



Upplands Väsby kommun

Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad
Nassim Pourshah Badinzadeh

2024-05-02

Diarienummer
KS/2021:268

Detaljplan för Vilunda 28:12 m.fl., inom Sigma, Upplands Väsby kommun

Innehåll

1. Bakgrund till planarbetet.....	3
2. Planens syfte.....	3
3. Hur plansamrådet genomförts	3
4. Inkomna synpunkter, lista	3
4.1 Obligatoriska	3
4.2 Sakägare och övriga privatpersoner	3
4.3 Kommunala instanser	3
4.4 Övriga.....	4
4.5 För kännedom.....	4
5. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer.	4
5.1 Obligatoriska	4
Länsstyrelsen, enheten för planfrågor	4
Kontorets kommentar	5
Lantmäteriet	6
Kontorets kommentar	6
5.2 Sakägare och övriga privatpersoner	7
Kommuninvånare 1	7
Kontorets kommentar	7
5.3 Kommunala instanser	7
Bygg- och miljönämnden	7
Kontorets kommentar	8
Kultur- och fritidsnämnden	8
Omsorgsnämnden.....	8

Kontorets kommentar	8
Socialnämnden	8
5.4 Övriga.....	9
EON.....	9
Kontorets kommentar	9
Hembygdsföreningen Upplands Väsby.....	9
Kontorets kommentar	10
Miljöpartiet.....	10
Kontorets kommentar	12
MSB	13
Naturskyddsföreningen	13
Kontorets kommentar	13
Norrvatten.....	13
Kontorets kommentar	14
Postnord.....	14
Kontorets kommentar	15
Region Stockholm – Trafikförvaltningen	15
Kontorets kommentar	15
SGU.....	15
Kontorets kommentar	15
Skanova	15
Kontorets kommentar	16
Skogsstyrelsen.....	16
Kontorets kommentar	16
Stockholm Exergi	16
Kontorets kommentar	16
Svenska Kraftnät	16
Swedavia	16
Trafikverket.....	17
Kontorets kommentar	17
Vattenfall.....	17
5.5 För kännedom.....	17
Väsby's Bästa	17
Kontorets kommentar	18
6. Förändringar av samrådsförslaget	19
6.1 Plankarta.....	19
6.2 Planbeskrivning.....	19
7. Underlagsmaterial	20

1. Bakgrund till planarbetet

Kommunstyrelsens (KS) Miljö - och planutskottet (MPU) gav vid sitt sammanträde den 16 juni 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Vilunda 28:12 inom Sigma, för bostäder och förskola.

2. Planens syfte

Planområdet ligger inom Sigmaområdet i Norra Upplands Väsby, cirka 1,5 km från Väsby centrum. Planförslaget syftar till att möjliggöra för kompletterande bostadsutveckling inom Sigmaområdet samt att möjliggöra för att den befintliga förskolan Hopprevet ska kunna ersättas med en ny förskola som uppfyller dagens krav på både inomhus- och utomhusmiljö. Syftet för byggnationen inom planområdet är att tillskapa en byggnad med förskola och bostäder som är väl inpassad i sin omgivning sett till både volym och gestaltning och som följer Upplands Väsby's antagna stadsbyggnadsdefinition. Vidare är syftet att planförslaget ska bidra till ökad trygghet kring parken och baksidan av Sigma centrum och att kommunen får rådighet för belysningen längs med den gång- och cykelbanan som löper genom Sigmaområdet.

3. Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade 14 december 2022 ett samrådsförslag för planutskottet. De beslutade då att sända förslaget till detaljplan daterat 10 oktober 2022 på samråd. Samrådet pågick den 22 december 2022 – 31 januari 2023 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådet annonserades i lokaltidningen "Mitt i Väsby". Ett öppet hus med cirka fem boende och intresserade hölls i Ateljén Sigma Center den 19 januari 2023. Samrådsmötet annonserades på hemsidan, i kommunhusets informationscentrum samt i "Mitt i Väsby". Samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida: upplandsvasby.se/kommunensplanarbete, samt på biblioteket i Messingen.

