



## Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad  
Alexander Bonnevier  
Telefon 08-590 970 00  
Fax 08-590 733 37  
Alexander.bonnevier@upplandsvasby.se

2021-11-23  
Diarienummer  
KS/2019:210

### **Detaljplan Norra Nordanvägen**

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

Miljö- och planutskottet (MPU) gav vid sitt sammanträde den 23 april 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Norra Nordanvägen. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utveckla området för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör ca 35 bostäder i form av parhus och radhus. Då tomterna är relativt små har även en samlad yta för gemensam vistelse och lek avsatts i mitten av bostadsområdet. Området ska även knyta an till platsens historia av trädgårdsverksamhet och intill den gemensamma ytan har utrymme för ett växthus reserverats.

#### **Hur plansamrådet genomförts**

Vid miljö- och planutskottets sammanträde den 3 juni 2020 redovisade kontoret för samhällsbyggnad ett samrådsförslag. Miljö- och planutskottet beslutade då att sända förslaget till detaljplan daterat i maj 2020 på samråd till sakägare, hyresgäster, myndigheter och organisationer som är berörda av förslaget.

Samrådet pågick den 8 juni 2020 – 15 augusti 2020 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådet annonserades på hemsidan, i kommunens informationscentrum samt i ”Vi i Väsby”. Ett fysiskt samrådsmöte har inte hållits på grund av Covid-19.

Handlingarna till samrådsförslaget fanns på kommunens hemsida och på biblioteket i Messingen.

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

**Obligatoriska**

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

**Sakägare**

- Berörd fastighetsägare inom plan enligt fastighetsförteckning
- Berörd fastighetsägare utom plan enligt fastighetsförteckning
- Speciella hyresgäster, boende, verksamhetsutövare
- Kommunala instanser
- Kommunstyrelsen
- Utbildningsnämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Bygg- och miljönämnden

**Övriga**

- Bollstanäs Egnahemsförening
- Brandkåren Attunda
- Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
- E.ON Elnät Stockholm AB

- Fresta församling
- Förpacknings- och tidningsinsamlingen FunktionsRättVäsby, FRV
- Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
- Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
- Lokalpolisområde Sollentuna
- Odenslunda Villaägarförening (planer Odensl./Bollstanäs)
- PostNord Sverige AB
- PRO Pensionärernas Riksorganisation, Väsby
- PRO Upplands Väsby Finska
- Recycling AB
- SPF Seniorerna i Väsby
- AB Storstockholms Lokaltrafik (AB SL), Region Stockholm
- Telia Sonera Skanova Access AB
- Upplands Väsby Villaägarförening
- Berörd villaförening

**Yttranden har inkommit från följande:****Obligatoriska**

1. Länsstyrelsen enheten för planfrågor
2. Lantmäteriet

**Sakägare**

3. Boende 1 på Nordanvägen
4. Boende på Vårvägen
5. Boende 2 på Nordanvägen
6. Boende 3 på Nordanvägen
7. Boende Hyacintgränd

**Kommunala instanser**

8. Bygg- och miljönämnden
9. Utbildningsnämnden

**Övriga**

10. E.ON Elnät Stockholm AB
11. Brandkåren Attunda
12. Skanova AB
13. Trafikförvaltningen Region Stockholm
14. Polismyndigheten

## Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadskontorets kommentarer (kommentar redovisas med indragen text).

I kommentarerna redovisas om synpunkterna lagts till grund för en bearbetning av planen eller/och om inte, varför de inte kunnat tillmötesgå. Fullständiga yttranden finns i planakten hos kontoret för samhällsbyggnad.

### Obligatoriska

#### 1. Länsstyrelsen, enheten för planfrågor:

##### *Förorenade områden*

Inom planområdet har det legat en handelsträdgård. Enligt planbeskrivningen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Undersökningen visade att de fanns förorening över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Enligt planbeskrivningen ska en kompletterande undersökning göras innan nästa skede för att avgränsa påträffad förorening. Kommunens skriver även att föroreningen troligtvis tas bort genom schakt. Utifrån detta underlag kan Länsstyrelsen inte göra en bedömning om huruvida marken är lämplig utifrån människans hälsa med hänsyn till föroreningsrisken. Kommunen behöver redogöra ytterligare för avgränsning av föroreningen och bedömningen av hur människans hälsa kan påverkas. Om det finns risk för att människans hälsa kan påverkas negativt ska kommunen säkerställa att åtgärder vidtas för att minska risken till en acceptabel nivå.

##### **Kontorets kommentar:**

*En kompletterande miljöteknisk undersökning har genomförts där markföroreningarna har utretts mer ingående och avgränsats. Planbeskrivningen har kompletterats med text angående detta.*

##### *Undersökning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bör justera texten i planbeskrivningen så att det framgår att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

##### **Kontorets kommentar:**

*Noterat. Texten har justerats enligt förslag.*

#### 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att frågan om ersättning för de förrättningsåtgärder som krävs för planens genomförande bör behandlas närmare i planbeskrivningen.

