



Antagandehandling

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Detaljplanen har varit utsänd för granskning från den 15 februari till den 8 mars 2024. Handlingarna har under denna tid funnits på den digitala anslagstavlan i kommunhusets entréhall Södergatan 20, Märsta samt på Mötesplatsen i Valsta. Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under granskningstiden inkommit enligt nedan

| | Yttrande utan erinran | Yttrande med synpunkter | Sakägare enligt fastighetsägarförteckning | Synpunkter som ej tillgodosetts |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|---------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | X | | | |
| 2. Lantmäteriet | | X | | |
| 3. Trafikverket | | X | | |
| 4. Region Stockholm | X | | | |
| 5. Sigtuna vatten och avlopp | | X | | |
| 6. Hyresgästföreningen Sigtuna | | X | | X |
| 7. Svenska Kraftnät | X | | | |
| 8. Stockholm Exergi | | X | | |
| 9. Brandkåren Attunda | | X | | |
| 10. Vattenfall | | X | | |
| 11. Vi i Valsta | | X | | X |
| 12. Sigtunahem | | X | | X |
| 13. Valsta/Steninge stadsdelsförening | | X | | X |
| 14. Weda fastigheter | | | | X |
| 15. Privatperson | | X | | |

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden kan även läsas på samhällsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet noterar att grundkartan har framträdande element som framför allt inom planområdet gör att plankartan blir mer otydlig och svår att förstå. Vidare stämmer listan över grundkartans beteckningar/ symboler inte överens med hur de senare redovisas i plankartan.

I övrigt har Lantmäteriet ingen synpunkt på underlaget ute till granskning.

Kommentar

Kommunen ser över tydligheten på plankartan.

3. Trafikverket

Under samrådet framförde Trafikverket att ärendet behövde kompletteras med ett resonemang kring trafikalstringen och hur det kan påverka närliggande statligt vägnät, planbeskrivningen har inte kompletterats med detta. Trafikverket gör bedömningen att ett kultur- och aktivitetscenter främst kommer att attrahera primära lokala resor som i sin tur kommer att belasta det kommunala vägnätet men även en del av väg 263 och övriga delar av det statliga vägnätet, dock inte i någon större utsträckning.

Kommentar

Kommunen menar att tillkommande trafik främst kommer att påverka det kommunala vägnätet.

4. Region Stockholm

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

5. Sigtuna vatten och avlopp

Sivab frågar om plan gällande rest, matavfall och förpackningar och informerar om maxavstånd på 10 meter vid nybyggnation.

Kommentar

Kommunen har dialog med Sivab om detta.

6. Hyresgästföreningen

I tidigare yttrande har Hyresgästföreningen Sigtuna invänt mot placeringen av Kultur- och Aktivitetscenter (KAC), då det innebär stor påverkan för de som bor vid Valsta torg. Vi noterar att förslaget reviderats så att påverkan i lägenheterna blir mindre, men fortfarande kvarstår det faktum att en stor del av Valsta torg försvinner. Det innebär att de boende vid torget förlorar en betydande del av sin utemiljö där de skulle kunna sitta

och umgås med sina grannar. Lekplatsen blir kvar och det är bra och där kan barnfamiljer sitta och umgås medan det passar sina barn. Det är ju bra för barnfamiljer, men sämre för de personer som inte vill sitta nära en stöjig lekplats. Vi befarar att boendemiljön blir kraftigt försämrad, för såväl kringboende som besökare, om en stor del av torget försvinner.

Hyresgästföreningen har tidigare påpekat att det kan få negativa konsekvenser för de boende, men också för affärlivet i Valsta centrum då antalet parkeringsplatser minskar. I underlaget har man från kommunen redovisat hur parkeringarna utnyttjas idag, men man verkar inte ha tagit i beaktande vilken påverkan det planerade KAC-huset får. Vi utgår ifrån att man räknar med att det blivande KAC ska ha besökare, och en del av dessa kommer då troligen med bil. Vilket i så fall borde innebära ett ökat behov av parkeringsplatser, hur blir det då med tillgängligheten? Minskar möjligheten att parkera så påverkar även det negativt för de boende vid torget, då tex middagsgäster kan få problem att parkera bilen.

Det är bra att man från kommunen sida minskat påverkan för de som bor närmast den tänkta platsen men vi vidhåller fortfarande att det finns bättre alternativ för placeringen. Det finns andra stora fria ytor som skulle kunna användas i stället, och där det skulle kunna skapas goda förutsättningar för de boende att träffas och umgås i anslutning till ett Kultur- och Aktivitetscenter.

