



Upplands Väsby kommun

Samrådsredogörelse

Kontoret för samhällsbyggnad
Katarina Dalerå
Telefon 08-590 976 57
Fax 08-590 733 37
katarina.dalera@upplandsvasby.se

2023-05-22
Diarienummer
KS/2019:172

Detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl), Upplands Väsby kommun

Bakgrund till planarbetet och planens syfte

Kommunstyrelsen gav vid sitt sammanträde den 27 februari 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Optimus, Vilunda 6:42 m.fl.

Området Optimus ligger i centrala Väsby och är en del av Upplands Väsby's industrihistoria med en del äldre industribyggnader kvar. Idag är området präglad av verksamheter, parkeringsytor, kontor och viss kulturverksamhet, bland annat Väsby konsthall. Planen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser. Längs med Väsbyån kommer befintligt rekreativstråk att finnas kvar. Sammanlagt möjliggör planförslaget 70 000 kvm nya bostäder och ca 25 000 kvm för kontor och centrumfunktioner. Genom att blanda bostäder och verksamheter skapas möjlighet till levande stadskvarter med trygghet under dygnets alla timmar.

Byggnader och gårdar ska gestaltas för att erhålla en hög arkitektonisk kvalitet som ger området en egen karaktär med historisk anknytning. Bebyggelsen som helhet ska kännetecknas av en lågmäld stadsmässig karaktär. En sammanhållen stadssiluett eftersträvas med några få väl motiverade högre volymer och med viss variation inom två olika karaktärsområden. Bebyggelsens färgskala och materialsättning ska vara väl sammanhållen. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Balkonger mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadernas helhetsgestaltning och entréer ska vara omsorgsfullt markerade.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa ett bevarande av Optimusbyggnaden med målsättningen att beakta byggnadens ursprungliga karaktärsdrag med avseende på volym, proportioner, fasadartikulering och interiöra öppna konstruktioner med genomsläppligt ljus.

Hur plansamrådet genomförts

Kontoret för samhällsbyggnad redovisade 16 december 2020 ett planförslag för miljö- och planutskottet, som beslutade att sända ut planförslaget daterat november 2020 på samråd.

Samrådet pågick den 21 december 2020 – 12 februari 2021 och inkomna synpunkter är sammanfattade och kommenterade i denna samrådsredogörelse.

Samrådiskungörelsen var införd i Dagens Nyheter och i lokaltidningen ”Vi i Väsby/Mitt i Väsby”. Något offentligt samrådsmöte/öppet hus anordnades inte på grund av Covid-19 pandemin. Samrådsförslaget fanns att tillgå 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, Stockholms län
Lantmäteriet, Stockholms län

Sakägare och övriga privatpersoner

Berörd fastighetsägare inom plan enligt fastighetsförteckning
Berörd fastighetsägare utom plan enligt fastighetsförteckning
Speciella hyresgäster, boende, verksamhetsutövare

Kommunala instanser

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Socialnämnden
Omsorgsnämnden
Bygg- och miljönämnden

Övriga

Brandkåren Attunda
Cykelfrämjandet, Upplands Väsby
E.ON Elnät Stockholm AB
AB Stockholm Exergi (Fortum)
Friluftfrämjandet
Förpacknings- och tidningsinsamlingen
Hammarby församling
FunktionsRättVäsby, FRV
Hembygdsföreningen, Upplands Väsby
Hyresgästföreningen
IP-Only
Käppalaförbundet

Lokalpolisområde Sollentuna
Naturskyddsföreningen, Väsby
Norrvatten
PostNord Sverige AB
PRO Pensionärernas Riksorganisation, Väsby
PRO Upplands Väsby Finska
SUEZ Recycling AB
SPF Seniorerna i Väsby
AB Storstockholms Lokaltrafik (AB SL), Region Stockholm
Swedavia AB Stockholm-Arlanda Airport
Telia Sonera Skanova Access AB
Trafikverket
Upplands Väsby Promotion
Vattenfall Eldistribution
Berörd villaförening
Berörd idrotts- och övrig förening

För kännedom

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

Yttranden har inkommit från följande:

<i>Obligatoriska</i>	<i>Länsstyrelsen (del 1 och del 2) SGI (bilaga till länsstyrelsen) Lantmäteriet</i>
<i>Sakägare och övriga privatpersoner</i>	<i>1-15, lista över privatpersoner finns hos kommunen och kan lämnas ut på begäran.</i>
<i>Kommunala instanser</i>	<i>Bygg- och miljönämnden Utbildningsnämnden</i>
<i>Övriga remissinstanser</i>	<i>Brandkåren Attunda E.On GlobalConnect (IP Only) Miljöpartiet de gröna Upplands Väsby Naturskyddsföreningen Norrvatten PostNord Region Stockholm Trafikförvaltningen Skanova (Telia Company) AB Stockholm Exergi Swedavia Airports Trafikverket Upplands Väsby Hembygdsförening Upplands Väsby Judoklubb Upplands Väsby Villaägarförening Vattenfall Eldistribution AB Väsby Bästa Väsby Konsthalls Vänner</i>

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontoret för samhällsbyggnads kommentarer

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

Obligatoriska

1. **Länsstyrelsen, enheten för planfrågor, del 1 och del 2 (ej sammanfattat, redovisas i sin helhet)**

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att inte tillgodose riksintresse för kommunikationer, Ostkustbanan enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken riskerar att upphävas i strid med gällande bestämmelser samt att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende buller och risk för översvämning. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens antagandebeslut med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse för kommunikationer, Ostkustbanan

Detaljplanens genomförande får inte innebära att nyttjandet av järnvägen eller tillkomsten av ytterligare spår påtagligt försvåras. Kommunen behöver därför säkerställa att järnvägen Ostkustbanan inte påverkas negativt av eventuella ökade flöden till Väsbyån. Ni behöver även säkerställa att bullerstörningar från anläggningen kan hanteras i detaljplanen, så att det inte uppstår framtida krav på järnvägstrafiken som innebär att riksintresset inte tillgodoses.

Kontorets kommentar:

Detaljplanen för Optimus förändrar inte skyfallsflödena till Väsbyån och därmed bedöms det att detaljplanen inte påverkar Ostkustbanan negativt utifrån översvämningssperspektiv.

Detaljplanen säkerställer med stöd av genomförd bullerutredning att godtagbara bullernivåer uppnås inom planområdet. Järnvägens trafik inklusive prognos för framtida trafik finns inkluderat som underlag.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det inte är säkerställt att det går att följa miljö kvalitetsnormer för vatten för aktuell recipient om planförslaget genomförs. För att kunna bedöma planens förenlighet med miljö kvalitetsnormerna behöver kommunen utgå från recipientens status. Recipientens behov av eventuella åtgärder för att klara normen utgör förutsättningen för detaljplanen och dess genomförande. Resonemanget att belastningen från platsen minskar jämfört med idag räcker därför inte. I dagvattenutredningen (Sweco, 2020-10-29) står att detaljplanen ska klara en

fördröjnings- och reningsvolym på cirka 56 kubikmeter, vilket är en låg satt volym. Kommunen behöver visa att den föreslagna volymen för fördröjning och rening tar hänsyn till rådande vattenstatus och behoven av åtgärder för att klara normen för Väsbyån. Planområdet behöver även kunna bidra till att jämna ut eventuella höga flöden i Väsbyån, för att förebygga problem med översvämning och erosion (se även rubrik översvämningsrisk).

Kontorets kommentar:

Kommunen har tagit fram fosforbeting för Väsbyån inom ramen för uppdatering av objektsdatablad för kommunens vattenförekomster. Objektsdatabladet beskriver acceptabel belastning fosfor per hektar från Väsbyåns lokala avrinningsområde. Uppdaterad dagvattenutredning utgår från detta och säkerställer att den belastning som tillkommer Väsbyån från detaljplanen inte äventyrar uppnåendet av miljökvalitetsnormer.

Länsstyrelsen hänvisar till att det i dagvattenutredningen (Sweco, 2020-10-29) står att detaljplanen ska klara en fördröjnings- och reningsvolym på ca 56 kubikmeter. Detta stämmer inte och är ett missförstånd. För gällande fördröjnings- och reningsvolym se tabell 4 i uppdaterad dagvattenutredning (Sweco, 2022-07-07).

Strandskydd

Kommunen vill i denna detaljplan upphäva strandskydd för allmän plats med beteckningen PARK. Åtgärder som medges vid sådan markanvändning hindrar eller avhåller normalt inte allmänheten från att beträda området där de annars skulle ha fått vistas. Åtgärderna innebär oftast inte heller väsentligt förändrade livsvillkor för djur- eller växtarter enligt 7 kap. 15 § MB. Då det saknas en tydlig beskrivning av vilka åtgärder som är aktuella går det inte att avgöra om upphävandet är motiverat längs med hela parkstråket eller delar av det. Kommunen behöver precisera vilka åtgärder som planeras inom parkmarken längs med vattnet samt motivera varför dessa åtgärder kräver ett upphävande eller inte kan genomföras med strandskyddsdispens.

Kontorets kommentar:

Upphävandet av strandskydd för PARK tas bort då det inte bedöms som nödvändigt då PARK utgör allmän platsmark och ingen förändring planeras.

Risker till följd av översvämningar från Väsbyån

Kommunen behöver komplettera underlaget så att det går att bedöma översvämningsrisker relaterade till beräknat högsta flöde (BHF) i Väsbyån. I planbeskrivningen finns ett angivet vattendjup vid ett BHF, men det finns inga uppgifter om hur kommunen har räknat fram djupet. Länsstyrelsen anser att alla parametrar som är av betydelse ska ligga till grund för BHF. Förutom vattendjup behöver även flödes hastigheter, översvämningsförlopp samt varaktighet på översvämning ingå. Utifrån resultatet behöver kommunen säkerställa att åtgärder genomförs för att förhindra översvämning.

I samrådet för detaljplan Östra Runby angavs att en ny BHF-kartering skulle tas fram till granskningsskedet. Karteringens resultat kan med fördel användas även för denna plan.

Kontorets kommentar:

Efter samrådet har en ny analys över översvämningsutbredning vid 200-årsflöde och BHF tagits fram för de centrala delarna av Väsbyån. Den framtagna översvämningsanalysen beskriver flödes hastigheter, översvämningsförlopp samt varaktighet på översvämning vid BHF. Konsekvenser för planerad bebyggelse inom detaljplanen har identifierats och förslag på principiella lösningar för att förebygga, begränsa eller hantera konsekvenserna har tagits fram.

Översvämningsrisker till följd av skyfall

Länsstyrelsen efterfrågar tydliggöranden avseende underlaget för att kunna bedöma översvämningsrisker vid skyfall enligt nedan.

I översvämningsanalysen (Sweco, 2020-11-13) redovisas resultat från en framtagen skyfallskartering för ombyggnation av planområdet. Men figurer som redovisar maximalt vattendjup stämmer inte överens med figuren som visar ändringen av vattennivåer. Det är därför oklart vilket underlag som legat till grund för riskbedömningen och om det finns risk för att översvämningsriskerna underskattats. Kommunen behöver redovisa resultat som stämmer överens med varandra.

Länsstyrelsen anser att avrinningsområdet som skyfallskarteringen baseras på är för litet, eftersom det bara tar hänsyn till tillrinningsområdet öster om Väsbyån. Väsbyån räknas inte in i skyfallskarteringen, även om flödet från dagvattennätet från planområdet till Väsbyån kommer att öka vid omdaning av området (ett klimatanpassat 20-årsregn ska avledas till Väsbyån). Detta kan orsaka en underskattning av översvämningsrisker vid skyfall. Kommunen behöver ta hänsyn till vattenflöden som kommer uppströms planområdet och möjliga dämningseffekter från kulvertarna i Väsbyån för att kunna bedöma översvämningsrisker vid skyfall. Den stora skillnaden mellan ett 200-årsflöde och BHF i Väsbyån tyder på att pluviala översvämningsar, det vill säga översvämningsar kopplade till extremt regn/skyfall, kan vara den största bidragande faktorn för översvämningsrisker i området. Skyfallskarteringen bör även ta hänsyn till utgående basflöde från Edssjön till Väsbyån samt belastning vid ett klimatanpassat 100-årsregn för avrinningsområdet mellan Edssjön och kulverten norr om planområdet. Om dagvattennätet inom det sistnämnda avrinningsområdet belastar Väsbyån bör det även tas hänsyn till detta i skyfallskarteringen.

Kontorets kommentar:

Inför granskningskedet har översvämningsanalysen för skyfall uppdaterats med Upplands Väsby kommuns övergripande skyfallsmodell (2023) som utgångspunkt. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den nya utredningen. Det modellområde som använts i analysen börjar vid Edssjön, uppströms planområdet, och inkluderar sedan delavrinningsområdet, Väsbyån och avgränsas slutligen i Oxundasjön som är den mest nedströmsliggande delen. I skyfallsanalysen ingår hela Väsbyåns avrinningsområde. Alla dagvattenledningar och tekniska delavrinningsområden som berör modellområdet finns med.

Trafikbuller från väg och järnväg

Planområdet är bullerutsatt med höga maximala och ekvivalenta ljudnivåer från järnvägstrafiken. Det förekommer även höga ljudnivåer från vägtrafiken på Mälarvägen i söder och från Optimusvägen i öster.

Planbeskrivningen saknar uppgifter om beräknade trafikbullernivåer från en prognosierad väg- och järnvägstrafik. Den behöver kompletteras med beräknade värden enligt vad som föreskrivs enligt 4 kap. 33 a § PBL. Det behöver även framgå huruvida det finns fler bullerkällor som berör planområdet, såsom värmeverket söder om området.

Planbestämmelsen m1 anger ”Bebyggelsen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. Dock motsäger planbeskrivningen, under rubriken ”Bullersituationen och förslag på åtgärder”, planbestämmelsens innehåll. Det behöver klargöras i planbeskrivningen att orientering mot en ljuddämpad sida innebär att bostäderna ska vara genomgående mot gårdssidan för att svara upp mot trafikbullerförordningen.

För andra delar av planområdet där ljudnivån vid bostadsbyggnader beräknas bli över 60 dBA på bullerutsatt sida, bland annat längs med Optimusvägen, behöver bulleranpassning regleras på plankartan. Detsamma gäller det uppstickande hörnpartiet i kvarteret längst i norr som enligt bullerutredningen inte har bra förutsättningar för att klara trafikbullerförordningens bestämmelser.

För att skärma av boendemiljön från de mycket höga ljudtopparna vid tågpassager behöver kommunen säkerställa att skärmen mellan kvarteren i södra delen av planområdet uppförs, exempelvis genom planbestämmelse. Stor betydelse för planområdets ljudmiljö har även skärmning mellan bostäderna i kvarter 6 och kontorshuset (ATV3), samt att länkbyggnaden i kontorshuset kommer till. För att öka användbarheten av torgytor och allmän platsmark, särskilt kring Optimushuset, har skärmar mellan kvarteren och länkbyggnaden mellan kontorshuset längs med järnvägen stor betydelse. Det är däremot oklart om skärmen mellan bostäderna och kontorshuset samt länkbyggnaden är en förutsättning för att klara riktvärdena. Kommunen behöver tydliggöra det. Om åtgärderna bedöms nödvändiga så behöver de säkerställas i planen.

För att säkerställa en bulleranpassad bebyggelse, som överensstämmer med bullerberäkningarna, behöver planen reglera att skärmande byggnader och andra skärningsåtgärder uppförs till minst den höjd och bredd (och eventuellt tjocklek) som behövs och som bullerberäkningarna har utgått ifrån. Om någon bebyggelse kräver att annan skärmande bebyggelse tillkommer innan för att ljudmiljön ska bli lämplig, så behöver det villkoras eller säkerställas med en planbestämmelse.

Flygbuller

Planområdet påverkas även av flygbuller. I bullerutredningen (Efterklang, 2020-11-05) anges i figur 27 att de röda kurvorna avser maxbuller och att kurvorna är hämtade från Swedavias Miljörapport Stockholm Arlanda Airport 2015. I miljörapporten framgår dock att de röda kurvorna avser FBN1 65 dBA. Kommunen behöver utgå från korrekt underlag och därefter vid behov anpassa planförslaget.

Kontorets kommentar:

Inför detaljplanens granskningsskede har trafikbullerutredning uppdaterats och förtydliganden gjorts i utredningen liksom i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med nödvändiga bestämmelser som säkerställer att trafikbullerförordningens riktvärden uppnås. Bestämmelserna syftar till att reglera nödvändiga åtgärder som krävs för att skapa goda boendemiljöer, men begränsar inte bebyggelsen vad gäller orientering av bostadsrum då detta regleras i annan lagstiftning.

Transport med farligt gods samt risk för urspårning

Inför nästa skede behöver kommunen se över samtliga bestämmelser som reglerar skydd mot störning. Kommunen behöver därefter göra en samlad bedömning av risknivån i planområdet där hänsyn tas till reglerade åtgärder.

Olika begrepp används för skyddsbestämmelserna i plankartan så som "Ostkustbanan", "riskkällan" och "järnväg". Det innebär att de kan bli svåra att tolka och samma begrepp behöver därför användas där det handlar om samma riskkälla. Det behöver också framgå varifrån skyddsbestämmelserna om 30 respektive 50 meter gäller. Kommunen behöver vidare visa om någon del av kvartersmarken verkligen ligger på sådant avstånd att den omfattas av kravet på fönster med brandteknisk klass EW30. Med fördel kan byggnader och fasader som berörs av skyddsbestämmelserna visas i en illustration.

Då aktuell plan inte reglerar säkerhet för utrymning för bostäder, utan endast för lokaler, behöver det förtydligas inför nästa skede om denna skyddsåtgärd även behöver omfatta bostäder. Eftersom det inte går att reglera huruvida en vistelse blir stadigvarande eller inte behöver såväl planbestämmelsen som planbeskrivningen också tydliggöra vilka typer av lokaler som bestämmelsen gäller för.

Planen reglerar endast skyddsåtgärder för nybyggnation och befintliga byggnader. Till nästa skede behöver kommunen därför också tydliggöra vad som gäller vid ändring av byggnader eftersom alla byggnader efter genomförandet kommer att vara befintliga.

Kontorets kommentar:

Riskutredningen har bearbetats och planbeskrivningen samt plankartans bestämmelser kopplat till risk har justerats och förtydligats.

Ny bebyggelse inom aktuellt planområde planeras som närmast 30-40 meter från närmaste spårmitt. Befintlig bebyggelse som ska vara kvar inom området ligger som minst ca 35 meter från närmaste spårmitt. Plankartan justeras, bestämmelse som rör byggnader inom 30 m från spåret tas bort.

För befintlig bebyggelse har skyddsåtgärder i riskutredningen förtydligats.

Geoteknik

Kommunen behöver bedöma markens lämplighet utifrån att de geotekniska förhållandena kan påverkas vid höga vattenflöden. Detta gäller särskilt stabiliteten mot Väsbyån. Se SGI:s yttrande.

Kontorets kommentar:

Se kommunens svar under SGI:s yttrande nedan.

Rådgivande synpunkter

Översvämningsrisker

Länsstyrelsen anser att det finns behov att ta ett helhetsgrepp om översvämningsriskerna i området. Norr om planområdet ligger detaljplan Östra Runby som är under framtagande, samt den antagna detaljplanen Messingen. Anton Tamms väg kan, enligt planbeskrivningen, inte justeras gällande höjdsättningen eftersom den angränsar till byggnader inom detaljplan Messingen. Länsstyrelsen ser dock inte att markhöjder är reglerade i detaljplan Messingen. Därmed kan det finnas möjlighet att samordna hanteringen av höjdsättning och översvämningsriskerna i dessa tre utbyggnadsområden.

Kontorets kommentar: Kvarteren i detaljplan Messingen är redan utbyggda eller under byggnation, vilket gör att det inte går att göra några omfattande justeringar av höjdsättningen av Anton Tamms väg. Skyfallsutredningen har även visat att en ändrad höjdsättning av vägen endast flyttar problem med översvämnning från Anton Tamms väg till området öster om Optimusvägen. Höjdsättningen och utformningen av Anton Tamms väg har studerats i detalj för att ett skyfall ska kunna hanteras på bästa möjliga sätt utifrån givna förutsättningar. Höjdsättningen har samordnats mellan projekten Optimus, Väsby Entré och Messingen.

Kulturmiljöhistoriska värden och gestaltning

Det är positivt att den äldsta byggnaden från 1908 med utbyggnad från 1914 bevaras och förses med rivningsförbud. Byggnadens skydds- och varsamhetsbestämmelser är tydlig avvägda mot byggnadens kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsens bedömning är dock att Optimusområdets kontinuitet och den samlade kulturmiljön kommer bli svårare att läsa av genom planförslaget, då stora delar av anläggningen och den ännu läsbara industrikarakteren kommer ändras och till stor del försvinna. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av den nya bebyggelsens påverkan på Optimusområdet och närliggande bebyggelse samt vilka konsekvenser på kulturhistoriska värdena det sammantaget får.

Vi ser att det går att ta ytterligare hänsyn till den samlade kulturmiljöns karaktärsdrag, genom att låta den industrihistoriska miljön fortsätta vara ett huvudmotiv i området. Både genom att anpassa nya tillägg (se nedan om material och proportioner) och bevarande av flera årsringar. Kommunen bör utveckla sitt resonemang varför inspiration från den valda "klassiska" stilen ger ett samspel med områdets industrihistoriska värden. Ett förtydligande kan göras angående vilka kvaliteter i den valda arkitekturstilen som kommunen vill uppnå i området, som komplement till det nuvarande fokuset på de tillkommande byggnadernas exteriör.

Länsstyrelsen vill även framhålla vikten av att relatera områdets nuvarande gestaltning och kulturhistoriska värden till nya tillkommande byggnader. Det gäller till exempel materialval och proportioner.

Motiveringen till att bostadsbebyggelse ska kunna godtas i det här mycket bullerutsatta läget är att en kompenserande ljuddämpad sida skapas, mot vilken fönster kan öppnas och där människor kan vistas. Länsstyrelsen vill därför trycka på vikten av gårdarnas storlek, utformning och ljusförhållanden.

Social hållbarhet

Länsstyrelsen ser positivt på att det i planbeskrivningen uppmärksammas att offentliga ytor behöver utformas även med barns behov i åtanke. Länsstyrelsen ser också positivt på att bostäderna planeras bli både bostadsrätter och hyresrätter. Det är viktigt att kommunen fortsätter att arbeta medvetet med att utforma bostäderna för att möta bostadsbehovet i kommunen. Det handlar både om upplåtelseform och storlek, men att även se över behovet av exempelvis särskilda bostäder för äldre, funktionsnedsatta och för unga vuxna och studenter.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om konsekvenserna för kulturvärdena som planförslaget medför, se kapitel Planen och påverkan. Plankartan uppdateras med fler bestämmelser på Optimushuset i syfte att säkerställa att byggnadens ursprungliga uttryck bevaras.

De nya husen i delområdet Verkstaden anknyter till Optimushuset där framträdande gavelmotiv relaterar till den befintliga gestaltningen. Husen i Verkstaden gestaltas i klassisk industriell stil med fasader i puts och tegel. I delområdet Kvarterstaden, närmast Mälarvägen och järnvägen, har kvarteren en sluten form och kommunen har valt att ge dessa kvarter ett annat uttryck. Kommunen följer här den gestaltungsplan som antagits av kommunfullmäktige och som gäller för de centrala delarna av Uppland Väsby. Planbestämmelser kopplade till fönstersättning, entrélägen och utformning av byggnadsdetaljer har adderats i syfte att tydligare förankra den nya bebyggelsen till områdets industri arv.

Kommunen delar länsstyrelsen uppfattning om att gårdarnas utformning, storlek och ljusförhållanden är viktiga. Flera av gårdarna inom området är slutna för att skapa en ljuddämpad sida och möjliggöra goda boendekvalitéer på gårdarna. En negativ faktor för ljusförhållandena är att det krävs höga byggnader mot Optimusvägen i söder och mot järnvägen i väster. I arbetet med detaljplanen har dagsljusstudier och solstudier genomförts, dessa visar att mer än 50 procent av gårdarna är solbelysta under vårdagjämning, vilket möjliggör en god vistelsemiljö på gårdarna.

För att skapa förutsättningar till att utforma grönskande gårdar så finns det i detaljplanen en planbestämmelse om att minst 30% av kvartersmarken ska utgöras av planterad yta och ska möjliggöra träd och buskar.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Miljö kvalitetsnormer för vatten under byggskedet

Under byggskedet av detaljplanen kommer det att finnas en stor risk för att befintliga markföroreningar hamnar i vattenförekomsten. Denna risk behöver hanteras och i planbeskrivningen bör det anges hur kommunen tänker förebygga eventuella skador till följd av förorening av ån.

Kontorets kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med information om hantering av länshållningsvatten i utbyggnadskedet, se under rubriken Markmiljö.

Vattenskyddsområde

I planbeskrivningen bör informationen om vattenskyddsområdet ändras. Det bör framgå att planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet Hammarby, men inom påverkansområdet för riksintressen dricksvattenanläggningar på Stockholmsåsen. Det är därför önskvärt att det görs en bedömning om planen bedöms ha någon påverkan på riksintresset och hur det i sådant fall ska hanteras.

Kontorets kommentar:

Vattenskyddsområde: Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att planen ligger utanför vattenskyddsområde för Hammarby vattentäkt samt att planen inte bedöms ha någon påverkan på riksintresset för dricksvattenanläggningar på Stockholmsåsen.

Biotopskydd

Kommunen har uppmärksammat en allé som kan omfattas av det generella biotopskyddet. Den biotopskyddade allén bör bevaras och ingå i förslaget, så att skada kan undvikas och därmed förhindra att förbudet enligt biotopskyddsbestämmelserna utlöses. Kommunen bör därför i första hand utreda och motivera alternativa förslag på planläggning/lokalisering innan en eventuell ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna söks hos Länsstyrelsen. Avverkning ska alltid utgöra det sista alternativet.

Kontorets kommentar: Efter samrådet har en trädinventering utförts som visade att de flesta träd (85 stycken) inom inventeringsområdet ursprungligen har planterats i rader som bedöms vara alléer i enlighet med Naturvårdsverkets definition (Naturvårdsverket 2014). Totalt noterades fem alléer i området där fyra utgörs av oxel och en av avenbok. Ett träd, en skogslind, klassades som klass 3 – värdefullt träd på grund av sin grovlek (62 cm). Inga andra träd uppnådde något skyddsvärde och inga rödlistade arter och naturvårdsarter noterades i området. Fågelbon noterades i samtliga alléer.

Exploateringen som detaljplanen medger bedöms vara av stort allmänt intresse, då den innebär förtätning och omvandling av ett tätortsnära område som redan är exploaterat. Syftet med exploateringen är att tillskapa bostäder, förskola och centrumverksamhet i ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket innebär att många människor kommer att kunna dra nytta av omvandlingen av området på ett långsiktigt hållbart sätt.

Nyplantering av blivande alléer planeras att ske i närheten av dagens alléer, vid Anton Tamms väg och vid Optimusvägen. Optimusvägen får en dubbelradig allé jämfört med dagens enkelradiga. Totalt planeras 141 nya träd att planteras, varav 52 träd i alléer och 42 träd i möjliga alléer. Trädstammen från linden kan med fördel placeras i närområdet som faunadepå, t.ex. på förskolegården eller på annan öppen plats inom detaljplaneområdet.

En ansökan som avser dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av träd i alléer på fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:42 har tagits fram och har godkänts av länsstyrelsen.

Planbeskrivningen uppdateras med den nya informationen.

Planbestämmelser – utformning

Plankartan är till stor del oreglerad gällande utformning och gestaltning, vilket kan äventyra intentionerna i planen vid bygglovsprövning. De utformningsbestämmelser som används behöver vara ändamålsenliga och tydliga. Exempelvis ger nuvarande bestämmelser fl och utformningsbestämmelse om balkonger tolkningsutrymme.

Kontorets kommentar: Plankartan har reviderats och kompletterats med ett flertal bestämmelse som reglerar utformning och gestaltning i syfte att uppnå de gemensamt satta gestaltningsmålen i Kvalitetsprogrammet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Formalia

Planbestämmelser

Kommunen bör överväga att istället för att använda generella skyddsbestämmelser istället skriva ut bestämmelserna på plankartan så att endast de byggnadskroppar och fasader som berörs av

bestämmelser regleras genom egenskapsbestämmelsen m. Vi anser att detta skulle ge ökad tydlighet i bygglovshandläggningen.

Kontorets kommentar: Plankartan har reviderats och förtydligats avseende skyddsbestämmelserna.

SGI, bilaga till länsstyrelsens yttrande (ej sammanfattat, redovisas i sin helhet)

Området Optimus ligger i centrala Väsby på östra sidan om järnvägen och Väsbyån. Det utgörs idag av flera byggnader och hårdgjorda ytor. Planområdet ligger i en nordsydlig dalgång med järnvägen och Väsbyån i dalens botten. Markytan inom planområdet är svagt sluttande mot norr och mot Väsbyån i väster, med nivåer varierade mellan +3 och +6,6. Delar av den äldre industribebyggelsen inom området ska bevaras.

Enligt Tekniskt PM Geoteknik består jordlagren av fyllning som överlagrar lera på friktionsjord. Lermäktigheten varierar inom området mellan 2 och 15 meter. Dimensionerande grundvattenytan kan, enligt samma PM, antas till +2 eller +1,5 meter under befintlig markyta.

Enligt Tekniskt PM Geoteknik bedöms marken inte kunna beröras av skred eftersom den i stort sett är plan. SGI vill ändå lyfta frågan om stabiliteten mot Väsbyån har studerats? Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas av en geoteknisk sakkunnig i planskedet för hela planområdet och för de förhållanden som planen medger. Det innebär för aktuellt område att stabiliteten mot Väsbyån ska bedömas då den kan påverka stabiliteten även för delar av planområdet. En första stabilitetsbedömning kan baseras på befintliga undersökningar. Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Den översvämningsanalys som utförts visar att den största delen av området kan komma att svämmas över vid beräknat högsta flöde (BHF). Vid 200-årsflöde svämmas dock inte området över. I planen anges lägsta nivåer för exempelvis golv, entréer och garageinfarter till de nya byggnaderna samt att dessas grundläggning ska utföras vattentät. Dock kommer de idag befintliga byggnaderna och vissa lokaler och entréer till bostäder i planområdets nordöstra hörn att ligga under översvämningsnivån vid beräknat högsta flöde. Detta eftersom en höjning inte är möjlig då marken där ansluter till befintlig Anton Tamms väg. SGI vill påpeka att om det i framtiden skulle krävas exempelvis invallning av detta område, måste en detaljerad utredning av möjligheten för detta ur ett stabilitetsperspektiv utföras och restriktioner avseende detta införas på planen.

SGI rekommenderar att förhållanden, enligt ovan beskrivning, utreds. Krävs det åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten i området ska bli tillfredsställande, ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt, säkerställas i planen.

Kontorets kommentar:

Efter samrådet har en kompletterande utredning kring stabiliteten utmed Väsbyån tagit fram. Utredningen visar att i delar av marken som mäter 30 meter från Väsbyåns släntrösk förekommer lerlager med låg skjuvhållfasthet och dessa ytor får inte belastas innan de är förstärkta. Planbeskrivningen uppdateras och i plankartan säkerställs detta genom planbestämmelser på allmän plats och kvartersmark som reglerar att för att belasta marken, både temporärt och permanent, krävs först uppfyllda stabilitetskrav i säkerhetsklass 2, vilket betyder

erhållen säkerhetsfaktor $F_c=1,0$ i odränerad och kombinerad analys med dimensionerande värden.

Krav på åtgärd för stabiliteten längs med Väsbyån säkerställs på föreslagen detaljplan. Krav på godkänd stabilitet ska uppfyllas i säkerhetsklass 2.

Lantmäteriet

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det aktuella planområdet, vilket inte är tillåtet.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för. Enligt 5 kap. 13 § 3 PBL ska kommunen redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av avtal. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och behöver därför kompletteras. I och med det finns det ingen möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL. Lantmäteriets handbok föreslås användas som stöd vid komplettering av planhandlingarna.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser (q) i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kontorets kommentar: Utfartsförbud i fastighetsgräns har tagits bort från plankartan. In- och utfarter från angränsande fastigheter regleras genom trafikförordningen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenser.

Kostnadsansvar för ansökan om fastighetsbildning har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Fastighetsägarens eventuella rätt till ersättning av kommunen för planläggning av kulturhistoriskt värdefull byggnad adderas till planbeskrivningen.

Sakägare och övriga privatpersoner

Nr. 1.

Privatpersonen har invändningar mot att alla byggnader kommer tillåtas en totalhöjd som är högre än den högsta befintliga kontorsbyggnaden i området. Den visuella upplevelsen från

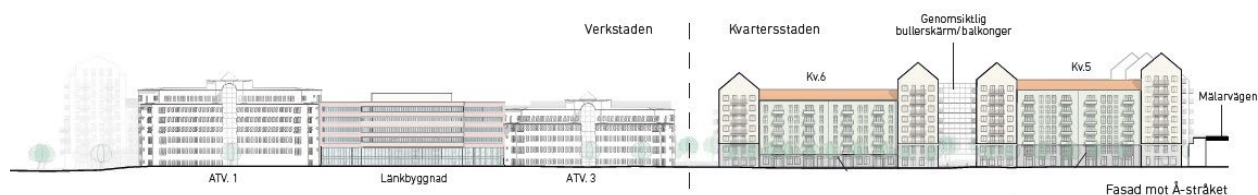
Optimusvägen kommer upplevas som Bullerbyn på ena sidan och Manhattan på den andra. Kvällssolen kommer reduceras och delvis försvinna.

Boende längs Optimusvägen har sedan år 2009 drabbats av olägenheter från byggnationer och byggtrafik från kringliggande projekt. Bygandet av Optimusområdet kommer åter skapa olägenheter och framkomlighetsproblem.

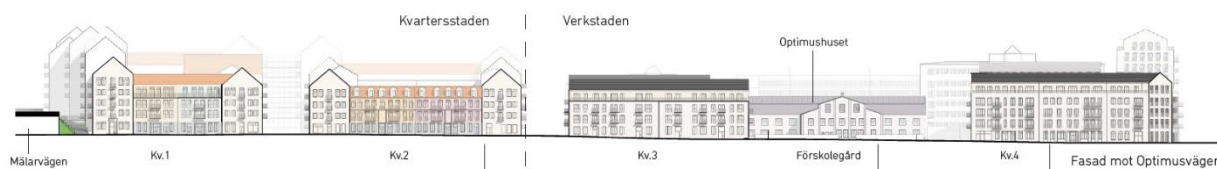
Är det brukligt att kommunen köper upp och betalar förräntningskostnader för mark som inte kan bebyggas. För att sedan bekosta och bygga vägar och torg i området.

I Väsby sker en kraftig förtätning av byggnader med trafik, buller och luftföroreningar som följd. Hur ska befintliga fastigheter som är byggda efter gamla byggnormer förhålla sig till det nybyggda? Dessa byggnader har till exempel gamla fönster och lätt träfasad. Boendemiljön blir helt oacceptabel när omgivningen förändras så mycket. Fastigheterna blir svåra att sälja. Privatpersonen är mycket orolig för hur byggnationen kommer påverka hälsan och ekonomin.

Kontorets kommentar: Husen närmast järnvägen och Mälärvägen kommer att bli högre än befintlig kontorsbebyggelse då bullersituationen kräver det. Höjden på den högsta byggnadskroppen inom kvarter 5 mot Mälärvägen har sänkts en våning efter samrådet då den översta våningen inte var nödvändig för att uppnå goda bullermiljöer inom bostadskvarteret. I övrigt finns det flera byggnader som kommer att bli lägre än befintliga kontorshus, som till exempel flera hus utmed Optimusvägen.



Fasader mot järnvägen. Bild från Kvalitetsprogrammet.



Fasader mot Optimusvägen och angränsande villabebyggelse. Bild från Kvalitetsprogrammet.

Marken inom Optimusområdet ägs av en privat aktör som ansökt om att få planlägga sin egen mark. Denne bär därmed samtliga kostnader för planläggning och utbyggnad av såväl byggnader som gator och torg. Att nyttjandegraden kommer att öka stämmer och kommunen är positiva till det då det möjliggör för fler att bosätta sig i Upplands Väsby kommun. Föreslagna bebyggelse ligger i linje med det som kommunens Översiktsplan redovisar.

Flera av byggnaderna utmed Optimusvägen är lägre än befintliga kontorsbyggnader och ligger i vissa lägen längre ifrån befintlig bebyggelse då Optimusvägen flyttas längre från befintlig villabebyggelse i och med att Optimusvägen byggs om. Den nya bebyggelsen kommer inte att skugga mer än befintlig bebyggelse i söder men vyn från Folkparksområdet kommer att förändras i och med omvandlingen av området.

Kommunen är medveten om befintliga byggnaders grundläggning och förutsättningar och vidtar därför åtgärder i samband med ombyggnation av Optimusvägen för att minimera risken för sättningar och störningar i befintlig bebyggelse under byggtiden men också när området är färdigbyggt.

Nr. 2.

Privatpersonen välkomnar planförslaget, men är kritisk till förslaget att bygga 7–9 våningar högt. Fram till nu har privatpersonen sett Väsby utvecklas till en tätbefolkad men ändå mysig småstad. Ett 9-våningarshus för tankarna till miljonprogram och blir brutalt hur det än utformas. Om byggnaderna håller 3–5 våningar är de i linje med andra nybyggnationer och är lagom för att behålla småstadscharmen.

Det enda officiella argumentet som framförts för att bygga så högt är av bullerskyddsskäl. Privatpersonen köper inte det argumentet utan tror att det är ett svepskäl för att bygga högt av ekonomiska skäl.

Privatpersonen bor 300 meter från spåret och har bara befintliga Optimushusen mellan bostaden och tågen och har aldrig störts av buller. I den mån bullerskydd behövs anses 5 våningar räcka gott. Så pass höga hus kommer även blockera utsikt och sol från många Väsbybor. Den förlusten tror privatpersonen är mycket värre för välmåendet än det potentiella extra bullerskydd de extra våningarna ger. I övrigt ser planerna fantastiska ut. Bygg fina hus i lagom höjd.

Kontorets kommentar: För att klara trafikförordningens riktvärden för trafikbuller för de nya husen som planeras har bullerutredningen visat att det krävs högre byggnader mot järnvägen och Mälarvägen. När bostäder byggs nära bullerkällor måste de byggas höga för att ljudet inte ska komma över byggnaden, dels pga. höga ljudnivåer från snabba passerande tåg men även pga. slagljud från växlar när tågen passerar. Den höjd på byggnader som föreslagits mot järnvägen i kvarter 5 och 6 är ett måste för att innehålla riktvärde för maximala ljudnivåer på ljuddämpad sida, dvs mot innergården. Formen och höjden på volymerna har tagits fram för att just klara bullerkraven. Sänks kvarteren mot järnvägen till samma höjd som det befintliga kontoret på Anton Tamms väg så överskrider riktvärdet på ljuddämpad sida på kvarter 5 och 6 både på innergårdens övre fasader och för övre våningar på alla byggnader som vetter mot Mälarvägen. Höjden på den högsta byggnadskroppen inom kvarter 5 mot Mälarvägen har sänkts en våning då den översta våningen inte var nödvändig för att uppnå goda bullermiljöer inom bostadskvarteret.

Nr. 3.

Privatpersonerna har uppmärksammat att cykelvägen från Mälarvägen till Internationella Engelska Skolan föreslås byggas om. Tas förbindelsen bort mellan Mälarbron och Optimusvägen innebär det att skolbarn behöver cykla längre, men framförallt korsa Smedbyvägen eller Optimusvägen, vilket är en mer osäker cykelväg. Därav bör förbindelsen samt cykelvägen kvarstå, alternativt ta fram ett förslag som inte äventyrar barnens säkerhet till och från skolan.

Kontorets kommentar: Befintlig gång- och cykelkopplingen har bearbetats in i förslaget igen efter samrådet.

Nr. 4.

Privatpersonen förordar ett luftigt, småstadsliknande byggnadssätt som passar in i Väsby och Optimusområdet. Privatpersonen anser därmed att 7–9 våningar innebär för höga byggnader. Det är positivt att Vilunda 6:80 (ATV1), Vilunda 6:81 (ATV3) och Optimushuset behålls. Privatpersonen tycker inte att det är rätt resonerat att bygga högt för att minska buller. Låt därför

ingen av de nya byggnaderna få en högre höjd än de som redan existerar inom området (ATV1 och ATV3). ”Skalan trappas ned” ska tillämpas, det vill säga fallande byggnadshöjd längre österut mot Optimusvägen.

Kontorets kommentar: När bostäder byggs så nära bullerkällor så måste de byggas höga för att ljudet inte ska komma över byggnaden. Byggnadshöjderna trappas ned mot Optimusvägen där byggnaderna som lägst är tre våningar med inredd vind. Se även kontorets kommentar ovan till nr 2.

Nr. 5.

Tillkommande bebyggelse måste samspela med omgivande bebyggelse för att åstadkomma ett helhetsintryck. Det är av stor vikt att det brända rödbruna teglet är förekommande ytmaterial inom Optimusområdet. Likaså är de mjuka kulörerna för tiden kring 1900-talets fasadfärgsättningar helt avgörande och inte kulörta hårda strama kontraster.

Trafiken längs Optimusvägen kommer öka i och med planförslaget. Privatpersonen föreslår farthinder och tydligt avvikande gatumaterial, vilka kommer ge en reaktion att hålla nere hastigheten, särskilt viktigt i höjd med tilltänkt förskoleområde. Trafiksäkerheten kopplat till nybyggnationer av bostäder är av mycket stor betydelse. Det är även av stor vikt att bullerskyddande plank uppförs längs Optimusvägen mot villaområdet. Likaså bör gatubelysningen inte störa villaägarnas inomhusmiljö.

Den tillkommande bebyggelsen delas upp i två områden som utifrån olika förutsättningar skiljer sig i stadsbyggnadsstruktur och gestaltning. Här finns ypperliga möjligheter att bygga nytt i klassisk stil, men med träpartier som ligger i tiden för bra miljöval.

Det är av största vikt att dagvattenåtgärder längs Optimusvägen planeras. Det måste kunna garanteras att det inte försämras för befintliga angränsande fastighetsägare.

Privatpersonerna begär en försäkran om att uppförandet av nya byggnationer och gatuplanering inte innebär konstruktionsskador på fastigheterna i folkparksområdet. Ej heller uppkommande sättnings i markförhållandena accepteras. Privatpersonerna begär att få skriftliga underlag för denna typ av försäkran och garanti för eventuell framtida skadereglering. Privatpersonerna känner oro över den utdragna byggnadsplaneringens tidsram. Det bör beaktas att fastigheterna inom Folkparksområdet riskerar värdeminskning under byggperioden och även efteråt i och med förtätningen.

Kontorets kommentar:

I gestaltningsprogrammet som tagits fram för området ges exempel på fasadmateriel och färgtoner som anses lämpliga med hänsyn till områdets historia. Här anges inom området "Kvartersstaden" att man eftersträvar putsade fasader i jordnära toner och inom "Verkstaden" fasader med puts och tegel i jordnära toner. Sockel och entréer kan också vara i trämaterial. Exakt material och kulör etableras vid ansökan av bygglov.

Optimusvägen är vibrationskänslig vilket utgör begränsning för anläggning av farthinder. Farthinder kan även riskera att leda till ökat buller till följd av inbromsning och acceleration.

Den låga bullerskyddskärmen med en höjd på ca 1,2 meter som finns utmed Optimusvägen mot villaområdet kommer att stå kvar. Denna skärm dämpar trafikbullret från Optimusvägen. Att uppföra en högre skärm anses inte ekonomiskt försvarbart då bullernivån endast ökar med 1,5 dBA efter att vägen flyttas längre från villorna och bullerskärmen. Gatubelysning utformas så att de inte ska störa befintlig eller ny bebyggelse.

För befintlig bebyggelse utmed Optimusvägen innebär ombyggnationen av Optimusvägen ingen försämring av dagvattensituationen. En mindre ökning av vattenansamling vid skyfall kan dock inträffa, dessa vattenansamlingar sker dock i trädgårdar och håller sig med god marginal från byggnader.

Kommunen kommer att vidta lämpliga åtgärder i samband med ombyggnation av Optimusvägen för att minimera risken för sättningar i befintlig bebyggelse. Innan arbetena påbörjas görs en riskanalys och besiktning av byggnaderna. Godkända vibrationsnivåer för byggnaderna bestäms. Under byggtiden sätts vibrationsmätare på byggnaderna för att kontrollera att nivåerna inte överskrids. Om skador ändå uppstår hanteras det som ett försäkringsärende.

Nr. 6.

I och med borttagandet av gång- och cykelrampen mellan Mälarvägen och Optimusvägen försämras cykelkopplingen från Runby till Optimusvägen och Smedsvägen avsevärt. Det påverkar således cykelvägen till stationen och kopplingen söderut mot Bredden. Inte nog med det blir det dessutom en längre cykelväg och överfart över en bilväg. Detta är cykelvägen till flera skolor i området och en klar försämring för skolbarnen.

Privatpersonen framhåller att det bästa är att behålla rampen, men om den ändå tas bort måste trafiksäkerhetshöjande åtgärder åstadkommas på både Optimusvägen och Smedbyvägen.

Kontorets kommentar: Befintlig gång- och cykelkopplingen har bearbetats in i förslaget igen efter samrådet.

Nr. 7.

Privatpersonen ifrågasätter varför en plats med mycket historia ska omvandlas till en tät stadsmiljö som Väsbyborna inte vill ha? En plats med historia behöver inte vara omodern. Privatpersonen förväntar sig ett modernt kvarter i klassisk stil som passar ihop med omkringliggande fastigheter och att områdets unika prägel bevaras. Privatpersonen ifrågasätter starkt byggnadernas skala om 7–9 våningar och tycker inte den är lämplig i Väsby. Privatpersonen tycker heller inte att det är ett argument för att skydda mot buller, då det särskilt

kommer från flygtrafiken och inte från tågtrafiken. Om kommunen anser att det behöver byggas höga hus för att minska buller och det även konstateras risk för översvämning, hur kan platsen då vara lämplig att bygga bostäder på?

Privatpersonen anser att de 500 parkeringsplatserna som föreslås inom området går emot att verka för minskad bilanvändning och ökad kollektivtrafik. Varför uppmuntra att köra 500 bilar till Optimus med bland annat buller, avgaser och olyckor som följd? Privatpersonen förväntar sig att kommunen minskar biltrafiken samt ökar kollektivtrafik och gång- och cykelbanor.

Kontorets kommentar:

Tillkommande bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelse och refererar till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i staden. Den gamla fabriken är utgångspunkt för torg, stråk och tillkommande bebyggelse inom området. Målet är att förstärka och framhäva Optimushuset som kulturell mötesplats. Fasader i den tillkommande bebyggelsen utformas i klassisk industriell stil i puts, tegel och trä för att knyta an till materialen som historiskt har funnits på platsen.

Mot villorna i Folkparksområdet föreslås en lägre mer varierad skala i 3-5 våningar och mot Mälärvägen och järnvägen föreslås en högre skala. Motivet till den högre skalan är för att klara trafikförordningens riktvärden för trafikbuller för de nya husen.

Parkeringsstalet för den nya bebyggelsen föreslås bli något lägre än det som anges som riktvärden i kommunens trafikplan. Parkeringssefterfrågan (och parkeringstalet) för boende bör därtill kunna reduceras genom olika mobilitetsåtgärder, som till exempel bilpool. I samband med att Optimusvägen och Anton Tamms väg byggs om anläggs nya gång- och cykelvägar.

Nr. 8.

Privatpersonen framför att husen bör vara maximalt fyra våningar och inte placeras för nära ån. Höga hus leder till mindre ljusinsläpp, vilket är viktigt att beakta när vi bor i ett land med mörka vintrar. Att gå längs med ån är ett av de få ställen som är öppet och ljust på vintern då solen står som lägst. När man bygger täta hus runt innergårdar blir det mycket insyn från grannar och mörkt i hemmet.

Kontorets kommentar: Placering av husen i förhållande till ån har anpassats för att möjliggöra en utveckling av Å-stråket som är ett viktig grönt rekreativstråk. Höjden och läget på husen har anpassats till omgivande buller i väster och söder. De slutna kvarteren skapar bullerdämpande sidor som är en förutsättning för att bostäder ska kunna uppföras. Inom planarbetet har dagsljus och solstudier tagits fram som visar att förslaget är genomförbart.

Nr. 9.

Privatpersonerna föreslår att byggnaderna närmast Optimusvägen sänks till maximalt tre våningar. Att stegra huskropparnas höjd mot järnvägen är bra, men det borde gå att uppnå samma karaktär med lägre byggnader överlag.

Det råder inte någon brist på ej färdigställda projekt runtom i Väsby. Vad är det som säger att det inte blir likadant här, en ödetomt i flera år. Det borde finnas villkor kopplade till ett slutdatum för färdigställande. Privatpersonerna uppfattar att området ska vara en byggarbetsplats under 10 år. Det är positivt att området byggs ut i etapper, men det är oklart huruvida de olika etapperna avses byggas klart innan nästa påbörjas eller om grundarbetena i nästa etapp påbörjas när

byggnationen kommit en bit i etappen innan? Privatpersonerna undanber bullrande arbeten utanför kontorstid på vardagar. Under byggtiden kan antas att markvibrationerna kommer att bli ansenliga för alla fastigheter närmast Optimusvägen. Önskvärt vore att börja med att göra iordning vägen så att källan till vibrationer flyttar längre bort.

Privatpersonerna är överraskade över den låga kvoten parkeringsplatser som planeras för området.

Den planerade nybyggnationen mot Mälarvägen riskerar påverka befintliga fundament.

Avslutningsvis vill privatpersonerna framföra förslaget att uppföra bullerplank på västra sidan ån, närmast bullerkällan. Det skulle även vara ett lyft för naturupplevelsen längs ån. Privatpersonerna är medvetna om att berörd mark inte ingår i planen, men det påverkar lösningarna för området så påtagligt att det borde övervägas som en lösning på bullerproblemet.

Kontorets kommentar:

Mot villorna i Folkparksområdet föreslås en lägre mer varierad skala i 3-5 våningar och mot Mälarvägen och järnvägen föreslås en högre skala. Motivet till den högre skalan är för att klara trafikförordningens riktvärden för trafikbuller för de nya husen.

Kommunen är angelägen om att minimera påverkan för kommunens invånare under byggtiden. Dialog om utbyggnadsordning pågår mellan fastighetsägaren och kommunen.

Vid anläggande av allmän platsmark följer kommunen Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Samma regler gäller också för byggnation på kvartersmark.

Riktvärden för buller enligt Naturvårdsverkets allmänna råd, NFS 2004:15 skall följas. Entreprenören svarar för bullerskydd om detta erfordras. Byggherren ska i god tid innan man påbörjar byggnationen genomföra beräkningar av hur mycket buller som kan uppstå och vidta förebyggande åtgärder för att minimera bullerstörningarna. Byggherren ska också informera närboende om byggbullret samt hur länge byggnationen pågår.

Arbeten skall, om inte annat överenskommit, utföras helgfria måndagar till fredagar mellan klockan 07.00 och 19.00. Arbeten som förorsakar störande buller får inte utan polismyndighetens tillstånd, äga rum mellan klockan 22.00 och 07.00.

Efter samrådet har fördjupade studier av eventuell påverkan på Mälarvägens brokonstruktion studerats. Utifrån resultatet har bostadsbebyggelsen förskjutits längre från Mälarvägen.

Ett bullerplank mellan ån och järnvägen hade förbättrat bullersituationen men bullerutredningen visar att riktvärdena för buller klaras utan bullerskydd mot järnvägen.

Nr. 10.

De boende i Folkparksområdet har inkommit med gemensamma synpunkter och en namninsamlingslista. De boende är kritiska till den föreslagna bebyggelsens höjd i planförslaget.

Folkparksområdet är klassat som ett område med särskilt kulturhistoriskt värde. De boende värdesätter topografin, solljuset och den fria utsikten som området präglas av. Flera av byggnaderna inom planförslaget kommer, genom sin höjd, inskränka dessa värden. Särskilt för den del av villabebyggelsen som vetter mot Optimusvägen. De boende har därför starka invändningar mot den föreslagna bebyggelsens höjd. Invändningarna gäller både bebyggelsen i "Kvartersstaden" och "Verkstaden" och i relation till nuvarande bebyggelse hisnar de boende inför de föreslagna höjderna. Anledningen till att byggnaderna föreslås blir så höga är att de ska utgöra bullerskydd. Av den bullerutredning som finns tillgänglig framgår dock ingen rekommendation avseende byggnadernas höjd för detta ändamål.

De boende förväntar sig att kommunen tar hänsyn till synpunkterna och anpassar förslaget så att ingen av byggnadernas totalhöjd överstiger den planerade länkbyggnaden mellan Vilunda 6:80 och 6:81 samt att byggnaderna utmed Optimusvägen begränsas till en maximal totalhöjd på 15 meter för att möta villabebyggelsen i Folkparksområdet.

Kontorets kommentar:

Enligt kommunens gestaltningsbilaga så ska ny bebyggelse inom stadskärnan utgå från 4 våningar och en indragen femte våning. Därutöver så kan bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar.

För den nya bebyggelsen inom planområdet har höjderna anpassats till bullerkraven men också till befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet. Närmast Optimusvägen är bebyggelsen lägre, 3-5 våningar, för att anpassa till den lägre villabebyggelsen öster om Optimusvägen.

Bullerutredningen har kompletterats med en beskrivning kring krav på bebyggelsens höjd för att klara trafikförordningens riktlinjer.

Nr. 11.

Privatpersonen frågar sig om det finns någon framtid för kulturen i Väsby. Vilka ideella föreningar har råd att husera i nyproducerade områden. Det finns inte några billiga lokaler kvar i Väsby. Kulturen behöver lämpliga lokaler, hyfsat centralt och till rimliga priser. På vilket sätt kommer Optimusområdet tillgodose detta? Småbutiker skapar liv i en stad. Väsby Centrum är halvdött och det lär inte bli bättre. Flytta hela centrum till stationen istället, som i Huddinge, det skulle fungera bättre anser privatpersonen.

Kontorets kommentar: Optimushuset bevaras och kommer även fortsättningsvis kunna inhysa kulturverksamhet.

Nr. 12.

Enligt den information som privatpersonen tagit del av finns förslag på höghus upp till 45 meter över angivet nollplan. Dessa byggnader kommer påverka utsikt, solljus och antal soltimmar negativt för boende i Folkparksområdet. Det i sin tur kommer påverka värdet på bostäderna och hela Folkparksområdet i sig. Privatpersonen motsätter sig alltför höga lägenhetshus i centrala Väsby. Privatpersonens invändningar gäller de byggnader som överstiger 26,5 meter över angivet nollplan, det vill säga höjden av den planerade länkbyggnaden mellan Vilunda 6:80 och Vilunda 6:81. Privatpersonens förslag är att 26,5 meter bör vara maxhöjden på de byggnader som kommer att upprättas.

Kontorets kommentar:

Mot villorna i Folkparksområdet föreslås en lägre mer varierad skala i 3-5 våningar och mot Mälarvägen och järnvägen föreslås en högre skala. Motivet till den högre skalan är för att klara trafikförordningens riktvärden för trafikbuller för den nya bostadsbebyggelsen.

Nr. 13.

Privatpersonerna är oroliga över att de högsta husen kommer att förstöra områdets fina karaktär, speciellt husen i kvarter 4. Privatpersonerna är dessutom trötta på att bo i en byggarbetsplats. Borde inte pågående projekt längs med Optimusvägen och i centrum färdigställas först? Finns det en plan för hur rivningsavfallet ska omhändertas? Kommer tegel i nuvarande byggnader att återanvändas?

Kontorets kommentar:

Gestaltungsambitionerna är höga för området och kommunen bedömer att de nya husen inom området och kvarter 4 möter de höga gestaltningskrav som kommunen har.

Kommunen förstår att all nybyggnation kan vara påfrestande för medborgare och grannar men är positiv till att rivningstomterna bebyggs och att Optimusområdet omvandlas och blir en integrerad del i stadskärnan.

Hantering av rivningsavfallet hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Enligt Avfallsförordning (2020:614) ska dock bygg- och rivningsavfall dokumenteras, utsorteras och hanteras.

Teglet i nuvarande byggnader kan vara svårt att bevara och återbruka i de nya husen men det finns en ambition inom projektet att återbruka tegel i till exempel stödmurar och på förgårdsmark på kvartersmark och stödmurar och bullermur på allmänplatsmark inom området.

Nr.14.

Privatpersonen motsätter sig kommunens planer att bygga så högt. Det påverkar folkparken negativt och ger inte den stadskänsla kommunen vill uppnå. Privatpersonen föredrar klassisk arkitektur.

Kontorets kommentar: För den nya bebyggelsen inom planområdet har höjderna anpassats till bullerkraven men också till befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet. Närmast Optimusvägen är bebyggelsen lägre, 3-5 våningar, för att anpassa till den lägre villabebyggelsen öster om Optimusvägen.

Nr. 15.

De boende invänder mot att de planerade byggnaderna blir för höga. Tio byggnader blir högre än folkparksområdets högsta punkt och ytterligare åtta byggnader tangerar 30 meter. De boende förväntar sig att totalhöjderna sänks så att ingen byggnad har en högre totalhöjd än +26,50 meter över angivet nollplan samt att skalan trappas ned till maximalt tre våningar för att möta villabebyggelsen.

Boendemiljön utefter Optimusvägen kommer att försämrars på grund av ökad trafik och luftföroreningar. En oro finns att en förtätning försämrar luftväxlingen i området. En högre koncentration av luftföroreningar kan medföra allvarliga hälsoproblem. De boende förväntar sig en saklig konsekvensutredning med handlingsplan.

Kommer saneringsarbetet av mark och byggnader inom planområdet innebära några risker för närboende? Hur skyddas omgivningen? Rivningen av Messingen skapade mycket olägenheter för omgivningen. Hur löser kommunen så det inte upprepas igen?

Kommer gällande normer för buller att hållas? Det finns en stor oro att befintliga bostäder kommer skadas av schakt och pålningsarbeten då marken är vibrationskänslig. Finns det försäkringar och garantier att villaägarna inte lider ekonomisk skada? Närområdet kommer att vara en byggarbetsplats under många år. Ett krav är att arbete undviks under kvällar och helger så att olägenheter för närboende minimeras.

De boendes utsikt och kvällssol kommer att reduceras och i värsta fall försvinna helt. Relevanta solstudier efterfrågas.

Siktlinjerna måste studeras så att de inte bidrar till förstärkt ljud när ljudet studsar längs fasaderna. Kan trafikbullret reflektera i de hårda och höga fasaderna och leda till ökat buller? Folkparksområdet är väldigt stört av flygtrafikbuller. Optimus planområde ligger inte i influensområdet för flygbuller, men det bör ligga nära?

Hur påverkar ombyggnationen framkomligheten för fastighetsägarna i området och vad är tidplanen? Kommer vägarna i Folkparksområdet fungera som genomfartsleder? Kommer Optimusvägen förstärkas så att vibrationer i villorna upphör? Vid långvariga byggprojekt finns det alltid enskilda fastighetsägare som drabbas av ekonomisk skada. Fönsterbyte eller bullerskärmar kan bli nödvändiga. Trots att en fastighet ligger i ett attraktivt område kan den tappa i värde om den angränsar till en byggarbetsplats med lång färdigställandetid.

Kontorets kommentar:

För den nya bebyggelsen inom planområdet har höjderna anpassats till bullerkraven men också till befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet. Närmast Optimusvägen är bebyggelsen lägre, 3-5 våningar, för att anpassa till den lägre villabebyggelsen öster om Optimusvägen.

Enligt den luftkvalitetsutredning som har tagits fram inom detaljplanen klaras miljö kvalitetsnormerna för PM10 och NO2.

Solstudierna som tagits fram i planarbetet visar hur området påverkas av den planerade bebyggelsen, se Kvalitetsprogrammet s 49-52. Kommunen bedömer att påverkan är acceptabel.

I bullerutredningen har eventuella reflektioner i byggnader och längs med siktlinjerna studerats och trafikförordningens riktlinjer för bullerkraven uppfylls.

Kommunen är angelägen om att minimera påverkan för kommunens invånare under byggtiden. Dialog om utbyggnadsordning pågår mellan fastighetsägaren och kommunen. Vid anläggande av allmänplats mark följer kommunen Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Framkomligheten vid byggnation kommer att påverkas men kommunen planerar för att olägenheterna ska bli så små som möjliga. Vid ombyggnationen av Optimusvägen ser kommunen över om det är möjligt att minska vibrationerna för befintliga fastigheter.

Arbeten skall, om inte annat överenskommits, utföras helgfria måndagar till fredagar mellan klockan 07.00 och 19.00. Arbeten som förorsakar störande buller får inte utan polismyndighetens tillstånd, äga rum mellan klockan 22.00 och 07.00.

Kommunala instanser

Bygg- och miljönämnden

Buller

Föreslagna lösningar i bullerutredningen behöver preciseras ytterligare med planbestämmelser så att det kan säkerställas att de efterlevs i bygglovsskedet. Hörnlägenheter och den portik som föreslås mellan bostadskvarteren och järnvägen är exempel på delar av byggnaderna som verkligen behöver byggas på ett optimalt sätt ur bullerskyddssynpunkt. Bygg- och miljökontoret anser också att planbestämmelser bör reglera ljudnivån inomhus med ljudnivåer på 26 dBA ekvivalent nivå och 41 dBA maximal nivå. Detta är skarpare krav än de normala i BBR för att kompensera för den bullerutsatta utemiljön.

Dagvatten

Inom planområdet finns en del befintlig gatuinfrastruktur som är i behov av bättre dagvattenhantering. Det bör preciseras i planbeskrivningen hur detta ska genomföras.

Förorenad mark

Resultaten av tidigare framtagna undersökningar och riskbedömningar har skapat en osäkerhet gällande föroreningssituationen inom planområdet. Därför behöver ytterligare undersökningar genomföras innan ställning kan tas till markens lämplighet. Ytterligare provtagningar av inomhusluft i "Optimushuset" bör också utföras då provtagning endast genomförts vid ett tillfälle. Provtagning av inomhusluft påverkas av flera olika faktorer varpå det är lämpligt att utföra provtagning vid flera tillfällen under året. Samtidigt ska provtagning av byggmaterial genomföras och porgasmätning göras i mark under byggnad. Provtagningsplan föreslås tas fram på fastigheterna Vilunda 6:1 och Vilunda 6:42 samt genomföra ytterligare undersökningar inom allmän plats (nuvarande och blivande). Utifrån resultaten tas en fördjupad riskbedömning fram som utreder föreslagen markanvändnings lämplighet.

Magnetfält

Frågan behöver utredas vidare. Bygg- och miljökontoret avser delta i vidare utredningsarbete och bevaka frågan utifrån försiktighetsprincipen om magnetfält som är angiven i översiktsplanen och utifrån vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt.

Förskolegården

Bygg- och miljökontoret understryker vikten av att inte frångå de kommunövergripande riktlinjerna för planering av utemiljö vid förskolor. Barnen måste få ta plats, vilket visas i praktiken i detaljplanarbetet. Förskolor med allt för snävt tilltagna ytor för förskolegårdar har svårt att få till en god utemiljö som uppfyller kvalitetskraven som ställs i riktlinjerna.

Gestaltning

De kvalitéer och ambitioner som finns i kvalitetsprogrammet och som går att reglera i plankartan behöver anges som bestämmelser, bland annat behöver variation i gestaltningen anges på plankartan. Det är av vikt att i förvaltningsskedet kunna bevaka att kvalitéer och ambitioner inte går förlorade vid framtida förändringar. En ny transformatorstation bör regleras på plankartan så att god gestaltning framhålls. Eventuella komplementbyggnaders nockhöjd på gårdar behöver också regleras på plankartan. På plankartan finns mark markerad med punktprickning mellan bostäder och Optimusvägen. Bygg- och miljökontoret vill veta i vilket syfte detta regleras.

Kontorets kommentar:

Buller- Bullerutredningen har kompletterats efter samrådet och plankartan har kompletterats med nödvändiga bestämmelser för att säkra att trafikförordningens riktlinjer uppnås. Detaljplanen reglerar inte ljudnivåer inomhus då trafikförordningens riktlinjer uppnås.

Dagvatten- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen inom planområdet.

Förorenad mark- Efter samrådet har ytterligare provtagningar och utredningar genomförts i dialog med miljökontoret. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostads- eller förskoleändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar avhjälpes så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppnås.

Magnetfält- Magnetfältsutredningen har kompletterats efter samrådet i dialog med bygg- och miljökontoret.

Förskolegård- Fastighetsägaren har informerats om kommunens mål och riktlinjer för förskolegårdar när det gäller storlek och utformning. Kvalitetsprogrammet har kompletterats med förslag på utformning av förskolegården som visar att kommunens krav kan uppfyllas inom föreslagen yta.

Gestaltning- efter samråd har plankartan kompletterats med bestämmelser för att uppnå visionerna i gestaltningsprogrammet. En begränsning av höjd för komplementbyggnad har lagts till. Marken mellan byggnadskropp och allmänplatsmark har bestämmelsen prickmark för att styra placeringen av byggnadskroppen gentemot Optimusvägen. När husen dras in skapas möjlighet till grön förgårdsmark, detta finns beskrivet i Kvalitetsprogrammet och planbeskrivningen. I kvarter 4 har huset dragits in för att uppnå god sikt i korsningen Optimusvägen/Lokalgata 1. Planbeskrivningen förtydligas.

Utbildningsnämnden

Utbildningskontoret ser positivt på att förskoleverksamhet placeras i Optimushuset med tillhörande förskolegård. I kommunens strategiska lokalförsörjningsplan finns upptaget ett behov av 120 förskoleplatser i Optimusområdet. Det är viktigt att utbildningskontoret medverkar i planprocessen för att säkerställa förskolan inre och yttre miljö.

En förutsättning för att driva förskola i området är att bullernivån reduceras med bullerreducerande åtgärder. Det är viktigt att i detaljplanen säkerställa en friyta om minst 30 m² per barn samt att det finns en sammanhängande friyta om minst 2000 m² i anslutning till förskolelokalerna. Förskolegårdar ska inte delas med boendegårdar. Färdigställandetid av förskola bör ske i ett tidigt skede, helst i samband med inflyttning av de första bostäderna i Optimusområdet. Angöring av transporter till och från förskolan bör detaljstuderas för att undvika backningsrörelser. Placering av entréer behöver även de detaljstuderas så att vägen till och från förskolan blir trygg och trafiksäker. Parkeringsmöjlighet för hämtning och lämning bör säkerställas.

Utbildningskontoret framhåller därtill att det är viktigt att frågan om huvudmannaskap hanteras tidigt i processen. Om huvudmannen blir kommunal eller privat påverkar utbildningskontorets planering.

Kontorets kommentar: Förskolegården är ca 2700 kvm och får endast nyttjas för förskoleverksamhet, bulleråtgärder vidtas för att klara kommunens krav på maximalt 50 dBA för förskolegårdar. Utformning av förskolans gård har utgått från kommunens kravställning i ”Riktlinjer för förskola och skola avseende lokaler och utemiljö” och ett förslag på utformning av förskolegården redovisas i Kvalitetsprogrammet. Närmare studier och dialog med kommunen sker i kommande bygglovsskede. Angöring och transporter har detaljstuderats i detaljplanen och sker från lokalgatorna i området. Backningsrörelser förekommer ej.

Övriga

Brandkåren Attunda

Riskhänsyn, transport av farligt gods

I Risk-PM redovisas individrisk och samhällsrisk genom att återge de som beräkningar som gjordes i riskanalysen för Väsby entré. Individrisken bedöms vara acceptabel på avstånd över 20 meter från järnvägen. Samtidigt kan utläsas att för prognostiserad trafik år 2050 befinner sig den uppskattade risken inom avstånd som är markant längre än 20 meter. Det är lämpligt att i riskvärderingen lägga vikt vid framtida förutsättningar, med tanke på att bebyggelsen antas bestå bortom överskådlig framtid. Den återgivna samhällsrisk för Väsby entré visar på relativt höga risknivåer, särskilt prognosår 2050 som tangerar gränsen till oacceptabel risknivå. Samhällsrisknivån för aktuellt planområde har inte bedömts vara lika hög. Brandkåren anser att aktuell samhällsrisknivå är otydlig genom att det aktuella planförslaget inte ingår i uppskattningen av samhällsrisk. Den uppskattade samhällsrisk behöver uppdateras så att den i största möjliga omfattning tar hänsyn till rådande och framtida planer för aktuellt område och omgivningen. Både Ostkustbanan och Mälärvägen behöver inkluderas och hur riskerna kan förändras i framtiden behöver beaktas. Därefter kan en ny riskvärdering genomföras och skyddsåtgärder och dess effekter identifieras.

I Risk-PM identifieras transporter av farligt gods på Mälärvägen som en riskkälla och att viss utveckling av bedömningen av denna behövs. Men hänsyn till bland annat transport av farligt gods anger planbeskrivningen att stråket längs med ån inte ska utformas för stadigvarande vistelse. På illustrationsplanen syns parkbänkar längs med ån, likaså befarar Brandkåren att torgytan i planområdets norra del kan komma att utformas eller innehålla verksamheter som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Riskhänsyn, översvämning och skyfall

Brandkåren ser positivt på att räddningstjänstens möjlighet till insats i händelse av översvämning har beaktats. Brandkåren vill dock belysa att konsekvensanalysens värdering av huruvida en byggnad kan utrymmas vid brand, i händelse av samtidig översvämning, är beroende av om utrymning via räddningstjänstens stegutrustning utgör en del av utrymningslösningen. Brandkåren vill uppmärksamma att det är möjligt att passera med räddningstjänstens fordon vid ett vattendjup om 0,3 meter, men det är inte möjligt att ställa upp höjdfordon för att genomföra en utrymning från fönster under sådana förhållanden. Brandkåren deltar gärna i fortsatt dialog kring hur genomförandet av insatser i händelse av översvämning kan säkerställas.

Räddningstjänstens insats

Brandkåren uppmärksammar att planförslaget beaktar räddningstjänstens möjlighet till att genomföra räddningsinsatser med tillfredställande säkerhet och har därmed inga synpunkter.

Kontorets kommentar:

Riskanalysen har uppdaterats efter samrådet och har bland annat kompletterats med ett förtydligande kring uppskattad samhällsrisk. Plankartan har kompletterats med

ett antal punkter kopplat till risk. Ytorna närmast järnvägen kommer inte att inbjuda till stadigvarande vistelse. Parkbänkarna i bilden är endast illustrationer, men parkbänkar behövs på regelbundna avstånd för att möjliggöra vila för personer med nedsatt rörelsefunktion.

E.ON

Planärendet har godkänts av E.ON. Ett nytt E-område för ny transformatorstation har tillkommit enligt önskemål. Flytt av E.ONs anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kontorets kommentar: Kommunen delar E.ON:s syn på vem som ska bekosta flytt av E.ONs anläggningar.

GlobalConnect (IP-Only)

GlobalConnect har inga kablar inom detaljplaneområdet, men önskar delta i kommande ledningssamordning för att proaktivt lägga rör för fiber.

Kontorets kommentar: Informationen noteras och kommunen välkomnar att GlobalConnect kontaktar kommunen för fortsatt dialog.

Miljöpartiet de gröna Upplands Väsby

MP Väsby ser positivt på att Optimus ska omvandlas till en levande stadsdel i Upplands Väsby. MP Väsby framför att planområdet måste byggas hållbart och att det återstår en hel del utveckling av planen och dess underlag innan svar givits på alla nödvändiga aspekter av hållbarhet; ekologiskt, ekonomiskt och socialt. I beslut om samråd fattades även beslut om antal parkeringsplatser, vilket MP Väsby menar leder utvecklingen i fel riktning och tar oss längre ifrån att nå lösningar för att möta pågående klimatkris.

Ett klimat- och miljömässigt hållbart Optimus

MP Väsby saknar utredningar om klimat, hållbarhet och mobilitet som visar hur området svarar på den pågående miljö- och klimatkrisen. Trafikplanen som hänvisas till är daterad och MP Väsby har under en lång tid pekat på behovet av en parkeringsutredning för centrala Väsby. MP Väsby anser att konceptet med parkeringstal nära noll bör användas i alla bostadsprojekt i kollektivtrafiknära läge och vill se fullt utvecklade mobilitetstjänster, till exempel elbilpool. Det är därför ett direkt motstridigt beslut att parkeringsplatserna ska öka i antal. De parkeringsplatser som ska byggas bör inte öronmärkas för ett specifikt kvarter utan bör samordnas med flera fastigheter och funktioner för att nå en hög nyttjandegrad över dygnets alla timmar. Planerna som nu presenteras där entréväningar och även två plan över mark upptas av parkeringsplatser måste omprövas. MP Väsby anser att det är nödvändigt att räkna på vad en mobilitetsplan ger både ekonomiskt och i effektivitet. Om sidan mot Mälärvägen inte är lämplig för bostäder så kan parkeringsplatser uppta en del av den ytan. Ytan bör dock nyttjas av funktioner som skapar liv, rörelse och mänskliga möten. Annars riskerar det att bli en mörk sida vid bron som uppfattas som otrygg.

Möjligheten att cykla tryggt och enkelt är en grundförutsättning för ett gott stadsliv. Fler cykelparkeringplatser behöver tillskapas än vad samrådsförslaget visar, därtill service, låncyklar och cykelverkstad. MP Väsby anser att rampen till Mälärvägen bör vara kvar då den används av fler än de som kommer att bo i och besöka planområdet. Det behöver utredas om den kommande bron över järnvägen kan lösa behovet av framkomlighet om rampen försvinner.

Förnybar energi ska vara en självklarhet i nybyggda områden. Det är möjligt att förena byggen i klassisk stil med moderna energilösningar där kombinationen höga krav på gestaltning och energieffektivitet finns i alla skeden. Byggnaderna behöver leva upp till skarpa miljö- och klimatkrav. Klimatanpassning för förhållanden så som skyfall, värmeböljor och vattenbrist måste ske. Vad gäller vibrationer, buller och ljus behöver krav ställas och lösningar vara på plats redan vid utformningen av husen.

Personer som ansvarar för skötsel och förvaltning måste vara delaktiga i planeringen av området. Exempelvis behöver kantstenar, gatsten och skyltar vara utformade så att skötsel och förvaltning kan ske effektivt i samband med exempelvis kraftiga snöfall.

Ett grönare och mer levande Optimus

När Optimus omvandlas är det viktigt att grönska får ta plats horisontellt och vertikalt; gröna tak, odling på tak, gröna väggar och balkonger som ger utrymme för odling. Den befintliga konsthallen med potentiellt kafé och den planerade förskolan bör få del av närodlade grönsaker. MP Väsby ser positivt på att ekosystemtjänsterna får en betydande roll i området såsom takodlingar och insektshotell. Det är viktigt att förskolegården utformas för att utöka den biologiska mångfalden och att förskolan på ett tryggt sätt når närliggande skogar. Närheten till kolonilotter och skog måste beskrivas bättre i planen.

Ett mänskligare Optimus

MP Väsby vill att Optimus ska vara ett område där folkliv, arbetsliv och familjeliv möts i balans. Bostäderna bör utformas för olika behov och livsfaser med rimliga hyror och avgifter. Utöver bostäder finns behov av kaféer, restauranger, lokaler och plats för fritidsaktiviteter. Mycket kan med fördel samlokaliseras med förskolan och konsthallen. Det är feltänkt att prioritera bilparkering framför boende-, aktivitets- eller verksamhetsyta. Yteffektiv cykelparkering och eventuella bilpoolsplatser är motiverat.

Verkstaden är området hjärta som ger plats för återbruk, kreativitet och är en grund för cirkulär ekonomi. MP Väsby vill att de boende ska ges möjlighet till gemensamma ytor där de själva får bestämma vad de ska användas för. Därtill behövs förråd, smarta leveranslösningar och kylboxar för matleveranser. Pandemin har gett nya vanor och behov. Lägenheternas planlösningar behöver erbjuda möjligheten att jobba hemma.

Barnens rättigheter och behov har ett lagstadgat stöd. MP Väsby ser framemot kvalitetsprogrammet där barnperspektivet ska presenteras. Barn och unga ska få vara delaktiga i den fortsatta processen. Förskolegården blir central i området och bör få ta stor plats. På kvällar och helger kan den användas som aktivitetspark av allmänheten. Att bygga stad betyder inte att vi ska acceptera att barnens plats begränsas, barnen rör sig i hela staden. Därför är säkra och lekvänliga vägar till skola, förskola och andra aktiviteter nödvändiga.

MP Väsby ser behovet av fortsatt medborgardialog, till exempel genom fokusgrupper. Som medborgare och oppositionspolitiker ser MP Väsby att samrådsprocessen för detaljplanen varit alltför begränsad och inte bjudit in till den dialog som kan förväntas.

Kontorets kommentar:

Totalt planeras cirka 650 parkeringsplatser inom planområdet.

Parkeringsafterfrågan (och parkeringstalet) för boende bör därtill kunna reduceras genom olika mobilitetsåtgärder, som till exempel bilpool. Detta hanteras i bygglovsskedet.

För att inrymma föreslaget parkeringstal kommer parkeringsplatser behöva anläggas på flera våningsplan i en del av kvarteren. För att skapa en trevlig och levande stadsmiljö har plankartan kompletterats med en bestämmelse om att parkering inte får gå ut till fasad, med undantag från del av fasaden mot ån inom kvarter 5.

Efter samrådet har planförslaget justerats så att gång- och cykelkopplingen till Mälarvägen finns kvar.

I detaljplanens projekteringsarbete har kommunens driftsenhet varit delaktiga och hänsyn har tagits till deras synpunkter för att underlätta för framtida drift av de kommunala anläggningarna inom planområdet.

Övergripande infrastrukturplanering har gjorts med hänsyn till kommunens inriktning enligt översiktsplanen. I översiktsplanen finns inget identifierat behov av ny förbindelse mellan Bankes bro och Mälarvägsbron.

Planbeskrivningen kompletteras med information om närliggande kolonilotter.

Planförslaget har efter samrådet studerats utifrån barnperspektivet och kapitlet Barnperspektiv har utvecklats i planbeskrivningen.

Naturskyddsföreningen

Det är positivt med förtätning av bostäder nära stationen, vilket minskar behovet av transporter till och från stationen samt behovet att exploatera natur- och skogsområden. Väsbybornas intresse för friluftsliv har ökat kraftigt den senaste tiden. Behovet av att låta äldre skog leva och utvecklas har också ökat. Det är viktigt att Väsbyåns miljö skyddas under byggfasen. Positivt att gångstråket längs ån behålls, men det bör göras så att vegetation kan fortsätta utvecklas längs åkanterna. Naturskyddsföreningen ser positivt på att ån ges en mer meandrande karaktär. Ett bullerplank bör placeras mellan ån och järnvägen och inte mellan ån och gc-stråket. Naturskyddsföreningen anser det direkt olämpligt att skärma av ån med fem meter högt bullerplank.

Planområdet är byggt på fyllnadsmassor och totalexploaterat. Det finns en stor utmaning och potential att utveckla ekosystemtjänster på plats. Detta bör beaktas i genomförandet och initiativ från byggherrarna behöver efterfrågas. Med erfarenheterna från Grängesområdet måste kommunen och exploatören verkligen hantera markföroreningarna på bästa möjliga sätt. Naturskyddsföreningen anser att mer ambitiösa undersökningar av olika markföroreningar inom exploateringsområdet måste göras. Undersökningarna bör inte endast vara kvalitativa utan även kvantitativa. Med tanke på den verksamhet som bedrivits inom Optimusområdet är det mycket illa om man underlåter att analysera förekomsten av PCB och olika skärljor. Utöver det måste även metaller och organiska ämnen undersöka och kontrolleras innan schaktningsarbeten påbörjas.

Kontorets kommentar: Bullerutredningen visar att riktvärdena för buller klaras utan bullerskydd mot järnvägen. Bullerskydd utmed ån kommer därför inte att genomföras inom detta projekt.

Kompletterande undersökningar av förekomst av föroreningar har gjorts efter samrådet. Inom planområdet har undersökning av förekomsten av tungmetaller, PAH 16, alifater och aromater i jord genomförts. För grundvatten har en riskbedömning tagits fram avseende klorerade lösningsmedel.

Ytterligare fördjupad utredning/bedömning kan krävas i senare skede beroende på olika typer av verksamheter i området, lokalisering och slutlig utformning av dessa.

Norrvatten

Norrvatten har en huvudvattenledning inom planområdet. Norrvattens rättigheter för ledningen anges i erhållen upplåtelse av ledningsrätt från år 1990. Ledningsrätten är 5 meter bred längs ledningen och ytterligare 1,5 meter utanför ventilkammare och avtappningsbrunnar. Dialog har förts mellan kommunen och Norrvatten kring huvudvattenledningen. Handlingarna är godkända av Norrvatten, men bör genomarbetas tillsammans i projekteringen. Ett genomförandeavtal bör upprättas mellan kommunen och Norrvatten så att Norrvattens tekniska krav tas med till en upphandling samt kostnadsfördelning mellan parterna. Viktigt att notera är att Norrvatten inte bekostar någon ledningsflytt som initieras av en exploatering. Anser Norrvatten att det finns behov av uppdimensionering av ledningen så bekostar Norrvatten den delen.

För resterande ledningssträcka gäller generellt att byggnader, av säkerhetsskäl, inte bör anläggas inom 10 meter från huvudvattenledningen utan att behovet av skadebyggande åtgärder utreds. Huvudvattenledningar får ej utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen. Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande. En handlingsplan och åtgärder för entreprenaden bör tas fram tillsammans i projekteringen eller ställas som krav innan upphandling.

Norrvatten vill göra följande förtydliganden i planbeskrivningen:

Avsnitt Fastighetsrättsliga åtgärder, sidan 43.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Avsnitt Ledningsrätt, sidan 48.

”Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.”, ”Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114–90/13.1) för ändamålet vatten. Ledningsrättshavare är Kommunalförbundet Norrvatten. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås.”, ”Kommunen ansöker om ändring samt upphävande av ledningsrätt.”

Kontorets kommentar: Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan parterna så att Norrvattens tekniska krav tas med till en upphandling samt kostnadsfördelning mellan parterna. Norrvatten kommer att involveras i projekteringen av ledningsomläggningen. Förtydliganden har skett i planbeskrivningen.

PostNord

Vid nybyggnation av verksamhetsområden informerar PostNord att postlådan ska placeras i en lådsamling vid infarten till området. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan. PostNord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kontorets kommentar: Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren som ombesörjer att posthanteringen inom fastigheten placeras på ett godkänt sätt.

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Gatusektionerna för Optimusvägen och Anton Tamms väg är enligt riktlinjer i RiBuss. Dock nämner trafikförvaltningen att vägarna utgör ett viktigt busstråk som kan behöva ytterligare dimensionering, särskilt om vägarna ska trafikeras av stombuss i framtiden. Det bör beskrivas i planbeskrivningen att Optimusvägen planeras för stombuss, då stomlinjer ställer höga krav på framkomlighet och utformning. Stombussen mellan Barkarby och Upplands Väsby planeras gå i trafik på delsträckor inom de närmsta åren. Den kommer då trafikera Optimusvägen, Centralvägen och nuvarande terminal. När den nya bussterminalen öppnar kommer den istället gå via Anton Tamms väg. Optimusvägen och Anton Tamms väg är därför mycket viktiga för den framtida busstrafikeringen och systemet som helhet. Om framkomlighetsåtgärder (till exempel busskörfält) skulle bli nödvändigt på sikt kan det bli svårt att inrymma eftersom ytorna i förslaget inte medger ytterligare körfält.

Framkomlighet i korsningarna är inget som framgår i förslaget och trafikförvaltningen anser att det bör utredas vidare för att bedöma om och vilka åtgärder som kan behövas. Med anledning av områdets centrala placering vore det särskilt intressant för trafikförvaltningen att få veta hur framkomligheten ser ut i korsningarna Anton Tamms väg/Optimusvägen, Centralvägen/Optimusvägen och Mälarvägen/Optimusvägen. Trafikförvaltningen anser även att en trafikutredning bör tas fram som visar på konsekvenser som ett ökat antal fordonsrörelser medför på kapaciteten på det kringliggande lokala samt nationella vägnätet.

All utformning som berör busstrafiken ska följa riktlinjerna i RiBuss. Placering av busshållplatsläge ska ske i samråd med trafikförvaltningen.

Störningar och risker

I Åtgärdsvalsstudie utveckling av pendeltågstrafiken finns ett koncept om 24 tåg i timmen med bland annat behov av 8-spårslösning som följd. Med en sådan målbild betyder det att tågtrafiken kommer att öka, vilket innebär att en översyn behöver göras om rätt nivå för risker och störningar har utretts. Det kan innebära att de beräkningar som gjort för buller kan ligga i underkant.

Buller

Det finns inga riktvärden för buller som ska följas i planbestämmelserna. Trafikförvaltningen anser att det bör föras in vilka riktvärden för buller som inte får överskridas på plankartan. Baserat på närheten till stombusslinjen anser trafikförvaltningen att bostäder bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Riktvärden bör föras in i planbestämmelserna. För busstrafik är det oftast lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen, särskilt vid hållplatser. Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop och pratörer (talad information om kommande bussavgångar) som kan innebära störning till omgivningen. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen.

Översvämning

Anton Tamms väg kommer i framtiden få en mycket viktig funktion för busstrafiken då den ansluter till bussterminalen. Om denna anslutning inte fungerar kan det få stora konsekvenser. Därför är det oroväckande att Anton Tamms väg pekas ut som en lågpunkt med översvämningsrisk vid ett 100-års regn med klimatfaktor. Trafikförvaltningen anser att en fördjupad utredning av Anton Tamms väg och Optimusvägen behövs för att säkerställa att en översvämning inte leder till att busstrafik inte komma att kunna angöra terminalen. Trafikförvaltningen efterfrågar att fler åtgärder undersöks för att mildra konsekvenserna av en översvämning.

Cykel

I planbeskrivningen lyfts att det planeras för ett regionalt cykelstråk, som i dagsläget inte finns redovisat i den regionala cykelplanen. Om det är ett regionalt cykelstråk som ska genomföras, så är måtten i planbeskrivningen inte tillräckliga. För ett regionalt cykelstråk gäller 3,5 meters bredd för cykel och 1,8 meters bredd för gång, vilket ger totalt 5,3 meter och inte 4,3 meter som anges i planbeskrivningen. Detta bör åtgärdas i plankartan om ambitionen är regionalt cykelstråk. Vidare föreslås cykelstråket ledas in på Anton Tamms väg som delvis kommer trafikeras av bussar till framtida bussterminal. Trafikförvaltningen anser att det bör beskrivas hur korsningen Anton Tamms väg och Industrivägen kommer fungera mellan gående, cyklister och bilar med tanke på antal bostäder och verksamheter som planförslaget medger. Vidare bör beskrivas hur cyklister och gående som ska till och från Väsby Entré ska samspela med de bussrörelser som går till terminalen. Det bör utredas och beskrivas i planbeskrivningen hur trafiksäkerhet och framkomlighet ska uppnås på denna kritiska punkt.

Genomförande

Under genomförandet av detaljplanen får inte förutsättningarna för att bedriva busstrafik försämrats. Trafikförvaltningen förutsätter att en dialog och samverkan mellan involverade parter sker under genomförandet för att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet. Om planförslaget genomförs innan planen för Östra Runby med Väsby stationsområde, kan genomförandet innebära konsekvenser som bör kartläggas och utredas.

Hur genomförandets etappindelning påverkar kollektivtrafiken bör beskrivas. Det saknas en beskrivning hur byggtrafiken kan påverka busstrafikens framkomlighet. Det vore önskvärt med en beskrivning hur kollektivtrafiken ska fungera under genomförandet, särskilt om Väsby entré påbörjas innan eller samtidigt som planförslaget för Optimus och att nuvarande bussterminal rivs.

Kontorets kommentar:*Övergripande*

Sektion för Optimusvägen har utformats i enlighet med krav från RiGata –Buss med avseende på minsta körfältsbredd och vägbredd på väg med förekomst av stomtrafik. Framkomlighet i vägnätet och i korsningar har förtydligats i PM trafikanalys (M4Traffic, 220208). Prognosår som används är 2040. Korsning Anton Tamms väg/Optimusvägen har utformats för möte mellan boggiebussar.

Störningar och risker

Kommunen har i revideringen av riskanalysen efter samrådet använt sig av underlag från trafikförvaltningen.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats efter samrådet och plankartan har kompletterats med nödvändiga bestämmelser för att säkra att trafikförordningens riktlinjer uppnås.

Översvämning

Den nya översvämningsanalysen som tagits fram sedan samrådet visar att Anton Tamms väg kommer att vara oframkomlig för både vanliga fordon och utryckningsfordon under en viss period. Optimusvägen kommer vara framkomlig för utryckningsfordon under hela 100-årsregnet men oframkomlig för vanliga fordon under ca fyra timmar vid 100-årsregn. Ombyggnation i planområdet leder inte till en ökning av den tid som vägarna är oframkomliga.

Cykel

Den regionala cykelplanen för Stockholms län, antagen i november 2021, pekar ut Optimusvägen som regional cykelväg. Optimusvägen har utformats enligt minsta rekommenderade breddmått för basutförandet 4,3 meter dubbelriktad gång- och cykelbana. Avsteg har gjorts för sidoområdet där utrymmet har minskats från rekommenderad bredd 1,0 meter till 0,6 meter.

Korsningen Anton Tamms väg/Industrivägen ingår inte i detaljplan Optimus. Utformning och reglering hanteras inom det parallella planprojektet Östra Runby med Väsby stationsområde.

Genomförande

Busstrafikens framkomlighet kommer att beaktas vid byggnation. Samordning mellan pågående projekt pågår.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova förutsätter att den part som initierar eventuella åtgärder för att möjliggöra exploatering även bekostar den.

Kontorets kommentar: Ledningarna kommer att behöva flyttas, dialog kring detta pågår mellan kommunen och Skanova. Genomförandeavtal kommer att upprättas mellan parterna.

Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder på anläggningarna utförs av Stockholms Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Genomförandeavtal ska tecknas snarast möjligt. Fjärrvärme och fjärrkyla kan erbjudas.

Kontorets kommentar: Ledningarna kommer att behöva flyttas, dialog kring detta pågår mellan kommunen och Stockholm Exergi. Genomförandeavtal kommer att upprättas mellan parterna.

Swedavia Airports

Swedavia – Stockholm Arlanda Airport har inget att erinra mot rubricerat planförslag.

Trafikverket*Ostkustbanan*

Ostkustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och en riksintresseprecisering finns med kompletterande handlingar gällande utbredning av järnvägsområde. Planerad utbredning sker väster om befintliga spår och kommer således inte påverka marken för detaljplanen. Dock innebär en utökning av antalet spår att bullernivåerna kan komma att öka.

Trafikverket informerar att Åtgärdsvalsstudien pendeltågssystemet, som är ett samverkansprojekt mellan Trafikförvaltningen och Trafikverket, pekar att Upplands Väsby station är en viktig knutpunkt som kommer att kräva ytterligare utredningar gällande framtida spårläggning,

eventuell regional tågstation samt en samordning med pågående projekt kring Väsby Entré. Trafikverket håller fortsatt dialog med kommunen i dessa frågor.

Planområdet angränsar till Ostkustbanan och Väsbyån som löper längs med järnvägen. Trafikverket har tidigare besvarat en remiss gällande förändring och omledning av Väsbyån (ärende TRV 2020/68632) och efterfrågar om det finns en koppling till detta projekt och om dessa både ärenden påverkas av respektive förändring och utbyggnad. Den klimat- och sårbarhetsanalys som Trafikverket genomfört i region Stockholm visar att Ostkustbanan och Väsbyån är identifierade riskområden vid höga flöden. Bland annat Väsby station ligger i en lågpunkt med risk för översvämning vid skyfall. Det är viktigt att fortsatt hålla en tät dialog kring klimatanpassning.

Dagvattenutredningen pekar på en ökad risk för översvämning av Väsbyån. Trafikverket saknar en analys kring hur järnvägen påverkas av exploateringen och det förändrade dagvattenflödet. Järnvägen får inte påverkas negativt.

Buller

Detaljplanen påverkas av flertalet olika bullerkällor; järnväg, väg samt flygbuller. Det är otydligt i bullerutredningen om flygbuller har vägts in i den samlade bedömningen. Vid bullerutredningar ska beräknade gränsvärden för buller och vibrationer utgå från Trafikverkets basprognos 2040. Eventuellt behov av bullerskyddsåtgärder ska inte innebära åtgärder inom järnvägsområdet.

Trafikverket ser en risk då området har höga bullernivåer som påverkar boendemiljön. Vid etapputbyggnad har liknande platser uppmärksammat problem med svårigheter att uppnå tyst sida för till exempel de bakre husen. Trafikverket hänvisar till länsstyrelsens bedömning gällande lämplighet med hänsyn till bland annat buller.

Geoteknik

Bostäder är placerade på 30 meter eller större avstånd till järnvägen. Trafikverket anser att det är ett tillräckligt avstånd gällande risk för urspärning och framtida spårutbredning.

Genomförande av planen kan påverka grundläggning för järnvägen. Försiktighet krävs vid schaktning, sprängning, pålning, avvattning och sponter då arbete kan påverka Trafikverkets anläggningar. Vid en utbyggnad måste mätningar för sättning och vibrationer utföras. En riskanalys behöver tas fram samt förslag till kontrollåtgärder i ett så tidigt skede som möjligt. Avtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Kontorets kommentar:

Ostkustbanan

Kommunen delar trafikverkets syn på att fortsatt samordning och dialog är viktigt i klimatanpassningsfrågorna.

Omledningen av Väsbyån hanteras i sin helhet inom projekt Väsby Entré. Omledningen av ån har ingen direkt påverkan på exploateringen av Optimusområdet, då den sträcka där ån leds om ligger utanför detaljplanen för Optimus.

Översvämning

Planområdets genomförande påverkar inte översvämningarnas nivåerna negativt. Järnvägsbanken ligger högre än områdena öster om ån. Höjdskillnaderna medför

att flöden endast dämmer på den östra sidan av Väsbyån vid 100-årsregn med klimatfaktor.

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats och påverkan från flygbuller har förtydligats. Flygbullernivå vid Optimus innehåller riktvärde för ekvivalent och maximal ljudnivå enligt Swedavias rapport (Miljörapport Stockholm Arlanda Airport 2019).

Geoteknik

Riskanalys kommer att genomföras och nödvändiga avtal upprättas.

Upplands Väsby Hembygdsföreningen

Hembygdsföreningen anser att planområdet är ambitiöst med en bra blandning av bostäder och verksamheter, men kanske för tätt. Optimusområdets kontakt med områdena väster om järnvägen bör utvecklas. Det kanske inte räcker med en förnyad Bankes bro utan behövs därtill en kompletterande förbindelse mellan den förnyade bron och Mälurvägsbron.

Hembygdsföreningen tycker det är bra att planbeskrivningen framhåller att områdets kulturella profil kan utvecklas kring Konsthallen. Det är utmärkt att Optimus två ursprungsbyggnader får nya skyddsbestämmelser. Hembygdsföreningen vill särskilt understryka de byggnadsteknikhistoriska värden i den i början av 1900-talet moderna tekniken med armerad betong.

Hembygdsföreningen anser att de röda tegelbyggnaderna från 1950-talet ska bevaras. I utredningar kopplade till detaljplanen lyfts byggnaderna fram i olika avsnitt. I planbeskrivningen saknar Hembygdsföreningen ett resonemang om varför inte denna epoks tillbyggnader kan bevaras och integreras i den nya bebyggelsen. Då det gäller skicket är ofta 1950-talets byggnader välbyggda. Det är i industriarvssammanhang inte helt ovanligt att industrins förändring och utveckling över tid inte tydliggörs. Om dessa byggnader rivs så försvåras kraftigt förståelsen av Optimus utveckling och expansion under efterkrigstiden.

Kontorets kommentar: Övergripande infrastrukturplanering har gjorts med hänsyn till kommunens inriktning enligt översiktsplanen. I översiktsplanen finns inget identifierat behov av ny förbindelse mellan Bankes bro och Mälurvägsbron. Kommunen delar bedömningen att förståelsen av kulturarvet försvåras vid en rivning av byggnaderna från 1950-talet men bedömer att bevarandet av Optimushuset är tillräckligt för att det kulturhistoriska arvet ska vara avläsbart. Industrierket ger området en tydlig identitet som ska förvaltas och bevaras. Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen samt de allmänna platserna ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i områdets industrihistoriska arv. Planbeskrivningen har kompletterats med en text om konsekvenserna som rivningen av befintliga byggnader medför.

Upplands Väsby Judoklubb

Upplands Väsby Judoklubb framför vikten av att fortsatt få behålla sin verksamhet i Optimushuset. Judoklubben har bedrivit sin verksamhet i Optimushuset sedan 1993 och har själva renoverat och iordningsställt lokalen som återfinns på den så kallade "vinden" intill Konsthallen. Judoklubben passar väl in i huset med övriga verksamheter och bidrar till det kulturella och rörliga livet i den nya stadsdelen.

Upplands Väsby Judoklubb är en väletablerad mötesplats. Målet med judoklubben har alltid varit att skapa en öppen och inkluderande plats för kommunens barn och unga, där alla är välkomna. Judoklubben hoppas kommunen stöttar verksamheten genom att låta dem behålla lokalen även i framtiden.

Kontorets kommentar: Detaljplanen möjliggör för olika typer av verksamheter i Optimushuset. Judoverksamhet är en typ av verksamhet som ryms inom bestämmelsen C (centrumverksamhet). Kommunen har dock inte rådighet över vilka verksamheter som finns i Optimushuset då det är privatägt.

Upplands Väsby Villaägarförening

Föreningen är positiva till att projektet åstadkommer en uppgradering och modernisering av markanvändningen i området. Läget är attraktivt och nära stationen. Föreningen vill dock framföra att nuvarande höjd på byggnadens längs med Optimusvägen, ”gamla polishuset”, är cirka 20 meter högt (5 våningar och 3 meter per våning). Den höjden har, såvida föreningen känner till, inte varit någon olägenhet för sakägare längs med Optimusvägen. Om olägenheter inte kan undvikas bör ersättning alternativt inlösen av fastigheter vara en möjlighet som kan övervägas.

Om befintliga träd längs Optimusvägen behöver flyttas bör kommunen utreda om det är möjligt att använda sig av teknik där träd lyfts undan och återplanteras när projektet är avklarat. Föreningen vill bevara Väsby grönt och fint. Träden skulle höja värdet för alla som bor i området, både nyinflyttade och befintligt bosatta.

Ljudet från järnvägen är ofrånkomligen kraftigt vissa tider på dygnet. De nya husen behöver kanske anpassas så att ljudet från järnvägen minimeras för de boende längs Optimusvägen och inom nybyggnationen. Risken att ljud tränger in i de genomgående stråken som planeras från järnvägen till Optimusvägen måste beaktas. Föreningen undrar om ljuddämpande asfalt planeras? En sådan lösning kräver omläggning av asfalt var femte år för att uppehålla effekten. Kan fönsterbyte vara en möjlighet i befintliga bostadshus längs Optimusvägen? Även här kanske ekonomisk ersättning alternativt inlösen av fastighet är en möjlighet som kan övervägas?

Om pålning planeras så finns det krav som behöver uppfyllas för att inte ge skador på befintliga hus intill. Föreningen förutsätter att dessa följs i god ordning.

Kontorets kommentar:

I detaljplanearbetet har påverkan på befintliga fastigheter bedömts som marginell. Kommunen bedömer därmed att det inte är aktuellt med ersättning eller inlösen av fastigheter.

Fem träd framför Optimushuset kommer att bevaras, övriga befintliga träd kommer inte att kunna bevaras. Nya träd som bidrar till att höja de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden kommer att planteras utmed Optimusvägen och lokalatorna. Totalt sett kommer fler träd att finnas efter ombyggnation av området än innan.

Enligt den bullerutredning som har tagits fram i planarbetet visar den att ljudnivåerna kommer att minska för befintlig villabebyggelse efter utbyggnad av området. De nya byggnaderna fungerar som en bullerdämpande barriär mot Mälarvägen och järnvägen.

Ljuddämpad asfalt bedöms inte vara aktuellt på Optimusvägen i dagsläget då det sådan asfalt slits lättare och behöver därmed läggas om oftare, vilket ger högre driftskostnader för kommunen.

Kommunen förutsätter att fastighetsägarna följer de krav och riktlinjer som finns vid pålning för att undvika skador.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom eller i det direkta närområdet till rubricerad detaljplan.

Väsby Bästa

Väsby Bästa är i huvudsak positiva till planförslaget, men menar att antalet lägenheter är för många och ger därmed små lägenheter. Väsby Bästa anser att husen inom planområdet inte bör vara högre än fem våningar och inte bör överstiga 600 lägenheter. Lägenheter behöver planeras för ett flexibelt boende, såsom generationsboenden eller möjlighet till uthyrningsdel. Väsby Bästa framhåller att det saknas en parkeringsutredning. Antalet parkeringsplatser måste följa kommunens parkeringsnorm på 0,7 parkeringsplatser/lägenhet eller 14 parkeringsplatser/1000 kvadratmeter BTA. Därtill finns heller inga planerade parkeringsplatser för personalen till de arbetsplatser, butiker och verksamhetslokaler som planeras i området.

Industriarvet ger området en tydlig identitet som ska förvaltas och bevaras. Tanken att låta Optimushuset påverka arkitekturstilen i ”verkstaden” är mycket positivt. ”Kvarterstaden” skapar endast förvirring med sina slutna kvartersstrukturer. Väsby Bästa anser att ”kvarterstaden” bör utgå och att ”verkstadens” karaktär istället planeras över hela området.

Alltför höga hus i en sluten kvartersstruktur med stora brister av sol- och dagsljus som dessutom delvis placeras endast 6–8 meter från en hårt trafikerad bro anser Väsby Bästa inte vara acceptabelt för att skapa ett attraktivt Väsby. Denna del måste planeras om och husen få ett betydligt större avstånd till både Mäljarbron och Väsbyån.

Den befintliga gång- och cykelkopplingen mellan Mäljarvägen och Optimusvägen anser Väsby Bästa ska behållas i nuvarande läge då den utgör den säkraste skolvägen för barn och unga. Barn- och trafiksäkerhet måste prioriteras framför att maximera antalet lägenheter i kvarter 1 och 5.

Solljusbilderna visar att de slutna kvarteren ger ett icke tillfredställande insläpp av solljus, speciellt på kvartersgårdarna som är viktiga ytor för lek och samvaro. Större delen av året och dygnet kommer dessa ligga i skugga. Att inte få tillräckligt med solljus anser Väsby Bästa vara bristfälligt och har en negativ påverkan på de boende. Väsby Bästa föreslår att hushöjden i ”Kvarterstaden” minskas till max 4 våningar. Dagsljusutredningen behöver kompletteras då den saknar beskrivande förklaringar och slutsatser samt behöver redovisa beräkningar för lägre byggnadshöjder.

Husen i kvarter 5 och 6 ligger för nära Väsbyån med ett minsta avstånd på 8 meter, vilket är ett för litet utrymme sett till det enda planerade grönområdet för rekreation. Området ska dessutom delas mellan bil- och gångtrafikanter. Väsby Bästa ser allvarligt på avsaknaden av natur och grönområden inom planområdet. Det finns stora brister i särskilt barn och ungdomars, men även den övriga allmänhetens möjlighet till idrott, rörelse, lek och hälsa. Fysisk och psykisk ohälsa bland barn och ungdomar är ett växande problem bland annat på grund av brist på fysisk

aktivitet. Dessutom planeras få allmänna ytor och torg, inte bara för de boende utan också för de som kommer ha Optimus som arbetsplats.

Planområdet läge gör det utsatt för mycket höga trafikbullernivåer, från framförallt spårtrafiken. Bullerproblematiken måste ägnas särskild hänsyn, speciellt för den planerade förskolan och lek- och uteplatser. Grundvattennivån i området ligger 1–2 meter under marknivån. Väsby Bästa påminner om grundvattenproblematiken som uppstod i samband med byggandet av Messingen.

Kontorets kommentar:

Enligt gällande lagstiftning är det inte möjligt att styra antalet lägenheter. På plankartan har bestämmelsen ”endast 40 % av andelen lägenheter får vara mindre än 30 kvm” lagts till för att möjliggöra ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar.

Totalt planeras cirka 650 parkeringsplatser inom planområdet i enlighet med det politiska beslutet som gavs vid beslut om samråd (2020-12-16 §98). Parkering för verksamheter utgår i stort från föreslagna riktvärden enligt Trafikplan 2013 men har utretts särskilt och föreslås bli 15 platser per 1000 kvadratmeter BTA handel, för kontor 6,75 platser per 1000 kvm BTA och för förskola 5,1 platser per 1000 kvadratmeter BTA.

Befintlig gång- och cykelkopplingen har bearbetats in i förslaget igen efter samrådet.

Dagsljusutredningen har uppdaterats och kraven enligt BBR har bedömts möjligt att uppfylla även om det i vissa svåra lägen kräver speciallösningar för att uppnå de krav som finns. Krav på dagsljus i lägenheter finns i BBR och följs upp i bygglovskedet.

Genomförda solstudier visar att mer än 50 procent av gårdarna är belysta under vårdagjämning, vilket möjliggör en god vistelsemiljö på gård. Solstudierna kompletteras med en kort beskrivande text.

För att säkerställa grönskande gårdar finns det en planbestämmelse i plankartan om att minst 30% av kvartersmarken ska utgöras av planterad yta vilket ska möjliggöra för träd och buskar.

Enligt kommunens gestaltningsbilaga ska ny bebyggelse inom stadskärnan utgå från 4 våningar och en indragen femte våning. Därutöver kan bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar, vilket har skett inom planområdet.

För den nya bebyggelsen inom planområdet har höjderna anpassats till bullerkraven men också till befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet. Närmast järnvägen och Mälarvägen är bebyggelsen högre för att klara trafikförordningens krav om ljuddämpad sida och mot Optimusvägen är bebyggelsen lägre, 3-5 våningar, för att anpassa till den lägre befintliga villabebyggelsen öster om Optimusvägen.

Väsby Konsthalls Vänner (VKV)

Att Optimushuset ska utvecklas till en större målpunkt med olika publika kulturverksamheter ser VKV mycket positivt på. Precis som nu behöver Konsthallen även i framtiden ha tillgång till lastmöjligheter via en lastentré samt några reserverade parkeringsplatser, inklusive en handikappanpassad plats. Parkeringsplatser behövs även för övriga besökare.

VKV förslår att material rörande Optimusfabriken skulle kunna samlas i en permanent utställningslokal, del av ett fik eller dylikt. En café- eller restaurangverksamhet skulle skapa ett flöde som är önskvärt. En butik för konstnärsmaterial skulle få en given kundkrets då denna typ av butik saknas i Upplands Väsby. VKV ser gärna att kulturella verksamheter av olika slag samsas i Optimushuset och föreslår att väsbykonstnärer bjuds in som idéskapare till utformningen av ytor kring byggnaden. En förskola i Optimushuset, med föräldrar som hämtar och lämnar, skapar inte det flöde som efterfrågas.

För att uppfylla en del av planens syfte och huvuddrag är det av stor vikt att området industrihistoriska arv bevaras. VKV protesterar därför mot rivningen av den norra tillbyggnaden av Optimushuset som gjordes under 1950-talet. För att förstå Väsbyns framväxt måste olika arkitektoniska uttryck få upplevas.

I samrådshandlingarna står ingen tidplan angiven, men VKV har förstått att 2040 är en målpunkt för när Optimusområdet ska vara färdigbyggt. VKV känner stor oro för hur lång tid Väsby Konsthall ska vara förvisad till en ersättningslokal och är särskilt intresserade av när Optimushusets renovering beräknas vara klar.

Kontorets kommentar: Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet där bland annat utställningslokal och restaurangverksamhet är möjligt. Kommunen delar synpunkten att det inte är lämpligt med förskoleverksamhet i hela Optimushuset. En planbestämmelse har därför lagts till som reglerar att Centrumverksamhet ska finnas mot torget. Kommunen delar bedömningen att förståelsen av kulturarvet försvåras vid en rivning av byggnaderna från 1950-talet men bedömer att bevarandet av Optimushuset är tillräckligt för att det kulturhistoriska arvet ska vara avläsbart. Industrierket ger området en tydlig identitet som ska förvaltas och bevaras. Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen samt de allmänna platserna ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i områdets industrihistoriska arv. Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen vad en rivning av byggnaderna runt Optimushuset innebär för förståelsen av kulturmiljön.

Kommunen äger inte Optimushuset och råar därför inte över tidplanen för renovering av Optimushuset. Kommunens önskan är dock att förskolan som troligtvis kommer att ligga i Optimushuset står färdig när de första boenden flyttar in i området.

Förslag till förändringar av samrådsförslaget

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

Plankarta

Plankartan har ritats om till en senare planbestämmelsekatalog. Även om detaljplanen har påbörjats innan 31 december 2021 är plankartan strukturerad för att vara digitalt tillgänglig, vilket är en förutsättning för en effektiv och sammanhållen stadsbyggnadsprocess. Genom digital detaljplaneinformation kan exempelvis bygglovsprocessen effektiviseras då detaljplanens information kan överföras mellan olika IT-system och tillgängliggöras nationellt via Lantmäteriets Nationella geodataplattform (NGP).

- **Användningsområden**
 - Del av Gata1 har plockats ur detaljplanen och ytan ingår ej i planområdet (Mälarvägen).

- Gångväg har plockats ur detaljplanen och ytan ingår i kvartersmark för bostäder.
 - Del av Torg i planområdets södra delar har ersatts med en gång- och cykelväg.
 - Fler lokalgator har lagts till för att tydliggöra skillnader i utformning och kapacitet.
 - Fler centrumbestämmelser har lagts till för att kunna specificera utformning och begränsningar i innehållet.
 - Länkbyggnaden mellan befintliga kontorshus har kompletterats med Bostadsändamål med undantag för de två nedersta våningarna.
 - Användningsområdet förskola är nu huvudanvändning för en större del av planområdet och inkluderar nu även befintlig byggnad som ska bevaras. Ett ytterligare tidsbegränsat användningsområde för förskola har lagts till på samma yta.
 - Där kvartersmark kragar ut över allmän platsmark har både kvartersmarken och den allmänna platsen fått vertikala avgränsningar i syfte att tydliggöra hur 3D fastighetsbildning får utföras.
- **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**
 - Utformningsbestämmelse för torg utgår.
 - Fler bullerskydd på allmän plats planläggs i syfte att säkra goda bullernivåer inom kvartersmark.
 - Markhöjder har reviderats utifrån nya projekteringar.
- **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark är i den nya plankartan uppdelade mellan egenskapsbestämmelser som gäller för delar av kvartersmarken och för bestämmelser som gäller all kvartersmark.

 - Utbredning av korsmark och prickmark har justerats och bestämmelseformuleringarna har också specificerats för att det tydligare ska framgå vad som är tillåtet inom respektive område.
 - Bebyggelse regleras i regel inte längre med totalhöjd eller byggnadshöjd utan dessa är ersatta med nockhöjd. Undantag gäller för befintliga byggnader som ska bevaras samt för en plats där byggnad eller bullerskärm ska uppföras och regleras med totalhöjd.
 - Höjden på den högsta byggnadskroppen mot Mälarvägen har sänkts en våning då den översta våningen inte var nödvändig för att uppnå goda bullermiljöer inom bostadskvarteret.
 - P₁ har omformulerats för att bli tydligare och procentsatsen anpassats till bebyggelseförslaget.
 - P₂ utgår.
 - Bestämmelser som reglerar balkongers utformning och utbredning har utvecklats och tydliggjorts då det råder olika förutsättningar inom olika delar av planområdet. Samtliga bestämmelser gäller nu för all kvartersmark.
 - Bestämmelse om att låglutande tak inte får uppföras har ersatts med bestämmelse om lägsta takvinkel och att tak ska vara sadeltak eller mansardtak.
 - Utformningsbestämmelse om att varje trapphusavsnitt ska vara avläsbart i fasadens utformning mot allmän plats har utvecklats och konkretiserats.
 - Bestämmelse som reglerar 40% planterad yta på kvartersmark har ändrats till 30% och bestämmelseformuleringen har reviderats för att vara tydligare.
 - Varsamhetsbestämmelser har utvecklats och tydliggjorts.
- **Tillagda egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- Minsta fastighetsstorlek har lagts till inom ett bostadskvarter.
 - Lägenhetsfördelning regleras för bostadskvarter för att skapa en variation i bostadsutbudet.
 - Inom yta avsedd för förskolegård regleras att endast parkering för rörelsehindrade och tillfälliga uppställningsplatser medges för att inte markparkering ska uppta potentiell lektyta.
 - Ett mindre markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit.
 - Ett flertal skyddsbestämmelser har tillkommit för att säkra goda bebyggelse- och vistelsemiljöer med hänsyn till risker för hälsa, olyckor och översvämning. Skyddsbestämmelserna utgår från utredningar för planområdet, framtagna mellan samråd och granskning.
 - En ytterligare varsamhetsbestämmelse har adderats.
 - Ett flertal utformningsbestämmelser har adderats i syfte att säkra att framtagna riktlinjer för planområdet, som kan läsas i Kvalitetsprogrammet, fullföljs.
 - Utförandebestämmelser har adderats i syfte att säkra att utrymning kan ske från byggnader, att marken förstärks innan den belastas med bebyggelse och för att fastigheter ska utföras på sådant vis att teknisk försörjning kan säkras.
 - Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader regleras för kvarteren med huvudanvändning bostäder.
 - Villkor för lov och startbesked har tillkommit i syfte att säkerställa lämpligheten för föreslagen bebyggelse. Bestämmelserna säkerställer markens lämplighet avseende markföreningar och bullernivåer.
- **Tillagda egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**
 - Högsta nockhöjd regleras för komplementbyggnader till 4,0 meter.
 - Inom kvartersmark ska yta finnas för dagvattenhantering.
 - Skyddsbestämmelser har införts avseende risker vid ett 100-års regn samt vid ett beräknat högsta flöde (BHF) för att säkerställa att bebyggelsen inte tar skada vid dessa scenarion samt för att byggnaderna går att utrymma även vid ett BHF-scenarion.
 - Ett flertal utformningsbestämmelser har adderats i syfte att säkra att framtagna riktlinjer för planområdet, som kan läsas i Kvalitetsprogrammet, fullföljs.
- **Administrativa bestämmelser**
Administrativa bestämmelser finns inte med i den nya plankartan utan är inarbetade i egenskapsbestämmelserna.
 - Bestämmelse om ändrad lovplikt utgår.
 - Strandskydd upphävs i separata bestämmelser för kvartersmark och allmän plats. För allmän plats föreslås inte längre upphävande av strandskydd för yta planlagd som PARK.
- **Upplysningar**
 - En informationsruta med upplysningar har lagts till.
 - Byggnader ska utföras med radonsäkert utförande.
 - Komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum får ej överstiga 0,3 mm/s.
 - Vid grundläggning, byggnation och andra åtgärder intill Mälarvägen ska särskild hänsyn tas för att inte Mälarvägens bärighet och beständighet ska påverkas.
 - Vid ett beräknat högsta flöde (BHF) riskerar översvämningensnivån att nå upp till +4,9 meter. Entréer, fönster, garagedfarter och andra öppningar belägna under denna nivå bör förses med skydd mot inträngning av vatten.

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar har gjorts i hela planbeskrivningen.
- Utifrån nya och uppdaterade utredningar samt bearbetat Kvalitetsprogram har berörda kapitel justerats eller uppdaterats.
- Bilder och illustrationer har uppdaterats utifrån uppdaterade utredningar och bearbetat Kvalitetsprogram.
- Kapitel "Barnperspektivet" har uppdaterats med en beskrivning om hur förslaget bedöms uppfylla barnperspektivet.
- Avsnittet om Natur och ekosystemtjänster har uppdaterats utifrån information från ansökan om dispens från biotopskyddet och tillhörande naturvärdesinventering.
- Kapitlet om Strandskydd har justerats med information om att yta markerad med bestämmelse PARK undantagits från upphävande av strandskydd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen.
- I fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen har det förtydligats vilka konsekvenser som införandet av skyddsbestämmelsen på Optimushuset innebär för fastighetsägaren.

Synpunkter som ej tillgodosetts

- Synpunkter om att begränsa bebyggelsens höjd tillgodoses inte då angiven höjd på bebyggelsen mot järnvägen och Mälarvägen krävs för att klara trafikförordningens riktlinjer om buller.
- Önskemålet om att uppföra ett bullerplank utmed Väsbyån har ej tillgodosetts då trafikförordningens riktlinjer om buller uppnås utan denna åtgärd.

Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren
Enhetschef

Katarina Dalerå
Planarkitekt