##### **Kontorets kommentar:**

*Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Detta ska regleras i*

*exploateringsavtalet. Planbeskrivningen har kompletterats med text angående detta.*

Lantmäteriet avråder från illustrationer på plankartan och från att beskriva planens syfte på plankartan. Skälet till detta är att det kan framstå som oklart vad som är bindande bestämmelser respektive vad som inte är det (jfr tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL).

**Kontorets kommentar:**

*Kommunen anser att illustrationsbilden bidrar till att skapa en förståelse för vad planen syftar till att möjliggöra, vilket inte alltid är så lätt att utläsa genom planbestämmelser. På plankartan står det tydligt att illustrationskartan ej är bindande. Att beskriva syftet med bestämmelserna skapar en ökad förståelse för hur bestämmelserna ska tolkas och är därmed ett stöd för bygglovsenheten vid efterföljande bygglovsprövning.*

I avsaknad av planbestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt 4 kap. 18 § *andra stycket* PBL kommer villkoren i anläggningslagen att behöva prövas fullständigt vid inrättande av gemensamhetsanläggningar som svarar mot de g-områden som läggs ut i planen. Så gäller t.ex. att en gemensamhetsanläggning måste vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna och fördelarna av anläggningen måste överväga nackdelarna och kostnaderna. Om berörda sakägare inte är överens om gemensamhetsanläggningens inrättande krävs vidare att den är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. För Lantmäteriet framstår det inte som uppenbart att t.ex. växthus är av sådan väsentlig betydelse som avses i 5 § AL.

**Kontorets kommentar:**

*Tidigare låg en handelsträdgård och växthus på platsen som nu ska exploateras för bostäder. Det har varit en viktig utgångspunkt under arbetet med att ta fram planförslaget att det nya området knyter an till platsens historia. För att inte hindra att ett växthus kan byggas i den gemensamma ytan kommer planbestämmelsen formuleras om med betoning på att växthus får uppföras istället för att växthus ska uppföras.*

**Sakägare**

**3. Boende 1 på Nordanvägen**

Föreslagna hus är mycket långt ifrån de hus som initialt var tilltänkta för området. De hus som presenteras är rad/kedjehus i trä med plåt/tegeltak. I den ursprungliga visionen som Lean Bostad presenterade framgick det att de bostäder som företaget ämnade att bygga skulle vara rad/kedjehus med putsade fasader, sedumtak och solpaneler på delar av taken. Den typen av bostäder som nu presenteras är för långt ifrån den ursprungliga versionen och byggnationen av sådana bostäder som nu föreslås kan komma att påverka värdet på min fastighet i negativ bemärkelse. Jag ser gärna att samrådet ser över möjligheten att återgå till hus liknande de som Lean Bostad initialt presenterade för området.

**Kontorets kommentar:**

*Nordanvägen Fastighet AB, som är en del av Lean Bostadsgrupp, köpte Grimsta 44:7 och Grimsta 5:133 innan detaljplan påbörjades. Den dialog mellan parterna som föregick köpet har kommunen inte varit delaktig i och kan därför inte uttala sig om. I dialogen med kommunen, som föregick beslut om planuppdrag, presenterades ett förslag till områdets utveckling med 20 parhus innehållandes 40 bostäder. Redan i den tidiga dialogen presenterades idén om att området ska innehålla en till två olika hustyper och uppföras i trä. Kommunens bedömning är att husens gestaltning är väl anpassad till omgivningen och stämmer överens med den vision som kommunen och Lean Bostäder uttryckt för området.*

I den initiala visionen som Lean Bostad presenterade beräknades det att cirka 24 byggrätter skulle kunna tillskapas på den aktuella fastigheten. Samrådet presenterar nu ett förslag till detaljplan som innefattar 40 bostäder fördelat över 14 huskroppar, jag önskar få fastställt hur många byggrätter det innebär för fastigheten.

**Kontorets kommentar:**

*De stämmer att den tidiga idéskissen som visades för närboende på dialogmötet i mars 2019 innehöll ca 20 huskroppar. Varje huskropp representerade dock ett parhus. Då varje parhus innehåller två bostäder så innehöll den tidiga idéskissen faktiskt 40 bostäder. Skillnaden på antal hus i den tidiga idéskissen och samrådsförslaget är därför inte särskilt stor. Den tidiga skissen var dock inte skalenlig eller särskilt detaljerad, varför exploateringsgraden kan ha uppfattas som lägre i denna skiss.*

*Byggrätt är den maximala bebyggelse som tillåts på en fastighet/område enligt detaljplanen. Det finns olika sätt att styra en byggrätt på. För denna plan styrs byggrätten genom maximal byggnadsarea per bostad och högsta antalet bostäder per byggnad. Byggnadsarean anger den area som en byggnad upptar på markytan. I praktiken innebär det att man inom hela planområdet får plats med cirka 35 bostäder.*

Detaljplan angränsar till Grimsta 44:8. I öst finns utritat prickmark innehållandes VVS-ledningar. Kommer det vara möjligt att ansluta eventuella framtida tomter inom den obebyggda delen av fastigheten till VVS-nätet? Vidare önskar jag undersöka möjligheten till att den aktuella prickmarken även omfattar en anslutningsväg till ovan nämnd mark.

