bauer har justerats i planbeskrivningen. Även den felaktigt angivna bildtexten till fotot av chokladfabriken har reviderats och kompletterats med information om bildens ursprung.

Maraboufabriken ligger inte inom planområdet och kan därför inte förses med skyddsbestämmelser.

## 6.8 Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänsten vid befintlig skolbyggnad på fastigheten Älvsunda 7:8 kan säkerställas genom angöring via cykelbanan utmed Smedbyvägen. Framkomligheten till Älvsunda 7:11 kan lösas via Travgatan. Planbeskrivningen har förtydligats med en illustration som visar hur räddningstjänstens fordon kan angöra planområdet.

Efter samrådet har planbeskrivningen tydliggjorts med information om säker väg för räddningstjänst.

Planområdet ligger inom område med kommunalt vatten och avlopp, frågan om placering av brandposter hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

## 6.9 Trafik och parkering

Kommunen är medveten om trafikproblematiken på platsen idag. Inför planarbetet har en trafikutredning tagits fram som visar på att det inte är lämpligt att nyttja infart för befintlig skola även för tillkommande förskola/skola. Utredningen visar att föreslagen angöring via Travgatan inte försämrar befintlig situation för Engelska skolan.

Kommunen gör bedömningen behov av parkering kan lösas inom planområdet och att de platser som tillkommer är tillräckligt. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge vilket antas bidra till ett reducerat behov.

## 6.10 Tekniska anläggningar

Efter samrådet har plankartan kompletterats med område för tekniska anläggningar, E1 på plankartan, i syfte att säkerställa kommande behov av elförsörjning. Placeringen är godkänd av Ellevio.

Planbeskrivningen har kompletterats med information befintliga mellanspänningskablar och transformatorstation. Genomgörandebeskrivningen har justerats avseende kostnader för anslutning och flytt av elserviser.

## 6.11 Plantekniska frågor

Efter samrådet har plankartan förtydligats avseende vilka bestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Inför granskningen har detaljplanens syfte justerats så att det framgår att planen även syftar till att bekräfta befintlig användning för industriändamål, i detta fall en angöringsgata till verksamheten. Angöringsgatan ska även nyttjas som markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att även möjliggöra för angöring till förskolan. Därför anser kommunen att det fortsatt är lämpligt med en bestämmelse som reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) i kombination med användning för industriändamål (J).

Kommunen önskar förtydliga att den separata användningsbestämmelsen för idrottsändamål (R) syftar till att möjliggöra för olika typer av allmänna idrottsanläggningar och ej enbart försörja skolverksamhetens behov. Planbeskrivningen har förtydligats avseende detta.



## 7 Förslag till förändringar av samrådsförslaget

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

### 7.1 Plankarta

- Ett E-område har tillkommit för transformatorstationen.
- Bullerbestämmelsen har tydliggjorts för att säkerställa att minst 50% av skolgården klarar riktvärden.
- Bullerskärmns gestaltning regleras så att den huvudsakligen uppförs genomskinlig.
- Sekundära egenskapsgränser har setts över.
- Bestämmelse om skydd vid olyckor kopplad till transport av farlig gods införts.

### 7.2 Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har fått en sidnumrering.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende användning av idrottshallen och antal p-platser.
- Bildtext (för Maraboufabriken) har reviderats enligt hembyggsföreningens hänvisning.
- Mellan samråd och granskning har utredningar uppdaterats. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende buller, dagvatten, skyfall i enlighet med de uppdaterade utredningarna.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med konsekvensbedömning för hälsa och säkerhetsfrågor, geoteknik samt MKN vatten.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende information kring transformatorstationen.

## 8 Synpunkter som ej har tillgodosetts

Följande synpunkter har senast under samrådstiden inkommit och inte alls eller endast delvis kunnat tillgodoses.

- Planarbetet bör avbrytas.
- Planens syfte är inte riktigt.
- Planen strider mot överskiktplanen.
- Planen bör hanteras med utökat planförfarande.
- Planen har inte visat att störningar kan hanteras.

## 9 Underlagsmaterial

Inkomna synpunkter under samrådet.

Materialiet går att beställa från Kontoret för samhällsbyggnad.

Upprättad 2024-09-10 av  
Enheten för Detaljplan och arkitektur

### Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren

Marzieh Chalant

Per-Olov Nilsson

Planchef

Planarkitekt

Projektledare exploatering