

Detaljplan för Norra Nordanvägen

Upplands Väsby kommun



Illustration: Forslunds Arkitekter

PLANBESKRIVNING – Antagande

Oktober 2023

Standardförfarande

PBL 2010:900 tillämpas Diarienummer KS/2019:210



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	4
Plandata.....	4
Bebyggelse.....	5
Gator och trafik.....	7
Gestaltning.....	10
Sol – och skuggförhållanden.....	14
Natur och ekosystemtjänster.....	16
Barnperspektivet.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	21
Översvämningsrisk vid skyfall.....	21
Hälsa och säkerhet.....	23
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken.....	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	25
GENOMFÖRANDE.....	26
Avtal.....	26
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	26
Tekniska åtgärder.....	30
Ekonomiska åtgärder.....	31
Avgifter och taxor.....	31
Organisatoriska frågor.....	32
Administrativa frågor.....	33
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	34
Riksintressen.....	34
Kommunala planer och program.....	34
Natur, rekreation och ekosystemtjänster.....	36
Yt- och grundvatten.....	37
Geotekniska förhållanden.....	37
Bebyggelse.....	38
Kulturmiljö och fornlämningar.....	38
Gator och trafik.....	39
Teknisk försörjning.....	39
Hälsa och säkerhet.....	41
Medverkande.....	43
Begreppsförklaringar.....	43

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning med genomförandefrågor och bedömning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse 2021-11-23
- Granskningsutlåtande 2023-11-29
- Situationsplan, Forslunds Arkitekter, 2022-04-06

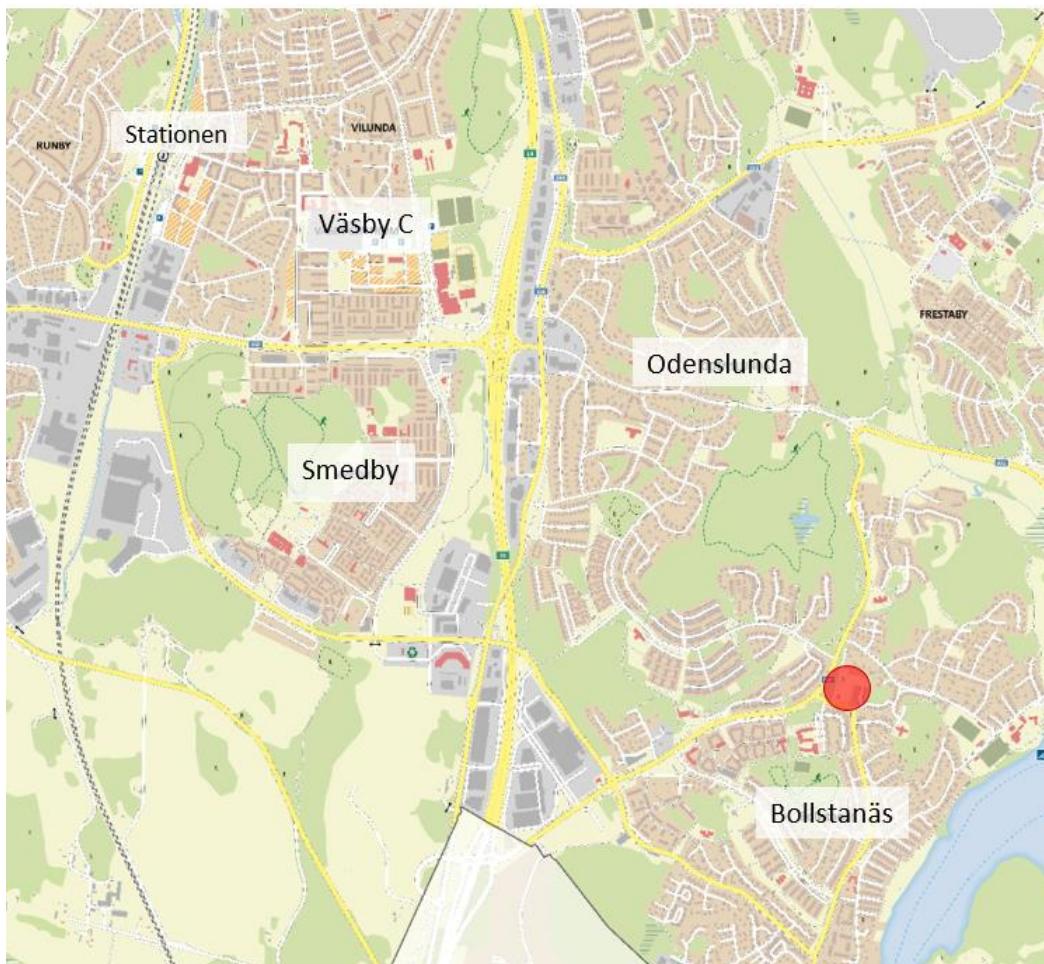
Bilagor

- Sammanställning från ”öppet hus”, maj 2020
- Projekterings-PM Miljö- och geoteknik, Bjerking 2020-06-24, rev. 2020-08-24
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2021-07-29
- Trafikbullerutredning, Sweco 2021-09-14
- Sol- och skuggstudie, Forslunds Arkitekter, 2021-09-17
- Gestaltningsbilaga, Forslunds Arkitekter, 2021-09-17

Planens syfte och huvuddrag

Området ligger i Bollstanäs som är ett villasamhälle invid Norrvikens nordvästra strand. Tidigare fanns en handelsträdgård på platsen, den är numera nedlagd och riven. Syftet med detaljplanen är att studera om det är möjligt att utveckla området för bostadsändamål. Inriktningen är att skapa en variation av parhus och radhus på platsen som kompletterar befintlig omgivande bebyggelse.

Området ska även knyta an till platsens historia av trädgårdsverksamhet och planeras utifrån trädgårdsstadens principer med grönska och odling som ledord. Då tomterna är små har en samlad yta för gemensam vistelse och grönska avsatts i mitten av bostadsområdet. Här har även utrymme för ett växthus reserverats.



Länsskarta med planområdet markerat i rött.

Förslag och konsekvenser

Plandata

Denna plan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900. Planen beräknas antas av kommunstyrelsen.

Läge

Planområdet ligger i Bollstanäs och avgränsas i väst av befintligt naturområde, i söder av Nordanvägen och i öst och norr av befintlig småhusbebyggelse.



Flygbild över planområdet och ungefärlig planområdesgräns markerad i rött.

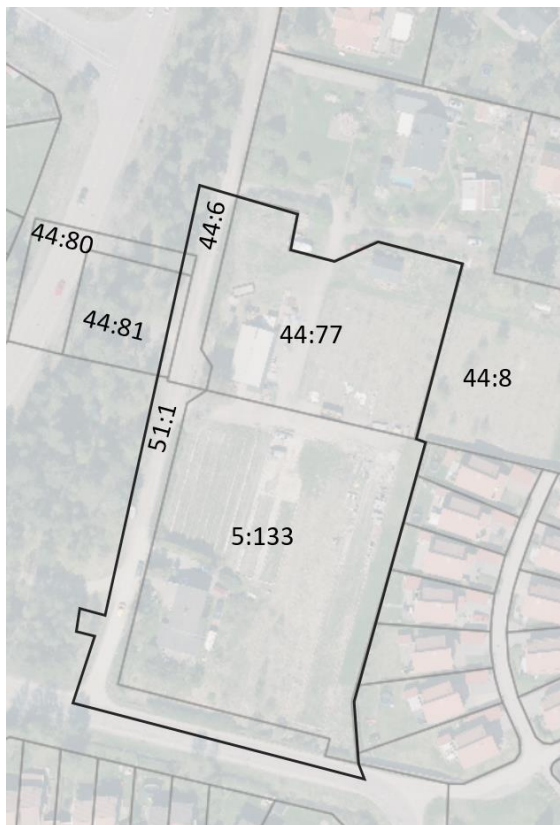
Areal

Planområdet omfattar cirka 1 hektar, (10 000 kvadratmeter).

Markägoförhållanden

Inom planområdet:

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Grimsta 44:77	VSBY Handelsträdgården AB
Grimsta 5:133	VSBY Handelsträdgården AB
Grimsta 51:1	Kommunen
Grimsta 44:81	Kommunen
Grimsta 44:80	Kommunen
Grimsta 44:6	Kommunen
Grimsta 44:8	Enskilt ägd



Markägoförhållanden.

Bebyggelse

Bostäder

I området föreslås cirka 35 nya bostäder i form av radhus och parhus fördelat på 12 huskroppar. Inriktningen är att den nya bebyggelsen ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Bollstanäs, som till stor del består av friliggande småhus med äganderätt.

Exploatören föreslår att upplåtelseformen blir bostadsrätt. Denna upplåtelseform möjliggör för en samordning av gemensamma funktioner såsom skötsel av parkeringar, grönytor och växthus inom samfällad mark. Markytan till varje bostad är liten men kompenseras av en gemensam yta i mitten av området

som är tänkt att nyttjas gemensamt av de boende. Bostadshusen uppförs i två våningar.



Situationsplan för området. Illustration: Forslunds Arkitekter

Inom planområdet är nivåskillnaderna i öst/västlig riktning relativt stora. För att hantera dessa behöver delar av marken fyllas upp. Nedan visas sektioner genom området.