4. Inkomna synpunkter, lista

Yttranden har inkommit från följande:

4.1 Obligatoriska

Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
Lantmäteriet

4.2 Sakägare och övriga privatpersoner

Kommuninvånare 1

4.3 Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret
Kultur- och fritidsnämnden
Omsorgsnämnden
Socialnämnden

Samrådsredogörelse

4.4 Övriga

EON
 Hembygdsföreningen Upplands Väsby
 MSB
 Miljöpartiet
 Naturskyddsföreningen Väsby
 Norrvatten
 Postnord
 Region Stockholm – Trafikförvaltningen
 SGU
 Skanova AB
 Skogsstyrelsen
 Stockholm Exergi
 Svenska Kraftnät
 Swedavia
 Trafikverket
 Vattenfall

4.5 För kännedom

Väsby's Bästa

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 (2023-01-25)

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen lämnar dock en rad rådgivande synpunkter kopplade till vattenskyddsföreskrifter, översvämning, markföroreningar och planbestämmelser.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL:

Vattenskyddsområde

Marken inom planområdet har hög genomsläpplighet vilket gör det extra viktigt med fungerande skyddsåtgärder och lämplig saneringsutrustning på plats under anläggandet. Hammarby vattenskyddsområde är under revidering och gällande skyddsåtgärder kan komma att uppdateras före planen har vunnit laga kraft. Planens genomförande behöver då förhålla sig till detta.

Översvämning

Dagvattenutredningen (WSP, 2022-09-28) visar att planförslaget medför ett ökat flöde från planområdet vid skyfall. Genom höjdsättning kan flödet ledas via Vilunda 28:28 till en gräsyta vid E4:an som redan utgör en lågpunkt.

Förorenade områden

Kommunen beskriver att påträffade föroreningar ska åtgärdas innan detaljplanen antas. Genomförs nödvändiga åtgärder, är plankartans bestämmelse onödig om villkor för startbesked gällande markföroreningar.

Planbestämmelser

Illustrationer i planbeskrivningen såväl som på plankartan visar en del av byggnaden i en våning. Bestämmelsen h₁ gäller dock för hela byggrätten och medger en nockhöjd på 47 meter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kontorets kommentar

Vattenskyddsområde:

Exploatören har ansvar att hålla sig informerad om gällande skyddsföreskrifter och ska bevaka frågan under planens genomförande.

Översvämning:

Planhandlingarna förtydligas gällande översvämning och hantering av skyfall inom planområdet som syftar till att motverka ökad risk för översvämning inom och utanför planområdet.

Förorenade områden:

Kommunen instämmer med yttrande. Planhandlingarna förtydligas gällande förorenade områden, vilka saneringar som genomförts och varför planbestämmelse gällande sanering inom planområdet kvarstår.

Planbestämmelser:

Kompletterande höjdbestämmelse för att reglera byggnadens lägre del införs på plankartan.

Blandning av enskild och allmän kvartersmark

Kombinationen BS innebär en blandning av enskild kvartersmark (B) och allmän kvartersmark (S), d.v.s. ”kvartersmark för annat än enskilt bebyggande”. Det reser frågan om det är möjligt att tillämpa inlösenrätten i 6 kap. 13 § 2 p. PBL respektive inlösen skyldigheten i 14 kap. 14 § 2 p. PBL, vilka bestämmelser enbart gäller för allmän kvartersmark. Det reser också frågan om området vid en markåtkomstsituation ska värderas som ett expropriations- eller vinstfördelningsfall (jfr 5 kap. 10 a § FBL med hänvisning till 14 kap. 14 § PBL)

Planbestämmelsen om servitut

En fastighetsindelningsbestämmelse om servitut enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL ska vara förenlig med 3 kap. 1 och 5 kap. 4 §§ FBL. Detta framgår av 4 kap. 18 § PBL. Lantmäteriet har inte kunnat återfinna någon sådan villkorsprövning i planbeskrivningen.

Det fastighetsrättsliga genomförandet

Med anledning av vad som sägs på s. 34 i planbeskrivningen om överföring av kvartersmark anser Lantmäteriet att det skulle kunna finnas skäl att förtydliga ytterligare att Lantmäteriet, om överenskommelse inte finns, måste pröva om åtgärden kan genomföras tvångsvis. I detta sammanhang kan också framhållas att när det gäller enskild kvartersmark som inte omfattas av s.k. fastighetsindelningsbestämmelser finns inga bestämmelser om inlösen i FBL eller PBL. Tillåtligheten av åtgärden får då helt avgöras utifrån villkoren till skydd för enskilda och allmänna intressen i FBL samt egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF.

Markanvisningsavtal

I 4 kap. 33 § PBL föreskrivs att det av planbeskrivningen ska framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. För Lantmäteriet framstår det inte som helt uppenbart om en markanvisning redan genomförs eller om en markanvisning avses genomföras.

Kontorets kommentar***Blandning av enskild och allmän kvartersmark:***

Kommunen äger idag fastigheten och avser att sälja marken först efter en lagakraftvunnen detaljplan. Någon inlösen av kvartersmark för annat än enskilt bebyggande är därmed inte aktuell i detta.