**Kontorets kommentar:**

*Den prickmark som refereras till är ett ledningsrättsområde där det idag ligger en kommunal dagvattenledning som syftar till att avvattna lågpunkten inom Grimsta 44:8. Ledningsrätten kommer att tas bort, vilket beskrivs i planbeskrivningen.*

*Halva fastigheten Grimsta 44:8 är obebyggd och omfattas delvis av detaljplan för Söder Borgbyvägen från 2004. Detaljplanen möjliggör två nya tomter inom Grimsta 44:8. Intentionen när man gjorde detaljplanen för Söder Borgbyvägen var att infart och VA till dessa tomter ska lösas från Hyacintgränd.*

*Hyacintgränd är en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som ägs av en samfällighetsförening. Gatan omfattas av u- och y-bestämmelser vilket reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt för in- och utfart för bostadsändamål från angränsande fastighet Grimsta 44:8. Kommunen kan med stöd av detaljplanen från 2004 få ett beslut från Lantmäteriet om att de två tomterna ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren får då betala sig in i gemensamhetsanläggningen efter beslutet från lantmäteriet.*

*Detta innebär att kommunen vid planläggning av Norra Nordanvägen inte behöver säkerställa möjlighet för VA eller infart till den obebbyggda delen av Grimsta 44:8. En sådan lösning är heller inte lämplig då en infart över planområdet inte är möjligt utan att bygga upp hela infarten på "bank" med stödmurar runt omkring.*

#### 4. Boende på Vårvägen

Är positiv till bebyggelsen i stort men oroad över att den föreslagna trottoaren kommer att hamna precis vid min tomt. Jag föreslår istället att trottoaren ska gå som den röda linjen på den bifogade bilden då det känns som den mest naturliga gången för de skolelever som ska till Grimstaskolan.



#### **Kontorets kommentar:**

*Vid dialogmötet som hölls i maj 2019 hade boende vid Hyacintgränd önskemål om en gångväg utefter Nordanvägen. Framförallt i den snäva kurvan kommer större bilar med hög fart vilket utgör en trafikfara. Kommunen håller med om att det är önskvärt att skapa en säker gångväg som gör att även de som bor längre österut kan ta sig fram utefter Nordanvägen på ett säkert sätt. Den nya gång- och cykelvägen föreslås placeras längs Nordanvägens nordöstra sida i syfte att skapa en koppling till förskolan Borgen samt knyta samman befintligt gång- och cykelstråk längs Nordanvägen med befintligt huvudcykelstråk nordväst om Breddenvägen och längs Borgbyvägen.*

Förslaget kommer att innebära en del mer buller för oss som bor på Vårvägen och det vore därför bra med ett bullerplank längs vägen. Redan idag är det väldigt mycket buller från Breddenvägen och nu kommer det inte bli bättre, inte under

byggnationstiden och inte heller när allt står klart. Kanske räcker det med bullerskydd i hörnet Nordanvägen/Vårvägen för att skydda bebyggelsen.

**Kontorets kommentar:**

*Vid bedömning om åtgärder behöver vidtas för att skydda befintlig bebyggelse från buller. I samband med att ett nytt område byggs ut tillämpas riktvärdena i riksdagens infrastrukturproposition. Bullerutredningen visar att riktvärdena klaras för bostadens uteplats såväl i nuläget som efter planens genomförande (prognosår 2040). Kommunen avser därför inte att sätta upp ett bullerplank.*

Jag har fått in bilar varje år på min tomt vilket finns dokumenterat hos kommunen. Bägge korsningarna på Nordanvägen inbjuder in högre hastigheter än vad man bör köra i en sväng. Det har också skett missuppfattningar med högerregeln där Nordanvägen korsar sig själv. Där har jag lyckas få upp en väjningspliktskylt för att en bil åkte rätt in på min tomt. Jag skulle önska att man behåller den väjningsplikten och gör den än mer tydlig.