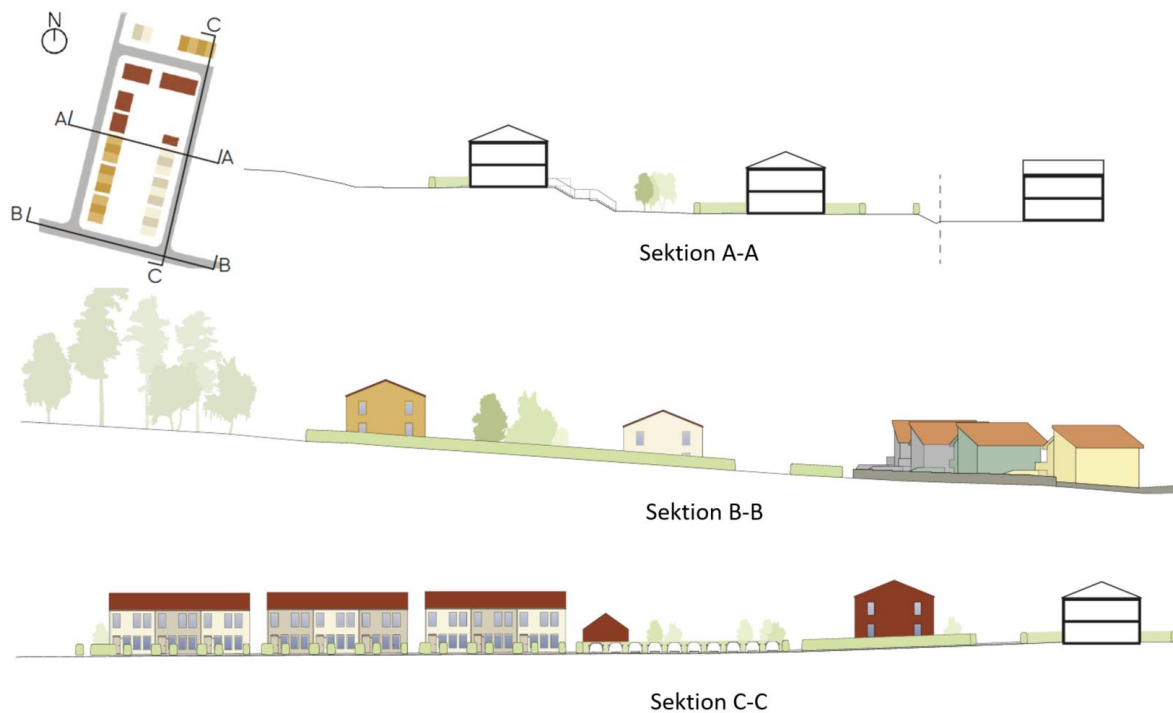


Illustration: Forslunds Arkitekter

Tillgänglighet

Byggnader samt utemiljö ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls.

Gator och trafik

Området nås via Breddenvägen och Nordanvägen. Den del av Nordanvägen som utgör gång- och cykelstråk fungerar idag även som infart till befintliga bostadsfastigheter norr om planområdet. Vägen slutar i en vändplan, se kartbild under förutsättningar, sidan 39. Vändplanen kommer inte att öppnas upp för genomfartstrafik. Det är främst boende i det nya området som kommer att stå för den ökade trafikallstringen.

Gång- och cykeltrafik

En utgångspunkt i planeringen har varit att skapa en trafiksäker miljö samt möjliggöra säkra skolvägar då Grimstaskolan, Breddensskolan, Bollstanässkolan samt förskolan Borgen befinner sig på gång- och cykelavstånd från planområdet. För illustration över föreslagna trafiklösningar, se sidan 8.

Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelbana anläggs utefter del av planområdet på norra sidan av Nordanvägen som idag upplevs som otrygg utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv (nummer 1 på bilden nedan). Den nya gång- och cykelbanan utmed Nordanvägen knyts ihop med den befintliga. Gång- och cykelbanan ansluter i väster till befintlig gång- och cykelväg som via tunnel leder vidare mot Grimstaskolan. I östlig riktning leder gång- och cykelbanan till Violvägen.

Från den befintliga gång- och cykelvägen anläggs en separat gång- och cykelbana (2). Då detta är ett viktigt stråk för barn som ska ta sig till och från skolan bör gående och cyklister ej blandas med bilisterna eftersom gatan kommer att få en ökad trafikstring med backningsrörelser ut i gatan.

Mellan planområdesgräns och befintlig vändplan vid Borgbyvägen kommer Nordanvägen att behålla sin befintliga karaktär. Denna del av gatan kommer alltså inte att byggas om utan samtliga trafikslag samsas i gaturummet. Detta anses acceptabelt utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv då det endast är tre bostadsfastigheter som har sina infarter utefter denna sträcka.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Grimstaskolan, cirka 200 meter från planområdet. Här trafikeras linje 534 och 533. Området ligger inom kvartstrafik enligt kommunens Trafikplan från 2013.



Gator inom planområdet. För beskrivning av (1) och (2) se under Gång- och cykeltrafik. För beskrivning av (3) och (4) se under Biltrafik.

Biltrafik

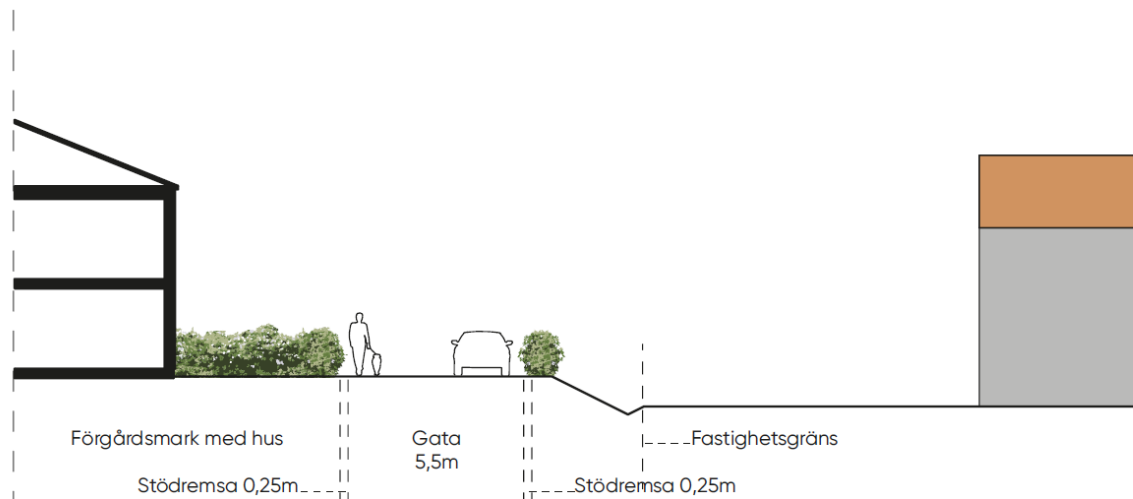
Biltrafiken leds in i området från Nordanvägen. För att undvika nya återvändsgator skapas en sammanhängande gatustruktur där utformningen av gaturummen anpassats till platsens förutsättningar och uppskattade trafikflöden.

Trafikflödet av gående och cyklister längs med gata (3) uppskattas bli så pass stort att gaturummet behöver inrymma en separat gång- och cykelbana parallellt med körbanan. Detta då sträckan används av gående och cyklister som passerar området men som inte har sin målpunkt inom planområdet. Belysning sätts upp på västra sidan och upphöjd kantsten kommer att skilja gång- och cykelbanan från körbanan.



Sektion över gata (3) inklusive gång- och cykelbana.

Gata (4) får karaktären av en bostadsgata med bebyggelse på respektive sida. Gatan får ingen separat gång- och cykelväg utan bilister, gående och cyklister samsas i gaturummet. Detta anses acceptabelt då gatan inte förmodas användas för genomfartstrafik utan det främst är boende utefter gatan som trafikerar sträckan. Bostadsgatorna i närområdet är även utformade på liknande sätt. Körbanan kommer att asfalteras och belysning sätts upp längs med gatans ena sida. Gaturummet görs relativt brett för att framkomligheten ska fungera under vintern om snövallar plogats upp utefter gatornas sidor.



Sektion över Gata (4)

En gång- och cykelbana anläggs längs med östra sidan Nordanvägen. Nordanvägens körbana föreslås smalnars till sex meter mellan planområdet och Violvägen, för att inrymma den nya gång- och cykelbanan. Kurvan föreslås rätas ut något och befintligt vägräcke ersätts mellan körbana och gång- och cykelväg. Hastigheten föreslås sänkas till 40 km/h längs sträckan som påverkas av den nya gång- och cykelvägen.

Parkering

Bostadsparkering sker på kvartersmark. Planen möjliggör parkering enligt de p-tal som anges i kommunens Trafikplan från 2013, vilket är 1,6 platser/bostad samt 0,1 för besöksparkering. Detta resulterar i 56 parkeringar för boende och 4 platser för besökande. P-talet innebär att några av bostäderna kommer att få tillgång till två parkeringsplatser medan andra hushåll enbart får en parkeringsplats.

Projektet planeras att genomföras i bostadsrättsform där föreningen förfogar över och fördelar samtliga p-platser till de boende. Parkeringsplatserna hyrs alltså ut av föreningen till de boende på ett sådant sätt att respektive bostad får en lämplig p-plats. Möjlighet finns även att anordna handikapparkering för hushåll som har behov av detta inom 25 meter från entrén.

Exakt placering av parkeringsplatser i förhållande till bostäder ska redovisas i bygglovsskedet.

Gestaltning

I gestaltungsavsnittet beskrivs de gestaltungsambitioner som har tagits fram i ett samarbete mellan kommun och byggbolag. Avsnittet ska fungera som underlag och stöd i samband med bygglovsprövningen. De styrande bestämmelserna som är kopplade till gestaltungsförslaget beskrivs i rutorna på sidorna 12 och 13.

Bebyggelse

De nya husen föreslås placeras i par eller rader om tre eller fyra med små passager emellan husraderna. Raderna följer i stort den nya lokalgatans sträckning och entréerna kan vända sig mot gatan. Det bildas ett centralt grönt stråk i mitten som ansluter till en större kvadratisk öppen grönyta som möjliggör miljöhus och växthus. Se illustrationsbild på sidan 6.

För att skapa en variation inom området ges husen tre olika färgteman. Alla husen har däremot likadana tak vilket skapar en enhetlig känsla för området. I illustrationen till höger visas exempel från exploatören hur en variation i färgteman kan se ut.

Enligt det första temat målas husen i samma klassiska röda färg som taken. Även fönster, dörrar och stuprör ges samma röda färg. Det andra färgtemat ger radhusen en ljusare färgsättning i gula nyanser. Samtliga fönster, dörrar och stuprör får en lejongul ton. Det tredje temat ger husen ännu ljusare färgsättning i vita nyanser där samtliga fönster, dörrar och stuprör får en beige/vit ton.

