



## Upplands Väsby kommun

## Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad  
Elisabet Eriksson  
Telefon 08-590 970 54  
Fax 08-590 733 37  
Elisabet.eriksson@upplandsvasby.se  
Adress

2023-04-21  
Diarienummer  
KS/2019:38

### Detaljplan för Borgby 1:2 och Borgby 1:5 med flera, Frestavägen

#### Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Kommunstyrelsen (KS) gav vid sitt sammanträde den 7 juni 2017 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Borgby 1:2 och Borgby 1:5. Syftet med planuppdraget var ett verksamhetsområde för lättare, blandade arbetsplatser utan varken kommunala vägar eller kommunalt vatten och avlopp, det vill säga ett enskilt huvudmannaskap på gemensamma anläggningar.

#### Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade 20 oktober 2021 ett samrådsförslag för miljö- och planutskottet. De beslutade då att sända förslaget till detaljplan daterat september 2021 på samråd.

Samrådet pågick den 28 oktober 2021 – 13 december 2021 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida, samt på biblioteket i Messingen. Förslaget presenterades på Upplands Väsby Promotions Näringslivsdag den 27 oktober 2021.

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

- Omsorgsnämnden
- Utbildningsnämnden
- Socialnämnden
- Kultur- och fritidsnämnden

- Bygg- och miljönämnden

#### Övriga

- Brandkåren Attunda
- Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
- E.ON Elnät Stockholm AB
- Fresta församling
- Friluftsförbundet
- Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI
- Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
- IP-Only
- Lokalpolisområde Sollentuna
- Naturskyddsföreningen Väsby
- PostNord Sverige AB

- PreZero Recycling AB
- Svenska Kraftnät
- Stokab AB
- AB Storstockholms Lokaltrafik (AB SL),  
Region Stockholm
- Swedavia AB Stockholm- Arlanda Airport
- Tillväxt- och regionplanenämnden, Region  
Stockholm
- Skanova (Telia Company AB)
- Trafikverket
- Upplands Väsby promotion, UVP
- Vattenfall Eldistribution

Yttranden har inkommit från följande:

### **Obligatoriska**

1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet
3. Täby kommun

### **Sakägare**

4. Sakägare 1:
5. Sakägare 2:
6. Sakägare 3: Prästlönetillgångar, Borgby 1:1, Fresta 1:1

### **Kommunala instanser**

7. Bygg- och miljönämnden
8. Kultur och fritidsnämnden
9. Omsorgsnämnden
10. Socialnämnden

### **Övriga**

11. Brandkåren Attunda
12. E.On Elnät Stockholm AB
13. Hembygdsföreningen
14. IP-Only
15. Naturskyddsföreningen Väsby
16. PostNord
17. Skanova
18. AB Storstockholms Lokaltrafik, Region Stockholm
19. Svenska Kraftnät
20. Swedavia AB, Arlanda
21. Trafikverket
22. Vattenfall Eldistribution

## **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, avdelningen för samhällsplanering och exploatering samt i kommunens ärendehanteringssystem.

### **Obligatoriska**

#### **Länsstyrelsen, enheten för planfrågor: yttrandet redovisas i sin helhet**

*"Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, potentiella markföroreningar samt översvämningsrisk.

Kommunen behöver på ett tydligare sätt redovisa beräkningar av vattenflöden och föroreningsbelastning från planområdet, och motivera avrinningskoefficienten. Vidare behöver

även kompletterande utredningar kring föroreningar göras och planbestämmelsen om föroreningar behöver förtydligas med åtgärds mål och vilka föroreningar som behöver kontrolleras. Kommunen behöver även visa att översvämningens risken inte ökar utanför planområdet på grund av den föreslagna exploateringen.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kring kulturmiljö, naturmiljö, vattenfrågor, markavvattningsföretag och synpunkter kopplade till planens genomförbarhet gällande potentiella fornlämningar och vattenverksamhet.

*Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

I föreslagen plan planeras spillvatten hanteras genom enskilt avlopp. Länsstyrelsen noterar att den sammanlagda fosforbelastningen (från dagvatten och spillvatten) från planområdet, med antagandet att 500 personer vistas under 12 h/dygn, beräknas bli 3,8 kg/år. Det är relativt nära den nuvarande fosforbelastningen på 4 kg/år. Om beräknat antal personer och utsläpp överskrider riskerar belastningen att öka. Norrviken bedöms idag ha en otillfredsställande ekologisk status och ett ökat utsläpp av näringsämnen till recipienten är inte förenlig med målet att nå god ekologisk status 2027.

Kommunen behöver tydligare redovisa beräkningarna av vattenflöden och föroreningsbelastningar från området. I dagsläget redovisas flödet från områden i kubik. I dagvattenutredningens avsnitt 4.2 om beräkning av dagvattenflöde anges avrinningskoefficienten till 0,5. Detta är lågt för ett exploaterat område och kommunen behöver redogöra närmare för varför koefficienten uppskattats så. Kommunen bör även redogöra för vilka schablonvärden för föroreningsbelastning från olika typer av markanvändning som använts i uträkningarna för planområdet.”

**Kontorets kommentar:** Utredningen för omhändertagande av spill- och dagvatten (*Tyréns/Arctic Sustainability Group, Utredning spill- och dagvatten 2023-03-23*) har genomgått en omfattande bearbetning och nya beräkningar har gjorts. Med föreslagen rening redovisas ett utsläpp av fosfor från spill- och dagvatten till 3,1 kg/år. Ytterligare rening går att åstadkomma. Schablonvärdet för fosfor redovisas på sid 37 i utredningen.

Avrinningskoefficienterna för dagvatten som använts vid beräkningarna är 0,70 för hårdgjord kvartersmark och 0,90 för tak.

#### ”Hälsa och säkerhet

##### Förorenade områden

Planbestämmelsen som villkorar startbesked behöver preciseras. Nu står att ”Startbesked får inte ges för byggnad innan efterbehandling av förorenad mark har skett”. I planbeskrivningen står endast att en vall samt några högar med material ska köras bort på grund av förhöjda halter av arsenik. Arsenik är hälsoskadligt och kan i höga halter vara akuttoxiskt för människor. Kommunen behöver därför precisera planbestämmelsen med åtgärds mål och vilka föroreningar som kommunen kommer att behöva kontrollera. Den utförda provtagningen är översiktlig. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver klargöra utbredningen av förhöjda arsenikhalter genom kompletterande provtagningar.”

**Kontorets kommentar:** Rapporten om den miljötekniska undersökningen har kompletterats (*Tyréns 2022-06-28*) och förtydligats med avseende på den arsenik som hittats i en upplagshög. Ingenting tyder på att det finns arsenik på någon annan

plats inom planområdet. Ytterligare provtagning kommer att krävas i samband med byggskedet för att fastställa eventuell bortforsling av mer material än den aktuella upplagshögen med arsenik. En planbestämmelse har införts att startbesked inte får ges innan jordhögen tagits bort och marksanering skett till mindre känslig markanvändning, MKM.

### ”Översvämningsrisk

Översvämningsrisker inom planområdet hanteras genom bland annat medveten höjdsättning samt dedikerade översvämningsytor. Länsstyrelsen anser dock att kommunen tydligare behöver bedöma om den föreslagna markanvändningen ökar risken för översvämning i omgivningen. Skyfallsutredningen (Tyréns, 2021-06-16) visar att en yta i direkt anslutning till ställverket sydost om planområdet riskerar svämma över med vattendjup på över 0,5 meter. Kommunen behöver visa att planförslaget inte leder till ökade översvämningsrisker med påverkan på ställverkets samhällsviktiga funktioner. Skyfallsutredningen anger vidare att en detaljanalys av beräkningsresultaten avseende översvämning av Gullbacksvägen har genomförts som visar att vägen bör vara framkomlig vid ett 100-årsregn. Denna analys behöver redovisas.”

**Kontorets kommentar:** Skyfallsanalys 100-årsregn (Tyréns rev 2022-06-29) har bearbetats i avsnitt 3 för att ge svar på länsstyrelsens synpunkter. Utredningen bedömer att vattendjupet är överskattat i punkten vid ställverkets närhet då modellen inte tar hänsyn till den anslutning som finns till markavvattningsföretagets kulvert som har sin brunn på denna plats.

Avvattningen mot Gullbacksvägen kommer från naturområde och det norra området har en allt för odetailjerad modelleringsteknisk upplösning gällande tidsaspekt för översvämning. Modellen tar inte hänsyn till att avrinningen är konstant och inte kommer i sjok. En analys av den faktiska terrängen ger bedömningen att någon översvämning av vägen inte är trolig.

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

### ”Naturmiljö

Området omfattar enligt underlaget viktiga insektsmiljöer i form av sandiga och magra marker för boplatser och födosök. Inga fridlysta arter har påträffats i området vilket betyder att de skyddsvärda arter som påträffats inte omfattas av bestämmelserna i artskyddsförordningen. De fyra rödlistade arter som påträffats bedöms dock ha högt eller mycket högt indikatorvärde för artrika och värdefulla öppna sandmiljöer.

Den kompensation som kommunen föreslår för de ytor som exploateras är frivillig. För att de ekologiska kvaliteterna och kompensationsåtgärderna ska vara bestående är det viktigt hur den framtida skötseln styrs och genomförs. Kommunen bör säkerställa det genom avtal eller på annat sätt reglera skötseln för att kompensationsåtgärderna ska få önskad effekt. Kommunen bör också klargöra när på året man bör utföra kompensationsåtgärderna för att de ska bli lyckade samt utreder när på året mark kan tas i anspråk för att i så liten grad som möjligt påverka de skyddsvärda arternas boplatser och födosöks områden.”

