



Kommunstyrelsen
Upplands Väsby kommun
194 80 Upplands Väsby
dc.ks@upplandsvasby.se

2023-09-27

Granskningsyttrande för detaljplan OPTIMUS Vilunda 6:42 m fl, Upplands Väsby kommun (KS/2019:172) – synpunkter från Väsby's Bästa.

Väsby's Bästa har ett antal synpunkter på detaljplanen. För tätt, för högt, för bullrigt och för mörkt är vår sammanfattning av detaljplanen.

Att bygga stad innebär ett ansvar mot kommande generationer som ska bo i detta område. Att skapa alltför höga hus i en sluten kvartersstruktur med stora brister av sol- och dagsljus och dessutom lägga vissa byggnader endast 6-8 meter från en hårt trafikerad bro anser vi inte vara accepterbart för att skapa ett attraktivt Väsby.

Vissa delar av vårt samrådsyttrande från 2021-02-12 gäller fortfarande men vi har en del nya synpunkter inför granskningen som beskrivs nedan.

För tätt

Förslagets nuvarande tappning anges antalet lägenheter till 880 beräknat på en snittlägenhet på 80 kvadratmeter för hela området. Bestämmelsen på plankartan innebär att andelen små lägenheter under 35 kvadratmeter får utgöra 40 procent av det totala lägenhetsbeståndet inom varje kvarter. Det är alldeles för många små lägenheter. Vi anser att planbeskrivningen är otydlig då den inte visar hur många olika lägenhetsstorlekar det blir inom området. Vi menar att antalet 1:or, 2:or etc måste anges så man får en uppfattning om lägenhetsutbudet. Det behöver också anges i beskrivningen hur många som blir hyresrätter respektive bostadsrätter och om några bli äganderätter.

880 lägenheter är alldeles för många lägenheter i förhållande till den geografiska ytan. Vi anser att antalet lägenheter måste minskas betydligt. Vi behöver också lägenheter för ett flexibelt boende – eller generationsboende dvs lägenheter med möjlighet till uthyrningsdel t ex 2+1 rum eller 3+1 rum.

För högt och för bullrigt

Det höga antal lägenheter innebär att hushöjderna blivit onödigt höga i området. Detaljplanen anger inte antalet våningar utan endast våningshöjder vilket gör det svårt att förstå antalet våningar. I detaljplanen bör även antalet våningar anges. I planbeskrivningen anges våningshöjder på 7-9. Det är alldeles för högt. Väsby's Bästa anser att husen i Optimus inte bör vara högre än 4-5 våningar.

Området är mycket utsatt för trafikbuller främst spårtrafik, men även vägar som Mälärvägen och Optimusvägen. För bostäder närmast spår uppgår maximal ljudnivå från tågtrafik till 90-91 dBA. När bostäder byggs nära bullerkällor så måste de byggas höga för att ljudet inte ska komma över

byggnaden. Eftersom vi inte vill ha väldigt höga hus innebär detta att främst "Kvarterstaden" kv 5 och kv 6 inte bör byggas och istället ersättas av bullerdämpande grönytor, buskar och trädplanteringar mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen närmast Optimusvägen.

Industriarvet ger området en tydlig identitet som ska förvaltas och bevaras. Tanken med att låta Optimushuset påverka arkitekturstilen i området "Verkstaden" anser vi vara mycket positiv. Därför förstår vi inte varför området ska delas upp i två så olika områden. "Kvarterstaden" tillför inget i området utan skapar istället bara en förvirring med sin slutna kvartersstruktur. Dessutom ligger huset i kv 1 och kv 5 i alldeles för nära Mäljarbron.

Väsby's Bästa anser att "Kvarterstaden" utgår och att dessa kvarter ersätts av byggnader utformade med "Verkstadens" karaktär så att en enhetlig arkitektur genomförs över hela området.



Väsby's bästas förslag: ersätt Kvarterstaden med Verkstadens arkitektur.

För mörkt

Planförslagets höga våningshöjder och kvartersindelning i kv 1-2 och kv 5-6 medför att bristen på solljus är väldigt stor på Kvarterstaden's innegårdar som är så viktiga ytor för lek och samvaro. Att inte få tillräckligt med solljus på gårdar, torg och lekplatser stor del av året anser vi vara bristfälligt och ha en negativ påverkan på de boende.

Solstudier visar att vid vårdagjämningen 20 mars är mellan 80% och 100% av innegårdarna och de lägre våningarna vara helt i mörker under förmiddagen. Efter kl 15:00 når inget solljus ner på gårdarna.

Vid midsommar 20/6 kl 09:00 är ca 50% av innegårdarna i mörker. Vid middagstid är ca 25 % mörka och kl 16:00 ca 50% i mörker. Kl 18:00 når solljuset endast ner till ca 5% av innegårdarna. Detta innebär att någon kvällssol inte når ner på någon av innegårdarna i kvarterstaden midsommartid. Detta visar tydligt att de höga husen och de slutna kvarteren tar bort väldigt mycket av solljuset och innegårdarna och de lägre våningarna kommer vara i mörker större delen av året.

Kompletterande studier för dagsljuspotential och dagsljusberäkningar för planförslaget måste tas fram där även beräkningar för lägre byggnadshöjder ingår som visar hur förbättringar avseende sol- och dagsljus kan ske om byggnaderna får lägre höjder.

Vårt förslag att låta Verkstadens arkitektur och max 4-5 våningar ersätta kv 1 och kv2 kommer förbättra och öka på dags- och solljusinsläpp till ett förbättrat värde.

Parkering

Antalet p-platser måste följa kommunens parkeringsnorm på 0,7 p-platser/lägenhet eller 14 bpl / 1000 kvm BTA. Det måste finnas p-platser för personalen i närheten till de arbetsplatser, butiker och verksamhetslokaler som planeras i området. Hur parkeringshusen i vårt förslag med Verkstadens arkitektur istället för Kvarterstaden måste naturligtvis studeras i ett kompletterande planarbete.

Utredningar

Alla de detaljerade utredningar som finns i granskningshandlingarna (t ex Kulturmiljö, Geoteknik, Stabilitet i Väsbyån, Miljöteknisk markundersökning, Riskbedömning, Radon, Buller, Dagsljus, Dagvatten, Skyfall, Trafik, Avfall, Brandskydd med mera) och alla de slutsatser och önskemål om kompletterande undersökningar måste beaktas innan slutgiltigt beslut om detaljplan kan fattas.

Speciellt aktuellt idag med nya nödvändiga utredningar är översvämningsrisker, skyfallshantering och risk för skred som är viktiga att titta närmare på efter de händelser som nyligen varit i Gävle, Åre, Västerås, Sala och i Stenungssund.

Vi har ett ansvar att det framtida Optimusområdet i Upplands Väsby ska vara en trivsamt och populär stadsdel. Stora förändringar behöver därför göras i detaljplanen och vi hoppas våra åsikter hjälper till att förändra detaljplanen till det bättre.

Väsby Bästa
Box 10
194 21 Upplands Väsby