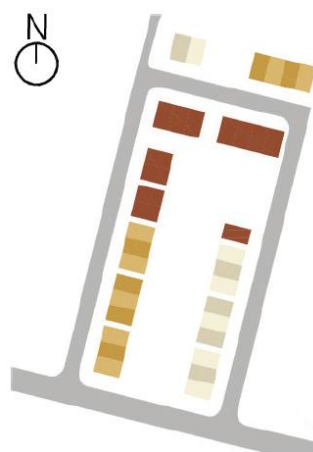
För att radhuslängorna inte ska uppfattas som så långa skiftar dessutom fasadfärgen mellan varje bostad. Området får härmed en harmonisk helhet med färger som smälter väl in i omgivningen. Taken kläs med platta tegelpannor i klassisk röd färg.

Samtliga hus kläs i en täckmålad träpanel. För att ge fasaderna mera liv och en tydligare hierarki blandas stående och liggande panel mellan våningsplanen. Detta ger husen en horisontell uppdelning som fint kompletterar den annars så vertikala indelningen.



Illustration: Forslunds Arkitekter

Husen ges generösa fönster som tillsammans med dörrar skapar en fin symmetri mot gata och gård. Stuprör ramar in och markerar de individuella bostäderna samtidigt som taket spänner över längorna och ger en kontinuitet.



Föreslagen uppdelning av husvolymerna och färgsättning. Illustration: Forslunds



Panelsättning radhus och parhus. Illustration: Forslunds Arkitekter

Trädgårdar och förgårdsmark ska tydligt ramas in av häckar för att skapa en mjuk avgränsning mellan det privata och allmänna. Växtligheten tillsammans med husens färgsättning och materialval skapar ett lummigt område som både känns nytt men samtidigt familjärt.



Bestämmelser som styr placering, utformning och utseende

Huvudbyggnader ska uppföras med sadeltak beklätt med tegelpannor.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att taken får ett enhetligt uttryck samt förhindra att det är möjligt att skapa ytterligare ett våningsplan genom att utöka husets bruttoarea i kombination med flackt tak. En sådan volym skulle bland annat påverka sol- och skuggförhållandena negativt.

Färgsättningen i området ska variera mellan minst tre olika kulörer.

Bestämmelsen syftar till att hindra en alltför monoton färgsättning i området.

24 – 30 Minsta respektive största takvinkel i grader för bostadshus.

Syftet med bestämmelsen är att förhindra möjligheten att skapa ytterligare ett våningsplan genom att utöka husets bruttoarea i kombination med flackt tak

Parhus och radhuslängor placeras med minst 2,2 meters avstånd till annat parhus eller radhus.

Syftet med bestämmelsen är att bryta upp volymerna och att skapa flödesvägar för skyfallsvatten.

Bestämmelser som styr markens anordnande på kvartersmark

Tomtgräns mot gata ska avskärmas med häck. Plank eller stängsel får ej sättas upp på entrésida mot gata. Stödmurar får uppföras i syfte att ta upp nivåskillnader inom tomtmark.

Syftet med bestämmelserna är att reglera uttrycket mot gata som ska domineras av grönska för att skapa en mjuk avgränsning mellan det privata och det allmänna.

Slänt

Marken ska utformas med genomsläppligt markmaterial och luta bort från huset.

Syftet med bestämmelsen är att garantera att slänten som täcker stödmuren utmed lokalgatan söderifrån fortsätter i samma läge in på kvartersmarken så länge det behövs stödmur för att ta upp höjdskillnaden. Det hindrar att en stödmur byggs tätt inpå grannfastigheten i öst.

Bestämmelser som styr markens anordnande på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

vegetationsbeklädd slänt

Syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen av vägslänten så att det blir en yta som upplevs som en grön och naturlig barriär mellan gatan och bostadstomterna som ligger i direkt anslutning i öster.

Gemensamma ytor

Inom området planeras för två typer av gemensamma ytor. Dels passager för att hantera kraftigare skyfall och dels en stor sammanhängande yta för de boende att vistas på.

I mitten av området skapas en större yta för social samvaro. Här kan till exempel bänkar sättas upp och en grillplats anordnas. Intentionen är att platsen ska utgöra en grön oas i området, vilket innebär att marken i minsta mån bör hårdgöras. För att skapa möjlighet till skuggning samt gynna ekosystemtjänster kan träd planteras inom denna yta. Mot gatorna kan bostadsparkering och ett miljöhus uppföras. Miljöhus och parkering kan avgränsas från resterande del av platsen genom häckar. Ytan är också viktig för att fördröja dagvatten vid kraftigare regn. Som en fortsättning på den större ytan löper ett grönt stråk som är cirka 10 meter brett ner mot Nordanvägen. Även detta stråk kan fungera som en yta för lek och samvaro men ska också omhänderta dagvatten samt utgöra en avrinningsväg vid kraftigare regn.

På två ställen löper en passage som är minst 2,2 meter bred mellan husraderna i öst-västlig riktning som syftar till att hantera kraftiga skyfall. Den ena passagen börjar vid lågpunkten på den västra lokalgatan och går ner till den större gröna ytan i mitten av området. Den andra passagen börjar från det gröna stråket i

mitten av området och sträcker sig ner till den östra lokalgatan. Passagerna utformas som gångvägar med genomsläppligt material och 12 centimeter höga kantstenar för att skapa en tydlig rännal för vattnet som hindrar det från att ansamlas vid husfasaderna. I övrigt utformas passagerna likadant som övriga passager mellan husen.

Bestämmelser som styr användning av gemensamma ytor

- | | |
|----------------|--|
| g ₁ | Gemensamhetsanläggning för lek, vistelse och parkering. Miljöhus ska uppföras inom området. Parkering får endast anläggas på yta som direkt angränsar mot gata. Parkering får ej anläggas i dubbla rader. Växthus får uppföras. |
| g ₂ | Gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten. Marken ska utformas som en gångväg med genomsläppligt material och minst 12 centimeter höga kantstenar. |

Sol – och skuggförhållanden

En solstudie har tagits fram som visar hur den föreslagna strukturen påverkar sol- och skuggförhållandena på platsen. Studien visar att de nya bostäderna får bra solförhållanden under större delen av dagen. Den gemensamma ytan i mitten av området får bra solförhållanden, såväl under dagen som under kvällstid. Denna yta kan därför komma att fungera som ett komplement till den egna trädgården för de bostadshus som har skugga på sina uteplatser under eftermiddag/kväll. På eftermiddagar/kvällar är solförhållandena sämre för många av uteplatserna.



Mars kl. 12.00



Mars kl. 15.00



Maj kl. 12.00



Maj kl. 15.00



Maj kl. 18.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 15.00



Juni kl. 18.00

Nyttillkommen bebyggelse bedöms under sommarhalvåret inte påverka befintlig bebyggelse under dagen och eftermiddagen. Däremot kommer delar av befintliga tomters baksidor att skuggas under kvällstid. Kommunen bedömer dock inte att förhållandena kommer att medföra en betydande olägenhet för de boende. Detta då påverkan i form av skuggning enbart förekommer under kvällstid samt att det tidigare stått stora växthus på platsen som även de lär ha kastat skuggor in på fastigheterna.

Natur och ekosystemtjänster

Natur och ekosystemtjänster

Grönskan inom bostadsområdet förekommer främst i form av planterade häckar och den grönska som tillskapas inom den lite större gemensamma ytan. Genom att till exempel plantera blommande växter kan ekosystemtjänster knutna till biologisk mångfald gynnas.

Skogsområdet närmast Breddenvägen utgör en viktig spridningskorridor för tall- och barrskog. Även om skogsområdet inte ingår i planområdet kan naturmarken komma att naggas i kanten när gatan byggs ut. Utgångspunkten är att spridningsfunktionen inte ska påverkas negativt.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev bankonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. I planläggningen av området har hänsyn tagits till barnens perspektiv genom att en gemensam grönyta för lek och social samvaro skapas centralt i området. Vid dialogmöte med närboende (se mer om dialogmötet på sidan 36) framkom önskemål om en gångväg utefter Nordanvägen. Idag finns en skarp kurva söder om planområdet där fordon ofta kommer i höga hastigheter samtidigt som gående rör sig i gaturummet. För att bidra till säkra trafikmiljöer för alla, men framförallt för barn som inte har samma medvetenhet kring trafiksituationer som vuxna, anläggs en gång- och cykelväg utefter Nordanvägen, mellan planområdesgränsen i nordväst och Violvägen. Gång- och cykelvägen visas på kartbild sidan 8 figur (1).

Vid dialogmötet kom det även till kommunens kännedom att barn vistas i grönområdet närmast Breddenvägen. Även om platsen inte uppmanar till lek på grund av buller och närheten till Breddenvägen så rör sig många barn längs med sträckan under sin färd till och från Grimstaskolan eller Bollstanässkolan, vilket leder till att ytan används för spontanlek. Att bevara naturmarken är därför ett beslut som tagits med barnens perspektiv i åtanke.

Teknisk försörjning

Energianvändning

Bostäderna planeras värmas upp genom värmepump. Detaljplanen möjliggörs plats för en ny transformatorstation i planområdets västra del.

Avfall och återvinning

Inom området planeras det för ett miljöhus (se illustrationsplan sidan 6). I miljöhuset sker insamling av såväl förpackningar och tidningar som hushållsavfall. Med hänsyn till att förgårdsmarken framför husen är begränsad i sin storlek, kommer behållare för hushållsavfall inte finnas framför varje hus. Gatorna är dimensionerade för sopbil och hämtning är planerad ske i anslutning till miljöhuset.

Vatten och avlopp

Nya ledningar för dricksvatten och spillvatten behöver dras fram till planområdet från Violvägen som ligger cirka 150 meter sydöst om

planområdet. Befintliga dagvattenledningar finns i Nordanvägen för planområdet att ansluta till.

För att försörja planområdet med vatten- och avlopp (VA) förläggs ett nytt ledningsnät med dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar i den nya lokalgatan. Varje hus förses via interna ledningar inom fastighetsmark kopplade till kommunens anslutningspunkt för VA. Exakt placering av ledningsdragningar ska utredas vidare. Ledningar får ej dras under hus eller stödmurar.