**Kontorets kommentar:** En skötselplan (Ekologigruppen 2023-02-18) för naturområdena och en projektplan (Ekologigruppen 2021-04-07) för iordningställande av de föreslagna boplatser- och födosöksområdena är framtagna. Kommunen kommer att hänvisa till dokumenten i exploateringsavtalet samt verka för att den införs i förrättningen för den gemensamhetsanläggning som behöver bildas för skötseln av dessa områden.

### ”Kulturmiljö och landskapsbild

Länsstyrelsen bedömer att planen är genomförbar utan att komma i strid med uttrycken för riksintresset för kulturmiljövården, Skålhamravägen. Det saknas dock ett resonemang om konsekvenserna på kulturmiljön. Till granskningsskedet bör påverkan på riksintresset beskrivas, oavsett om denna påverkan inte anses skada de riksintressanta uttrycken.

Området ingår i ett landskapsavsnitt längs en väg och kommer i väsentlig mening få en förändrad karaktär. Länsstyrelsen saknar förtydligande om hur hänsyn tas till landskapsbild och intresset av god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Planbeskrivningen bör kompletteras med ett förtydligande om hur landskapsbild påverkas till granskningsskedet.”

**Kontorets kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på riksintresset kulturmiljö och påverkan på landskapsbild.

### ”Vatten

Kommunen redogör tydligt för att dricksvatten, spillvatten och dagvatten ska lösas med enskilda lösningar och att planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Länsstyrelsen vill påpeka att det för de planerade avloppsanläggningarna är viktigt med en god förbehandling (såsom exempelvis fettavskiljare, oljeavskiljare etc. beroende på vilken typ av verksamhet som ska kopplas till respektive avloppsanläggning) detta för att säkerställa en god reningsfunktion. Tillstånd för enskilda avloppsanläggningar skall sökas hos aktuell tillsynsmyndighet. Anläggning av nya dagvattendammar och/eller andra typer av dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter (inom detaljplanelagt område), även där ska anmälan göras till aktuell tillsynsmyndighet.

Då det i planen enbart är aktuellt med industriella verksamheter så är lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) inte tillämplig. Skulle det inom verksamheten komma att finnas någon typ av hushåll i kombination med industri kan det däremot bli aktuellt med tillämpning av LAV.

Gällande dricksvatten och tillgång är det viktigt att kommunen är noga med att det kommer vara ”rätt typ” av verksamheter som bedrivs. Detta för att säkra dricksvattentillgången. Att återanvända renat avloppsvatten till tekniskt vatten kan vara ett alternativ. Länsstyrelsen anser dock att utgångspunkten bör vara att grundvattentillgången i planområdet bör vara så pass god, att det ska räcka till alla verksamheter. Kommunen ska inte behöva förlita sig på ”annat vatten” för att klara försörjningen.

Kommunen bör även ha i åtanke att borring av nya dricksvattenbrunnar med tid kan komma att påverka vattentillgången i befintliga brunnar. Den faktiska vattentillgången kan komma att skilja sig åt sett till de beräkningar kopplat till provpumpning som utförts i ”Utredning spill- och dagvatten”.

**Kontorets kommentar:** Vattentillgången har utretts ytterligare då en provpumpning av alla sex brunnar skedde i september-oktober 2022 . Utredningen visar att den sammanlagda tillgången på dricksvatten har ett medelvärde på 66,9 kubikmeter per sekund ( $m^3/s$ ) och ett lägsta värde på 53,0  $m^3/s$  då en av brunnarna räknats bort då vattenkvaliteten har varierat i de prover som tagits. Beräknad vattenåtgång för 500 personer i de föreslagna verksamheterna är 32 kubikmeter/sekund.

### ”Ras och skred

Länsstyrelsen saknar en bedömning av de geotekniska riskerna i eller i anslutning till planområdet, som skulle kunna påverka området. Tyréns Tolkning av MUR geoteknik (2019-12-05) beskriver stora höjdskillnader, berg i dagen och lera, vilket kan vara en indikation på att det

finns geotekniska risker. Under kapitlet Risk för ras, skred och erosion i planbeskrivningen beskrivs bara grundläggningsförhållanden. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning av eventuella risker för ras och skred inkluderat bergras och blocknedfall med en motivering till bedömningen, så att det går att avgöra vilket resonemang som ligger bakom.”

**Kontorets kommentar:** Ett kompletterande PM Geotekniskt utlåtande (*Tyréns 2022-05-09*) har tagits fram med avseende på risker i form av ras, skred och blocknedfall. För den norra delen förekommer inga direkta geotekniska risker för ras eller skred utöver mindre sten- och blocknedfall vilka kan hanteras med rensning. För södra delen ska släntlutningar med fyllnadsmassor ställas i lutning 1:3. Släntkrönet för slänten mot Torslunda 2:5 i Täby kommun behöver vara obelastat 10 meter från släntkrön vilket uppnås med naturmark och prickmark. mark som inte får bebyggas.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hantering av skred- och raskrisk.

”Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

#### Fornlämningar

Länsstyrelsen bedömer att det kommer att krävas en arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950). Syftet med den arkeologiska utredningen är att fastställa om det finns okända fornlämningar inom de ännu oexploaterade områdena inom planområdet. I närområdet finns ett stort antal registrerade fornlämningar och fler ej identifierade kan finnas främst inom det idag oexploaterade östra höjdpartiet inom planområdet. En förfrågan om arkeologisk utredning ska skickas till Länsstyrelsens enhet för investeringsstöd och kulturmiljö.”

**Kontorets kommentar:** En arkeologisk utredning har genomförts och godkänts av länsstyrelsen, (*En förhistorisk härd och källare vid Trekanten, Kraka kulturmiljö, Rapport 2022:2*) Inga fornlämningar påträffades inom planområdet. Men omedelbart utanför den nordöstligaste delen i Täby påträffades en boplats med en härd. I gränsen mellan det norra och södra delområdet finns en källargrund, den har tillhört Trekanten, en backstuga som låg under Borgby, Fresta församlings prästgård. Grunden har inte bedömts som en fornlämning och påverkas inte av planförslaget då den ligger inom användningen NATUR.

#### ”Vattenverksamhet

Om genomförandet av planen är beroende av tillstånd eller bifallen anmälan till vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken, rekommenderar vi att man söker tillstånd eller anmäler i god tid. Det går inte att på förhand säga om tillstånd kommer fås eller att den anmälda verksamheten kommer att beviljas. Det går inte heller att på förhand avgöra vilka anpassningar eller justeringar av verksamheten som kan behöva göras för att tillstånd ska ges eller anmälan beviljas. Detsamma gäller övriga tillstånd, dispenser eller anmälningar som behöver göras enligt miljöbalken eller annan lagstiftning.

#### Markavvattningsföretag

Planområdets sydöstra del ligger inom båtnadsområdena för Torslunda torrlägningsföretag från 1906 med beteckningen AB\_1\_0102 samt Torslunda- Skellnora torrlägningsföretag från 1935 med beteckningen AB\_1\_0705. Bägge är aktiva enligt våra uppgifter. Dikena till dessa torrlägningsföretag har sin sträckning genom samma del av fastigheten. Förändringar av dikenas djup eller lägen behöver omprövas av mark- och miljödomstolen.

Torrlägningsföretagets styrelse behöver även godkänna förändringarna. Om dagvatten från området ska anslutas till torrlägningsföretaget behöver kostnadslängden ändras. Regler för detta finns i 3 kap. lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Byggnader och

andra strukturer bör inte placeras på ett sätt som försvårar underhåll av diken i torrläggningsföretagen. Man kan ansöka hos mark- och miljödomstolen om att torrläggningsföretagen ska upphöra, om de inte längre fyller sina funktioner, eller ansöka om eventuella ändringar av dem som behöver utföras.”

**Kontorets kommentar:** Förslaget förutsätter inga förändringar av befintliga diken som tillhör torrläggningsföretagen. Genom anläggande av dag- och spillvattendammarna kan det vatten som tillförs torrläggningsföretaget kvarstå på den nivå som är före exploateringen. De föreslagna dammarnas volymer är så stora att flödet ut kan regleras till högst 20 l/s.

### *”Formaliafrågor*

#### Val av förfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för standardförfarande i PBL, i dess lydelse efter 2 januari 2015. För att kunna använda sig av standardförfarandet behöver följande kriterier vara uppfyllda:

- Detaljplanen ska överensstämma med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte vara en plan som bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- Planen ska inte kunna antas medföra betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen konstaterar att delar av planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen utpekats som verksamhetsområde enligt översiktsplanen. Den norra delen av planområdet utgörs däremot av mark som ingår i Rösjökilens och utgör spridningssamband. Enligt kommunens översiktsplan ska etableringar inom en kil konsekvensbedömas. Vidare framgår av översiktsplanen att inga nya deponier eller upplag placeras inom landsbygden, vilket delar av planområdet är utpekade som. Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att det är tveksamt om planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, och därmed att kommunen bör överväga att bedriva planprocessen med utökat förfarande.”