Planbestämmelsen om servitut:

Planhandlingarna kommer att förtydligas gällande fastighetsindelningsbestämmelse om servitut.

Det fastighetsrättsliga genomförandet:

Planhandlingarna kommer att förtydligas.

Markanvisningsavtal:

I detta projekt avser kommunen ingå markanvisningsavtal med lämplig aktör, planbeskrivning förtydligas kring detta.

5.2 Sakägare och övriga privatpersoner**Kommuninvånare 1**

Inkom (2023-01-31)

Jag skulle vilja lämna följande synpunkter på detaljplaneförslaget:

- Jag tycker att förslaget i sin helhet är väldigt bra då man verkar ha gjort sitt yttersta för att det ska vara lämpligt för platsen.
- jag hoppas att byggnadens höjd om max 4 våningar inte ökar.
- jag hoppas att kullen som delvis finns inom planområdet bevaras då barn, inte bara från förskolan, leker där.

Kontorets kommentar

Höjdbestämmelserna i planförslaget syftar till att byggnadens höga del ej ska överstiga fyra våningar. Kompletterande höjdbestämmelse för att reglera byggnadens lägre del samt bestämmelse om största bruttoarea läggs in på plankartan.

Kullen har i projektet värderats som ett landmärke som bidrar till platsens karaktär och planeras att bevaras både som en del av förskolegården och inom allmän plats (parkmark) likt idag.

5.3 Kommunala instanser**Bygg- och miljönämnden**

Inkom (2023-01-23)

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att recipient för planområdets dagvatten är Norrviken och ytvattenrecipienten är vattenförekomsten Oxundaån - Väsbyån. Det framgår inte vad skillnaden mellan detta är och Norrviken anges inte heller i dagvattenutredningen som recipient.

Buller

Det bör förtydligas i planbeskrivningen vilket riktvärde som avses gällande fläktbuller, då hänvisningen i bullerutredningen är något svåräst.

För flygbuller anges i planbeskrivningen att ”de uppmätta värdena ligger inom rimliga nivåer och riktvärden för flygbuller klaras”. Detta bör omformuleras, då flygbullernivåerna är

beräknade och inte uppmätta och vad som är att anse som rimliga nivåer kan anses vara en väl värderande beskrivning.

Markgenomsläpplighet

Bestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet bör kombineras med bestämmelse som utökar lovplikten för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, så att bygg- och miljönämnden får möjlighet att följa upp att planbestämmelsen följs.

Kontorets kommentar

Dagvatten:

Avsnitt gällande recipient för dagvatten uppdateras i planhandlingarna.

Buller:

Bullerutredningen har förtydligats med avseende på kommentarer rörande fläkt- och flygbuller. Planhandlingarna förtydligas kring riktvärden för fläktbuller och formuleras om rörande nivåer för flygbuller.

Markgenomsläpplighet:

Planhandlingarna ska uppdateras med en bestämmelse gällande markens genomsläpplighet.

Kultur- och fritidsnämnden

Ingen erinran.

Inkom (2023-01-04)

Omsorgsnämnden

Behovet av boendeplatser inom omsorg om vuxna personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS och målgruppen personer med psykisk ohälsa beräknas att öka enligt den senaste behovsanalysen av lokal- och platsbehov 2022-2023 (ON/2021:256).

Det kan finnas ett intresse av bostad med särskild service enligt LSS 9§9 och stödboende inom socialpsykiatri i Sigmaområdet.

Kontorets kommentar

Den tänkta exploatören är informerad om det ökade behov av bostäder med särskild service enligt LSS och stödboende inom social psykiatri inom Sigmaområdet.

Socialnämnden

Ingen erinran.

Inkom (2023-01-19)

5.4 Övriga

EON

Inkom (2023-01-30)

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:
www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/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.

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

Kablarnas lägen utreds vidare inför detaljplanens granskningskede.

Hembygdsföreningen Upplands Väsby

Inkom (2023-01-29)

Vi tycker den föreslagna skalan på och utformningen av ny bebyggelse är bra.

Bra att trygghetsfrågorna lyfts fram. Den befintliga förskolegårdens befintliga kvalitéer tas tillvara och föreslås utvecklas på ett bra sätt genom ett naturtema med naturliga material och rik vegetation. (sid 21 i Planbeskrivningen).

Kulturmiljöanalys, Sigma centrum (White, 2021-10-08) är ett utmärkt dokument som väl beskriver områdets tillkomst, kvaliteter och utvecklingsmöjligheter.