**Kontorets kommentar:**

*Väjningsplikt styrs inte genom detaljplan men det är kommunens avsikt att göra korsningen säkrare genom att tydligt skylta om väjningsplikten där och att sänka hastigheten på Nordanvägen till 40 kilometer per timme utmed planområdet fram till gång- och cykeltunneln under Nordanvägen strax söder om Violvägen.*

## 5. Boende 2 på Nordanvägen

Vi tycker att detaljplanen ser bra ut och är nöjda i det stora hela, men har en stark åsikt om att det inte kommer att sättas upp bullerplank längs Breddenvägen parallellt med Nordanvägen. I nuläget är den sträckan väldigt påverkade av mängden trafik, och även mängden tung trafik. Dessutom med ett ökat antal fastigheter direkt i området, är det rimligt att anta att det även kommer att medföra något mer trafik på Breddenvägen vilket bidrar till ännu mer buller. Ur ett rättviseperspektiv kan man också ställa frågan varför dessa skulle vara de enda fastigheterna längs Breddenvägen som inte har bullerplank.

**Kontorets kommentar:**

*Trafiksituationen utefter Breddenvägen kommer inte att kunna hanteras inom ramen för denna detaljplan. Kommunen är medveten om problematiken och det finns planer på att ta ett helhetsgrepp kring hela Breddenvägen. När i tiden detta kommer att ske är i dagsläget oklart. Kommunen bedömer dock att antalet tillkommande bostäder inte är av sådan omfattning att bullernivåerna från Breddenvägen ökar väsentligt vid närliggande bostadstomter. Det är därför orimligt att den exploatören som utvecklar området ska stå för kostnaderna för uppförande av en bullerskärm utefter Breddenvägen. Frågan kan därför inte hanteras inom ramen för detta projekt utan förmedlas vidare till kommunens Gata/Park enhet.*

## 6. Boende 3 på Nordanvägen

När vi läser Planbeskrivningen ser vi det positivt att ni har tagit åt er många av våra åsikter som att befintlig vändplan inte öppnas upp för genomfartstrafik, belynings sätts upp och den luftburna ledningen grävs ned samt att skogsområdet bevaras.

Dock anser vi att bullernivåerna längst hela Nordanvägen är väldigt störande och önskar att ni överväger att sätta bullerplank uppe vid Breddenvägen längst hela Nordanvägens sträckning. Vi anser att detta vore rimligt då det ju är bullerplank mot husen på andra sidan Breddenvägen, samt längst husen vid Sanda ängar. Sedan det stängdes för tung trafik från Frestavägen ner mot Glädjens trafikplats (Sandavägen) har trafiken av tunga fordon ökat avsevärt på Breddenvägen. Det är mycket start och stopp vid korsningar vilket också bidrar till ökad bullernivå. Som ni också skriver i planeringen "Fler människor kommer att röra sig i området vilket är positivt för den upplevda tryggheten samtidigt som biltrafiken i närområdet kommer att öka i och med tillskottet av bostäder". Ju fler bostäder desto fler bilar och då också mer buller.

**Kontorets kommentar:**

*Se svar under punkt 5.*

## 7. Boende Hyacintgränd

*Sol- och skuggförhållanden*

Påpekar att kvällssolen på Hyacintgränds uteplatser helt försvinner under maj och juni. Det kan inte vara rimligt att planera ny bebyggelse så att de få månader uteplatser på befintlig bebyggelse kan användas helt skuggas, dessutom under de bästa timmarna med kvällssolen i väster. Husen närmast Hyacintgränd bör därför tas bort helt.

**Kontorets kommentar:**

*I det nya förslaget har husraden närmast Hyacintgränd tagits bort. Nyttillkommen bebyggelse bedöms därför påverka befintlig bebyggelse under kvällstid endast i begränsad utsträckning. Kommunen bedömer inte att förhållandena kommer att medföra en betydande olägenhet för de boende. Tidigare har det stått stora växthus på platsen som även de lär ha kastat skuggor in på fastigheterna.*

*Dagvatten*

Anser att planområdet är alldeles för högt exploaterat vilket resulterar i onaturliga åtgärder för dagvattenhanteringen.

Fastighetsgränsen mot Hyacintgränd är en kritisk linje och tillika lågpunkt. Detta innebär att en extremt onaturlig höjdsättning krävs för att omhändertaga dagvattnet på egen tomt. Detta resulterar i praktiken i en nivåskillnad på nära 3m mellan Hyacintgränd och närmaste parhuslängan. För att minimera solljusskadan och höga stödmurar har man istället lyckats utöka exploateringen med en suterrängvåning som skall rädda känslan av den extrema nivåskillnaden som anlagts (nu ser det ut som två våningar fast det i praktiken är tre). Refererar även till översiktsplanen som anger att hänsyn ska tas till ett förändrat klimat och ambitionen om lokalt omhändertagande av dagvatten.