**Kontorets kommentar:** Översiktsplanens karta har en schematisk avgränsning av verksamhetsområdet, en fylld cirkel. I översiktsplanens text omtalas att verksamhetsområdet ska avgränsas i ett planarbete, ett planarbete som pågår nu. Kontorets bedömning är därmed att planområdet inte hör till landsbygden längre. Översiktsplanens skrivning om deponier och upplag syftar på den typ som finns i västra kommundelen vid Ed och Vällsta samt Brunnby mosse utefter Vallentunavägen i form av bergtäkter och stora deponier. Planarbetet har konsekvensbedömt verksamhetsområdets påverkan på den Gröna kilen och sparar delar av den norra delens skog. Kommunen bedömer att planen överensstämmer med översiktsplanen och fortsätter med ett standardförfarande.

### *”Undersökning om betydande miljöpåverkan*

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

### **Lantmäteriet, yttrandet redovisas i sin helhet.**

#### *”Delar av planen som bör förbättras*

#### Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Lantmäteriet saknar konsekvenser av att detaljplanen genomförs med etappindelning eller med stöd av exploateringsavtal. Hur genomförandet och fastighetsägarna påverkas av



etappindelningen vid planens genomförande respektive kostnader för till exempel utförande av gemensamhetsanläggningar, ersättning till berörda markägare för markupplåtelse bör framgå tydligare.

#### Angöring till allmän plats

Lantmäteriet saknar beskrivning av hur huvudmannen planeras nå fram till område avsatt för allmän plats – NATUR, för anläggande och drift. Om bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning är nödvändigt för att kunna genomföra planen och nå fram till planerade anläggningar bör det framgå av planhandlingarna. Detsamma gäller för kvarterensmarken för lager, Z1, som saknar angöringsväg i planhandlingarna.

#### Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvarterensmark och dels så att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

#### Begrepp tomt eller fastighet

Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.”

**Kontorets kommentar:** Planbeskrivningens genomförandekapitel har förtydligats bland annat med avseende på behov av avtal, gemensamhetsanläggningar, etapper av detaljplanens genomförande samt att fastighetskartan är uppdaterad.

All mark betecknad NATUR är nåbar från huvudvägen eller annan väg. Området Z1 längst i öster är borttaget ur planförslaget.

Begreppet tomt används inte i någon planbestämmelse. I planbeskrivningen används ordet ”verksamhetstomt”. Planen medger olika fastighetsbildningar, hela kvarter med olika hyresgäster eller att kvarteren delas i mindre fastigheter. Kontoret anser att ordet ”verksamhetstomt”, för den vanlige läsaren, säger vad vi menar.

#### *Övriga frågor*

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvarterensmark.

**Kontorets kommentar:** Beteckningen g har tagits bort på allmän platsmark i granskningshandlingen.

**Täby kommun:**

Täby ser positivt på att det utvecklas nya områden för företagande och verksamheter och att planförslaget inte hindrar en framtida utveckling av ett regionalt cykelstråk längs Frestavägen. Täby ser gärna att planförslaget utvecklas avseende beskrivning och analys av kulturmiljövärdena.

Genom de föreslagna VA-lösningarna ser Täby svårigheter att området kan utvecklas vidare på längre sikt. En osäkerhet är hur mängden dagbefolkning ska hållas på den låga nivå som detaljplanens bestämmelser anger.

Planförslaget tar om hand mellankommunala intressen såsom behovet av framtida kapacitetsstarkt stråk för busstrafik mellan Täby och Upplands-Väsby. Det pekas ut både i förslag till regional kollektivtrafikplan 2050 samt i Täby kommuns kommande översiktsplan (antas våren 2022). Det är positivt att planområdet inte hindrar en framtida utveckling av ett regionalt cykelstråk längs Frestavägen. Täby kommun verkar inom ramen för pågående Åtgärdsvalsstudie förbättrad tillgänglighet i stråket Häggvik-Rosenkälla för ett sammanhållet cykelstråk längs Frestavägen mellan Täby och Sollentuna vilket kan anslutas till det planerade stråket mot Upplands-Väsby.

Nästan halva planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Inom Täby kommun, i anslutning till planområdet, finns Torslunda gård och Skålhamra. Växlingen mellan öppen jordbruksmark och mer slutna skogtäckta kuperade delar av landskapet är viktig för den historiska läsbarheten. Detaljplaneförslaget innebär 12 meter höga byggnader, vilket riskerar riksintressets läsbarhet, men även synliga byggnader i landskapsrummet mot Torslunda. Täby kommun ser gärna att beskrivningen och analysen av kulturmiljövärdena utvecklas inför granskning.

I södra delarna av fastigheten, närmast ställverket, finns ett skogsområde med naturvärdeklassning 2 högt naturvärde och naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. Det är sannolikt att fortsättningen av skogsdungen som går in på den aktuella fastigheten även har denna klassning.

Detaljplanens genomförande får inte leda till att riktvärdena för externt industribuller överskrider för boende i Täby kommun. Då närområdet även innehåller höga natur- och kulturvärden, är det viktigt att bullret från verksamhetsområdet begränsas.

Delar av planområdet föreslås utgöra översvämningssytor vid kraftiga regn. Detta får inte medföra att Torslundavägen översvämmas och inte blir framkomlig.

**Kontorets kommentar:** Sett över Sverige så finns många verksamhetsområden med enskilda VA-anläggningar. Den spillvattenlösning som nu föreslås är en gemensam större för hela området vilken kan utökas vartefter området byggs ut. Både vattensituationen samt spill- och dagvattenberäkningarna har genomgått en ordentlig bearbetning efter samrådet. Bedömningen är att det är vattentillgången som kommer att vara dimensionerande för verksamheterna. Stora delar av södra delen av planområdet har användningsbeteckningen Lager och upplag där det förmodas vistas färre människor. Vissa personintensiva verksamheter som normalt rymms inom användningen Z – Verksamhet har undantagits från tillåtna användningar.

Även Upplands Väsby kommun deltar i arbetet med Trafikverkets *Åtgärdsvalsstudie* för att en cykelförbindelse utefter Frestavägen ska komma till stånd samt att ett framtida kapacitetsstarkt stråk för busstrafik mellan Täby och Upplands Väsby station värnas. Planförslaget lämnar utrymme för en cykelförbindelse på vägens östra sida mot verksamhetsområdet.

Verksamhetsområdet avslutas mot öster och den öppna åkermaken i Täby med ett vegetationsparti som ska bevaras. Det är i dagsläget inte tillräckligt högt för att helt dölja nya byggnader. Läsbarheten av riksintresset bedöms inte försämrats av att bebyggelse till viss del blir synlig. Att samhället förändras är en naturlig utveckling. Avståndet till den kulturhistoriska Skålhamravägen är ca 1,3 km och skärmas av skogspartier. Ingen av Täby kommuns vandringsleder redovisade på Tåbys hemsida passerar i närheten av verksamhetsområdet. Analysen av kulturmiljövärden har utvecklats i planbeskrivningen.

Skogsområdet öster om ställverket påverkas inte av planförslaget.

Det externa industribullret regleras i miljöbalken samt i bygg- och miljökontorets tillsynsverksamhet. De närmaste bostäderna i Täby ligger på ett avstånd av drygt 500 meter från planområdet men de är skärmade av en höjd och skog. På cirka 750 meters avstånd ligger de bostäder som skärmas av mindre skog men inte någon höjd. Med tanke på den typ av verksamheter som planeras som inte är storskalig industri bedöms risken för bullerstörning till bostäderna som små.

Den del av planområdet som föreslås som översvämningssyta är under kraftledningen, långt från Torslundavägen och bedöms inte utgöra någon risk för att vägen översvämmas.

## **Sakägare**

### **Sakägare 1**

#### *Magnetfält*

Området ligger inom stark påverkan från Hagby transformatorstation och dess produktion och kraftfält. Sakägarna påpekar att fastigheterna Borgby 1:2 och 1:5 har tidigare varit föremål för olika typ av förhandsbesked och bygglov och påpekar att fastighetsägaren inte iståndsatt någon av dessa planer, troligen på grund av närheten till kraftstationen.

Sakägarna hänvisar till andra ärenden och yttranden och anser att kommunen missat den påverkan som transformatorstationen i Hagby har utifrån påverkan från magnetfält för människor

i dess direkta eller indirekta närhet och utifrån befintligt och utökat buller när transformatorstationen går med full drift.

**Kontorets kommentar:** Detaljplanen har speciella bestämmelser för verksamheter närmast kraftledningen med hänsyn till magnetfält och skydd mot och för kraftledningen.

### *Trafik*

In och utfart från Frestavägen till Torslundavägen och Harbyvägen kommer helt klart att få utökad volym, på en vägsträcka med skymd kurva i bägge riktningar. Denna infart har varit orsak till många incidenter och med den ökade volymen av trafik så kommer incidenterna att bli fler.

Sakägarna hänvisar till fördjupad översiktsplan för sydost, där kommunen anger att trafiken utefter Täbyvägen kommer att öka och att åtgärder måste vidtas för att trafiksäkerheten skall bli tillfredställande. Om man tillåter ökad in- och utfart från den planerade fastigheten så måste trafiksäkerhetsåtgärderna vara en absolut förutsättning innan ett sådant medgivande ges och kommunen måste ta sitt trafiksäkerhetsansvar och investera i sådana åtgärder.

Av planförslaget framgår att kommunen har tagit del av en trafikutredning som genomförts av fastighetsägaren. Sakägarna anser att kommunen måste göra en opartisk trafikutredning som verkligen tar hänsyn till de trafikförhållanden som finns och inte minst siktförhållanden vid infarten mot Torslundavägen. I den utredning som föreligger har man inte tagit hänsyn till situationen.