På sidan 9 i Planbeskrivningen är Kulturmiljöanalysen feldaterad (2018 i st f 2021).

På sidan 19 i Kulturmiljöanalysen finns tyvärr en direkt felaktighet:

”I mitten av Sigmaområdet uppfördes mellan bostadshusen Upplands Väsby första förskola....”

Här borde det stå: första specialritade förskola. De första daghemmen (motsvarande dagens förskoleverksamhet) kom i kommunen till runt 1950. Se boken ”Så byggdes Väsby” (1983) sidan 76. Fram till att byggnader ritades speciellt för daghem/förskoleverksamhet på 1970-talet användes olika befintliga lokaler.

Vi anser att den befintliga förskolan Hopprepet av resurshushållningsskäl inte ska rivas utan bibehållas och integreras med tillkommande bostadsbebyggelse.

Förskolelokalerna måste givetvis uppdateras så att de motsvarar de krav som finns för en modern förskola, både som barn miljö och som personalens arbetsmiljö.

Om Hopprevet rivs så måste det göras en ordentlig dokumentation, både av byggnaden och verksamheten. Barnomsorgen och förskolans historia i Upplands Väsby behöver också beskrivas i ett vidare perspektiv.

På sidan 8 i Planbeskrivningen står under Arbetsplatser:

”Detaljplanen möjliggör för en förskola med 100 förskoleplatser fördelat på cirka 2 avdelningar ...”. Två avdelningar måste väl vara en felskrivning? Med en normal gruppstorlek på förskolegrupper så bör 100 barn motsvara 5-6 avdelningar.

Kontorets kommentar

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen uppdateras med korrekt datering av Kulturmiljöanalysen.

Gällande antal barn per avdelning stämmer uppgiften som är angiven utifrån riktlinjer framtagna av Upplands Väsby kommun. Planbeskrivningen förtydligas med antalet barn per avdelning.

Kulturmiljöanalysen:

Planhandlingarna kompletteras med formulering kring förskolans historia.

Rivning:

Kommunen har tagit beslut om att flytta befintlig förskola och ersätta byggnaden med en ny byggnad som uppfyller dagens funktionskrav både för bostäder och förskoleverksamhet. En återbruks-/ materialinventering av befintlig byggnad ska göras innan rivning och/ eller demontering av byggnaden påbörjas.

Miljöpartiet

Inkom (2023-01-31)

Huset måste byggas hållbart och alla involverade parter behöver ta ansvar för att det sker.

Sigmas parkområde är oerhört värdefullt för de som bor och vistas där. Miljöpartiet ser värdet av den levande parken både utifrån mänskliga möten och naturen.

Underlag

MP Väsby saknar **utredningarna om klimat, hållbarhet** samt **mobilitet** bland bilagorna. Precis som buller och ljus så behöver området ha tydliga underlag som visar hur området svarar på den pågående miljö- och klimatkrisen. En sådan utredning ger förutsättningar för och trygghet i nödvändiga och långsiktiga beslut.

Vi vill även att **en klimatdeklaration för husets livscykel** presenteras i kommande underlag.

Trafikplanen som hänvisas till är daterad. MP Väsby har under lång tid pekat på behovet av en parkeringsutredning för centrala Väsby. Vi ser ett behov av en planering som bygger på moderna lösningar och ideal. Det har hänt mycket i vår omvärld sedan trafikplanen antogs 2013.

Grönska och parkområde

Träden får inte tas bort för kortsiktiga förenklingar och besparingar.

Stora trädkronor är oerhört värdefulla för att skapa skugga. De renar luften och kan ha en bullerdämpande effekt och reglera temperaturen.

Miljöpartiet önskar besked om det är möjligt att skjuta eller flytta huskroppen inom planen för att rädda kvar de stora träden.

När förskolans gård nu kommer att ta en del av parken i anspråk så är det viktigt att denna yta också blir tillgänglig för de boende i området tider när förskolans verksamhet inte är igång.

Vi anser att barn och unga ska få vara delaktiga i den fortsatta processen för att framväxten av huset även ska inkludera deras perspektiv.

Cykelstaden Väsby

Från Miljöpartiet ser vi behov av utveckling av säkra cykelvägar till och från förskolan och bostäderna som nu ska byggas.

Vi ser vidare ett behov av att se över gång- och cykelvägarna till närliggande bad och grönområden.

För att möta behovet av att alla i hushållet cyklar så uppfattar vi att antalet cykelparkeringar behöver öka i antal.