**Kontorets kommentar:**

*Efter Samrådet uppdaterades förslaget med färre hus, längre ifrån Hyacintgränd, och en kantsten längs den östra lokalgatan vilket hindrar mycket av vattnet från att rinna över till Hyacintgränd även vid kraftigare regn. Med nuvarande struktur kommer mer vatten fördröjas inom området och mindre vatten rinna från planområdet in på Hyacintgränd vilket är en förbättring gentemot dagsläget. Större delen av den nya lokalgatan ligger nu lägre än i samrådsförslaget och kantas*



*av en växtb eklädd slänt mot Hyacintgränds fastigheter istället för suterränghus med stödmurar.*

#### *Grönområde*

Idag används skogen närmast Breddenvägen som naturlek för barn och unga. Det föreslagna exploateringsområdet används av djur, bl.a. rådjur, hare och räv, men även fåglar är frekventa besökare. Vidare har ett flertal observationer av fladdermöss gjorts inom området under åren. Utöver detta är området en biotop för bin och humlor vilka finns listade som hotade enligt Artdatabanken. Genom åren har Handelsträdgården (f.d. Winnanssons handelsträdgård) skapat en grön kil och djurstig inom hela exploateringsområdet vilken knyter samman skogen längs Breddenvägen med skogsområdet som omger Hyacintgränd, Gullkragevägen och Ringblomsvägen. Se bilder nedan samt bifogade filer.

#### **Kontorets kommentar:**

*Enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster utgör naturområdet närmast Breddenvägen ett viktigt spridningssamband. Området bevaras som naturmark. Att djur som harar och rådjur vistas inom planområdet är ett resultat av att marken under ett flertal år stått oanvänd. Goda förutsättningar finns dock för att bin och humlor även fortsättningsvis kommer att gynnas då bostadsträdgårdar, med häckar och blommande växter, vanligtvis främjar den biologiska mångfalden. Kommunen har ingen kännedom om att rödlistade arter finns inom planområdet och anser därför att tillräcklig hänsyn tagits till djur- och växtlivet genom att naturmarken närmast Breddenvägen bevaras.*

#### *Exploateringsgrad*

Exploateringen på planområdet är för hög. Det aktuella planområdet är enligt översiktsplanen redovisat som småskalig stadsbygd vilket motsvarar ett exploateringsstal om 0,05. Det redovisade förslaget ger ett exploateringsstal om 0,6 baserat på ca 9000 kvm tomtyta och en BT A om ca 5300 kvm. Både bild och exploateringsstal visar tydligt att byggherren planerat ett alldeles för tätbebyggt område (t.o.m. över medeltät stads bygd).

#### **Kontorets kommentar:**

*Exploateringsgraden är ett sätt att visa vilken typ av bebyggelse som ska dominera stadsbilden. Inom alla områden finns det utrymme för variation. I Översiktsplanen definieras exploateringsgraden som BTA delat med markytan av ett givet område. BTA är byggnadsarean multiplicerat med antal våningar. Det finns olika sätt att definiera markytan. Ett bra sätt att definiera området på i det här projektet är planområdet som innefattar all yta inom planområdesgränsen. Med 70 kvadratmeter byggnadsarea och två våningar för var och en av de 35 bostäderna blir exploateringsstalet 0,46. Exploateringsstal för småskalig stadsbygd anges i översiktsplanen som 0,05-0,2 och medeltät stadsbygd 0,3-0,6. Sedan samrådet har exploateringsstalet sänkts ner till 0,46 vilket gör att den faller inom medeltät stadsbygd.*

#### *Besöksparkering*

I förslaget anges att det under helger även finns parkering vid Grimstaskolan och förskolan Borgen om ej besöksparkering räcker till. Det råder parkeringsförbud på dessa parkeringsplatser annat än för skolans respektive förskolans personal.

**Kontorets kommentar:**

*Texten om att parkering kan ske vid skolan och förskolan har tagits bort i planbeskrivningen. Besöksparkering anordnas inom området i enlighet med det antal som anges i kommunens trafikplan.*

*Påverkan på befintlig bebyggelse*

Planförslaget medför att Hyacintgränd efter planens genomförande får

- sina västervända uteplatser skuggade på bästa möjliga sommartid
- utsikt rakt in i vad som kommer upplevas som en tät struktur då en våningshög stödmur inte kan kallas som ett släpp mellan husen.
- få strålkastarljus rakt in mot huset på övre våningen om inte en ännu högre - inte längre några djurobservationer.

Framtida området kring Hyacintgränd kommer att upplevas som ett, enligt kommunens översiktsplan, över medeltät stadsbyggnad. Hyacintgränd emotsätter sig denna utformning av planområdet till fullo och kräver ett fullständigt förändrat planförslag där ovan synpunkter beaktas tillsammans med förslaget nedan på ny bebyggelse.

**Kontorets kommentar:**

*Förslaget har omarbetats med hänsyn till synpunkterna på tätheten och närheten till Hyacintgränd. Antal bostäder ska minska ner till cirka 35 stycken. Det blir inga suterränghus längst åt öster. Avståndet från de planerade husen till hyacintgränds hus har ökat vilket gör att mindre skugga jämfört med samrådsförslaget beräknas falla på uteplatserna under kvällstid. I övrigt se tidigare svar under rubriken Exploateringsgrad.*

*Förslag på ny bebyggelse*

Idag består det direkta närområdet av glest placerade parhusliknande bebyggelse. Vid det fall den aktuella fastigheten skulle byta användning till bostadsändamål skulle egnahemsvillor vara en mycket mer lämplig bebyggelse. Kommunen skriver i översiktsplanen att en variation gällande bebyggelse inom områden skall tillämpas och ytterligare radhus/parhus/kedjehus kan inte beakta den utfästelsen.