Hela vägsträckan från Harbyvägen i norr till Torslundavägen i söder är en enda lång kurva med skiftande siktförhållande, 70-väg med obefintlig cykel- och gångbana. Vid in/utfarten till Harbyvägen finns det dessutom behov av övergångsställe för den vandringsled som etablerats. Lämpligast vore att förlänga den hastighetsbegränsning som råder fram till "val-rondellen" (60 km/t) hela vägen fram till Häggviksleden. Detta skulle innebära möjligheten att anlägga övergångsställen både vid vandringsleden samt för busshållplatser och andra ställen utefter Frestavägen där behov föreligger att korsas vägen. Från Sollentuna-sidan finns idag både gång- och cykelbana ända fram till Alby/Sköldnora så en detaljplan borde också innefatta förlängning så att dessa knyts ihop med motsvarande från Uppland Väsby i norr.

Detaljplanen måste utökas med en djupare syn runt trafiksituationen rörande trafikvolym, gång och cykeltrafik, övergångsmöjligheter, busshållplatser samt en totalöversyn rörande hastighetsbegränsning som gagnar området och de verkliga siktförhållandena.

**Kontorets kommentar:** Den fördjupade översiktsplan (FÖP) som sakägarna hänvisar till var ett förslag till en FÖP som var på samråd våren 2011. Därefter fullföljdes inte FÖP-arbetet utan relevanta delar togs in i den nu gällande översiktsplanen antagen i juni 2018.

Trafikutredningen är framtagen i samråd med kommunen och utgår från de krav väghållaren, här Trafikverket ställer på sina anläggningar. Utredningen är granskad av kommunens trafikplanerare och kommunen avser inte att ta fram ytterligare trafikutredning. Huvudman för Frestavägen är Trafikverket, det innebär att det är Trafikverket som beslutar över vägen och vilka åtgärder och regleringar som ska eller kan göras på den, inte kommunen. Siktförhållanden uppfyller Trafikverkets dokument, Vägar Geometrisk Utformning, VGU 2021. Trafikutredning Borgby (Tyréns2022-06-10) har kompletterats med redovisningar av siktförhållandena och trafiksäkerhet vid passage.

Trafiksäkerheten längs väg 872 är klassad som mindre god, i synnerhet för cyklister kan vägen inte anses vara säker och kommunen arbetar för att Trafikverket ska avsätta medel för en gång- och cykelväg och därför har mark hållits undan från planläggning för att inte hindra en framtida anläggning.

#### *Spill och dagvatten samt skyfallsanalys*

I bilagorna till detaljplanen återfinns beräkningar av skyfall och normalt avflöde från planområdet. I verkligheten har Torslunda 2:5 sitt huvudflöde via Borgby och vidare genom kraftstationen. Det öppna diket som kan ses på Torslunda 2:5 fortsätter in på Borgby och går sedan vidare genom kraftstationen och rinner ut mot Hagbyån (Oxunda).

I planmaterialet så visas att huvudflödet går på den östra sidan av höjden mellan kraftstationen och Torslunda Gård, vilket är felaktigt. Den i bilden markerade täckdikningen är inte huvudflödet utan det går via Borgbyfastigheten.

**Kontorets kommentar:** Kontoret är medveten om att det stora diket på Torslunda 2:5 avvattnas via en kulvertering på Borgby 1:2, under kraftstationen och vidare söderut.

#### **Sakägare 2 – (yttrandet redovisas i sin helhet)**

”Det enda vi är negativa till är det förråd som planeras mot Harby 1:2 och 1:8. För att bygga och använda förrådet måste man köra på Gullbacksvägen, som inte tål mer belastning än vad den utsätts för nuläget. Det är en gammal väg som består av en lerbotten med grus på vilket gör den lös och gropig på våren och när det har regnat. Sedan familjen köpte fastigheten 1912 har de underhållit vägen själva för att den ska gå att köra på.

Vi har en borrhåll till varje hushåll, nu oroar vi oss för att de ska påverkas av byggnation och den verksamhet som kommer bedrivas i och runt förrådet. Eftersom marken ligger i en naturlig svacka kan det bli svårt att leda bort dagvatten.”

**Kontorets kommentar:** Harbyvägens och Gullbacksvägens vägsträckningar är flera hundra år gamla. Vägsträckningar är en del av det som definierar riksintresset kulturmiljö. Torpet Gullbacken har mycket gamla anor och löd under kronogården Harby. De äldsta byggnaderna på platsen finns inte kvar men de enskilt belägna fastigheterna redovisar en bebyggelseplacering med gammal hävd. Närområdets fornlämningar vittnar om ett område som använts och brukats under lång tid.

Vid byggande och utnyttjande av det föreslagna lagerområdet, Z2 behöver Gullbacksvägen breddas och förstärkas varvid det kulturhistoriska värdet på vägen försämras. Ny verksamhetsbebyggelse i detta läge förtar även intrycket av den äldre bebyggelseplaceringen. Med hänsyn till detta så har det östligaste verksamhetsområdet, lager Z2 tagits bort ur detaljplanen.

De äldre samt de senare borrade brunnarna inom Borgby 1:2 har provpumpats under hösten 2022 och nivåerna i omgivande brunnar däribland de vid Gullbacksvägen har avlästs. Pumpningen visar att de inte har påverkats.

### **Sakägare 3 – Prästlönetillgångar i Stockholms stift, Borgby 1:1 och Fresta 1:1**

Fastigheterna Borgby 1:1 och Fresta 1:1 är prästlönefastigheter i Stockholms stift. Fastigheterna berörs av den föreslagna detaljplanens norra delar där Harbyvägen föreslås ingå med viss del och dag- och spillvatten föreslås ledas ut ur planområdet över fastigheterna.

Utefter Harbyvägen går pilgrimsleden Birgittaleden. Prästlönetillgångar i Stockholms stift (PLT) är positiva till att brynmiljöerna mot Harbyvägen och åkermarken skyddas och att skogsridåer sparas mot Harbyvägen så att Birgittaleden fortfarande behåller sina natur- och kulturvärden. Husväggar ska också målas faluröda för att anpassas till den lantliga miljön.

En del av Harbyvägen närmast väg 872 föreslås ingå i planen. PLT anser att område för att bredda vägen i första hand bör tas inom planområdet inom fastigheten Borgby 1:2. Vägen upplåts idag med servitut för väg till förmån för Borgby 1:2. Planbeskrivningen anger att servitutet bör ändras eftersom vägenslutningen ska breddas och tåla annan belastning. Hur den ändringen ska ske blir delvis beroende av vilken mark som tas i anspråk för breddningen av vägen.

I förslaget anges att dag- och spillvatten ska avledas i befintlig och eventuell ny ledning över PLT-fastigheterna från planområdets norr del och att det kräver tillstånd av PLT. PLT planerar att inom kort ge in en ansökan om planbesked för fastigheterna Borgby 1:1 och Fresta 1:1 till Upplands Väsby kommun. PLT har en dialog med kommunen kring detta. PLT motsätter sig därför i nuläget en lösning som innebär att dag- och spillvatten från det aktuella planområdet leds in över PLT:s fastigheter. Verksamhetsområdets omfattning påverkar flera avrinningsområden och kan komma att påverka andra detaljplaner. Planen bör därför anses ha betydande miljöpåverkan och då krävs en miljökonsekvensbeskrivning.

### **Kontorets kommentar:**

Planförslaget redovisar en breddning av Harbyvägen för att klara svängradien på större fordon från verksamhetsområdet. Breddningen ligger på bägge sidor av befintlig väg. Om vägen bara skulle breddas mot södra sidan gör höjdförhållandena att det ger mer omfattande schakter på Borgby 1:2 som minskar trädbeståndet och därmed skyddet mot insyn mot byggnaderna. På norra sidan ligger marken mer i nivå med befintlig väg och mindre markåtgärder krävs. Vägbreddningen ligger

kvar på Borgby 1:1 men på norra sidan har vägen dock minskats 1-2 meter jämfört med i samrådsförslaget.

Slutsatsen i den utvecklade spill- och dagvattenutredningen (*Tyréns / Artic Sustainability Group 2023-03-25*) redovisar att utsläppet av vatten från Borgby 1:2 efter exploateringen inte kommer att överstiga det som sker idag detta med hjälp av regleringar i dammarna i den norra delen av planområdet. Någon ny ledning över PLT mark Borgby 1:1 bedöms inte behövas.

Att verksamhetsområdet påverkar flera avrinningsområden är inte en fråga som gör att det blir betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas.

## **Kommunala instanser**

### **Bygg- och miljönämnden:**

Bygg- och miljönämnden beslutar, enligt delegation i delegationsförteckning pkt 16.1.3.

Bygglovsavdelning anser att beteckningen Z1, Verksamheter, ej verksamheter med stor vattenförbrukning, ej personintensiva verksamheter är olämplig. Eftersom den inte är specificerad utan har en stor tolkningsmån och därmed inte tillräckligt tydlig, vilket plan- och bygglagen kräver.

Exploateringsgraden regleras med bruttoarea vilket medför att öppenarea inte regleras utan hela fastigheterna kan bli bebyggda med byggnader och skärmtak och därmed hårdgjorda, vilket försvårar dagvattenhanteringen. Nämnden undrar om dag- och spillvattendammarna alltid kommer att ha tillräckligt med brandvatten.

Bestämmelsen om startbesked bör formuleras om så att det tydligt framgår att det ska vara gemensam spillvattenanläggning respektive gemensam dagvattenanläggning.

