

Förstudie inför planuppdrag för fastigheten Kapellet 1:21 med flera

Fastigheten Kapellet 1:21 samt del av fastigheterna Hammarby-Smedby 2:20 och 2:73, Glädjen 1:1 och Ekebo 8:1, utmed Ekebovägen, inom Johanneslund, Upplands Väsby kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning

Innehåll

1	Sammanfattning.....	3
2	Förslaget.....	3
3	Bakgrund	4
4	Syfte och mål	5
4.1	Syfte	5
4.2	Mål	5
5	Gällande regionplan och översiktsplan	5
5.1	RUFS.....	5
5.2	Förenlighet med översiktsplanen	6
6	Förutsättningar.....	7
6.1	Markägförhållanden	7
6.2	Gällande detaljplan.....	7
6.3	Riksintressen.....	8
6.4	Natur och ekosystemtjänster	9
6.5	Näringsliv och service	10
6.6	Kulturmiljö	10
6.7	Teknisk försörjning	10
6.8	Trafik.....	13
6.9	Klimat, hälsa och säkerhet.....	14
6.10	Stads- och landskapsanalys	15
6.11	Gestaltning.....	16
6.12	Social hållbarhet	16
7	Preliminär tidplan.....	17
8	Detaljplan	17
8.1	Preliminär miljöbedömning.....	17
8.2	Utmaningar att hantera i detaljplanen.....	17
9	Utbyggnad	18
10	Rättsligt genomförande.....	18
11	Tidig ekonomisk bedömning	19
12	Risker	19
13	Preliminär lista över behov av utredningar i planskedet	20
14	Avslut och överlämnande.....	21

1 Sammanfattning

Kommunstyrelsens planutskott beviljade CA Fastigheters ansökan om planbesked för fastigheterna Kapellet 1:21 och Hammarby-Smedby 2:20 den 16 augusti 2024, därefter har kontoret den 22 januari 2025 fått i uppdrag att ta fram en förstudie inför beslut om uppdrag för detaljplanen.

Förstudieområdet ligger mellan Ekebovägen och E4:an och omfattar fastigheten Kapellet 1:21 samt del av fastigheterna Hammarby-Smedby 2:20 och 2:73, Glädjen 1:1 och kommunens fastighet Ekebo 8:1. Marken är obebyggd och utgörs till stor del av naturmark som är mycket kuperad och området ligger delvis i en lågpunkt med risk för översvämning vid skyfall.

Syftet med projektet är att pröva möjligheten att utveckla området för centrumverksamhet och detaljhandel samt icke störande verksamheter. Den föreslagna utvecklingen av platsen bidrar till att tillskapa arbetsplatser i ett attraktivt läge utmed E4:an. Det exponerade läget vid E4:an och det centrala läget utmed Ekebovägen, kräver en väl genomtänkt och högkvalitativ gestaltning både vad gäller funktion och arkitektur. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet.

Området är beläget på en större grundvattentäkt och en utveckling på platsen får inte påverka Stockholmsåsens fortsatta funktion som reservvattentäkt. Projektet ska avsätta utrymme för att hantera dagvatten med hänsyn till både översvämningsrisk och reningsbehov. Vid en utveckling av en ny bebyggelsestruktur på platsen ska ny bebyggelse i första hand placeras högt, medan lågt belägna områden reserveras för dagvattenhantering.

Detaljplaneprocessen genomförs med utökat förfarande då förslaget bland annat bedöms avvika från kommunens stadsmässighetsdefinition och översiktsplanens inriktning om ett stadsmässigt stråk längs med Ekebovägen samt att förslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan. Hänsyn ska också tas till bevarande av de ekosystemtjänster och ekologiska spridningssamband som finns utpekade. I översiktsplanen är området även utpekade som ett grönområde som ska utvecklas och bevaras, vilket kan vara svårt att förena med en utveckling av ny bebyggelse på platsen.

Särskilt viktiga frågor att arbeta med i projektet är riksintresse för vattenförsörjning, dagvattenhantering, ekologiska värden samt möjligheten att skapa en god bebyggelsestruktur som både tillför mer liv och trygghet till området.