Mobilitetslösningar

Konceptet med kraftfull mobilitetslösning har utvecklats i andra projekt i kommunen. Vi anser att utvecklade koncept bör användas för projekt med bra kollektivtrafikläge. MP Väsby vill se fullt utvecklade mobilitetstjänster som möjliggör livet utan att behöva äga en egen bil och parkering.

Vi anser att området bör kunna erbjuda fler bilpoolsbilar och parkeringsplatser för dessa än planerat.

Cirkulär ekonomi

MP Väsby vill att de boende istället för p-platser som inte alla behöver, ges möjlighet att disponera ytor till olika gemensamma behov.

Områdets smarta tjänster ska ge förutsättningar för ett mer balanserat liv. Det är ekonomiskt att samsas om saker vi inte behöver äga själva och bara behöver ibland. Det kan vara allt från bilar, verktyg och lådcyklar till fritidsutrustning.

Tvättstugans funktioner kan utvecklas till en plats som blir en del av den cirkulära ekonomin. Huset som byggs ska vara en plats att längta till, en plats som erbjuder balans i livet.

Restaurang och mötesplats

Det finns en fantastisk möjlighet att bidra till området genom att möjliggöra för att förskolans kök även ska kunna fungera som restaurangkök. Genom att använda förskolan på andra än förskolans öppettider så bidrar det till att skapa en trygg mötesplats för boende i kvarteret.

I kombination med bostadshusets takterrass och förskolans gård så skulle en restaurang kunna bidra till området men också till hela Väsby.

Bygga hållbart

Att välja att vara spjutspets vad gäller klimatsmart byggande ger erfarenheter till kommande byggprojekt. Vi har ett ansvar att visa vägen och då behöver detta vara en viktig del av det fortsatta arbetet med detta projekt.

Vi förstår att husets fasad blir i trä. Det är dock otydligt om husets stomme också byggs i trä?

Vi vill gärna ta del av **klimatdeklaration** för projektet samt en uppskattning om hur energianvändningen kommer att vara under driften av huset samt vilket avtryck denna kommer att ge.

Vi ser fram emot att följa utvecklingen av ett potentiellt spjutspetsprojekt som erbjuder boende och verksamhet förutsättningar till ett hållbart liv både utifrån socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Husets framväxt kan bidra till hela Väsby om vi hittar former för att förvalta de möjligheterna.

Kontorets kommentar

Underlag

Kommunen har tagit fram erforderliga utredningar för planläggning av projektet i enlighet med de krav som ställs i PBL.

Grönska och parkområde

Syftet med byggnadens placering är att så många av de stora träden som möjligt ska kunna sparas och samtidigt ska detaljplanen möjliggöra för en byggnad innehållande förskola som är effektiv och välfungerande för barn och verksamhet.

Förskolegården kommer fortsatt vara tillgänglig för allmänheten de tider som förskolan är stängd.

Cykelstaden Väsby/ Mobilitetslösningar/ Cirkulär ekonomi/ Restaurang och mötesplats:

Antal parkeringsplatser avsedda för cykel utgår från kommunens aktuella parkeringstal. Projektet föreslår flera mobilitetsjänster i byggnadens bottenvåning för cyklar för att öka hållbart resande.

De gemensamma ytorna för de tillkommande bostäderna inom planområdet, såsom tvättstuga och gemensamhetslokal, är placerade i ett exponerat läge i byggnadens bottenvåning och är tänkta att kunna förändras över tid för att kunna möta de behov som kan uppstå.

Bygga hållbart:

Klimatdeklaration/ Livscykelanalys tas fram av exploitören och kontrolleras av kommunen i bygglovsskede i enlighet med gällande lagstiftning.

MSB

Inkom (2022-12-22)

Ingen erinran.

Naturskyddsföreningen

Inkom (2023-01-31)

Naturskyddsföreningen Väsby har granskat detaljplanen med utgångspunkt från miljömässig hållbarhet, natur och miljö:

Vi instämmer i överväganden gällande Natur och ekosystemtjänster och Bevarande och kompensation av grönstruktur.

Vi frågar om förutsättningar finns för återanvändning och materialåtervinning. Har det undersökts i vad mån det gamla dagiset kan inlemmas i nybygget i stället för att riva det och bygga ett nytt på samma plats. Samma resonemang om materialåtervinning?

Kontorets kommentar

Kommunen har tagit beslut om att flytta befintlig förskola och ersätta byggnaden med en ny byggnad som uppfyller dagens funktionskrav både för bostäder och förskoleverksamhet. Det ska utföras en återbruks-/ materialinventering av befintlig byggnad innan rivning och/ eller demontering av byggnaden påbörjas.