Därutöver påpekar de 4-5 synpunkter kring detaljplanens detaljformuleringar bland annat användningssättet ”NATUR” respektive ”röd (motsvarande faluröd)”.

### *Miljöavdelningen yttrar sig över Vatten och avlopp.*

”I förutsättningarna för detaljplanearbetet har det angetts att kommunalt vatten och avlopp inte kommer att kunna ordnas för området. Detta har inneburit mycket ingående och tidskrävande utredningar av hur vatten- och avloppsfrågan ska kunna lösas enskilt utan risk för onödig miljöpåverkan.

Miljöavdelningen har deltagit i detaljplanearbetet för att ge synpunkter på hur enskilda lösningar ska kunna ordnas och säkerställas även en lång tid framöver efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Det är dock i grunden oklart om detta på ett tillräckligt tydligt sätt kan regleras i detaljplanen. Det finns en osäkerhet kring framtida lösningar och hur detaljplanen kommer att tolkas samt hur tillsynsansvaret ska fördelas.

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 § samt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 1 § ställer krav att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Bygg- och miljökontoret anser inte att dessa krav uppfylls i framlagt förslag utan är av åsikten, baserat på ovanstående synpunkter, att en grundförutsättning för att detta område ska ha föreslagen användning i föreslagen skala är kommunalt vatten och avlopp.”

***Kontorets kommentar:***

**Bygglov:**

Z1- bestämmelsen har förändrats till att tydliggöra vilka användningssätt som inte är tillåtna. Det vill säga Z1 är verksamheter utom fordonstvätt, fordonsservice, fordonsuppställning utomhus, mekanisk verkstad, tryckeri, livsmedelsproduktion, handel med skrymmande varor, utbildning.

Utöver bruttoarea inom användning Z1 har andelen öppenarea reglerats.

Bestämmelsen om startbesked har formulerats om enligt önskemålet.

Vad avser övriga kommentarer kring detaljplanens bestämmelser har flertalet av dem ändrats.

**Miljöavdelningen.**

Kommunens VA-enhet har ånyo tittat på möjligheten att förse området med kommunalt vatten och avlopp. Men de ser att det är en mycket kostsam åtgärd som inte täcks in av VA-taxans avgifter och inte heller i dagsläget kan få en bra teknisk lösning som garanterar renvattenkvaliteten.

Frågan om de enskilda lösningarna för både vatten samt spill- och dagvattenförsörjningen har studerats vidare och förslaget redovisar nu en mer sammanhållen lösning där hela området försörjs av ett vattenverk för dricksvatten från områdets egna brunnar samt ett reningsverk för allt spillvatten. De anläggningarna samt spill- och dagvattendammarna ska ingå i en eller fler gemensamhetsanläggningar. Med denna mer ”kommunal-lik” lösning skapas mer trygghet i att området inte utvecklas till ett ”problemområde” med avseende på VA-frågorna.

**Kultur och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter på planförslaget då det inte innebär några nya bostäder eller påverkar behovet av kultur-och fritidsaktiviteter. Det är positivt att Birgittaleden inte väntas påverkas av planens utformning samt att utvecklingen inte bedöms ha någon större påverkan på Rösjökilens regionala friluftsvärden. Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kultur-och fritidsnämnden. Kultur- och fritidsnämnden håller med om bedömningen att viss negativ påverkan för barn kan finnas då rekreativ skogsmark delvis försvinner. Inom planområdet saknas dock målpunkter för barn idag.

***Kontorets kommentar:*** Noteras.

**Omsorgsnämnden**

Omsorgsnämnden beslutar att inte yttra sig över detaljplan Borgby 1:2 och 1:5 då detaljplanen inte berör nämndens verksamheter.

***Kontorets kommentar:*** Noteras.



## **Socialnämnden**

Detaljplanen berör inte socialnämndens områden eller verksamheter och nämnden har inget att yttra.

*Kontorets kommentar:* Noteras.

## **Övriga**

### **Brandkåren Attunda**

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning. Bränder i industri- samt lagerbyggnader leder ofta till omfattande insatser där tillgången till brandvatten är en förutsättning för att kunna göra effektiva insatser. Att tillgången till vatten ska lösas med enskilda lösningar då kommunala ledningar inte finns i närheten ser Brandkåren Attunda som problematiskt. Detta kommer att påverka byggprocessen då tillgången till brandvatten är delvis ett krav enligt BBR.

*Kontorets kommentar:* En brandvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet, (*Brandkonsulten AB 2010-10*). Den föreslår att ett separat brandvattennät byggs ut med fyra brandposter och att brandvatten tas från en centralt placerad cistern med en volym på 225 kubikmeter med tillhörande tryckhöjande pumpar. Detaljplanen anvisar plats för den utrustningen inom det centrala större E4-området.

### **E.On Elnät Stockholm AB**

Befintliga anläggningar inom planområdet består av en 10 kiloVolts luftledning med tillhörande stolpstationer. Det troliga är att luftledning kommer behöva flyttas och markförläggas, eventuellt kan anläggningar i närliggande område också påverkas och behöva flyttas.

E.On bifogar förslag på placering av nätstation. Sammanlagt fyra stycken föreslås men med en osäkerhetsfaktor i och med att de inte vet vad ska anslutas. Förslagsvis kan prickmarkområdena utmed gata/väg ändras till kryssmarkering för att skapa flexibilitet vad gäller placering av nätstationer, mindre byggnad kan tillåtas såsom nätstation. Eventuellt kan verksamhetsytorna också markeras med generellt E för att ge stöd för teknisk anläggning om behov skulle uppstå.

Flytt av E.ONs anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Nätstationsplaceringarna bör utredas och ha en lösning innan nästa steg i planprocessen, även hur befintliga anläggningar som eventuellt måste flyttas ska hanteras.

*Kontorets kommentar:* I kontakt med Eon efter samrådet har framgått att markförläggning av 10 kilovolts ledningen genom det norra skogsområdet kan bli aktuell men det troliga är då att den omlokaliseras till att ligga i omkringliggande vägar. Kvartersmarkens utbredning i södra delen av ledningen har minskats och kraftledningen ligger nu över prickmark.

Eon har efter samrådstiden framfört att den befintliga nätstationen utefter Torslundavägen strax söder om planområdet har kapacitet över till det nya verksamhetsområdet varför den av Eon sydligast placerade förslaget på nätstation inte behöver tas i anspråk. Likaså är den östligaste placeringen inte nödvändig då den verksamhetsytan inte finns kvar i planförslaget. Granskningshandlingen har två markerade ytor för nya transformatorer samt att den befintliga utefter Torslundavägen har tagits in i planområdet. Kontoret vill inte ha rätt till transformatorer som en generell bestämmelse inom kvartersmarken.

### **Hembygdsföreningen (Upplands Väsby Hembygdsförening)**

Den föreslagna användning som verksamhetsområde är bra. Föreningen vill understryka planområdets vikt och samband med Rösjökilen och den regionala grönstrukturen (länets tio gröna kilar) även om planområdet inte är en grön värdekärna, utan främsta funktionen är att binda ihop värdekärnor. I det lokala perspektivet kan skogen i norra delen av planområdet ha betydelse för rekreation och friluftsliv inte minst för sammankopplingen med andra skogsområden i närheten.

Angående Riksintresset Skålhamravägen (AB 71) står det i planbeskrivningen att det omfattar nu hela skogsområdet i norra delen av planområdet. Vad föreningen kan se på kartan på s 43 (kartbilden är liten) så omfattar riksintresseområdet inte bara skogsområdet utan hela norra planområdet. Är den föreslagna planen förenligt med riksintresset? Skyltning och att viss vegetation regleras för att minska påverkan på de kulturhistoriska värdena i riksintresset för kulturmiljön i norr är otillräckligt.

I planområdets norra gräns går vandringsleden Birgittaleden. Bra med föreslagen skogsridå mot vandringsleden. I direkt anslutning till Birgittaleden bör det inom planområdet göras en parkeringsplats, inte bara för bilar utan även för cyklar.

Bra att det lämnas plats för ett kommande regionalt cykelstråk längs Frestavägen samt att det ordnas en busshållplats i anslutning till planområdet.

**Kontorets kommentar:** Kontoret delar Hembygdsföreningens åsikt att skogsområdet i norr är viktigt för att knyta ihop värdekärnor och lokalt kan vara av betydelse för rekreation, till exempel för de kommande arbetstagarna inom verksamhetsområdet.

Det är korrekt att riksintresset för kulturmiljö sträcker sig ända fram till Frestavägen. Texten är justerad i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen och kommunens antikvarie gör bedömningen att planförslaget är förenligt med riksintresset kulturmiljö.

Att fastighetsägaren till Borgby 1:2 ska lämna plats för en parkeringsplats till Birgittaledens vandrare bedömer kontoret inte är skäligt. Höjdförhållandena är sådana att det skulle bli stora ingrepp i marken och minska kvartersmarken för verksamheter. Det är enklare att anlägga en sådan på fastigheten Borgby 1:1 det vill säga Prästlönetillgångars egen mark norr om Harbyvägen.

## **Global Connect IP - only**

GlobalConnect/Ip-Only har befintliga ledningar som går på västra sidan av Frestavägen och ser möjlighet att vara med och samförlägga i kommande byggnation av Borgby 1:2 och 1:5.

*Kontorets kommentar:* Noterat.