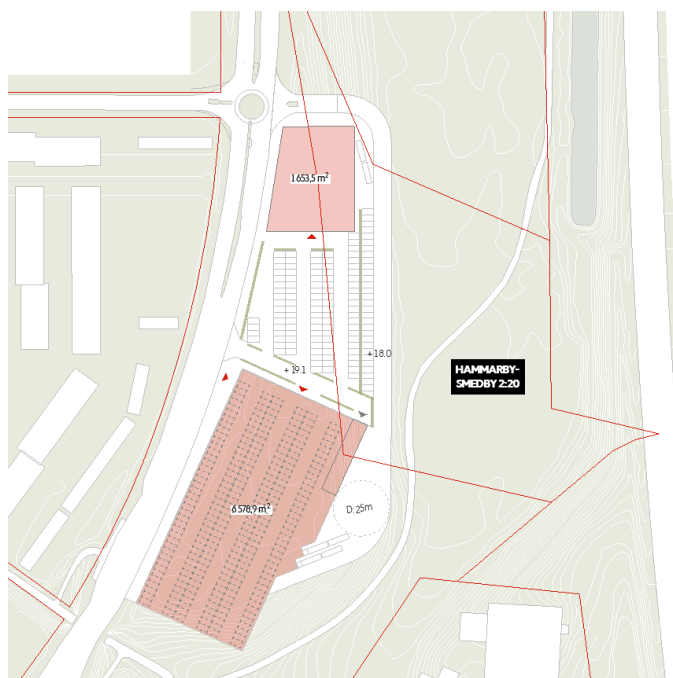
2 Förslaget

Exploatörens vision för platsen är att skapa ett mångfunktionellt område som kombinerar centrumverksamhet, detaljhandel och verksamheter. Visionen är att utveckla en plats som bidrar till att stärka den lokala arbetsmarknaden genom att skapa nya arbetsplatser och förbättra tillgången på varor och tjänster för invånarna.

I planansökan 2024-03-07 inkom CA Fastigheter med två skissförslag till kommunen. Byggnaderna i de första två skisserna är främst belägna på CA Fastigheters mark. Efter att ha haft en dialog med kommunen inkom sökande med ytterligare en skiss 2024-06-04. I det senare skissförslaget har några av platsens utmaningar beaktats, såsom den låga marknivån där vatten samlas vid skyfall, och byggnadernas placering längs med gatan för att skapa ett bättre gaturum och undvika lågpunkten. I det fortsatta planarbetet kommer platsen att studeras vidare för att hitta den bäst lämpade utformningen för platsen.



Exploatörens första skisser, inkomna 7 mars 2024.



Exploatörens omarbetade skiss, inkommen 4 juni 2024

3 Bakgrund

CA Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag KB CA i Upplands Väsby, äger fastigheterna Kapellet 1:21, Hammarby-Smedby 2:20 och Glädjen 1:1, som är belägna sydväst om trafikplatsen Glädjen, längs med E4:an. Den 7 mars 2024 inkom bolaget med en begäran om planbesked för att möjliggöra en exploatering av området för centrumverksamhet, detaljhandel samt industri/lager.

Fastigheterna har tidigare ingått i ett programarbete mellan kommunen och de sökande (år 2011–2013), men arbetet stagnerade efter att en dagvattenutredning (Bjerking, 2013-05-24) för området tagits fram.

Kommunstyrelsens planutskott beviljade ansökan om planbesked för fastigheterna Kapellet 1:21 och Hammarby-Smedby 2:20 den 16 augusti 2024. Den föreslagna utvecklingen av platsen bidrar till att tillskapa fler arbetsplatser i ett attraktivt läge utmed E4:an. Därefter har kontoret den 22 januari 2025 fått i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att ta fram en förstudie samt föravtal inför beslut om uppdrag.

4 Syfte och mål

4.1 Syfte

Syftet med projektet är att pröva möjligheten av en utveckling av området för centrumverksamhet och detaljhandel samt icke störande verksamheter. Projektet förväntas bidra med ett tillskott av arbetsplatser samt bidra till bättre service för boenden i närområdet och övriga kommuninvånare. Det exponerade läget vid E4:an och det centrala läget utmed Ekebovägen, kräver en väl genomtänkt och högkvalitativ gestaltning både vad gäller funktion och arkitektur. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet.

Området är beläget på en större grundvattentäkt, en utveckling på platsen får inte påverka Stockholmsåsens fortsatta funktion som reservvattentäkt. Projektet ska avsätta utrymme för att hantera dagvatten med hänsyn till både översvämningrisk och reningsbehov.