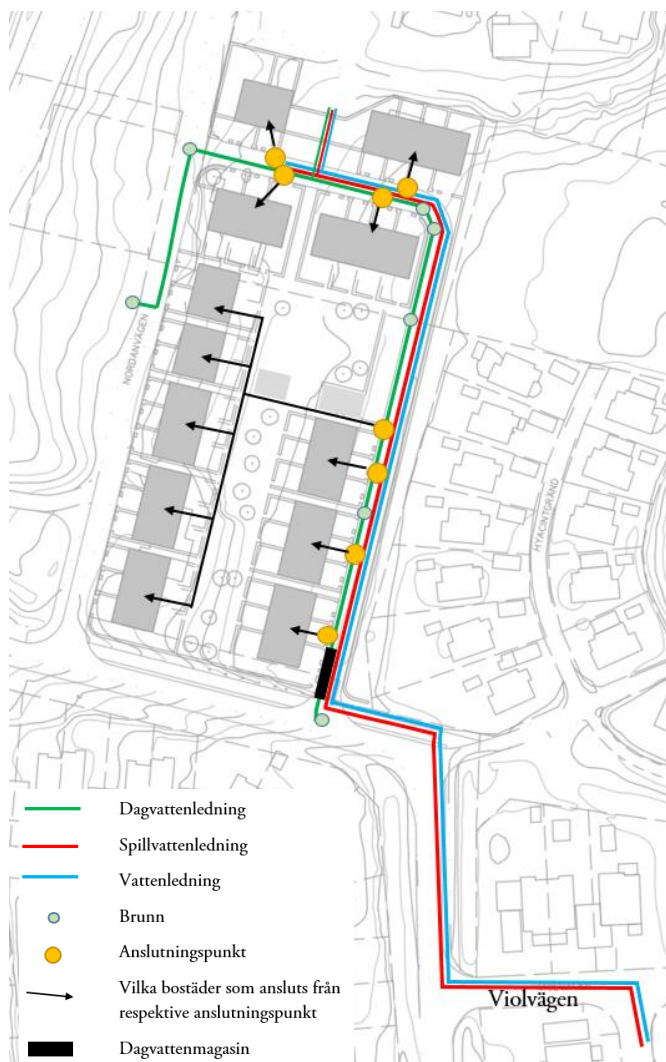


Illustration av tänkt lösning för vatten och avlopp.

Ledningar förläggs även i u-området för att kunna ansluta fastigheten norr om planområdet, Grimsta 44:8, till kommunalt VA.

För att avvattna lågpunkten i gata 3 (se kartbild sidan 8) dras dagvattenledningen fram till gatans lågpunkt.

Dagvatten från gata leds till dagvattenbrunnar och i planområdets södra del anläggs ett dagvattenmagasin för rening och fördröjning av dagvatten.

Dagvatten

Dagvatten definieras som vatten som rinner av markytan vid regn och snösmältning. Framtagen dagvattenutredning har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att de första 10 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).
- Att planerad exploatering inte ska öka belastningen på det kommunala dagvattennätet.
- Att uppsatta miljökvalitetsnormer för nedströms liggande recipient ska uppnås.

För att uppnå ovanstående krav krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet.

Kvartersmark

Takdagvatten ska omhändertas genom utkastare som leder dagvattnet till gräsyta, stenkista eller magasin för infiltration eller fördröjning.

Dagvatten från tomtmark föreslås omhändertas i makadamdiken som följer häckarnas utbredning längs bostadstomterna. Makadamdiken anläggs genom att ett dike fylls med makadam som är krossad och storlekssorterad sten utan nollfraktion. På botten placeras som regel ett dräneringsrör som ansluter till dagvattennätet. Dagvattenlösningen skapar förutsättningar för infiltration och avledning av dagvatten även vid höga flöden.

För att klara fördröjning av 10 millimeter nederbörd inom kvartersmarken krävs en utjämningsvolym på 33 m³. Utslaget på respektive bostadstomt innebär det ett makadamdike som är 3 meter långt, 0,6 meter brett och 1 meter djupt inom respektive tomt. I diket planteras en häck för att skapa en tydlig gräns mellan gata och bostadstomt. Lösningen bidrar inte bara till fördröjning av dagvatten utan även till rening av vattnet. Utjämningsvolymen medför också att dagvattenflödet inte ökar jämfört med befintligt flöde vid ett dimensionerande 20-årsregn. På så vis förblir belastning av recipienten Norrviken oförändrad vad gäller flödestoppar.



Bild till vänster på krossdike under häck, bild till höger på parkering med permeabel yta.

Dagvatten från parkeringsplatser omhändertas genom att markbeläggningen på parkeringsytorna görs genomsläpplig (permeabel). Parkeringsytorna har då via infiltration kapacitet att rena och utjämna sin erforderliga utjämningsvolym. Markens infiltrationsförmåga är sämre i den östra delen av planområdet men eftersom marken behöver fyllas upp i öst finns förutsättningar för att fylla upp med massor som har bättre infiltrationsförmåga än nuvarande mark.

Dagvattenutredningen har även föreslagit att dagvatten från parkeringsytor kan omhändertas genom att ett krossdike anläggs i parkeringsplatsernas absoluta närhet. Parkeringsplatsens lutning avgör dock om krossdike eller permeabel yta är lämpligt. Parkeringsplatserna bör helst luta ut mot lokalgatan för att säkra de sekundära avrinningsvägarna men en sådan lutning försvårar ofta anläggningen av ett krossdike varför permeabel parkeringsyta föreslås som dagvattenlösning.

Bestämmelser som reglerar dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till fördröjningsyta inom den egna tomten. Parkeringsplatser ska anläggas med genomsläppligt material i syfte att fördröja och rena dagvatten.

Allmän platsmark

För att klara det kommunala utjämningskravet inom gatemark krävs en utjämningsvolym på 16 m³. Med denna volym innebär heller inte dagvattnet från gatan en ökad belastning på det befintliga dagvattennätet nedströms. Volymen skapas genom att ett underjordiskt dagvattenmagasin förläggs i gatan inne i området. Förutom fördröjning sker rening av dagvatten i magasinet samt genom filter som placeras i dagvattenbrunnarna. För magasinets ungefärliga placering se illustration sidan 18.

Sammantaget bedöms föreslagna dagvattenlösningar med fördröjning och infiltration bidra till att utjämningskravet på 10 mm klaras, att

dagvattenledningarna nedströms inte överbelastas samt att recipienten Norrviken inte drabbas av ökad föroreningsbelastning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

För att klara miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten och inte riskera en ökning av föroreningshalten i recipienten behöver dagvattnet renas inom planområdet innan det når recipienten. Dagvatten från tomtmark renas i diken med makadamjord och dagvatten från parkeringsytor renas då vattnet tillåts infiltrera ner i marken. Dagvatten från allmän platsmark renas genom ett perkolationsmagasin under gatan och kompletteras med rening i filter som placeras i dagvattenbrunnar.

Dagvattenutredningen har beräknat föroreningsmängder i utgående dagvatten för recipienten med och utan föreslagna dagvattenåtgärder. Beräkningarna visar på att föroreningsmängderna från planområdet minskar med minst 65% med föreslagna åtgärder. Planerad exploateringen bidrar således med förbättrade förutsättningar för att Norrviken ska uppnå god status, se tabell nedan.

Genom de fördröjningsåtgärder som föreslås kommer Norrviken heller inte belastas med ökade flödestoppar vid nederbörd, vilket också är positivt ur ett föroreningsperspektiv.

Föroreningsbelastning

Ämne	Enhet	Befintlig	Planerad utan dagvattenlösning	Planerad med dagvattenlösning	förändring * [%]
Fosfor	kg/år	0,4	0,49	0,31	-22
Kväve	kg/år	6	5	3	-46
Bly	kg/år	0,01	0,02	0,01	-25
Koppar	kg/år	0,05	0,06	0,02	-58
Zink	kg/år	0,09	0,13	0,05	-46
Kadmium	kg/år	0,001	0,001	0,0004	-55
Krom	kg/år	0,013	0,015	0,005	-61
Nickel	kg/år	0,008	0,017	0,006	-28
Kvicksilver	kg/år	0,00011	0,00011	0,00008	-26
Suspenderad substans	kg/år	69	150	62	-10
Olja (mg/l)	kg/år	1,3	1,4	0,4	-70
PAH (µg/l)	kg/år	0,002	0,001	0,0005	-71
Benso(a)pyren	kg/år	0,00004	0,00009	0,00003	-15

* Avser reningseffekten från befintlig markanvändning till planerad med dagvattenlösningar

Tabell som visar årlig föroreningsbelastning för hela planområdet för befintlig och planerad markanvändning, med och utan dagvattenlösningar. Källa dagvattenutredning Geosigma.

Översvämningsrisk vid skyfall

Eftersom hela området lutar i östlig riktning sker den huvudsakliga avrinningen från väst till öst. Framförallt vatten från planområdets norra del ansamlas i

lågpunkten inom Grimsta 44:8. Vatten från planområdet rinner idag innan exploateringen in på befintliga bostadsfastigheter vid Hyacintgränd. Vid stora flöden, som uppstår vid ett 100-årsregn, påverkas sannolikt planområdet även av ytvatten från det högre belägna skogsområdet närmast Breddenvägen (blåmarkerat område på bild A).

Höjdsättning av området sker så att bebyggelse inte tar skada vid ett 100-årsregn och så att primära och sekundära avrinningsvägar skapas, främst utefter gatorna. Vattnet som tidigare kunde rinna till lågpunkten leds nu vidare utmed den östra nya lokalgatan ut ur planområdet. Från planområdet leds vattnet till ett dike på andra sidan Nordanvägen, för att slutligen nå Norrviken.

Blå pilar på bild B visar sekundära avrinningsvägar som fångar upp skyfallsvatten från såväl allmän platsmark som kvartersmark. Röda pilar visar prioriterade sekundära avrinningsvägar och där dessa ligger i passager mellan husen föreslås specifika åtgärder. Den rosa linjen visar var en kantsten förläggas för att fånga upp skyfallsvatten och hindrar detta från att rinna in på befintliga tomter i öster.

I detaljplanen styrs gatornas höjdsättning samt att färdig golvnivå ska förläggas minst 0,3 meter över gatans nivå med hänsyn till översvämningsrisken från skyfall.



Bild A visar ytavrinning enligt befintliga topografiska förhållanden och bild B visar avrinningsvägar efter exploatering.