Norrvatten

Inkom (2023-04-03)

Norrvatten har avstått yttrande avseende samråd för detaljplanen med diarienummer: KS/2021:268 eftersom den utgör en mindre ändring av ett redan tidigare detaljplanelagt område med liknande markanvändning.

Fastigheten ligger inom tillrinningsområdet till Hammarby grundvattenmagasin som är utpekad riksintresse för dricksvattenförsörjning med högsta prioritet i den regionala vattenförsörjningsplanen. Fastigheten ligger även delvis på mark med högsta sårbarhet direkt på grundvattenmagasinet, vilket innebär att utsläpp på marken snabbt riskerar att infiltrera och förorena grundvatten.

Norrvatten vill därför ändå göra ett medskick avseende försiktighetsåtgärder vid markarbeten inom sekundär zon i vattenskyddsområde för grundvattenmagasin och att ni beaktar de gällande vattenskyddsföreskrifterna (bifogas) och det senaste förslaget till reviderade vattenskyddsföreskrifter där hantering av avloppsvatten och dagvatten regleras enligt följande i sekundär vattenskyddszon.

Revisionen pågår och nya vattenskyddsföreskrifter förväntas kungöras senast år 2024.

Utdrag ur förslag reviderade vattenskyddsföreskrifter för Hammarby-Rotsunda, Länsstyrelsen 2021-04-10:

”4 § Avlopps- och dagvatten

Sekundär skyddszon

Utsläpp av avloppsvatten på eller i marken eller till ytvatten får inte ske utan tillstånd från kommunen.

Undantag från tillståndsplikten gäller för:

- Utsläpp av avloppsvatten från befintliga anläggningar som får användas i den omfattning de har då dessa föreskrifter träder i kraft. Befintliga anläggningar får åtgärdas för att förebygga förorening av yt- eller grundvatten under förutsättning att en sådan åtgärd inte innebär att anläggningen utökas för att ansluta ytterligare hushåll.

Ny- eller ombyggnation av avlopp med ledningar som inte är täta är förbjuden.

Nya pumpstationer för avlopps- och dagvatten får inte anläggas utan tillstånd från kommunen.

Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda allmänna vägar för motordrivna fordon, parkeringsytor motsvarande 10 personbilar samt andra hårdgjorda ytor av motsvarande storlek får inte ske utan anmälan till kommunen.”

Med anmälningsplikten följer försiktighetsåtgärder för att minimera risk för dagvattenförorening till grundvattnet, där framförallt att förhindra spridning av petroleumutsläpp, vägsalt och släckvatten från brand kan vara aktuellt i detta område. Det är viktigt att grundvattenbildningen inte hindras, men att risk för förorening av grundvatten minimeras.

Kontorets kommentar

Kommunen noterar inkomna medskick. Exploatören ansvarar för att beakta de gällande vattenskyddsföreskrifterna vid markarbeten.

Postnord

Inkom (2023-01-17)

Postnord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

Kontorets kommentar

Kommunen noterar inkomna synpunkter. Exploatören ansvarar för att i senare skede kontakta Postnord i god tid för dialog kring postmottagning.

Region Stockholm – Trafikförvaltningen

Inkom (2023-01-26)

Området har god tillgång till kollektivtrafik, Hammarbyvägen trafikeras idag av två busslinjer.

Region Stockholms trafikförvaltning ska kontaktas i god tid innan byggarbeten startar. Detta är viktigt om byggarbeten medför att framkomlighet på Hammarbyvägen påverkas. Blankett för detta finns på regionens hemsida och ska skickas in till regionen cirka ett år innan byggstart för att regionen ska kunna planera för eventuella störningar för kollektivtrafiken.

Kontorets kommentar

Förprojektering av gata och allmän plats täcker även Hammarbyvägen. I detta arbete ingår att bedöma om åtgärderna är trafikstörande. Exploatören ansvarar i senare skede för att meddela regionens Trafikförvaltning i god tid i det fall framkomlighet på Hammarbyvägen påverkas av byggnadsarbeten.

SGU

Inkom (2022-12-29)

SGU avstår att yttra sig i detta planärende men bifogar generellt relevant information för planärenden som bilaga.

Kontorets kommentar

Kommunen har tagit del av ovanstående bilaga om relevant information för planärenden .

Skanova

Inkom (2023-02-07)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kontorets kommentar

I samband med systemhandling av gata och allmän plats stäms ledningarnas lägen av. Kommunen tar kontakt med Skanova för att stämma av underlag och lägen för ledningar.

Skogsstyrelsen

Inkom (2023-01-05)

Verksamheten rörande detaljplaneområde är inte att betrakta som skogsbruksåtgärd men kan komma att påverka pågående skogsbruk och områden med natur, kultur och sociala miljövärden.