## **Naturskyddsföreningen Väsby**

Naturskyddsföreningens bedömning är att det nordliga sambandet mellan Törnskogens värdekärna i sydväst och söder och med Rösjöns och Fjäturens värdekärna är betydelsefullt för att upprätthålla ett lokalt ekologiskt samband i denna del av de gröna kilarna. Detta samband är heller inte betydelselöst i ett regionalt sammanhang.

Förslaget förbrukar skog som utgör ett viktigt samband mellan två värdekärnor i Rösjökilen. Planen innehåller vidare två viktiga moment som syftar till att minska negativa effekter på biologisk mångfald.

- Åtgärderna för att kompensera miljöer för insekter i områdets södra del är föredömligt utförda.
- Åtgärderna med att skapa samband med ett ”grönt insläpp” är däremot helt otillräckliga för att upprätthålla en ekologisk förbindelse mellan skog i väster och i öster.
- Därför behöver mer skog sparas inom planområdet och kvalitet och storlek på det skogsgröna insläppet öka.

Skogen i planområdet har en viktig funktion som ekologiskt samband mellan två värdekärnor i Rösjökilen. Föreningen vill särskilt peka på skogens betydelse för att hålla ihop den skogliga grönstrukturen i sydvästlig – nordostlig riktning, som en brygga mellan Törnskogens värdekärna i sydväst och söder och med Rösjöns och Fjäturens värdekärna. Gällande översiktsplan (ÖP), Väsby stad 2040, anger att ”Särskild hänsyn behöver tas till den spridningskorridor inom kilen som ligger väster om området.”

Naturskyddsföreningen instämmer i kommunens bedömning att planområdets bidrag med ekosystemtjänster ekologiska samband är tillfredsställande. En avskogning inom planområdet försvagar ekosystemtjänstens ekologiska samband. Skogsområdet i planområdet som är en produktionsskog, i sig med fattig biologisk mångfald, är ändå viktig för att hålla samman det skogsekologiska landskapet.

Avskogning skär av två lokala skogsområden från varandra och minskar biologisk mångfald. De båda värdekärnornas gemensamma population av organismer blir avskurna, uppdelade och mindre livskraftiga och därmed blir skogsöarna i landskapet artfattigare. Det är den typiska effekten av fortsatt fragmentering av de gröna kilarna, som sker steg för steg, där varje litet steg inte har dramatiska effekter för helheten, med sammantaget och över tid blir förödande för den biologiska mångfalden. Det är därför viktigt att hålla samman områden i de gröna kilarna med fungerande samband.

PM Rösjökilen tar främst sikte på de viktigaste regionala spridningssambanden. Föreningen vänder sig inte mot denna bedömning av regionala samband. En permanent avskogning mellan två värdekärnor helt säkert minskar, inte ”möjligen försämrar” ekologiskt samband mellan dessa skogsvärdekärnor. Dessa värdekärnor har även stor lokal betydelse, som för skogsområden öster om Norrviken, i vilket även Norra Törnskogens naturreservat ingår och deras lokala skogliga och ekologiska samband har likaledes stor lokal betydelse. Den påtalade ”bristen på barrskogshabitat av god kvalitet i planområdet och dess direkta närhet”

gäller framförallt skog direkt öster om planområdet och är en reversibel kvalitet som kan förbättras, till skillnad mot vägar och industritommark, som är en irreversibel avskogning.

Naturskyddsföreningen instämmer i PM om Tallnätverket som kommunen tagit fram, det vill säga att det är viktigt att spara delar av skogen i den norra delen och områden med ”efterföljare”, spara gammal tall, spara en bredare skogridå mot åkern i Täby, skogsridå mot norra angöringsvägen.

Naturskyddsföreningen instämmer i Hembygdsföreningens yttrande när det gäller Birgittaleden och cykelbana. Bra med föreslagen skogsridå mot vandringsleden. I direkt anslutning till Birgittaleden bör det inom planområdet göras en parkeringsplats, inte bara för bilar utan även för cyklar. Bra att det lämnas plats för ett kommande regionalt cykelstråk längs Frestavägen samt att det ordnas en busshållplats i anslutning till planområdet.

**Kontorets kommentar:** Kontoret uppskattar den positiva kommentaren om kompensationen för insekters miljö och att naturskyddsföreningen lyfter fram det de tycker är bra i planförslaget..

Samrådsförslaget östligaste verksamhetsyta är borttagen ur granskningshandlingen. Det tar bort behovet att rusta upp Gullbacksvägen och den avskärande effekt det skulle kunna bli samt sparar mer naturmark. I dag finns inget reellt skydd mot att fastighetsägarna avverkar all skog inom planområdet och därmed radikalt försämrar spridningssambanden. I och med detaljplanen så tydliggörs att den östra delen ska förbli som skog. En egenskapsbestämmelse, ”skog”, har förtydligat användningen NATUR. I den smalaste delen ”midjan” har en mindre del kvartersmark i norr tagits bort för att öka naturområdet inom detaljplanen till 70 meter. Kommungränsen mot Täby ligger i planrådets yttre gräns och utanför kommungränsen finns mer skog, som dock domineras av lövskog med inslag av barrträd.

Angående Birgittaleden se svar till Hembygdsföreningens yttrande.

## **PostNord**

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. PostNord representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare, utdelningen behöver därför standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

**Kontorets kommentar:** Noterat, informationen förmedlad till fastighetsägarna.

## **Skanova (Telia Company)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar 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.

**Kontorets kommentar:** Noteras.

### **AB Storstockholms Lokaltrafik, Region Stockholm**

Enligt RUF 2050 ligger planområdet inom en grönstruktur. Region Stockholm saknar en beskrivning om hur förslaget relaterar till den markanvändning som är utpekad i RUF 2050. I planbeskrivningen hänvisas till Upplands Väsby centrala tätort och strategiskt utvecklingsområde, men planområdet ligger i Rösjökilen som är en av Stockholmsregionens gröna kilar. I RUF 2050 anges att lokalisering av ny bebyggelse som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktioner ska undvikas. Om det sker en negativ påverkan på ett grönt svagt samband ska kompensationsåtgärder utföras för att upprätthålla sambandets funktion. Det vore bra om detaljplanen i detta avseende kompletterades med en beskrivning av hur förhållningssätten i RUF 2050 gällande de gröna kilarna avses att vägas in i förslaget.

Placering av ett möjligt hållplatsläge ska ske i dialog med Region Stockholms trafikförvaltning. Hållplatser ska utformas i enlighet med regionens riktlinjer för infrastruktur som berör buss (RiGata-Buss).

**Kontorets kommentar:** Idag då området inte är planlagt kan markägaren avverka skogen efter ansökan hos Skogsstyrelsen och då skogen inte har bedömt ha så stora naturvärden är risken stor att tillstånd till avverkning ges. I sådana fall bryts det skogliga sambandet helt.

Detaljplanen tydliggör att den östra delen ska bevaras som Naturmark, och en ny egenskap ”skog” har kompletterats i planförslaget. Mellan planområdets två bebyggelseområden är sparad en passage NATUR, minimum 70 meter bred inom planområdet. Cirka 75 meter glesare skog ansluter på andra sidan kommungränsen, men den råder ju inte denna detaljplan över. Mellan bebyggelsekvarteren och Harbyvägen respektive Gullbacksvägen sparas 10 meter breda uppväxta vegetationsskärm. Även mot Frestavägen finns NATUR-mark som har och kan ge möjlighet till mer vegetation.

Även efter att planen är genomförd är grönkilens bredd i detta avsnitt väl över 500 meter bred. Grönkilens värdekärna ligger utanför planområdet.

En skötselplan för skogen har upprättats som en annan typ av kompensationsåtgärd. Detaljplanen kan ses som en kompromiss, naturmark sparas samtidigt som fastighetsägarna får en möjlighet att utveckla sin mark.

Kontoret har både före och efter plansamrådet varit i kontakt med Trafikförvaltningen angående placering och utformning av busshållplats. Ytterligare kontakter kommer att ske i samverkan med Trafikverket som är huvudman för Frestavägen.

### **Svenska kraftnät**

Under samrådstriden inkom Svenska Kraftnät med ett omfattande yttrande som omintetgjorde bebyggelsen närmast norr om kraftledningen och all bebyggelse söder om den. I stora delar beskrev yttrandet önskvärda förändringar av planförslaget men där flera inte hade stöd i Elsäkerhetsverkets föreskrifter eller riktlinjer från Svenska Kraftnät. Skrivelsen listar ett stort

antal föreskrifter kring elsäkerhet varav en del inte har någon tillämpning på förhållandena i detta detaljplaneförslag eller är aktuella först vid en faktisk byggperiod

Från skrivelsen kan noteras:

- Respektera Svenska kraftnäts ledningsrätt.
- Parkeringsplatsers placering.
- Huvudvägens dragning under kraftledningen ska gå så vinkelrätt som möjligt.
- Tillräcklig höjd ska finnas mellan marken under kraftledningen och faslinorna.
- Belysningsstolpars placering utefter en väg.
- Avstånd till brandfarliga varor respektive explosiv verksamhet ska upprätthållas.
- Avstånd till upplag med brännbart material ska upprätthållas.
- Krav på skyddsjord.
- Magnetfältspolicy för boende och stadigvarande vistelse.

På begäran från kommunen har Svenska Kraftnät inkommit med ytterligare yttranden för att förtydliga de krav de har rätt att ställa på detaljplanen.

I mejl den 7 mars 2022 skriver Svenska Kraftnät.