4.2 Mål

Projektets projektmål är att:

- Ta fram en detaljplan som bidra med ett tillskott av arbetsplatser i kommunen
- tillskapa ett område som inte tar skada av eller medför skada vid 100-årsregn
- skapa utrymme för kommunens och Trafikverkets behov av dagvattenanläggningar inom planområdet
- att grundvattentäkten fortsatt säkras långsiktigt genom att tillräcklig rening sker och infiltration möjliggörs i området.
- tillskapa ett område som tar hänsyn till befintliga ekosystemtjänster och tillskapa nya ekosystemtjänster
- skapa ett område med god, trygghetsskapande gestaltning
- bygga ut och bygga om delar av allmän plats och anläggningar som krävs för planens genomförande

5 Gällande regionplan och översiktsplan

5.1 RUFS

Förslaget bedöms bidra till att nå följande övergripande mål i Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS)

1. En tillgänglig region med god livsmiljö – satsningar för att skapa attraktiva livsmiljöer för Stockholmsregionens invånare och styra mot ett mer transporteffektivt samhälle.
2. En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region – satsningar för att ta till vara kompetens och underlätta matchningen på arbetsmarknaden, fortsatt arbete på folkhälsoområdet och stärkta förutsättningar för barn och unga att klara skolan och gå vidare till studier och arbete.
3. En resurseffektiv och resilient region utan klimatpåverkande utsläpp – insatser som ökar elektrifieringen av transporter, utveckling av klimat- och resurseffektiva stadskärnor runt om i länet.

5.2 Förenlighet med översiktsplanen

Den föreslagna exploateringen bedöms delvis vara förenlig med översiktsplanens angivna utveckling av området.

Området är beläget längs Ekebovägen som pekas ut som *tät stadsbygd* enligt kommunens översiktsplan *Väsby stad 2040*. Översiktsplanen anger en utveckling med förtätning med stadskvaliteter längs Ekebovägen som ska bidra till att variera bostadsutbudet i området. Längs Ekebovägen ska ett stadsmässigt stråk eftersträvas med goda kollektivtrafikförbindelser till Bredden samt mellan Upplands Väsby och Rotebro stationer. Området mellan Ekebovägen och E4:an (Europaväg 4), söder om trafikplats Glädjen, anges också kunna utvecklas med verksamheter till viss del.

Översiktsplanen anger generellt för den *täta stadsbygden* att en variation i den bebyggda miljön ska skapas genom utbudet av bostadstyper, upplåtelseformer, offentliga rum, verksamheter och service. Förslaget kan bidra med variation i utbudet av kommersiell service och verksamheter i området Smedby/Ekebo och utveckling av verksamheter kan eventuellt fungera som en bullerdämpande åtgärd vid utveckling av ny bebyggelse längs Ekebovägen.

Översiktsplanen anger att det ska finnas en blandning av bostäder och arbetsplatser i den täta staden. Förslaget förväntas bidra med ett tillskott av arbetsplatser. Med en god gestaltning kan den föreslagna bebyggelsen även förstärka entrén till kommunen från E4:an. Översiktsplanen anger som övergripande planeringsinriktning att det är viktigt med en god gestaltning för etableringar längs E4:an för att ge en tydlig entré till kommunen.

Vid all planering i den täta stadsbygden ska den av kommunfullmäktige beslutade *stadsmässighetsdefinitionen* tillämpas i sin helhet. Förslaget kan komma att avvika från kommunens stadsmässighetsdefinition och översiktsplanens inriktning om ett stadsmässigt stråk längs med Ekebovägen. Det nuvarande förslaget, som utgörs av storskaliga byggnadskroppar och större parkeringsyta mot gatan, bidrar inte till att skapa en stadsmässighet längs stråket Ekebovägen i enlighet med översiktsplanens inriktning, översiktsplanen säger också att större ytparkeringar ska undvikas. För att uppnå översiktsplanens avsedda inriktning för området bör en mer stadsmässig bebyggelsestruktur utredas i det fortsatta planarbetet.

Planområdet ligger inom Stockholmsåsens vattenskyddsområde vilket innebär att särskild omsorg krävs för att i planeringen avsätta utrymme för att hantera dagvatten med hänsyn till både översvämningsrisk och reningsbehov.

Vid en utveckling av en ny bebyggelsestruktur på platsen ska ny bebyggelse placeras högt, medan lågt belägna områden reserveras för dagvattenhantering. Hänsyn ska också tas till bevarande av de ekologiska spridningssambanden som finns utpekade. I översiktsplanen är området även utpekade som ett grönområde som ska utvecklas och bevaras, vilket kan vara svårt att förena med en utveckling av ny bebyggelse på platsen. I översiktsplanen pekas området också ut för utveckling av åtgärder för minskad översvämningsrisk. Sammantaget brister översiktsplanen i sin tydlighet avseende hur mark- och vattenområdet ska användas.