Hälsa och säkerhet

Brandkrav

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon har säkerställts genom gatornas dimensionering. Då fordon kan stanna på gatan understiger avståndet mellan uppställningsplats och punkten för räddningsinsats 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar, vilket säkerställs då utrymning kan ske genom såväl framsidans entrédörr som mot baksidan. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Teknisk handbok, Upplands Väsby.

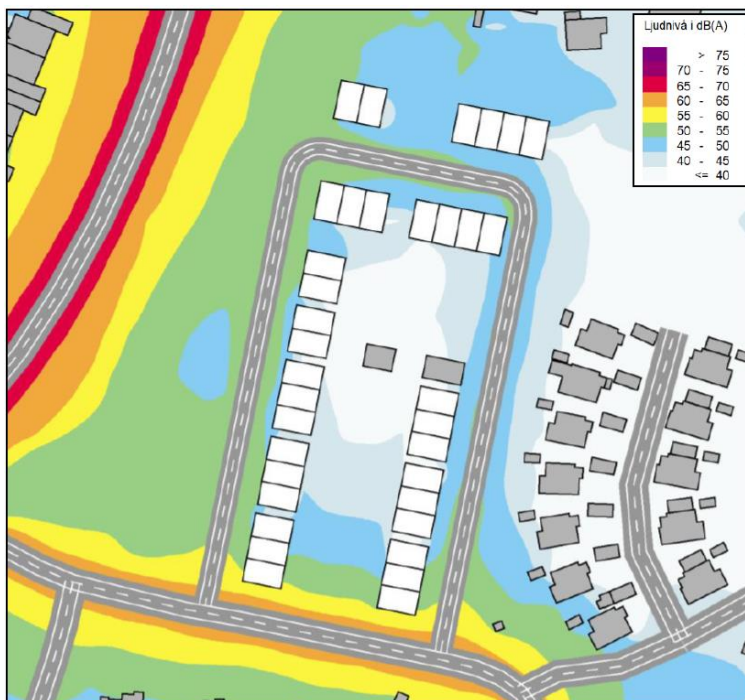
Inom planområdet planeras för en ny brandpost då närmaste brandpost finns på Violvägen, cirka 100 meter från planområdet. Brandposten föreslås placeras i norra delen av planområdet. Exakt placering kommer att ske i samråd med brandkåren Attunda.

Buller

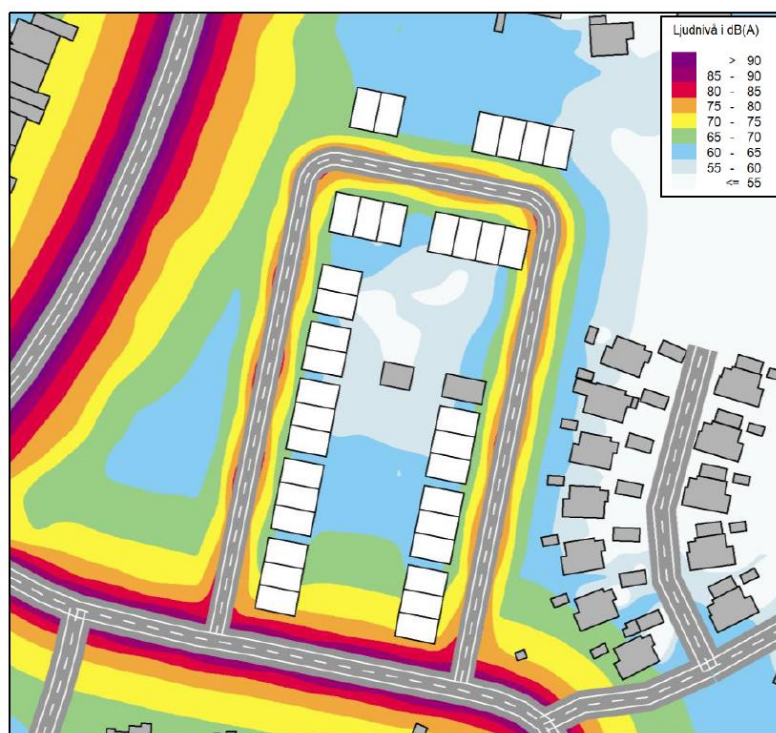
Planområdet är påverkat av buller från främst Breddenvägen och Nordanvägen. Bullerutredningen visar att riktvärdet vid fasad klaras för samtliga bostäder. Utifrån de beräknade utomhusnivåerna bedöms riktvärden inomhus kunna uppfyllas utan svårigheter med rätt dimensionering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon.

Riktvärdet för uteplats klaras för majoriteten av bostadshusen, dock inte för alla bostäderna i de södra husen närmast Nordanvägen. För att även dessa bostäder ska ha tillgång till en uteplats som innehåller bullerriktvärdena krävs åtgärder. Planen föreskriver skärm för att uppnå riktvärdena för ljudnivån enligt trafikbullerförordningen. Planen medger skärm på kvartersmarken längs den södra plangränsen utmed Nordanvägen, vilket är det bästa ur bullersynpunkt. Alternativet är lokala skärmar vid de aktuella bostädernas uteplatser. Riktvärdena beskrivs mer ingående under förutsättningar, sidan 42.

Planområdet ligger utanför riksintresset Arlanda flygplats influensområde. Det förekommer dock relativt frekvent flygtrafik i området, i synnerhet om ett ökat antal kurvade inflygningar öster om Väsby tätort ska genomföras. Riktvärdena för flygbuller bedöms dock klaras för planområdet.



Ljudutbredning 1,5 meter över mark, ekvivalent ljudnivå, prognosår 2040.



Ljudutbredning 1,5 meter över mark, maximal ljudnivå, prognosår 2040

Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt miljökvalitetsnormer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalkens sjätte kapitel ska kommunen göra en undersökning om huruvida planen innebär en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 och 4. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanarbetet.

Platsen

På platsen har det tidigare legat en handelsträdgård. Växthusen är idag rivna och kvar finns två skjul samt ett bostadshus. Marken inom planområdet är till viss del asfalterad och de betongfundament från växthusgrunderna som finns kvar har blivit övervuxna med vegetation. Stora höjdskillnader förekommer inom området.

Inom området har det hittats halter av aromater som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning samt någon sorts ospecificerad oljetyp som troligtvis kommer från den gamla panncentralen. Området utgör högriskområde för radon. Bostäder inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i bostaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder kommer att krävas av den som ska bygga.

Skogsdungen närmast Breddenvägen utgör ett viktigt spridningssamband mellan värdefulla tall- och barrskogsområden. Området är till viss del stört av trafikbuller från Breddenvägen och Nordanvägen.

Påverkan

Planens genomförande innebär att betongfundamenten från växthusgrunderna och de asfalterade ytorna kommer att tas bort samt att delar av marken behöver fyllas upp.

Fler människor kommer att röra sig i området vilket är positivt för den upplevda tryggheten samtidigt som biltrafiken i närområdet kommer att öka i och med tillskottet av bostäder.

Naturmarken närmast Breddenvägen riskerar att naggas i kanten när gatan byggs ut, vilket eventuellt kan komma att påverka spridningssambandet för tall- och barrskog.

Planen

Markföreningarna inom området behöver avlägsnas så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfylls. För att säkerställa att så sker är planen förenat med ett villkor om att startbesked inte får medges förrän marken sanerats.

Bebyggelsen ska uppföras radonsäkert, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Gränsen mot naturmarken ska studeras vidare i det fortsatta arbetet. Utgångspunkten är att spridningssambandet inte ska påverkas negativt av exploateringen.

Planen möjliggör nya gång- och cykelbanor som syftar till att öka trafiksäkerheten inom området och bidra till skapandet av säkra skolvägar.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till ovanstående bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte antas leda till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser anses därför inte nödvändigt.

Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

Mellan kommunen och exploatören, VSBY Handelsträdgården AB, ska det tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

Fastighetsreglering

- Att byggnation i huvudsak ska följa framtagen gestaltningsbilaga.
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse.
- Tidplan för planens genomförande.
- Kostnader för utbyggnad av gata samt övriga avgifter.
- Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat ramavtal. Kommunstyrelsen ska godkänna exploateringsavtalet innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet.

Marköverlåtelse

Mellan kommunen och exploatören kommer mindre marköverlåtelser att ske. Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen utan ersättning. Kommunen överlåter mark för kvartersmark till exploatören mot ersättning som baseras på värdering av marken efter laga kraftvunnen detaljplan. Överlåtelseerna regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Kvartersmarken planeras genom fastighetsbildning bli tre exploateringsfastigheter för bostadsändamål. En bostadsrättsförening som äger fastigheterna kommer att bildas. Ansökning om fastighetsbildning görs av byggaktören/markägaren.

Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med planen.

Allmän plats

Följande mark (markerad blå, se illustrationen sidan 28) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Grimsta 51:1.

Del av Grimsta 44:7 ska överföras till Grimsta 51:1 för att möjliggöra gata (1).

Del av Grimsta 5:133 ska överföras till Grimsta 51:1 för att möjliggöra gata (2).

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Observera att illustrerade arealer är ungefärliga.

Kvartersmark

Följande mark (markerad gul, se illustration nedan) är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

Del av Grimsta 51:1 ska överföras till Grimsta 5:133 för att möjliggöra bostadsändamål (3).

Del av Grimsta 51:1 ska överföras till Grimsta 5:133 samt Grimsta 44:7 för att möjliggöra bostadsändamål (del av 4).

Del av Grimsta 44:6 ska överföras till Grimsta 5:133 samt Grimsta 44:7 för att möjliggöra bostadsändamål (del av 4).



Blått är privatägd mark som övergår till kommunal mark. Gult är kommunal mark som övergår till privatägd mark.