Egnahemsvillor, i ett plan, med ett exploateringsstal kring 0,05 skulle kunna placeras mer naturligt på tomten och undvika stödmurar. Det skulle också släppa fram djur och natur, knyta ihop de två grönområdena och inte skugga befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen skulle kunna lösas på ett mycket mer rationellt sätt och inte påverka hela områdets utformning. Villor är den mest naturliga utvecklingen av fastigheten. Då det både norr och väster om fastigheten återfinns egnahemsvillor.

**Kontorets kommentar:**

*Ett varsamt tillskott av radhusbebyggelse anser vi vara en naturlig utveckling av området Bollstanäs som fortfarande kommer ha en blandning av villabebyggelse och radhusliknande bebyggelse.*

## Kommunala instanser

### 8. Bygg- och miljönämnden

Dagvattenutredningarna ger delvis svar på hur dagvattnet ska renas och tas omhand samt hur skyfall ska ledas bort från området. Det är dock flera delar som är oklara i utredningarna och där man behöver utreda vidare under granskningsskedet att de föreslagna dagvattenlösningarna verkligen kommer att fungera i praktiken.

**Kontorets kommentar:**

*Dagvattenutredningen har reviderats efter den nya strukturen som tagits fram efter samrådet. Viktiga flödesvägar i händelse av ett 100-årsregn har identifierats i dagvattenutredningen och säkerställts i planen genom bildandet av gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten. Med krav på utformning av flödesvägarna säkerställa dess funktion som är att hindra skador på byggnader i händelse av kraftiga skyfall.*

Enligt bullerutredningen är den södra delen av föreslagna bostadskvarter bullerutsatta och någon form av bullerskydd föreslås där. Exakt utformning av bullerskyddet är för närvarande oklart. För att inte omöjliggöra framtida bullerskydd i form av bullerplank bör planbestämmelserna även kunna tillåta plank på åtminstone delar av entrésidan på bostadstomterna.

Enligt planbeskrivningen kommer området att värmas upp med direktverkande el. Detta kommer sannolikt innebära att bergvärme borras i framtiden. En borrrplan bör upprättas i detaljplaneskedet för att underlätta för framtida borringar.

**Kontorets kommentar:**

*Noterat.*

Exploateringstalet är illustrerat högt i förhållande till områdets yta. En stor del av områdets mark blir hårdgjord enligt illustrationen och situationsplanen. Små tomter kan medföra att tillgängligheten blir svårare att uppfylla vid kuperat område. Hur regleras placeringen av bostadshusen i detaljplanen i förhållande till gata? Då häck är reglerat mot gata medför det en viss förgårdsmark. Ska förgårdsmarken regleras?

**Kontorets kommentar:**

*Förgårdsmarken regleras genom prickmark som skapar ett minsta avstånd om 5,2 meter från husets fasad på entrésidan till gatan. På den förgårdsmarken finns utrymme för parkering.*

Placeringen av den nordsydliga gemensamhetsanläggningen g<sub>2</sub> är något förskjuten till väster och inte i kvarteret mitt. Det medför att djupet på tomterna blir låst. De västra tomterna blir något mindre än tomterna i öster. Finns det någon anledning till att de västra radhusen har mindre tomter? Går det att få en mer flexibel placering längs kvarteret av gemensamhetsanläggningen för dagvatten?

**Kontorets kommentar:**

*Denna gemensamhetsanläggning har utökats till att bli ett bredare stråk i mitten av området som kan fördröja dagvattnet.*

I planbeskrivningen visar sektion A-A på sidan 7 och gestaltningsbilder på sidan 13 en hög mur vid parhusen i öster för att möjliggöra parkeringar. Hur når man trädgårdssidan från gata inom tomten mellan parhusen?

**Kontorets kommentar:**

*De parhusen i suterräng som beskrivs har tagits bort i den nya strukturen.*

På sidan 14 anges att fasadmateriale uppförs likadant inom området. Detta är inte reglerat med bestämmelse. Miljöhusens och växthusets gestaltning är inte beskrivet i planbeskrivningen. Dess volymer är heller inte reglerade i plankartan. Angående syftesskrivningen att färgsättningen ska variera i minst två olika kulörer inom området är en ambition att få till variation av bebyggelse. Takmaterialet är reglerat med en planbestämmelse. Däremot är fasadmaterialet inte reglerat som bestämmelse så syftesskrivningen behöver omformuleras då den förutsätter att fasadmaterialet är lika inom området.