*”Här nedan kommer kompletterande yttrande.*

*Svenska kraftnät (SVK) hänvisar till det som står i föreskrifterna. Det är upp till kommunen att värdera riskerna med den verksamhet som är tänkt för platsen.*

*Ledningsrätten ger SVK tillgång till en ca 100 m bred ledningsgata som blir smalare mot vägen. Där vill vi inte ha någon verksamhet förutom den väg som var inritad.*

*När det gäller vägen som finns inritad i planförslaget så måste vi säkerställa att det finns höjd vid sämsta belastningsfallet. SvK bedömer att det finns tillräckligt med avstånd enligt de uppgifter kommunen angett. SVK vill dock inte ha in några belysningsstolpar under kraftledningen.*

*Kommunen måste säkerställa att el och elsäkerhetslagstiftning följs under arbetets gång och vid behov ha kontakt med SVK. Ta kontakt med [ledningsunderhall@svk.se](mailto:ledningsunderhall@svk.se) för fortsatt dialog.*

*SVK anser inte att det är lämpligt med byggnaderna så nära ledningsgatan samt station men det är inte heller mot föreskrifterna.”*

Kommunen fick ett kompletterande mejl den 13 september 2022 med nedanstående text.

*”Ledningsrätten innebär att fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen så att ledningens bibehållande enligt säkerhetsföreskrifterna äventyras.*

*Fastighetsägaren måste också inhämta medgivande innan man spränger, fäller träd, sätter upp stängel, schaktar eller på annat sätt ändrar marknivån eller vidtar annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen.”*

Kommunen hade även begärt ett förtydligande över ledningsrättens omfattning och bredd enligt Svenska Kraftnäts tolkning.

I mejl den 14 september 2022 klargör Svenska Kraftnät sin tolkning.

*”Vid fastigheten Borgby 1:2 i Upplands Väsby kommun räknas ledningsrätten för ledningarna CL6 S6-8 och CL6 S4-5, 23 meter från mitt fasen åt vardera håll för bägge ledningarna.*

*Svenska kraftnäts ledningsrätt är 46 meter per ledning på CL6 S6-8 och CL6 S4-5 vid fastigheten Borgby 1:2 i Upplands Väsby kommun.”*

Texten kompletteras med en tydlig illustration över ledningsrätten.

**Kontorets kommentar:** Samrådsförslaget hade avståndsrestriktioner för explosiv verksamhet samt brandfarliga varor som uppfylla föreskrifterna. Höjdläget på kraftledningen har mätts och minsta avståndet till befintlig mark uppgår till 14,2 meter, Svenska Kraftnäts krav inom detaljplanelagd område är 8,7 meter. Huvudvägens sträckning har ändrats så att den går vinkelrätt under kraftledningen.

Belysningsstolpars höjd och placering samt skyddsjord regleras inte i en detaljplan.

Kontoret har från Svenska Kraftnät fått information om deras magnetfältpolicy vilken innefattar att nivån 0,4 microtesla inte ska överskridas vid bostäder, skolor och förskolor. Förslaget medger inte dessa användningssätt utan arbetsplatser för vuxna. Enligt magnetfältsberäkningar från Svenska Kraftnät uppgår strålningen till mindre än 0,4 microtesla på ett avstånd av ca 100 meter från kraftledningens mittfas. Planförslaget medger användningssättet Lager, Upplag, Materialagård närmast kraft-ledningen. Kontoret bedömer att de användningssätten kan ge en mindre tidsrymd personer vistas på området, som en extra försiktighetsåtgärd utöver Svenska Kraftnäts policy.

Från samrådsförslaget har kvartersmarken förskjutits bort från ledningarna så att ledningsrätten, 23 meter från respektive lednings mittfas omfattas av användningssättet NATUR.

### **Swedavia AB, Arlanda**

Beskrivet planförslag har ingen påverkan på Stockholm Arlanda Airport. Swedavia har därmed inget att erinra mot rubricerat planförslag.

**Kontorets kommentar:** Noteras.

### **Trafikverket**

Planområdet är lokaliserat intill statlig väg 872 som Trafikverket är väghållare för. Berörd sträcka av väg 872 är hastighetsbegränsad till 70 km/h och har en genomsnittlig trafikmängd på 8 163 fordon per dygn. Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen samt ansvarig för väghållarskapet av väg 872.

### Trafikalstring

Trafikverket har tagit del av genomförd trafikutredning och kan konstatera att beräknad trafikalstring inte kommer innebära kapacitetsproblem för väg 872 eller de två anslutningarna efter exploatering. I utredningen har en känslighetsanalys gjorts som visar påverkan på

trafikalstring och trafiksituation vid 750 anställda. Känslighetsanalysen visar en betydlig påverkan på väg 872 under förmiddagen. Trafikverket anser att belastningsgraden är acceptabel och att alstringen inte kommer innebära någon betydlig köbildning på väg 872.

Trafikplats Glädjen och korsningen Stockholmsvägen/Sandavägen är idag överbelastade och Trafikverket har fört dialog med kommunen angående detta under lång tid. Aktuell plan medför en trafikalstring mot trafikplats Glädjen. Det finns risker kring trafikens anslutning mot E4 norrut, med tillhörande ramper. Trafikverket anser att kommunen bör föra ett resonemang kring den ökade belastningen på trafikplatsen som detaljplanen kan medverka till.

**Kontorets kommentar:** Planområdet faller inom ramen för utveckling enligt kommunens översiktsplan och ligger dryga 2 km från väg 265 Norrortsleden och cirka 4 km från trafikplats Glädjen. I trafikutredning Borgby 1:2, 1:5 (*Tyréns 2022-06-10*) har trafiken till området antagits fördela sig jämnt mellan norr- och södergående riktning och alstringen har redovisats.

Kommunen har samverkat med Trafikverket i ett parallellt projekt för att bl.a. analysera trafikplats Glädjen (*WSP 2022-02-04*). På den södra avfartsrampen i trafikplatsen är det redan idag under eftermiddagens maxtimme köbildning. I analyser har det dock visat sig svårt att utreda effekter av ökad trafik på ramperna eftersom ökade flöden i en viss relation inte automatiskt ger ökade flöden på den södra rampen, istället har andra rutter inom Upplands Väsby utnyttjats. Generellt kan flera av kommunens utvecklingsplaner antas påverka trafikplats Glädjen eftersom att detta är den enda direktanslutningen till nationell väg inom kommunen. En fullständig trafikplats vid Hammarby och en utbyggnad av E4 till sex körfält skulle öka framkomlighet och trafiksäkerhet.

#### Avstånd till väg

Trafikverket har under 2021 arbetat med slutförandet av en åtgärdsvalstudie för Norrortsleden (väg 265) mellan Häggvik och Rosenkälla. Trafikverket har i tidigare dialog med kommunen uppmärksammat att en gång- och cykelväg längs väg 872 är inkluderad som åtgärdsförslag i ÅVS:en. Det finns därmed ett behov av att säkerställa plats för den även om det inte kan slås fast vilken sida av vägen som gång- och cykelvägen hamnar. Trafikverket anser att den aktuella detaljplanen ska lämna plats för en gång- och cykelväg motsvarande god standard enligt den regionala cykelplanen, för att inte bygga bort några möjligheter i framtiden. God standard innebär en dubbelriktad gång- och cykelväg med 5,3 meter i bredd.

Utöver detta har detaljplanen även gett utrymme för en busshållplats längs väg 872. Detta innebär att detaljplanen bör lämna plats för en GC-väg på 5,3 meter i bredd som placeras utanför vägområdet samt att busshållplatsen tar 6 meter totalt i anspråk. Från befintlig vägkant ska alltså ett avstånd på minst 11,3 meter hållas till detaljplanens gräns.

Plankartans yttre del mot väg 872 har en remsa med planbestämmelsen "NATUR". För att inte riskera att framtida gång- och cykelväg och busshållplats med tillhörande diken ska strida mot detaljplanens planbestämmelser, anser Trafikverket att planbestämmelsen tas bort alternativt att plangränsen justeras till att hålla minst 11,3 meter till vägens beläggningskant. Möjliggörandet av gång- och cykelväg samt busshållplats ska säkerställas till granskning.

Vad gäller de tre föreslagna busshållplatslägena kan Trafikverket konstatera att alternativ 2 kommer kräva en lång gångbana, varför alternativ 1 och 3 är lämpligare. Trafikverket vill även påpeka att en fickbusshållplats troligen inte kan rymmas inom vägområdet och utgångspunkten



är därför att det krävs vägplan vid byggande av väg. Genomförbarheten för busshållplatsen bör därmed utredas och säkerställas tillsammans med Trafikverket och Trafikförvaltningen.

**Kontorets kommentar:** Gränsen för detaljplanen har förskjutits österut så att ett avstånd om minst 11,3 meter finns mellan vägkant och detaljplanegräns. I och med det har NATUR-området minskat i bredd medan kvarteretsmarken omfattning är oförändrad.

De två lägen 1 och 2 har förkastats av kommunen och samrådsförslaget lämnade plats för en busshållplats strax söder om Harbyvägen, det vill säga läge 3. Väglagen har olika krav på när en vägplan krävs för olika anläggningar bland annat beroende på åtgärdens storlek och omgivningspåverkan. Busshållplatserna har utretts och ett PM inlämnats till Trafikverket för bedömning om dessa kan gå som en liten och okomplicerad åtgärd på befintlig anläggning utan krav på vägplan.