Naturmiljöbeskrivningen för området är väl gjord och det finns naturelement som bör bevaras vilket bör beaktas i den fortsatta planläggningen.

Det är bra att kompensationsåtgärder är planerade när träd tas ned i bostadskvarter och grönområdena minskar.

Kontorets kommentar

Kommunen noterar inkomna synpunkter.

Stockholm Exergi

Inkom (2023-01-24)

Inom planområdet finns det befintliga fjärrvärme - och/eller fjärrkyla ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt.

Kontorets kommentar

Utgångspunkt i förprojektering av gata och allmän plats är att fjärrvärme ska kunna ligga kvar i befintligt läge. I det fall man ser behov av eventuella ledningsomläggningar/ -dragningar kommer kommunen att informera Stockholm Exergi i god tid.

Svenska Kraftnät

Inkom (2023-01-02)

Ingen erinran.

Swedavia

Inkom (2023-01-11)

Ingen erinran.

Trafikverket

Inkom (2023-01-30)

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

Planförslaget berör Arlanda flyghinder influensområde, som är riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och även framtida utbyggnadsbehov. Riksintresset och eventuell påverkan på detta bör framgå av planbeskrivningen. Planområdet ligger cirka 450 meter från E4 som är riksintresse för kommunikationer. Trafikverket bedömer att åtgärden inte innebär en påtaglig skada på riksintresset.

Buller och vibrationer

Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag för detaljplanen också bör ta hänsyn till uppgifter om framtida trafik. Trafikverket anser därför att utredningen bör kompletteras, och utgå ifrån Trafikverkets basprognos 2040. Eventuellt behov av bullerskyddsåtgärder ska inte innebära åtgärder inom vägområdet. Innan detaljplanen antas ska Trafikverket återigen ges möjlighet att ta del av utredningen.

Kontorets kommentar*Riksintresse för kommunikationsanläggningar:*

Ställningstagande och formulering kring eventuell påverkan på riksintresset Arlanda ska kompletteras i planhandlingarna.

Trafikverkets bedömning kring riksintresset E4 förs in i planhandlingarna.

Buller och vibrationer:

Bullerutredningen har kompletterats och utgår från Trafikverkets basprognos 2040. Utredningen biläggs planhandlingarna.

Vattenfall

Inkom (2023-01-24)

Ingen erinran.

5.5 För kännedom**Väsby Bästa**

Inkom (2023-01-31)

Väsby Bästa ställer sig positiva till kompletterande bostadsutveckling inom Sigmaområdet med en ny förskola för Hopprevet samt för cirka 30 nya bostäder i tre våningar ovanför förskolan.

Vi har dock invändningar avseende parkeringslösningen på lokalgatan in till Hopprevet.

En trafiksäkerhetsrisk är backande motorfordon. Det är viktigt att minimera behovet av att backa.

Att antalet parkeringsplatser minskas från dagens 35 platser till 28 är godtagbart eftersom vändplanens diameter ökas från dagens 18 meter till drygt 22 för att i möjligaste mån undvika backande lastfordon. Det är positivt.

Fördelningen av de 28 kvarvarande parkeringsplatserna behöver däremot ändras. Att de 20 platserna som tillhör Väsbyhems bestånd idag och hyrs ut till boende i området skulle reserveras för lägenhetsinnehavarna i den nya byggnaden anser vi vara felaktigt.

Att de befintliga boende med parkeringsplats vid lokalgatan skulle erbjudas parkeringsplats 400 meter längre bort, norr om exploateringsområdet, som tillhör tidigare evakueringsbostäder kommer uppfattas negativt. Speciellt om deras platser ska erbjudas hyresgästerna i den nya byggnaden.

Väsby Bäste menar att de boende i området ska få behålla sina parkeringsplatser och hyresgästerna i den nya byggnaden istället ska erbjudas parkeringsplats vid de tidigare evakueringsbostäderna.

Detta förslag innebär att trafikflödet på lokalgatan inte kommer öka jämfört med idag. Resorna till och från förskolan Hopprevet kommer finnas kvar i samma omfattning efter ombyggnaden. Antalet bilresor som beräknas tillkomma från 30 nya lägenheter i Vilunda 28:12 är cirka 40 stycken enligt trafik- och parkeringsutredningen. Fler trafikrörelser jämfört med idag innebär sämre trafiksäkerhet, vilket är klart negativt.