Kommentar:

En stor del av torget kommer att fungera som det gör idag och fortsatt vara närmsta utemiljö för de närboende. Det finns också andra närliggande områden för lugnare vistelse för de som önskar det. Tex. Valstastråket med park 200 meter bort. Kommunen anser att kultur- och aktivitetscentrum på torget kan bidra med ökad trygghet genom att fler människor finns på platsen på fler timmar om dygnet. Flera alternativa platser har studerats och kommit fram till att den lämpligaste placeringen var på torget framför centrum.

Under arbetet med detaljplanen har en parkeringsutredning tagits fram, den har studerat hur parkeringen används idag och beräknat hur mycket trafik som kultur- och aktivitetscenter kommer att alstra. Se mer i parkeringsutredning (Lektus 2023). Kommunen kommer även att ställa i ordning parkering vid skolan som kan användas kvällar och helger.

7. Svenska Kraftnät

Inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

8. Stockholm Exergi

Stockholm exergi har befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar inom planområdet. För att överhuvudtaget möjliggöra dimensionering av befintliga och nya ledningar är det nödvändigt att energileveranser av fjärrvärme (Fjärrkyla) uppvärmningsytor (BTA), effekt och energibehov säkras med Staden och Stadens Exploatör. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Kommentar:

Kommunen har kontakt med Stockholm Exergi om omläggning/byte av ledningar.

9. Brandkåren Attunda

Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter (ej skalangivelse på plankartan).

Kommentar:

Kommunen noterar informationen.

10. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde. I närområdet finns en befintlig nätstation och det finns kapacitet att mata det planerade kulturhuset baserat på bruttoarea på max 2800kvm som beskrivs i detaljplanen. Ifall bruttoarean blir större alternativt att det krävs mer el än beräknat kommer det behövas en nätstation inom planområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen.

11. Vi i Valsta

Vi i Valsta (Valsta utveckling) är positiva till en placering av kultur- och aktivitetscenter i Valsta då vi ser att detta skulle kunna bidra till en utveckling av kommundelen. Vi i Valsta står fast vid tidigare inskickade synpunkter. Såväl Valsta centrum som torget utgör viktiga platser för kommundelens fortsatta utveckling, Vi i Valsta ser därför fram emot en fortsatt dialog kring utvecklingen tillsammans med Sigtuna kommun.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen.

12. Sigtunahem

Sigtunahem är generellt positiva till en placering av ett kultur- och aktivitetscenter i Valsta och har efter tidigare yttrande fortfarande följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

- Vi är tveksamma till placeringen på torget och anser att det finns bättre ytor i Valsta att välja för byggnaden som inte skulle försämra boendemiljön för de som bor vid torget idag.

Vår byggnad på Hammargatan 17 ligger nära det tänkta kultur- och aktivitetscentret. Våra hyresgäster får därför en försämrad boendemiljö. Vi ser följande risker:

- Hyresgäster på nedre våningarna upp till våning 3 får försämrad utsikt. Detta kan upplevas negativt.
- Torget utgör våra hyresgästers gård/uteplats och den miljön försämras för så väl vuxna som barn.

Valsta centrum utgör också navet för många kommuninnevånare, främst för boende i Valsta, Steninge- och Steningehöjden. Risk finns att det vid högtider som inför tex. jul

kommer att saknas parkeringsplatser för besökande och då kommer konsumenterna välja en annan plats att handla på. Det kan leda till att affärer stänger och på sikt också en försämrad service i närområdet även för våra hyresgäster.

Kommentar:

Platsen på torget är valt med anledning av att det ska vara lättillgängligt och synligt samt skapa trygghet på platsen med fler aktiviteter och "ögon" på platsen.

Kommunen instämmer att lägenheterna på de nedersta våningarna påverkas och får en annan utsikt. Dock är avståndet till kultur- och aktivitetscenter ungefär lika långt som en bredare gata och huset är relativt lågt. Centret ska gestaltas så att inga fönster vetter direkt mot bostadshuset och de nedersta våningarna. Torget blir mindre men funktionen blir fortsatt densamma på torgytan som är kvar. Se även tidigare svar.

13. Valsta/Steninge stadsdelsförening

Valsta/Steninge stadsdelsförening står fast vid de synpunkter som framförts i tidigare yttrande. De smärre justeringarna av byggnadens omfång ändrar inte vår uppfattning. När det gäller neddragningen av parkeringsplatser, som många remissvar tar upp, anser vi att kommunen gör det väldigt enkelt för sig i sin kommentar. Att fastighetsägare hänvisas till kommunen för dialog om var de själva kan anlägga egna platser till sin verksamhet hade fungerat om det hade varit realistiskt. Ser man till det område det handlar om är möjligheterna att tillskapa fler parkeringsplatser ytterst begränsade, till och med omöjligt, om det ska ske på fastighetsägarnas egna markinnehav. Vi delar inte uppfattningen att behovet av parkeringsplatser minskar. Kommunens argumentation för Kultur- och aktivitetscentret är dessutom att centret ska skapa mer rörelse och aktivitet, samt att placeringen är vald för att det bra tillgänglighet, inte minst för att kunna tas sig dit med bil.