### Trafiksäkerhet

I planbeskrivningen ger kommunen förslag på att anlägga gångpassage över väg 872 ihop med en lokal hastighetssänkning för berörd sträcka. Trafikverket vill framföra att det inte är aktuellt att anlägga ett övergångsställe på platsen. Trafikverket prioriterar att anlägga övergångsställen till passager där framkomligheten är viktig för stora flöden av fotgängare och cyklister, vilket inte kommer att vara fallet när detaljplanen är genomförd. VGU (Vägar och gators utformning) anger att ett övergångsställe ska hastighets säkras till  $\leq 40$  km/h, vilket innebär att hastighetsgränsen skulle behöva sänkas till 50 km/h eller 40 km/h.

Trafikverket bedömer att en sänkning från dagens 70 km/h till 50 km/h utmed berörd vägsträcka inte är befogad, då det skulle få en låg efterlevnad sett till vägens utformning samt att vägen har en relativt hög trafikmängd. En hastighetssänkning skulle därmed leda till en falsk trygghet med konsekvenser för den faktiska trafiksäkerheten.

Precis som det anges i planbeskrivningen är det inte aktuellt med en planskild passage i dagsläget. Ett sådant projekt är förenat med stora kostnader som inte är går att prioritera utifrån samhällsekonomisk nytta. Om en ny hållplats byggs kan däremot en oreglerad gångpassage bli aktuell. Hållplatsen och gångpassagen ska utformas utifrån Trafikverkets gällande krav. Planen förslår hållplats, gångpassage med belysning, anslutande gångvägnät till hållplatsen och åtgärder i korsningarna för att större och tunga fordon ska få tillräckligt utrymme, vilka innebär åtgärder på statlig väganläggning. Trafikverket vill vara tydliga med att detta är följdåtgärder som planen medför och inte något som Trafikverket har medgett sig att åta eller finansiera.

I övrigt vill Trafikverket påpeka att analyser av inrapporterade trafikolyckor i Strada inte ska användas för att bedöma trafiksäkerheten på en kort vägsträcka eller plats. Att det finns få olyckor inrapporterade är inte synonymt med att trafiksäkerheten är god och riskerna små.

Trafiksäkerhetsklassningen 'mindre god' innebär att Trafikverkets översiktliga bedömning för väg 872 är att det finns en förhöjd risk för att olyckor får dödliga och allvarliga konsekvenser, i förhållande till gällande hastighetsgräns och vägens utformning. Trafiksäkerhetsklassningen anges alltså utifrån riskan för olyckor och inte utifrån olycksstatistik. Detta bör kommunen tydliggöra i sitt underlag.

**Kontorets kommentar:** Den utvecklade Trafikutredningen (Tyréns 2022-06-10) och kontoret lyfter i granskningshandlingen att en gångpassage inte är en trygg, säker och attraktiv lösning men det är en lösning som är möjlig med gällande hastighetsbegränsning. Vägens bredd om 7 meter innebär att en ordnad passage kan

utformas utan mittrefug. Viktigt är att förstärka belysningen vid den lämpliga platsen för passage. Att anlägga en planskild korsning bedöms inte som samhällsekonomiskt försvarbart av kontoret eller Trafikverket.

### Vägvisning

När det kommer till vägvisning om lokala mål bör kommunen ansöka om detta till Trafikverket.

### Klimatanpassning

Trafikverket har tagit del av genomförd skyfallsanalys och har inga invändningar. I detta fall sker avrinning av vatten bland annat från Trafikverkets anläggning till planområdet, vilket sedan ska hanteras via översvämningssytor. Trafikverket ser positivt på de förbättrade avrinningsmöjligheterna från vägen i samband med exploatering, då detta minimerar en översvämningssrisk på vägen. Trafikverket bevakar denna fråga och kan eventuellt bistå kommunen vid behov för att på bästa sätt kunna avleda vatten från trafikområdet.

### Dagvatten och geoteknik

Det framgår inte om dammarna även ska ta emot spillvatten vid eventuella bräddningar från verken. Trafikverket anser att detta ska förtydligas. Eventuellt bräddavlopp får inte ledas via Trafikverkets anläggningar.

Dagvattenanläggningen ska utformas så att Trafikverkets anläggningar, såsom vägtrummor och diken inte påverkas negativt. Trafikverkets väganläggning är dimensionerad för det naturliga flödet på vägen och ska inte belastas med dagvatten från planområdet. Den sydvästra delen av planområdet kan uppleva problem vid ett skyfall och därför bör rekommendationerna på sidan 8 i skyfallsanalysen följas.

***Kontorets kommentar:*** Dammarna är dimensionerade för att ta emot både dagvatten och det renade spillvattnet. Den sydvästra delen av planområdet ges en höjdsättning som avvattnar mot naturområdet under kraftledningen. Vägtrumma norr om planområdet på fastigheten Borgby 1:1 kommer att ta emot dagvatten från den norra delen av planområdet i samma omfattning som idag eller mindre då fördröjning kan ske i de tillkommande dammarna och utflödet uppgå till endast 20 liter/sekund.

### **Vattenfall Eldistribution**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i detta ärende.

***Kontorets kommentar:*** Noteras.

## **Förslag till förändringar av samrådsförslaget**

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

### **Plankarta**

#### Kartbild

- Verksamhetsområdet, Z2 lager, längst i nordost tas bort och ersätts av användningen "NATUR" med egenskapen "skog".

- Ett mindre NATUR-område på höjden centralt i den södra delen har övergått till kvartersmark.
- Kvartersmarken norr och söder om de två stora högspänningsledningarna har minskats så att NATUR-området täcker hela ledningsrätten om 23 meter åt var sida från mittersta lina i respektive kraftledning.
- Den befintliga transformatorn på andra sidan Torslundavägen vid infarten till verksamhetsområdet har lagts in i planområdet då den behövs för elförsörjningen.
- En skötselväg till den norra stora dammen och en till den stora södra ligger nu på kvartersmark.
- Utbredningen för alla fyra dammarna har ändrats i varierad grad. Tidigare NATUR området mellan de norra dammarna har ändrats till E-området.
- Flera mindre E-områden, tekniska anläggningar för transformatorstation och pumpstationer och vattenverk har tillkommit längst i norr, mitt i planområdet samt omedelbart söder om kraftledningen.
- Ett större E-område har avsatts mellan genomfartsvägen och den lilla dammen vid kommungränsen. Området kan rymma spillvattenreningsanläggning, brandvattentank och pumpanläggning.
- Den genomgående vägen har förskjutits österut norr om kraftledningen och har fått en vinkelrät dragning under kraftledningen samt att dess utfart mot Torslundavägen skjutits cirka 10 meter söderut.
- VÄG-anslutningarna till Frestavägen har modifierats för att klara Trafikverkets krav på utfart till deras väg.
- Den västra plangränsen har skjutits österut för att uppnå måttet 11,3 meter mellan plangräns och körbanekant.
- Vid det möjliga hållplatsläget nära Harbyvägen har plangräns och användningsgränser justerats och något mer kvartersmark tillskapats.
- Bredden på prickmark har renodlats till 6 meter mot NATUR och 4 meter till GATA.
- Ett g2 område i NATUR mark har tagits bort.
- u-områden har säkrats för vattenledningar från brunnar och avledning från lilla till stora södra dammen.
- Prickmark har tagits bort inom de administrativa gränserna för befintliga kulvertar på södra delen av planområdet.

## Planbestämmelser

- Användningarna för både Z1 och J har formulerats om.
- E-området mellan de två dammarna i norr har fått en egenskapsbestämmelse för ett dagvattendike och skydd av vegetationen.
- Egenskapen ”skog” har tillkommit.
- Egenskapen om vegetationsskärm samt n1 har kompletterats om skadat träd.
- Bestämmelsen om byggrätt i form av bruttoarea och öppenarea har formulerats om inom Z1 och Z2.
- En högsta nockhöjd har införts på E4-området.
- Färgen ”typ Falu rödfärg” har bytts till ”dov röd färg” .
- Tillåtna brantaste takvinkel har sänkts till 25 grader.
- En bestämmelse att skyltar mot Frestavägen endast ska sitta på fasad har införts.
- Planbestämmelsen om startbesked har omformulerats och kompletterats om krav på utbyggd gatuanslutning.
- Mindre justeringar av formuleringar har skett.

## **Planbeskrivning**

- Kapitlet Förslaget har i stora delar kompletterats framför allt avseende vatten och avloppsförsörjningen men även kring kulturmiljö och landskapsbild. Illustrationsplanen och vyer har uppdaterats.
- Kapitlet Genomförande har förtydligats med avseende på behov av avtal och genomförandets etapper samt att fastighetskartan uppdaterats.
- Kapitlet Förutsättningar har uppdaterats med uppgifter från utvecklade utredningar.

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

Sakägare som är fastighetsägare, hyresgäster och boende på fastigheter i fastighetsförteckningen (berörda enligt plan- och bygglagens mening) och besvärberättigad intresseförening som har inkommit med synpunkter som inte alls eller endast delvis kunnat tillgodoses i utarbetandet av granskningshandlingarna. De kommer därmed att efter planens antagande i kommunstyrelsen informeras om möjligheten att överklaga antagandebeslutet:

Sakägare 1.

Sakägare 3, Prästlönetillgångar.

Naturskyddsföreningen i Upplands Väsby

## **Kontoret för samhällsbyggnad**

Lena Nordenlöw  
Stadsarkitekt/Samhällsplaneringschef

Elisabet Eriksson  
Planarkitekt