Gemensamhetsanläggning

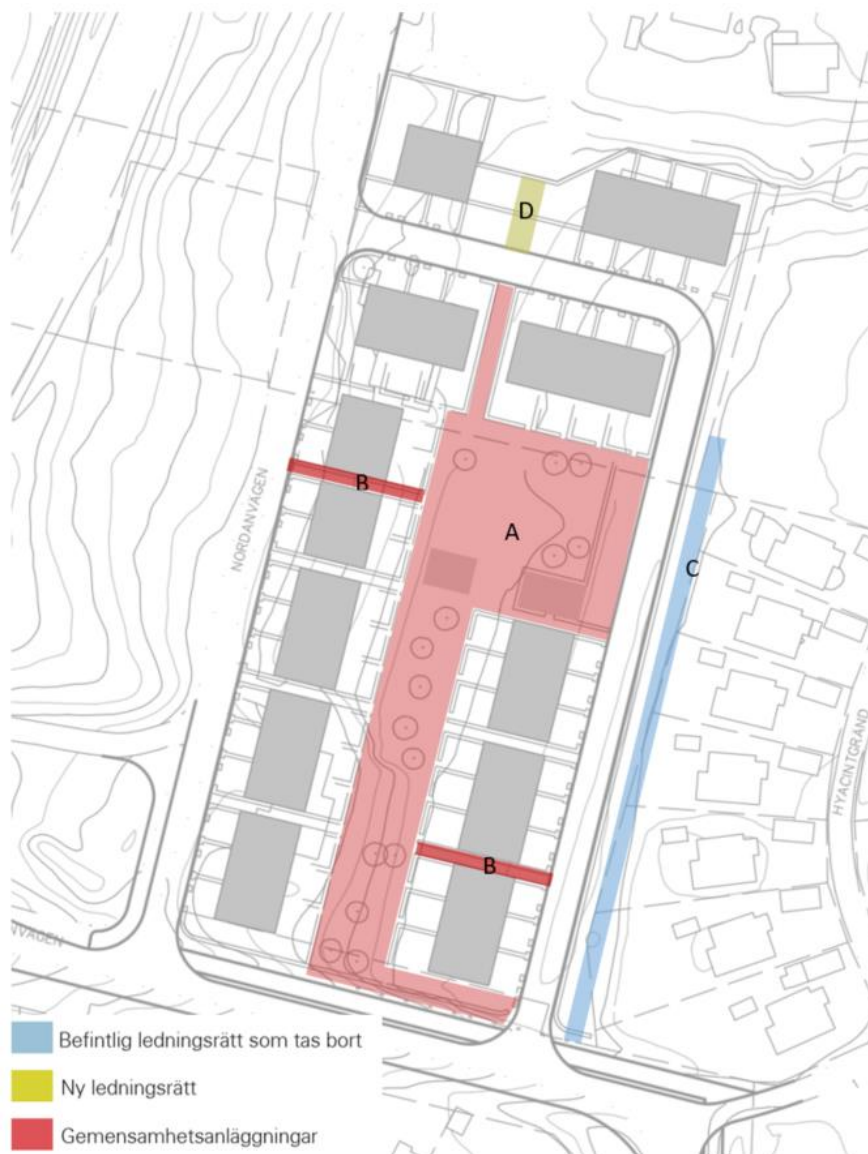
När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området idag. Planförslaget pekar ut följande ytor för gemensamma behov.

Område A är en gemensamhetsanläggning för lek och vistelse. Här är det tänkt att ett växthus ska uppföras. Miljöhus ska uppföras inom området och bostadsparkering får uppföras närmast gatan.

Område B är en gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten. Marken ska utformas som en gångväg med genomsläppligt material och 12 centimeter höga kantstenar.

Byggaktör/fastighetsägare eller den blivande bostadsrättsföreningen ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggningarna.



Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns ett officialservitut (01-FRE-682.1) inom området som belastar Grimsta 44:77 med rättighet för el, vatten och avlopp till förmån för Grimsta 44:8. Officialservitutet 01-FRE-682.2 belastar Grimsta 44:8 med rättighet för vatten och avlopp till förmån för Grimsta 44:77.

Servituten avses upphävas och nya ledningar för VA respektive el förläggs i gatan. Exploatör ansöker om upphävande av servitutet, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsrätt är en rätt att använda någon annans mark för någon form av ledning.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns en ledningsrätt inom planområdet (figur C på kartbilden sidan 29). Det är fastigheten Grimsta 5:133 som belastas av ledningsrätt för ändamålet dagvattenledning. Ledningsrättshavare är kommunen och ledningens syfte är att avvattna lågpunkten inom Grimsta 44:8.

Exploateringen innebär att dagvattnets avrinningsvägar till Grimsta 44:8 till stor del skärs av och dagvattnet leds via gatan ut ur planområdet. Detta innebär att ledningsrätten kan tas bort utan att ersättas med någon ny i annat läge.

Tillkommande

I detaljplanen föreslås följande ledningsrätt bildas inom u-område.

Ledningsrätt för VA (figur D på kartbilden sidan 29) föreslås inom fastigheten Grimsta 44:77. Ledningen syftar till att möjliggöra kommunalt VA till bebyggelsen inom fastigheten Grimsta 44:8.

Kommunen ansöker om såväl tillkommande ledningsrätt som upphävande av befintlig ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Tekniska åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut samtliga allmänna anläggningar som krävs för genomförandet av detaljplanen. Efter att allmänna anläggningar färdigställts kan byggherrar få tillgång till sina fastigheter och byggnationen av bostäder kan påbörjas. Allmänna anläggningar som behöver genomföras redovisas nedan. Måtten är ungefärligt angivna.

- Utbyggnad av gata, 320 meter.
- Utbyggnad av gång- och cykelbana, 120 meter.
- Utbyggnad av gång- och cykelbana utanför planområdet, 140 meter.
- Justering av Nordanvägen, 165 meter.
- Framdragande av VA- ledningar till området, 140 meter.
- Anläggande av spill och vattenledningar inom området, 165 meter.
- Anläggande av dagvattenledning inom området, 230 meter.

En gång- och cykelväg som sträcker sig utanför planområdet längs Nordanvägen fram till Violvägen kommer att anläggas. Vägen kommer att öka

den totala vägbredden för Nordanvägen på den sträckan men kommer fortfarande rymmas inom befintliga detaljplaner.

Dokumentation och kontroll

Föroreningar i mark ska avlägsnas innan byggnation påbörjas. Anmälan om efterbehandling ska göras till kommunens Bygg- och miljökontor senast sex veckor innan arbetet påbörjas.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till kommunens Bygg- och miljökontor i enlighet med 10 kapitlet 11 § Miljöbalken. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska kontoret informeras omgående. Bygg- och miljökontoret beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder.

Ekonomiska åtgärder

Här beskrivs de ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får för kommunen, exploatören, fastighetsägare med flera.

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader:

Exploatören står för kostnaderna för utbyggnad av gatan, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats finns i kommunens flerårsplan med budget 2024-2026.

Intäkter:

Gatukostnadsersättning från exploatören för gator tillfaller kommunen. Anslutningsavgifter för VA tillfaller VA-kollektivet.

Kommunekonomiska konsekvenser

Driftskostnader för gata och VA. Cirka 35 mindre familjebostäder medför ett tillskott av barn som kommer att behöva förskole- och skolplatser.

Avgifter och taxor

Gatukostnader

Fastighetsägarens skyldighet att betala kostnader för utbyggnad av gata regleras i plan- och bygglagen (PBL) 6 kapitlet 24 §. I föreliggande detaljplan kommer kommunen att upphandla entreprenör som bygger ut gatorna medan fastighetsägaren/exploatören står för kostnaderna. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Lantmäterikostnader

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

VA-taxa

Användning av Upplands Väsby kommuns vatten- och avloppstjänster regleras förutom av lagstiftning (lagen om allmänna vattentjänster 2006:412) också av ”Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning” (ABVA). ABVA beslutas av kommunfullmäktige och reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat, anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt för tiden gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggnings- och brukningsavgift debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och meddelad.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter elnätsägarens taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Kostnader för framtagandet av detaljplanen har betalats av exploatören och därför ska ej planavgift tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom detaljplanens område.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gata som allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator ansvarar kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av ledningar och byggnader inom kvartersmark. Blivande bostadsrättsförening kommer att ansvara för skötseln av de samfällda ytorna samt ledningar inom kvartersmark. Undantaget är de

ledningarna som ligger på kvartersmark men inom u-område. Dessa ansvarar kommunen för.

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Bygg- och miljönämnden hanterar bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Ledningsägare

E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet. Telia Sonera AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet. För optokablar ansvarar respektive operatör.

Bygglovspliktens omfattning

Med hänsyn till att planen syftar till förändringar i en miljö med många berörda och många intressen har bygglovsplikten behållits på den nivå plan- och bygglagen reglerar inom detaljplanelagd mark.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardplanförfarande. Planen beräknas antas i kommunstyrelsen.

Tidplan

- Samråd sommaren 2020
- Granskning, årsskiftet 2021/2022
- Antagande, första kvartalet 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §.

Genomförandetiden i denna plan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras mot berörda fastighetsägares vilja.

Förutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Bebyggelsen inom planområdet kommer inte att överskrida 20 meter.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan Väsby Stad 2040, antagen av kommunfullmäktige i juni 2018, ligger området inom det som klassas som ”småskalig stadsbygd”. Den småskaliga stadsbygden karakteriseras av framförallt bostäder men även verksamheter som främjar lokalsamhället och som inte innebär betydande störning. Den gröna närmiljön och större sammanhängande strövområden utgör värdefulla inslag för friluftsliv och rekreation. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige maj 2018.)
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022). Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Avfallshandboken Upplands väsby kommun 2022 års utgåva, Kommunstyrelsens Teknik- och fastighetsutskott mars 2023.
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.