I förslaget ligger lastzonen fortfarande kvar på det ställe där det är som mest rörelse från gång- och cykeltrafikanter. De oskyddade trafikanternas säkerhet behöver prioriteras och annan lösning för lastzon hittas. Vi tycker inte det är lämpligt att bygga in problem från början.

Även om mer information om vad Kultur- och aktivitetscentret kan innehålla har presenterats anser vi att man först måste veta vad huset ska innehålla för att kunna bedöma hur mycket utrymme som krävs. Vi noterar också att fokus är kulturaktiviteter. Ingen hänsyn till de behov och önskemål om annan typ av aktiviteter och målgrupper har tagits, vilket vi ser som en stor brist.

Avslutningsvis kan vi konstatera att vår förening, Valsta/Steninge stadsdelsförening, genomgående i samrådsredogörelsen benämns som förvaltning. Vi ber er korrigera detta.

Kommentar:

Kommunen menar inte att behovet av parkering minskar utan att parkeringen som finns idag kan användas mer. Flertalet besökare förväntas komma med kollektivtrafik men en stor del även från lokalområdet. Vi välkomnar dialog kring tillskapande av fler parkeringsplatser även på kommunens markinnehav där så är möjligt. Är det så att parkeringen blir ett problem i framtiden får vi tillskapa ytterligare parkering i området men vi kan inte motivera i dagsläget att bygga parkeringar som inte används.

Tanken med placeringen av lastzon är att samverka med centrumbyggnaden och att lastbil kan nyttja samma plats för hämtning både i centrumbyggnad samt kultur- och

aktivitetscenter. Såklart måste detta utformas och ske på ett säkert sätt gentemot gång- och cykeltrafikanter.

Innehållet i kultur- och aktivitetscentret är inte ännu bestämt utan det ska arbetas fram under tiden. Byggnaden ska även vara så pass flexibel så att olika slags aktiviteter kan finnas i huset.

Kommunen ber om ursäkt och korrigerar felstavningen i samrådsredogörelsen.

14. Weda fastigheter

Det samlade bedömningen av det hyresgäster Valsta Fastigheter talat med är det ingen som är för detta bygge, ingen tycker att detta kommer tillföra något positivt till området som helhet utan tvärtom, till största del pga den valda platsen.

Placeringen på denna ”aktivitetscenter” är helt ogenomtänkt då det kommer att ta en stor plats av en redan för liten parkering och lägga mörker på det öppna och välkomnade ytan i området.

Parkering

Valsta Fastigheter anser att det redovisade parkerings PM är helt fel och gjort på felaktiga grunder. Hela undersökningen är uppbyggd på antaganden och man har endast tagit två platsbesök under en timme vardera. En sådan undersökning skall göras med placering av ”mätkablar” som skall ligga under minst 1–3 månader för att kunna få ut faktiska data.

Man har sagt att centrumet har egna parkeringar som ska förse centrumets behov, vilket inte stämmer. Enligt bifogat servitut där 90 % av parkeringarna i centrumet har avsatts till lägenheterna i som ägs av Sigtunahem AB och BRF Valsta. Att man påstår att det finns parkering som skall räcka till boende, centrumet och den nya byggnaden stämmer inte. Antal parkering, i rapporten sidan 5 figur 4 redovisas bild av att det skall finna gott om parkeringar i området, en än gång har man valt att vis missvisande data, då parkeringarna markerade inom rödzon skall betjäna bostäderna och dess verksamheter och inget annat. Det skall inte räknas till denna detaljplan.

Under helgerna och efter arbetstid då folk söker sig till centrum för att handla, är parkeringen otillräckligt i dagsläget. Att ta bort parkeringar samt ha verksamheter som endast vänder sig till helger och efter arbets/skol tider så som lekland, klättercenter, dans, möteslokaler mm är samma sak som att ta död på en centrum/område som idag har svårigheter att locka till sig besökare och skyltar med att i Valsta hittar du alltid parkering.