Det är också enklare och tydligare att i förväg informera de nya hyresgästerna att bilparkering inte erbjuds i omedelbar närhet utan istället på ett avstånd av 400 meter. Detta kan också medverka till att de nya hyresgästerna istället för bilinnehav väljer och gynnar Väsbyhems mobilitetstjänster.

Kontorets kommentar

Disponering av parkeringsplatser uppfyller inte kommunens aktuella parkeringsnorm för den nya bebyggelsen inom planområdet. Efter samrådet har trafikutredningen uppdaterats med nya förslag för disponering av parkeringsplatser inom planområdet.

Sett till dagens bilinnehav i området, närheten till service och kollektivtrafik samt närliggande mobilitetstjänster så bedöms det lämpligt att tillämpa ett lägre parkeringstal än kommunens antagna. Utifrån detta ställningstagande och de justeringar som gjorts i trafikutredningen så uppfylls erforderligt parkeringsbehov.

Samtliga parkeringsplatser inom planområde ska planläggas på kvartermark och i första hand tillfalla Väsbyhems befintliga hyresgäster. Till följd av ombyggnationen av Hammarbyvägen ska sex stycken hyresgäster erbjudas likvärdig parkering inom Väsbyhems bestånd, vilka även ska ligga inom accepterat avstånd om 400 meter.

För nya boende ska 20 bilparkeringsplatser anordnas i Hasselnöts- och Hasselbladsgaraget. Det kommer att genomföra ett parkeringsköp för dessa platser för att långsiktigt kunna säkerställa att parkeringsefterfrågan för den nya bebyggelsen är tillgodosedd.

Projektet föreslår mobilitetstjänster i byggnadens bottenvåning för cyklar för att öka hållbart resande.

6. Förändringar av samrådsförslaget

Med anledning av inkomna yttranden under samrådstiden och fortsatt arbete med planförslaget ska planförslaget och planhandlingarna uppdateras med följande ändringar och/eller kompletteringar och redaktionella ändringar.

6.1 Plankarta

- Planområdet utökas enligt framtagen systemhandling med gång- och cykelbana och mark avsedd för belysning.
- Användningsgränser och egenskapsgränser uppdateras enligt framtagen systemhandling för gata.
- Kompletterande höjdbestämmelse för att reglera förskolans högsta tillåtna nockhöjd förs in på plankartan.
- Största takvinkel förs in på plankartan för att säkerställa takets gestaltning.
- Höjd, placering och största tillåtna yta för teknikrum på taket förs in på plankartan.
- Största tillåtna bruttoarea förs in på plankartan för att säkerställa att byggnaden inte får fler våningar än anggett i planförslaget.
- Kompletterande bestämmelse som utökar lovplikten för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet förs in på plankartan.
- Höjdsättning av gata och parkeringar inom allmän plats och kvartersmark enligt framtagen systemhandling för gata för att säkerställa dagvattenhantering.
- Egenskapsbestämmelse för att säkerställa parkeringsplatser inom kvartersmark
- Utformningsbestämmelse för utformning av takfoten

6.2 Planbeskrivning

- Bilder, illustrationer och ytor uppdateras och byts ut enligt den nya avgränsningen av planområdet samt enligt systemhandling för gata och allmän plats i planbeskrivningen
- Dagvattenrecipient justeras.
- Förtydligas gällande översvämning och hantering av skyfall.
- Förtydligas gällande fastighetsindelingsbestämmelse om servitut, det fastighetsrättsliga genomförandet och markanvisningsavtal.
- Förtydligas gällande gestaltning av byggnaden
- Riktvärden för fläktbuller har förtydligats i planbeskrivningen.
- Texten om nivåer för flygbuller i planbeskrivningen har omformulerats.
- Datering av Kulturmiljöanalysen justeras till 2021.
- Beskrivning av Kulturmiljöanalysen kompletteras med formulering kring förskolans historia.
- Ställningstagande och formulering kring påverkan på riksintresset Arlanda läggs till.
- Bedömning kring riksintresset E4 läggs till.
- Resultat och rekommendationer från den kompletterande mark- och miljöundersökningen läggs till, även information från genomförd sanering förs in i planbeskrivningen.
- Resultat från friyrefaktor för förskolegården läggs in i planbeskrivningen.
- Resultat från den uppdaterade trafik- och parkeringsutredningen läggs in i planbeskrivningen.
- Precisering av planbestämmelserna enligt kommunens uppdaterade planbeskrivningsmall läggs till i planbeskrivningen.

7. Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2 maj 2024 av

Enheten för Detaljplan och arkitektur

Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren
Planchef

Nassim Pourshah Badinzadeh
Planarkitekt

Patrick Johansson
Projektledare exploatering