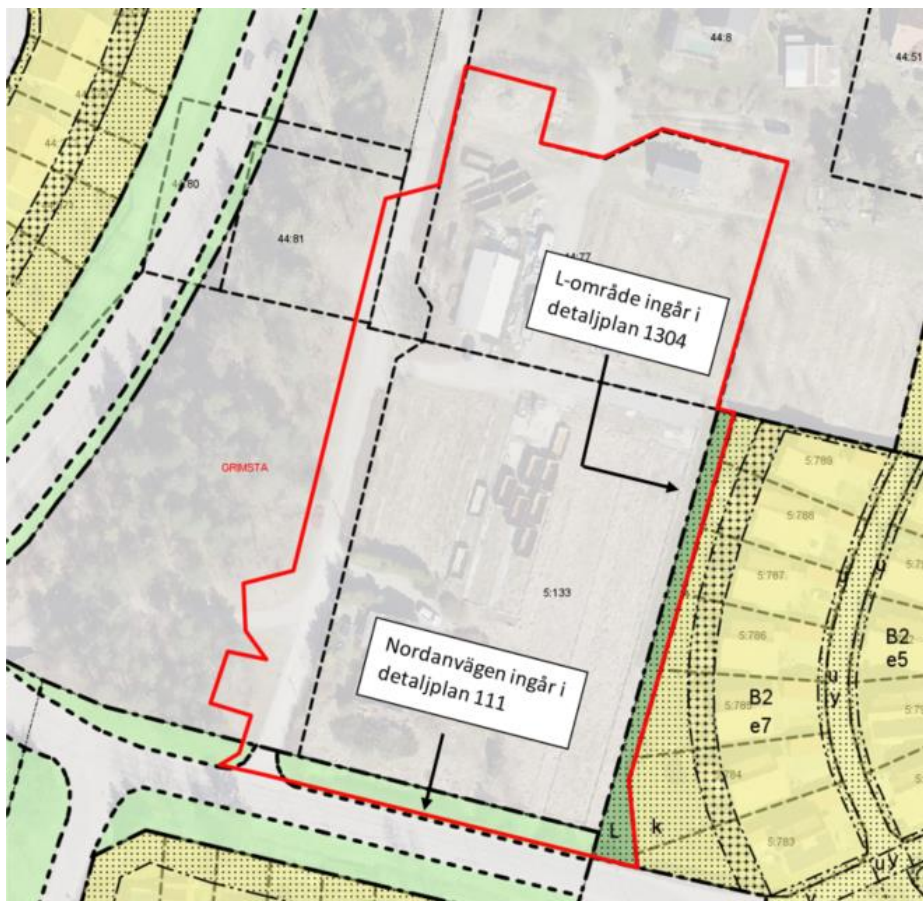
Detaljplan och förordnanden

Övervägande del av området är icke planlagt.

Den södra delen av planområdet omfattas av detaljplan för område vid Norra Nordanvägen (nummer 111) som antogs i juni 1983. Aktuell mark är planlagd som gata och plantering. Genomförandetiden har gått ut.

En smal remsa utefter östra sidan av planområdet omfattas av detaljplan för södra Borgbyvägen (1304) som antogs i december 2003. Aktuell del är planlagd som handelsträdgård (L). Genomförandetiden gick ut i februari 2019.

Fastigheten Grimsta 44:77 omfattas av en avstyckningsplan (303) från 1937.



Gällande detaljplaner. Planrådets ungefärliga gräns markerat i rött.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 23 april 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 5 juni 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta samt påteckna ramavtal med Nordanvägen Fastighets AB.

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 3 juni 2020 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att sända detaljplanen på samråd.

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 15 december 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att sända detaljplanen på granskning.

Genomförda dialoger

Den 16 maj 2019 bjöd kommunen in boende i närområdet till ett ”öppet hus” för att prata om vilka problem, möjligheter och önskemål som finns kring platsen. De synpunkter som framfördes under dialogen berörde främst trafikfrågor, utformning av bebyggelsen samt användningen av naturmarken närmast Breddenvägen. Utifrån de synpunkter som framkom under dialogen har följande avvägningar gjorts;

- För att öka trafiksäkerheten utefter Nordanvägen anläggs en gång- och cykelbana utefter den del av Nordanvägen som angränsar till den nya bebyggelsen och en bit längre söderut ner till Violvägen.
- Befintlig vändplan vid Nordanvägen bevaras.
- Naturmarken närmast Breddenvägen bibehålls som rekreativstråk och ingår inte i planområdet.
- Det blir ingen högre exploatering, med till exempel flerfamiljshus, inom området.

En mer utförlig sammanställning av dialogmötet, daterad i maj 2019, finns att ta del av.

Natur, rekreation och ekosystemtjänster

Natur och rekreation

På platsen har det tidigare legat en handelsträdgård. Växthusen är idag rivna och kvar finns två skjul samt ett bostadshus. Marken inom planområdet är till viss del asfalterad och de betongfundament från växthusgrunderna som finns kvar har blivit övervuxna med vegetation.

Blandskogen närmast Breddenvägen nyttjas för närrekreation såsom lek och promenader. Cirka 1 kilometer från planområdet ligger Bollstanäs idrottsplats samt Norrvikensjön. Cirka 500 meter norrut, på andra sidan Breddenvägen, ligger Sandaskogen med motionsspår.

Ekosystemtjänster

Enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster (Ekologigruppen, 2016) är planområdet en del av en sekundär spridningskorridor mellan de näst viktigaste områdena för äldre tallskog samt en primär spridningskorridor mellan de viktigaste områdena för äldre barrskog. Vid en närmare analys av spridningskorridoren visar det sig att det är skogsområdet närmast Breddenvägen som utgör den faktiska spridningskorridoren för såväl tall- och barrskog. Detta skogsområde ingår inte i planområdet men kan komma att naggas i kanten vid utbyggnad av gatan.

Inom själva planområdet finns inga identifierade ekosystemtjänster. Planområdet pekas ut som ett bristområde för ekosystemtjänsterna vattenrening och vegetation.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenkvalitet ska uppnås.

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskridas.

Ytvatten

Recipient för områdets dagvatten är Norrviken. Norrviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (2020-03-11).

Norrviken har bedömts främst ha problem med övergödning och PFOS, vilka är de parametrar som måste förbättras för att miljökvalitetsnormen ska uppfyllas. För vattenförekomsten gäller att ekologisk status inte får försämrats utan på sikt ska förbättras till miljökvalitetsnormen god status till år 2027. God kemisk status ska uppnås med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver då det i dagsläget bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk status.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Inom planområdet bedöms grundvattnets trycknivå ligga mellan 2,5 meter till 2,9 meter under nuvarande markyta.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. I den nordvästra delen förekommer dock ingen kohesionsjord. Bergets överyta har påträffats mellan 1,3 – 4,1 meter under markytan. Delar av markytan har ett ytskikt av asfalt.

Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0,1 – 1,4 meter. Innehållet utgörs av sand, grus, mulljord och lera. I enstaka punkt har även tegel och trärester påträffats.

Kohesionsjorden utgörs av lera som ner till underliggande friktionsjord, eller som djupast ca 1,5 meter, är av torrskorpekaraktär för att djupare ner övergå

till att utgöras av lera med lägre skjuvhållfasthet. Där lera förekommer uppgår den totala lermäktigheten till mellan 0,8 – 1,2 meter.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar bedöms planerad byggnation kunna utföras direkt i mark på förekommande morän och torrskorpelera med hel kantförstyvad platta av betong. Före grundläggning ska förekommande mulljord och fyllning schaktas bort. För ytterligare information hänvisas till markteknisk undersökning av Bjerking, senast reviderad 24 augusti 2020.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns idag ett bostadshus samt två skjul som avses rivas.

Service – offentlig och kommersiell

Bollstanässkolan med årskurs F-5 ligger 1 kilometer från planområdet och Grimstaskolan med årskurs 6-9 ligger 200 meter från planområdet. Förskolan Borgen ligger 250 meter från planområdet. Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messinghuset vid pendeltågsstationen. Dit är avståndet 3,5 kilometer fågelvägen.

Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet 3 kilometer. Till Bredden handelsplatsområde är det 1 kilometer. Avstånden är ungefärligt angivna.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nummer 32. Inom planområdet finns inga skyddsrum och det finns heller inte krav på att bygga skyddsrum när ny bebyggelse uppförs. I Grimstaskolan finns dock ett skyddsrum som rymmer 300 personer.

Kulturmiljö och fornlämningar

Bebyggelsens karaktär och struktur

Planområdet ligger inom kommundelen Bollstanäs som är ett villasamhälle. Bollstanäs har anor som går tillbaka till en ursprungligen förhistorisk by, Grimsta, som 1789 köptes av kamrer Johan Henrik Boll. Han lät bygga en herrgård, som från 1794 benämndes Bollstanäs. År 1907 köptes gården av Rotebro-Bollstanäs Småbruks A/B som styckade av tomter. I mitten av 1910-talet fanns det ett 40-tal egnahem och handelsträdgårdar i Bollstanäs. Orten har därefter utvecklats som villa- och trädgårdsstad och är idag ett tillväxtområde som domineras av modern villa- och radhusbebyggelse.

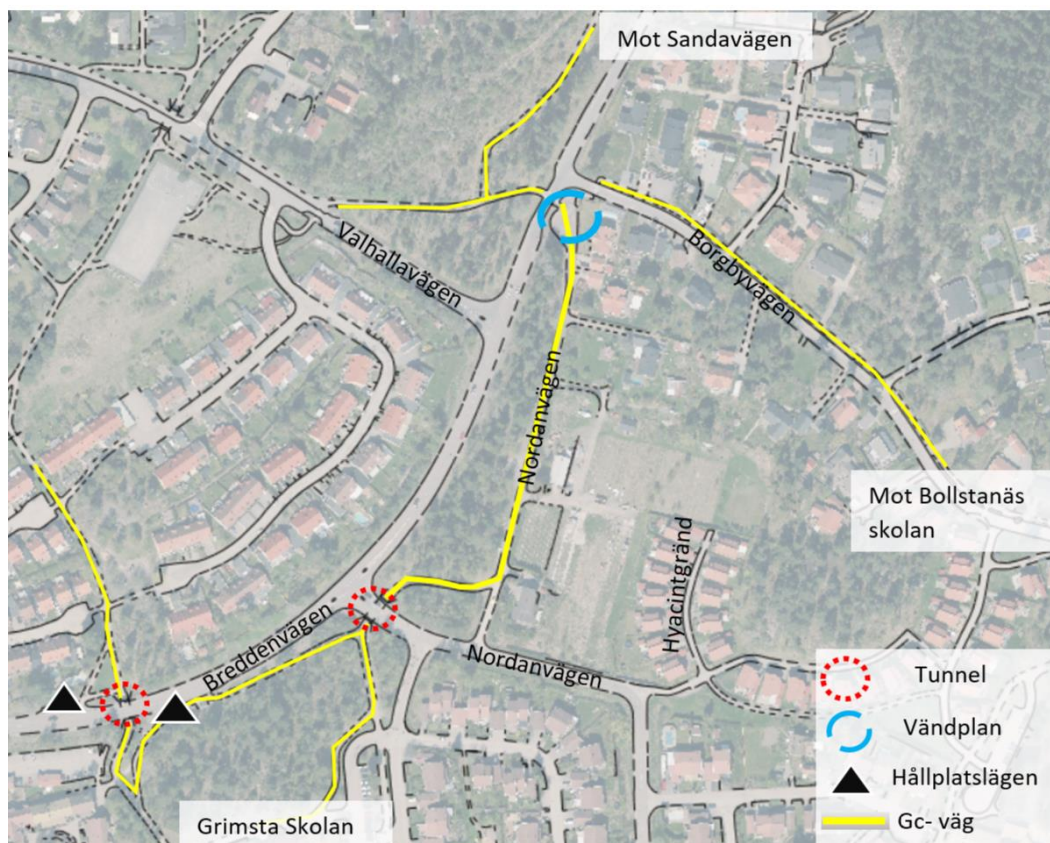
Planområdet ingår inte i ett område som är av kulturhistoriskt intresse enligt kommunens översiktsplan eller annat planeringsunderlag. Inom området finns heller inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

Området nås via Breddenvägen och Nordanvägen.