Gestaltning

Valsta Fastigheter an att den tilltänkta byggnaden kommer att påverka centrumbyggnaden negativt, det kommer att skymma centrumet från att vara det man möts med när man kommer in i Valsta till att det kommer att vara en skymd och mörkbakgata. Med tanke på botrygg30 kommer detta leda minskad trygghet i området genom mer dolda ytor. Det kommer även leda till att centrumet förlorar sitt AAA läge till att bli B&C läge, med det sagt kommer aktuella hyresnivåer att gå ner mellan 20–30 % från dagen nivå.

- Hur stor andel kommersiella lokaler kommer det finnas, vad är syftet med dessa, området har redan idag svårt att hyra ut aktuella kommersiella lokaler. Vilka verksamheter vill man locka till sig som idag inte finns i området eller som vill komma till området och inte har lokaler?

- Hur kan man säkerställa att kommersiella lokaler inte kommer erbjudas till redan existerande hyresgäster i området till och där med tå död på redan hårddrabbade områden. Det finns tydliga exempel på det, tex Rinkeby, vilket skapat stora utvecklingsproblem för området.
- Det planeras ett café i Valsta centrum, finns det underlag för ett till café i området. Vad är syftet med caféet, hur ser man behovet att café i detta hus som inte caféet i centrum ska uppfylla? Hur kommer detta att bidra till positiv effekt till en redan trög marknad för existerande verksamheter?
- Varför ska ett bibliotek var mer lämplig i denna nya byggnad som bara är 50m bort från dagens eller det bibliotek som fann i centrum och inte fungerade enligt förvaltningen. Varför skall ett bibliotek ska fungera i det nya huset, det enda skillnaden är att detta bibliotek kommer att kosta 10–20 gånger mer än att välja att satsa på bibliotek i centrum.
- Är detta förenad med konkurrens på lika villkor (kommunala bolag skall inte verka för ojämnkonkurrens)?
- Detta är stor och väldigt kostsamt bygge, har man verkligen tänkte till, att det finns belägg till det förslagna verksamheterna och att det verkligen kommer gynna området innan många miljoner av skattepengar investeras?
- Vid beslut av nyproduktion är det absolut viktigaste faktorn läget, det är det enda man inte kan ändra. Det går att renovera äldre byggnader, går att anpassa och modernisera byggnader så att passa utmärkt till begärt behov. Att ändra läget på en byggnad är omöjligt. Samtliga hyresgäster Weda talat är tycker på är helt fel och kommer att första hela området. Hur kan så många har fel ?
- Centrumet har fått förstärkt personalnärvaro, vakter samt poliskameror har gjort det mycket svårare för bus och kriminella aktiviteter i centrum, vilket är jättestor positiv utveckling. Merparten av förslagna aktiviteter i byggnaden vänder sig till ungdomar vilket är bra. Men dessa verksamheter kräver stora ytor med få eller ingen personal. Kan inte se hur fastighetsägaren tänkt att denna byggnad inte kommer bli buset och narkotikahandels nästaforum. Så som planbeskriven beskriver projektet kommer detta var perfekta byggnaden för kriminella att husa in sig för dels rekrytering dels försäljning av narkotika mm. Kan inte se att an tagit i akt ovannämnda.

Yttrandet innehåller även en bilaga på servitutsavtal.

Kommentar:

Kommunen kommer även att iordningställa parkeringsplatser intill skolan som kan användas på kvällar och helger. Kommunen välkomnar dialog kring tillskapande av fler parkeringsplatser även på kommunens markinnehav där så är möjligt. Är det så att parkeringen blir ett problem i framtiden får vi tillskapa ytterligare parkering i området men vi kan inte motivera det i dagsläget.

Kultur- och aktivitetscenter förväntas få besökare som då även besöker Valsta centrum. Kommunens bedömning är att kultur- och aktivitetscenter och centrum ska kunna samspela och gemensamt locka flera besökare till området, vilket även gynnar centrumhandeln. Kommunen syftar inte till att skapa konkurrens utan att skapa ytterligare dragningskraft till området och komplettera utbudet. Kommunen förväntar sig att befintliga verksamheter gynnas av fler besökare i området.

Mellan centrumbyggnaden och kultur- och aktivitetscenter blir avståndet ca 12 meter, fasaden ska vara "öppen" med fönster samt ska det finnas träd och sittplatser.

15. Privatperson

Jag är intresserad av caféet, dess utformning och innehåll. Viktigt att det är kvalitet på kaffe, te och hembakat bröd. Att det är en avslappnad miljö där man kan träffas och trivas över alla åldersgränser.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

De yttranden som inkommit föranleder ingen ytterligare revidering eller utredning.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

Placering av kultur- och aktivitetscenter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret.

Märsta 2024-04-11

Mikael Åklint

Plan- och exploateringschef

Elenor Lennartsson

Planarkitekt