**Kontorets kommentar:**

*Fasadmaterial har tagits bort från den syftesskrivningen. I ett exploateringsavtal kommer en mer ingående beskrivning av gestaltningen ingå för att ett enhetligt uttryck ska uppnås vid byggnationen av området. Plankartan kommer i huvudsak reglera husens volymer, men även att takmaterialet genomgående ska vara tegelpannor och att en variation mellan minst tre kulörer ska uppnås mellan husen i området. En högsta nockhöjd om 6 meter har angivits för husen på den gemensamma ytan.*

Hur beaktas trafiksäkerheten i vägkorsningarna till Nordanvägen? Vid korsning behöver fri sikt finnas. Förslaget förordar häckar mot gata. Max 0,80 meter höga häckar kan tillåtas inom 10,0 meter längs båda vägarna. Det gäller eventuellt även i kurvorna längre in på gata. Byggnadens placering med minsta avstånd till Nordanvägen behöver regleras med bestämmelse för att se till att trafiksäkerheten beaktas. Kommer parkeringar att tillåtas längs Nordanvägen? Vägsektion behöver eventuellt redovisas.

**Kontorets kommentar:**

*Fastighetsägaren har ansvar att hålla efter häckarna på egen mark så att de inte blir trafikfarliga. För kvartersmarken närmast Nordanvägen tillåts bebyggelsen inte närmre än cirka 8 meter från Nordanvägens körbana. I kombination med en omarbetad och smalare vägsektion för Nordanvägen anses förslaget vara trafiksäkert. Parkering på Nordanvägen kommer inte vara möjligt då inget utrymme finns för detta.*

## 9. Utbildningskontoret

Utbildningskontoret vill framföra att 40 nya bostäder innebär behov av att planera för ett utökat behov om uppskattningsvis 8-40 platser i förskola samt 10-20 platser i grundskola.

I det berörda området (östra området) planeras sedan tidigare för en förtätning av området, Bredden. I detaljplanen för Breddenområdet finns inplanerat två förskolor med planerad start 2029. I dagsläget finns det sammantaget fler förskoleplatser än antal barn de närmaste åren i detta område. Då det totalt sätt i kommunen är brist på

förskoleplatser under 2021 anser utbildningskontoret att det är mycket viktigt att all planerad bostadsutveckling görs med god framförhållning för att möjliggöra reviderad befolkningsprognos som ett underlag för utbildningsnämndens behov i lokalförsörjningsplanen. Detsamma gäller ett förändrat behov av platser i grundskola. Ett utökat behov om 10-20 platser grundskolebarn är inte avgörande för det samlade behovet men det ska sättas i relation till en förväntad brist på grundskoleplatser fram till de skolor som beskrivs i lokalförsörjningsplanen är etablerade.

**Kontorets kommentar:**

*Noterat.*

Vid genomförande av byggnation och vidare planering av detaljplanen vill utbildningskontoret föra fram behovet av säkra gång- och cykelvägar till omgivande förskolor och skolor. Dels för barn och elevers säkerhet och hälsa men även utifrån den ekonomiska och miljömässiga aspekten att minska behovet av skolskjuts.

**Kontorets kommentar:**

*En ny gång- och cykelväg som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät anläggs utmed Nordanvägen längst planområdet och vidare söderut till Violvägen. Den nya sträckan skapar en säkrare färdväg till och från skolor och förskolor i området. Se planbeskrivningen för mer detaljerad beskrivning av sträckan.*

## Övriga

### 10. E.ON Elnät Stockholm AB

I plankartan finns ett avsatt E område. Det vore bra om det förtydligades vilken tekniks anläggning som ska använda området.

**Kontorets kommentar:**

*E-områdets användning har förtydligats på plankartan. Det står nu transformatorstation.*

### 11. Brandkåren Attunda

Den övergripande principen för planförslagets hantering av översvämningrisker i samband med skyfall är att rinnvägar skapas som leder bort vatten från byggnaderna. Som del av lösningen ska Nordanvägen anpassas så att vattnet leds till ett dike på andra sidan vägen som slutligen leder till Norrviken. Brandkåren Attunda vill uppmärksamma att en bit söderut längs med Nordanvägen finns en lågpunkt i form av en gångtunnel under vägen som förutsätts inte påverkas negativt av tillkommande avrinning från planområdet.

**Kontorets kommentar:**

*En uppdaterad dagvattenutredning för den nya strukturen som tagits fram efter samrådet visar att utflödet från planområdet inte beräknas överstiga den nuvarande flödeskapaciteten i dagvattennätet nedströms.*

I plankartan finns en bestämmelse om att färdig golvnivå ska förläggas minst 0,3 meter över gatans nivå med hänsyn till översvämningrisk. Brandkåren Attunda anser att vid konstruktionslösningar som inte är vattentäta är det inte tillräckligt med

att reglera nivån för färdigt innergolv som är belägen ovanför nivån av beräknat skyfalls regn. Brandkåren Attunda rekommenderar att för hantering av översvämning till följd av skyfall behöver även grundkonstruktionen placeras så att den inte tar skada vid en översvämning alternativt att grundkonstruktionen genomförs vattentät. Beroende på vilken konstruktionslösning som kommer tillämpas för bebyggelsen menar Brandkåren Attunda att komplettering av bestämmelserna kan övervägas.