Separata gång- och cykelvägar förbinder området med omgivningen. Bra förbindelser finns till såväl Grimstaskolan, Breddensskolan och Bollstanäs skolan. Om man följer gångs- och cykelstråket längs med Breddenvägen norrut kommer man till Sandavägen och det regionalt separerade cykelstråket som leder vidare mot Väsby Centrum och Stationsområdet. Det regionala cykelstråket in mot centrum nås även via Valhallavägen.

Den del av Nordanvägen som utgör gång- och cykelstråk fungerar även som infart till befintliga bostadsfastigheter utefter gatan. Vid vändplanen i norr finns obevakade övergångsställen över Breddenvägen och Borgbyvägen. Söderut finns tunnlar under Nordanvägen och Breddenvägen. Närmaste busshållplats ligger vid Grimstaskolan, cirka 200 meter från planområdet.



Teknisk försörjning

Energianvändning

Fjärrvärme finns framdraget till verksamhetsområdet Bredden. Att ansluta området till fjärrvärme anses inte möjligt inom ramen för detta projekt. Uppvärmning kommer därför att ske med värmepump.

Eon och Skanova har ledningar i Nordanvägen och Borgbyvägen. Längsmed Nordanvägens gång- och cykelväg går både el- och fiberledningarna ovan mark.

I samband med planens genomförande kommer den luftburna ledningen att grävas ner i gatan hela vägen bort till befintlig vändplan.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp.

Spillvattenledningar

Söder om planområdet, i Violvägen, finns en spillvattenledning med dimension 225. Denna ledning ansluter till Mörtgränds anslutningspunkt och sträckan bedöms ha god kapacitet idag.

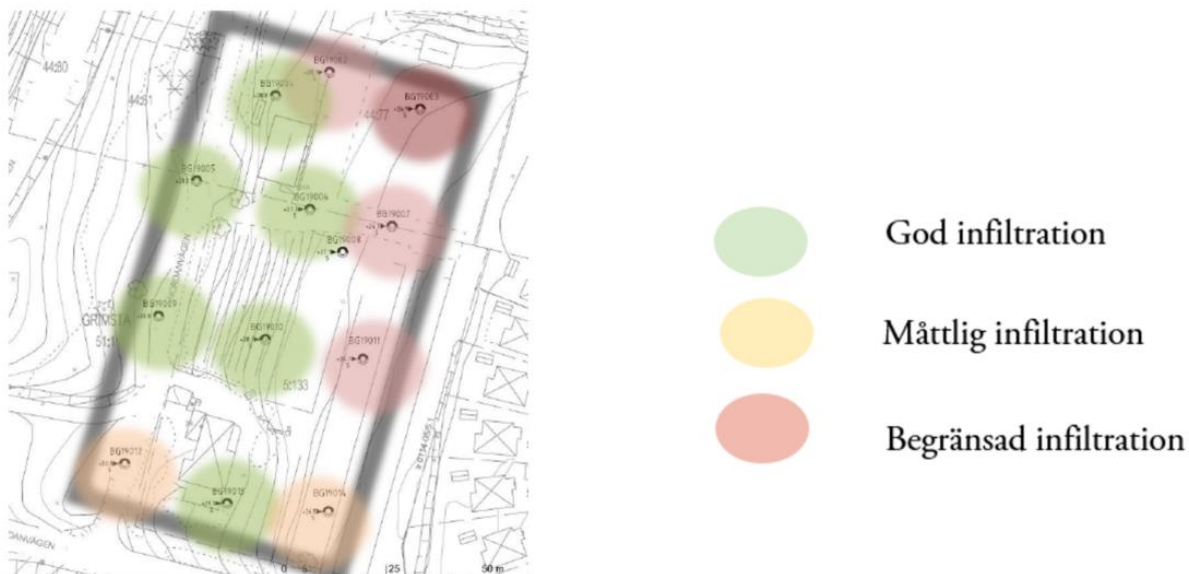
Dricksvattenledningar

I planområdets västra del finns en befintlig dricksvattenledning, dimension 63. Fastigheterna Grimsta 5:133 och Grimsta 44:7 har varsin servisledning från denna. I planområdets södra ände finns även en vattenledning, dimension 110. Ledningen ser ut att vara en gammal lång servisledning för sommarvatten som sträcker sig ända ner till Grimstavägen och det är oklart om den är i bruk.

Dagvattenledningar

Befintliga dagvattenledningar finns i Nordanvägen och sträcker sig längs planområdets södra kortsida för att sedan fortsätta söderut via Violvägen till Rudgränds utlopp i Norrviken. Denna ledning har en ytterdimension på 300 millimeter med ett fall på 2 promille vilket ger en flödeskapacitet på 48,3 l/s. Inom planområdet finns också en dagvattenledning som avvattnar lågpunkten som angränsar till planområdets nordöstra hörn. Dimension på denna ledning är 200 millimeter och en uppskattad flödeskapacitet på 20 l/s.

Idag infiltrerar dagvatten ner i marken eller rinner av längs med markytan. Möjligheten till infiltration varierar inom området. I den nordvästra delen av planområdet bedöms infiltrationskapaciteten vara god eftersom jordlagren vid dessa punkter huvudsakligen består av morän. I de östra delarna av planområdet är andelen lera något högre och här bedöms infiltrationskapaciteten som mer begränsad.



Provtagningsplatser för den geotekniska undersökningen med infiltrationsförmåga utmärkt (källa dagvattenutredningen).

Avfall

All sophantering ska följa ambitionerna i Upplands Väsby kommun och SÖRAB kommunernas avfallsplan (2021-2032). Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar i mark

Området har tidigare varit en gammal handelsträdgård där ämnen som kan ha haft en miljöstörande effekt är eldningsolja och bekämpningsmedel. Eldningsoljan har dels förvarats i en oljecistern samt i en panncentral.

Inom området har tio stycken jordprover analyserats. I ett av dessa hittades halter av aromater som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I samma punkt påvisades även någon sorts ospecificerad oljetyp som troligtvis kommer från den gamla panncentralen. I övriga punkter hittades inga föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets angivna riktvärden för känslig markanvändning. Analys har även utförts vad gäller asfalten i en provtagningspunkt. Resultatet visar att asfalten inte innehåller stenkolstjära, vilket innebär att asfalten kan återanvändas inom ny vägkonstruktion.

Till detaljplanens granskningskede har kompletterande geotekniska utredningar genomförts för att avgränsa markföroreningen. Föroreningarna kommer sedan att tas bort, troligtvis genom bortgrävning. För att säkerställa att så sker är planen förenat med ett villkor om att startbesked inte får medges förrän marken sanerats.

Föroreningar i vatten

Prover från ett grundvattenrör, satt i planområdets östra del (GV11) visar att samtliga analyserade parametrar underskider gränsvärdena från både SGU vad gäller grundvatten och Livsmedelsverket vad gäller dricksvatten. Dock påträffades bekämpningsmedel terbutylazin som är förbjudet sedan 2003. Halten av terbutylazin-desetyl ligger på 0,02 µg/l vilket enligt SGU-rapport 2013:01 bedöms som låg halt där grundvattnet är måttligt påverkat. Under planarbetets gång har ytterligare en provtagning gjorts av grundvattnet. Denna visade på låg halt och vidare åtgärder bedöms inte nödvändiga.

Radon

I samband med den geotekniska utredningen har radonhalterna undersökts. Utförda mätningar visar att det inom området förekommer höga radonhalter. Marken klassificeras som högriskområde för markradon och för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande ska en mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Buller

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvadratmeter stor accepteras nivån 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området

Övervägande del av planområdet klarar ovan nämnda riktvärden för buller. Överlag ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på 45–50 dB(A) och maximala ljudnivåer på 55–60 dB(A). Nivåerna är dock högre närmast Breddenvägen och närmast Nordanvägen överskrids riktvärden för buller på uteplats.

Luftkvalitet

Området har god luftkvalitet både vad gäller partikelhalt och kvävedioxidhalter. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

- Planarkitekt Kontoret för samhällsbyggnad
- Projektledare anläggning Kontoret för samhällsbyggnad
- Miljöinspektör Bygg- och miljökontoret
- Bygglovshandläggare Bygg- och miljökontoret
- Miljöplanerare Kontoret för samhällsbyggnad
- Exploateringsingenjör Kontoret för samhällsbyggnad
- Trafikplanerare Kontoret för samhällsbyggnad
- VA-strateg Kontoret för samhällsbyggnad

Medverkande byggaktör

VSBY Handelsträdgården AB

Hedman Modée & Partners

Forslunds Arkitekter

Byggaktör

Byggaktörens representant

Byggaktörens arkitekt

Begreppsförklaringar

En del av de begrepp som används i planhandlingarna förklaras här nedan. Begreppen finns definierade i Svensk standard (SS 21054) respektive i Plan- och Byggförordningen, 1 kapitlet § 3.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar underliggande mark (exempelvis skärmtak över entré).

Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad.

Nockhöjd = avståndet i meter från medelmarknivå till taknocken.

Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren

Planchef

Alexander Bonnevier

Planarkitekt