6 Förutsättningar

6.1 Markägförhållanden

Området som föreslås ingå i projektområdet är cirka 67 000 kvm stort. Fastigheten Ekebo 8:1 ägs av kommunen och fastigheterna Kapellet 1:21, Hammarby-Smedby 2:20, Glädjen 1:1 ägs av Kb Ca i Upplands Väsby. Hammarby-Smedby 2:73 ägs av Trafikverket. Angränsande villafastighet i norr ägs av en privatperson. Bostadsområdet väster om planområdet ägs av Stena Fastigheter.

Mellan kommunen och exploatören kommer marköverlåtelse att ske. Kommunen överlåter del av fastigheten Ekebo 8:1 till exploatören. Exploatören kan komma att överlåta del av fastigheterna Kapellet 1:21, Hammarby-Smedby 2:20, Glädjen 1:1 till kommunen. Dessa överlåtelser regleras i exploateringsavtal mellan parterna.



Röd streckad linje visar projektets ungefärliga avgränsning.

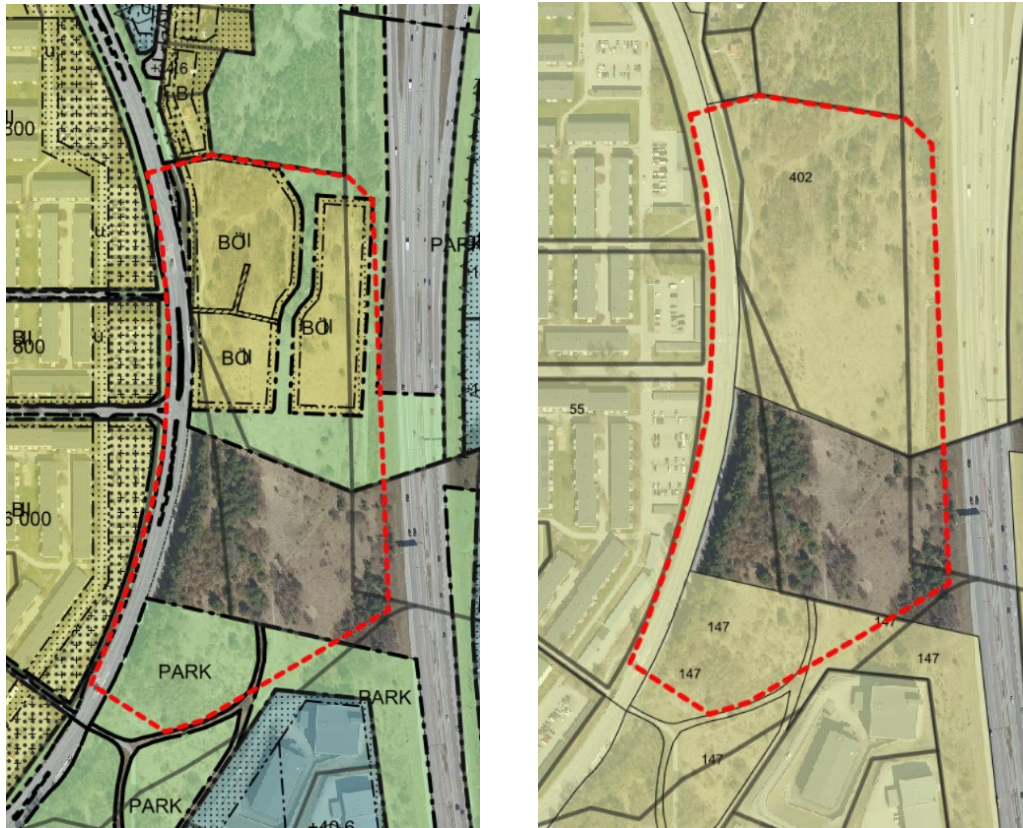
6.2 Gällande detaljplan

Den norra delen av planområdet ligger inom detaljplan 402 som vann laga kraft 1944. Fastigheten är huvudsakligen planlagd för bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Den södra delen av planområdet ligger inom detaljplan nummer 147 som vann laga kraft 1989. Området är planlagt för ändamål Park. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Den västra delen utmed Ekebovägen ligger inom detaljplan 55 som vann laga kraft 1970-12-07. Gatan är planlagd som allmänplats, GATA. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Området mellan detaljplan 402 och 147 är ej detaljplanlagt. