



Enheten för bostäder och fysisk planering
Sofie Norrgård

Upplands Väsby kommun
Dnr: BN/2017:485
kristina.jonsson@upplandsvasby.se
dc.ks@upplandsvasby.se

Detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde i Upplands Väsby kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Syftet med detaljplanen är bland annat att bygga samman Runby med centrala Väsby och skapa en tät och funktionsblandad stadsdel samt utveckla stationsområdet till en kapacitetsstark kommunikationspunkt. Inom stadsdelen medges bostäder, centrumändamål, kontor, hotell, omsorgsboende, två förskolor, en besöksanläggning, ett nytt resecentrum, verksamheter samt parker och torg. Planen medger 1 500 bostäder och 30 000 kvm för kontors- och centrumändamål.

Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen har tagit del av synpunkter från Trafikverket under handläggningen av ärendet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör buller, förorenade områden, risk med transporter av farligt gods, översvämningsrisker och risken för skred och erosion.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till detaljplanens genomförande gällande fornlämningar. Länsstyrelsen preliminära bedömning är att fornlämning RAÄ L2013:6965 som är belägen i Terrängparken är av större betydelse än de föreslagna åtgärderna. Den slutliga prövningen av frågan sker dock efter en ansökan om tillstånd hos Länsstyrelsen.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer från järnvägen (Ostkustbanan). Kommunen har sedan samrådet ändrat bebyggelsens placering och höjd i viss mån närmast järnvägen med hänsyn till omgivningsbullret. Kommunen har även kompletterat handlingarna med en uppdaterad bullerutredning (WSP, 2021-10-07).

GRANSKNINGSYTTRANDEDatum
2022-02-18Beteckning
402-81281-2021

Med föreslagna placeringar och planlösningar är det ungefär 6–7% av alla bostäder (ca 100 bostäder) inom planområdet som inte klarar riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (trafikbullerförordningen) utan tekniska lösningar. Det gäller främst byggnaderna närmast järnvägen som utsätts för ekvivalenta ljudnivåer upp mot 70 dBA och maximala nivåer omkring 90 dBA. För att skapa en luddämpad sida med vädringsfönster föreslås burspråk med intilliggande balkonger med tekniska lösningar i form av täta avskärmningar från golv till tak samt ljudabsorbenter.

Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådet att omgivningsbuller ska förebyggas i planläggning genom lämplig placering och utformning av bostadsbyggnader. I andra hand och efter att placeringen har motiverats, behöver eventuella plats specifika åtgärder motiveras, beskrivas och regleras i plankartan. Tekniska lösningar ska användas mycket restriktivt i detaljplaner och eventuellt för några få, enstaka lägenheter. Att 100 lägenheter får tekniska lösningar, är inte att anses som ett mindre antal. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att det stora antalet tekniska lösningar inte är acceptabelt utifrån ett hälsoperspektiv.

I kvarter 5 och 12 klaras inte luddämpad sida för några våningsplan med hänsyn till maxbullernivåer. I dessa lägen föreslår kommunen annan användning än bostad alternativt enkelsidiga lägenheter mot gård. Kommunen behöver reglera detta med planbestämmelser på plankartan samt visa exempelplanlösningar i planbeskrivningen. Även den bullerskärm som krävs inom kvarter 5 behöver säkerställas på plankartan. Här behöver det regleras att skärmen ska uppföras och inte bara att den får uppföras.

Det framgår i bullerutredningen (WSP, 2021-10-07) att delar av kvarteren längs med spårområdet behöver uppföras innan bakomliggande kvarter för att utgöra ett bullerskydd för dessa. Om det är en förutsättning för att bakomliggande kvarter ska uppnå riktvärden för buller behöver det framgå i planbeskrivningen och regleras på plankartan.

I bullerutredningen (WSP 2021-10-07) framgår att större delen av förskolegården i norra delen av planområdet (kvarter 2) kan få en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA om bulleråtgärder säkerställs. I planbeskrivningen föreslås bulleråtgärder i form av bullerskärm, lokala skärmar och en avskärmande förrådsbyggnad. Om åtgärderna krävs för att klara bullernivåer för de delar av gården som är avsedda för pedagogisk verksamhet och lek behöver åtgärderna säkerställas med planbestämmelser.

Föreornade områden

Kommunen har efter samrådet tagit fram en rapport (WSP 2021-03-16) som sammanfattar tidigare genomförda undersökningar och som även innehåller en riskbedömning. Genomförda provtagningar har främst genomförts öster om planområdet då antal provpunkter enligt kommunen är begränsat inom planområdets västra del. Någon miljöteknisk undersökning har inte gjorts inom

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum
2022-02-18Beteckning
402-81281-2021

spårområdet. Resultatet från riskbedömningen inom planområdet visar att flera föroreningar har påträffats i grund- och i ytvatten, jord och sediment. Vidare framgår det i riskbedömningen att det finns en viss osäkerhet i bedömningen om mark- och grundvattenföroreningar utgör en hälsorisk då analysunderlaget är begränsat. Kommunens bedömning är att utförda undersökningar ger ett tillräckligt underlag för detaljplanen, men att kompletteringar rekommenderas inför exploatering.

Länsstyrelsen konstaterar att provtagning av klorerade lösningsmedel i grundvatten har utförts inom planområdet och omkringliggande fastigheter. De visar på sammantaget låga halter av klorerade lösningsmedel. Analysunderlaget är dock begränsat. Inom en angränsade detaljplan (Optimus), söder om aktuell detaljplan, har det påträffats klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Den detaljplanen angränsar i väster till spårområdet och sedan till aktuellt planområde där bostäder möjliggörs. Kommunen har inte utfört någon miljöteknisk markundersökning inom spårområdet och det är heller inga grundvattenprover tagna direkt väster om järnvägen. Då spårområden ofta består av genomsläppligt material kan det finnas risk att föroreningar sprids snabbt. Med hänsyn till den eventuella spridningsrisken behöver kommunen göra en bedömning kring de föroreningar som anträffats i angränsande detaljplan. Vidare behöver kommunen visa på att föroreningarna inte innebär en hälsorisk inom aktuellt planområde där det möjliggörs bostäder då klorerade lösningsmedel ofta är cancerogena.

I EBH-stödet framgår att det funnits flertalet miljöfarliga verksamheter (bland annat en fordonsanläggning) inom detaljplanens sydvästra del, där fynd av olja i en brunn påträffats. I detta område har kommunen analyserat en provpunkt där organiska ämnen och metaller över känslig markanvändning påträffats. Länsstyrelsen anser på nuvarande underlag att ytterligare provtagning krävs kring föroreningarnas omfattning och innehåll i mark och grundvatten.

Vidare är upplysningen på plankartan som finns kring markföroreningar inte tillräcklig. Den upplyser om att markprover ska tas innan exploatering för att säkerställa att det inte finns några markföroreningar samt att sanering av marken måste vara utförd innan startbesked kan ges. Om något ska anges i plankartan behöver det istället vara formulerat som en villkorsbestämmelse för att kunna följas upp i bygglovsskedet. En förutsättning för villkorsbestämmelser är dock att kommunen kan visa att marken är lämplig att bebygga med föreslagen sanering innan antagande av detaljplanen.

Transporter med farligt gods

Olycksrisker

Genom planområdet går Ostkustbanan där det går transporter med farligt gods. Samhällsrisken för området ligger inom ALARP-området. Det innebär att riskreducerande åtgärder ska vidtas så långt det är praktiskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart. På plankartan finns en skyddsbestämmelse för åtgärder avseende risker på järnvägen. Kommunen behöver förtydliga vilket avstånd från

GRANSKNINGSYTTRANDEDatum
2022-02-18Beteckning
402-81281-2021

järnvägen som riskreducerande åtgärder ska vidtas för kontorsbebyggelse. Kommunen behöver vidare utforma övriga bestämmelser under skydd mot störning i enlighet med vad som anges i riskutredningen (Brandskyddslaget, 2021-10-11). Bestämmelser om friskluftsintag och utrymningsvägar behöver vara formulerade så att åtgärderna även gäller bostäder.

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att skyddsbestämmelser som avser bebyggelsens (bl.a. för bostäder, förskola och kontor) avstånd från järnvägen är otydliga då det inte framgår varifrån mätningen ska ske. Det är fortsatt oklart om avståndet ska mätas från kvartersmark för järnvägsändamål, T1, eller från de yttersta spåren. Kommunen behöver förtydliga detta i planhandlingarna så att skyddsåtgärderna får avsedd effekt och att markanvändningen blir lämplig ur riskhänsyn.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisk till följd av beräknat högsta flöde (BHF)

Sedan samrådsskedet har kommunen kompletterat planförslaget med en konsekvensanalys för beräknat högsta flöde (WSP, 2020-01-10). Kommunen vill göra avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer gällande lägsta grundläggningsnivå. Kommunen anger att det inte är möjligt att göra åtgärder inom detaljplanen som medför att åfåran (Väsbyån) klarar hela flödet vid ett BHF. För att minska konsekvenserna vid BHF har kommunen infört en planbestämmelse om att färdig golvhöjd inte får vara lägre än +4,5 meter över nollplanet. Länsstyrelsen anser inte att denna reglering är tillräcklig med hänsyn till de konsekvenser som utredningen uppmärksammar. Kommunen behöver därför komplettera planhandlingarna så att det framgår att planförslaget inte kommer innebära konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Kommunen behöver särskilt säkerställa utryckningsfordons framkomlighet till och inom planområdet.

Översvämning till följd av klimatanpassat 100-årsregn

Sedan samrådsskedet har kommunen kompletterat planhandlingarna med en skyfallsanalys (WSP 2021-09-03) och en uppdaterad dagvattenutredning (WSP 2021-08-31). Enligt skyfallsutredningen (WSP 2021-09-03) kommer vatten att ledas längs gatorna inom planområdet vid höga flöden. Kommunen behöver säkerställa tillgängligheten för utryckningsfordon som exempelvis räddningstjänst och ambulans inom och till planområdet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

På östra sidan av järnvägen planerar kommunen en ytlig flödesväg till Väsbyån. Flödesvägen ska gå söder om planområdet genom den intilliggande detaljplanen Optimus. I planhandlingarna behöver det framgå att flödesvägen är möjlig och får plats i intilliggande detaljplan. Flödesvägen får inte öka översvämningsrisken för omkringliggande bebyggelse.

GRANSKNINGSYTTRANDE**Datum**
2022-02-18**Beteckning**
402-81281-2021***Risk för erosion och skred***

Kommunen anger i planbeskrivningen att det förekommer viss risk för erosion vid Väsbyåns stränder. Det framgår dock inte i planhandlingarna hur denna risk kan komma att påverka planområdets stabilitet. I planhandlingarna behöver kommunen göra en bedömning kring stabiliteten i planområdet och visa att markens lämplighet är säkerställd gällande risk för skred vid Väsbyån. Länsstyrelsen vidhåller som i samrådet att åtgärder som behövs för att hantera geotekniska risker behöver om möjligt säkerställas på plankartan.

Övrigt gällande planens genomförbarhet**Fornlämningar**

Planförslaget påverkar flera lagskyddade fornlämningar, bland annat gravfält i Nedra Runby vid Terrängparken. Kommunen utgår från att fornlämningar ska kunna tas bort till förmån för bebyggelse (kvarter 12), trots att det krävs ett tillstånd från Länsstyrelsen för detta och att det är att föregå prövningen enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att fornlämningarnas betydelse på platsen kan vara av större betydelse än de föreslagna åtgärderna. Det nämns bland annat i planbeskrivningen att den nya bebyggelsen kommer skydda Terrängparken från buller. Att parken skyddas mot buller utgör inget skäl för att få tillstånd till att ta bort lagskyddade fornlämningar. Vi anser därför att kommunen i denna del av detaljplanen inte utformat detaljplanen på ett lämpligt sätt med hänsyn till fornlämningar. Länsstyrelsen vidhåller synpunkterna från samrådet avseende gravfältet RAÄ L2013:6965. Den slutliga prövningen av frågan sker dock efter en ansökan om tillstånd hos Länsstyrelsen.

Medverkande i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Mathias Wahlsten med planhandläggare Sofie Norrgård som föredragande. I den slutliga handläggningen har också enhetschef Tatjana Joksimović, jurist Susanne Martin och samordnare Lisa Palmér medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.