

Kontoret för samhällsbyggnad
Ellen McManus

2024-06-11

Diarienummer
KS/2021:273

Detaljplan för Grimsta 5:125, i Gamla Bollstanäs Upplands Väsby kommun

Innehåll

1. Bakgrund till planarbetet.....	3
2. Planens syfte.....	3
3. Hur plansamrådet genomförts	3
4. Inkomna synpunkter, lista	4
4.1 Obligatoriska	4
4.2 Sakägare och övriga privatpersoner	4
4.3 Övriga.....	4
5. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer.....	4
5.1 Obligatoriska	4
Länsstyrelsen, enheten för planfrågor	4
Lantmäteriet	5
5.2 Sakägare och övriga privatpersoner	5
Sakägare 1.....	5
Privatperson 1.....	6
5.3 Övriga.....	6
Skanova	6
Vattenfall Eldistribution AB	6
PostNord.....	7
Svenska kraftnät	7
Käppalaförbundet	7
Stockholm Exergi AB	7
Brandkåren Attunda	7
Trafikverket.....	7

E.ON Eldistribution AB	7
6. Förslag till förändringar av samrådsförslaget.....	8
6.1 Plankarta.....	8
6.2 Planbeskrivning.....	8
7. Synpunkter som ej har tillgodosetts	8
8. Underlagsmaterial	8

1. Bakgrund till planarbetet

Kommunstyrelsens *Miljö - och planutskott (MPU)* gav vid sitt sammanträde den 21 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Grimsta 5:125.

2. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten för att uppföra ett nytt enbostadshus samt ett garage på vardera fastigheten. Uppförandet av ny bebyggelse har påverkan på natur - och kulturvärden, genom skyddande planbestämmelser syftar planen till att minska den påverkan samt behålla den befintliga karaktären och skalan. Viktigt är att utvecklingen sker med varsamhet och i linje med skriften "Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer" där principer för bland annat anpassning till befintlig terräng, färgsättning och anknytning till området gällande form, volym och material anges. Den nya bebyggelsen ska knyta an till den ursprungliga bebyggelsen i området.

3. Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade den 7 februari 2024 ett samrådsförslag för Kommunstyrelsens *planutskott (PU)*. De beslutade då att sända förslaget till detaljplan daterat november 2023 på samråd.

Samrådet pågick mellan den 21 februari 2024 – 3 april 2024 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådiskungörelsen var införd i lokaltidningen "Mitt i Väsby". Ett öppet hus med tre boende och intresserade hölls i Messingen den 5 mars 2024. Samrådsmötet annonserades på hemsidan, i kommunhusets informationscentrum samt i samrådiskungörelsen i "Mitt i Väsby".

Samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida, 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.

Obligatoriska

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

Sakägare

- Berörd fastighetsägare inom plan enligt fastighetsförteckning
- Berörd fastighetsägare utom plan enligt fastighetsförteckning

Kommunala instanser

- Kommunstyrelsen
- Bygg- och miljönämnden

Övriga

- Bollstanäs Egnahemsförening
- Brandkåren Attunda
- E.ON Elnät Stockholm AB
- AB Stockholm exergi (Fortum)
- Förpacknings- och tidningsinsamlingen
- Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
- IP-Only
- Käppalaförbundet
- Naturskyddsföreningen, Väsby

- Naturvårdsverket
- Norrvatten
- Odenslunda Villaägarförening
- PostNord Sverige AB
- Svenska kraftnät
- Stokab
- Telia Sonera Skanova Access AB
- Trafikverket
- Upplands Väsby Villaägarförening
- Vattenfall Eldistribution

För kännedom

Socialdemokraterna, Mathias Bohman
 Vänsterpartiet, Anders Rosén
 Miljöpartiet de gröna, Maria Tuveesson
 Väsby's Bästa, Roland Storm
 Moderata samlingspartiet, Oskar Weinmar
 Folkpartiet liberalerna, Margareta Hamark
 Centerpartiet, Ann-Christin Frickner
 Kristdemokraterna, Maria Fälth
 Sverigedemokraterna, Samuel Stephan
 Lokaltidningen Mitt i Upplands Väsby
 Väsby Direkt

4. Inkomna synpunkter, lista

Yttranden har inkommit från följande:

4.1 Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor Lantmäteriet

4.2 Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

Privatperson 1

4.3 Övriga

Skanova

Vattenfall Eldistribution AB

PostNord

Svenska kraftnät

Käppalaförbundet

Stockholm Exergi AB

Brandkåren Attunda

Trafikverket

E.ON Energidistribution AB

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 Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor

Inkom (2024-03-28)

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget utifrån våra ingripandegrunder. Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och planbestämmelser.

Kulturmiljö

Inom planområdet ligger idag Bollstanäs gård. Fastigheten ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården, men kommunen har pekat ut området som särskilt värdefullt i ett lokalt framtaget kulturmiljöprogram. Kommunen har infört en skyddsbestämmelse (q) för Bollstanäs gård i plankartan.

Bestämmelsen anger att byggnaden ska bevaras. Kommunen bör specificera vad som ska bevaras för att underlätta för kommande bygglovhantering och vid förvaltning. Kommunen bör även överväga att komplettera skyddsbestämmelsen med rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att möjliggöra en återuppbyggnad om byggnaden skulle skadas, och att uppbyggnaden ska motsvara befintlig byggnad i fråga om volym, materialval och takutformning. Kommunen bör komplettera planbestämmelsen med vilken karaktär som avses och kan även med fördel komplettera planbeskrivningen med fotografier eller uppmättningsritningar.

Planbestämmelser

Två områden har lagts till på plankartan med begränsning av markens utnyttjande i form av korsmark, men de tillåter olika reglering. Kommunen bör se över planbestämmelserna så att det är tydligt vilken reglering som gäller inom dessa områden på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kontorets kommentar: En bestämmelse om rivningsförbud för det befintliga huset läggs till på plankartan. Skyddsbestämmelsen (q) för det befintliga huset utvecklas med en specifikation om vad som ska bevaras för att underlätta kommande bygglovshantering och förvaltning. Varsamhetsbestämmelsen för det befintliga huset utvecklas med vilken karaktär som avses. En av planbestämmelserna som avser korsmark ändras till en ö-bestämmelse så att det blir tydligt vilken reglering som gäller inom respektive område på plankartan.

Lantmäteriet

Inkom (2024-03-12)

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

När det gäller genomförandetid i detaljplaner så bör genomförandetiden anges i antal år i stället för månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

Kontorets kommentar: Genomförandetiden ändras och anges i år istället för månader på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med information om rätt till ersättning vid skydd av kulturvärden och rivningsförbud i detaljplanen. Då den befintliga byggnaden redan idag har en skyddsbestämmelse försvåras inte pågående markanvändning av de nya bestämmelserna.

5.2 Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

Inkom (2024-03-27)

Privatpersonen anser att kommunen inte ska frånga gällande detaljplan samt inte bevilja bygglov på prickat område.

Kontorets kommentar: Synpunkten noteras. Kontoret har på fastighetsägarens initiativ ett politiskt uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Grimsta 5:125. Bebyggelsen planeras på mark som i den gällande planen inte är prickad. Den planerade enbostadshuset placeras där den nuvarande ladan är lokaliserad. Den mark som i gällande plan är prickad kommer fortsatt att vara det, resterande mark inom fastigheten som inte planeras att bebyggas kommer också att förses med prickmark för att förhindra ytterligare bebyggelse.

Privatperson 1

Inkom (2024-04-02)

Privatpersonen anser att området vid Gamla vägen har förvanskats av kommunen över tid och att riktlinjerna för området inte följts, de anger ett antal exempel på förändringar som de anser varit till det sämre. Privatpersonen anser att denna detaljplan står för ett fortsatt utraderande av terräng och befintlig tomtmark utan bevarande av natur och miljö, och ifrågasätter syftet med detaljplanen. Privatpersonen frågar hur man kommer se till att lindarnas rötter eller berg i dagen inte kommer till skada av byggnationen, samt hur byggtrafiken kommer att lösas under byggtiden? De undrar även om det finns planer på fortsatt förtätning eller detaljplaner i området. De föreslår att det är på sin tid att avskaffa riktlinjerna och ta fram en ny detaljplan för området i stort för att inte förvanska området ytterligare. Privatpersonen anser att det är fel att påstå att en tillkommande fastighet inte har påverkan på natur, miljö och områdets karaktär. Privatpersonen anser vidare att det bör finnas ett krav att för varje fällt träd ska två nya planteras.

Kontorets kommentar: Synpunkterna noteras. I planbeskrivningen anges att detaljplanen innebär en påtaglig påverkan på kulturmiljön, i relation till värnandet av större tomter, samt en mindre påverkan på natur då ett fåtal träd tas ned. Det finns en medvetenhet kring påverkan på kulturmiljön och detaljplanen regleras därför noggrant. Formuleringen av detaljplanens syfte refererar till att det inom ramen för planen inkluderas planbestämmelser som är till för att skydda befintliga natur- och kulturvärden på tomten. Planbestämmelser som svarar mot detta är de skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende det befintliga huset, bestämmelser som anpassar det nya enbostadshuset till områdets karaktär, bestämmelser som skyddar naturberget och träden i väster samt den stora björken på tomten, samt prickmark som reglerar byggnation på resterande mark inom fastigheten som inte är bebyggd eller ska bebyggas. För att skydda lindarna på angränsande fastighet ska marken inte hårdgöras inom skyddszonen vilket regleras med planbestämmelse om grusad infart och 80 procent genomsläpplig mark. Schaktning av dagvattendiket ska ske med försiktighet för att undvika att skada trädens rötter. Gällande återplantering av träd har den västra delen av tomten en bestämmelse om att träden ska finnas kvar och endast får tas ned vid sjukdom eller säkerhetsrisk och då ska ett nytt träd ska planteras. Även den större björken mitt på tomten har en skyddsbestämmelse. Vad gäller byggtrafik har fastighetsägaren ansvar för byggnationen. Det finns i nuläget inga planer på att ta fram en ny detaljplan för området i stort.

5.3 Övriga

Skanova

Inkom (2024-02-21)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kontorets kommentar: Noterat.

Vattenfall Eldistribution AB

Inkom (2024-02-22)

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar i området och därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kontorets kommentar: Noterat.

PostNord

Inkom (2024-02-22)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kontorets kommentar: Noterat.

Svenska kraftnät

Inkom (2024-02-22)

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kontorets kommentar: Noterat.

Käppalaförbundet

Inkom (2024-02-26)

Förbundet har inga synpunkter på förslaget.

Kontorets kommentar: Noterat.

Stockholm Exergi AB

Inkom (2024-02-29)

Ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar inom aktuellt detaljplaneområde.

Kontorets kommentar: Noterat.

Brandkåren Attunda

Inkom (2024-03-05)

Brandkåren Attunda har inget att erinra om planärendet.

Kontorets kommentar: Noterat.

Trafikverket

Inkom (2024-03-26)

Planområdet är beläget inom MSA-ytan för såväl Arlanda flygplats som Bromma flygplats eftersom de interfererar med varandra, vilket ska tas upp i planbeskrivningen. Trafikverket kan inte se om Swedavia delgivit samrådet, men informerar om att flygplatsägaren måste höras när planområdet berör riksintresset. Trafikverket önskar informera att en lokaliseringsbedömning krävs för alla som avser uppföra ett objekt högre än 20 meter inom 55 km från en flygplats (s.k. MSA-ytan). Detta omfattar även tillfälliga hinder såsom byggekranar. Skulle behov av t.ex. en byggekran uppstå ska LFV eller Swedavia kontaktas för beställning av bedömning av lokalisering (flyghinderanalys).

Kontorets kommentar: Noterat. Då detaljplanen avser ett enbostadshus med en nockhöjd på 8.0 meter påverkas inte luftrummet för flygtrafik. Swedavia kommer att höras vid granskning.

E.ON Eldistribution AB

Inkom (2024-04-03)

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras

ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För information så kommer E.ON behöva byta ut befintlig transformatorstation söder om planen för att klara av utökat behov, samt förstärka ledningar till kundens anslutning.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kontorets kommentar: *Noterat.*

6. Förslag till förändringar av samrådsförslaget

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

6.1 Plankarta

- Genomförandetiden anges i år istället för månader.
- Bestämmelse om rivningsförbud läggs till för det befintliga huset.
- Skyddsbestämmelsen för det befintliga huset utvecklas med en specifikation om vad som ska bevaras.
- Varsamhetsbestämmelsen för det befintliga huset utvecklas avseende karaktär.
- En av de två planbestämmelserna som avser korsmark ändras till en ö-bestämmelse för att särskilja dem.

6.2 Planbeskrivning

- Tabellen för planbestämmelser uppdateras enligt ovan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om rätt till ersättning vid skydd av kulturvärden och rivningsförbud i detaljplanen.

7. Synpunkter som ej har tillgodosetts

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

- Synpunkt om att inte frångå gällande detaljplan.
- Synpunkt om att för varje fällt träd ska två nya planteras.
- Synpunkt om att ta fram en ny detaljplan för området i stort.

8. Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från Kontoret för samhällsbyggnad.

Upprättad 2024-06-11 av

Enheten för Detaljplan och arkitektur

Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw
Avdelningschef

Ellen McManus
Planarkitekt

Peo Nilsson
Projektledare exploatering