I Planförslaget redovisas inte mäktigheten för skyfallsvattnet som rinner längs med vägarna inom samt utanför planområdet. Brandkåren Attunda rekommenderar att kommunen anger mäktigheten för skyfallsvattnet för att inte hindra räddningstjänsten samt ambulansens framkomlighet i området. I övrigt bedöms planförslaget säkerställa tillfredställande framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

**Kontorets kommentar:**

*För skyfallshanteringen har dagvattenutredningen räknat med att lokalvattnet i planområdet har 1 kvm tvärsnittsarea vilket är mer än nog för att hantera 100-årsregn. I händelse av ett 100-årsregn skulle denna area ändå inte fyllas, men om den skulle fyllas skulle vattendjupet maximalt uppgå till 19 centimeter.*

*I samband med ett 100-årsregn kommer mäktigheten på skyfallet inte överstiga den flödeskapacitet som lokalvattnet har. Det uppstår därför ingen flödesmäktighet som förhindrar framkomligheten.*

Inom planförslaget planeras en ny brandpost som föreslås placeras i planområdets norra del i samråd med Brandkåren Attunda. Vi deltar gärna i detta samråd och vill upplysa om att, beroende på exakt placering, kan två brandposter behövas inom planområdet.

**Kontorets kommentar:**

*Samråd med brandkåren Attunda kommer att hållas inför att detaljprojekteringen för de allmänna anläggningarna startar efter granskningen av detaljplanen.*

## 12. Skanova AB

Skanova har en luftledning inom planområdet. Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser för att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. 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 att vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kontorets kommentar:**

*Skanova har bjudits in till separata möten angående ledningssamordning. Den luftburna ledningen kommer att behöva flyttas. Detta bekostas av exploatören.*

## 13. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningen har inget att erinra.

**Kontorets kommentar:**

*Noterat.*

**14. Polismyndigheten**

Lokalpolisområde Sollentuna har tagit del av handlingarna angående detaljplan för Norra Nordanvägen och har i dagsläget inget att erinra.

**Kontorets kommentar:**

*Noterat.*

**Förslag till förändringar av samrådsförslaget**

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

**Plankartan**

- *En lägre exploatering med en minskning från 40 bostäder till cirka 35 bostäder möjliggör större avstånd till de befintliga husen på Hyacintgränd så att skuggning av baksidorna till Hyacintgränds hus minskar.*
- *Den nya lokalgatan har placerats längre åt öster för att skapa en mer naturlig gräns mot Hyacintgränd som inte behöver lika synliga stödmurar. En vegetationsbeklädd slänt kommer utgöra en mjukare övergång till Hyacintgränds fastigheter.*
- *En noggrannare höjdsättning på kvartersmark och bildande av gemensamhetsanläggningar för omhändertagande av dagvatten föreslås i plankartan. Två gemensamhetsanläggningar utgör passager mellan radhuslängorna och utformas för att ha kapacitet att avleda vatten från ett skyfall i form av 100-årsregn.*
- *E-området har förtydligats med en skrivelse om transformatorstation.*
- *Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggningen i mitten av området har formulerats om med betoning på att växthus får uppföras istället för att växthus ska uppföras. Kommunen har för avsikt att få till stånd växthuset genom ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.*
- *En korrigering av egenskapsbestämmelsen för utformningen av huvudbyggnadernas tak har gjorts för att garantera sadeltak.*
- *Miljöhus och växthus som är tänkta att uppföras på den gemensamma ytan har fått en egenskapsbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd till 6 meter.*
- *En fortsättning på gång- och cykelvägen ska anläggas även utmed den södra plangränsen för att skydda gång- och cykeltrafikanter utmed Nordanvägen.*

## Planbeskrivningen

- *En kompletterande miljöteknisk undersökning har genomförts där markföroreningarna har utretts mer ingående och avgränsats. Planbeskrivningen har kompletterats med text angående detta.*
- *Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med text som förtydligar att exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan.*
- *Texten om att parkering kan ske vid skolan och förskolan har tagits bort i planbeskrivningen. Besöksparkering anordnas inom området i enlighet med det antal som anges i kommunens trafikplan.*

## Myndigheter, organisationer och intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

- Lantmäteriet (om illustrationen på plankartan)

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

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

- Boende 1 på Nordanvägen
- Boende på Vårvägen
- Boende 2 på Nordanvägen
- Boende 3 på Nordanvägen
- Boende Hyacintgränd

## Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw

Stadsarkitekt/samhällsplaneringschef

Alexander Bonnevier

Planarkitekt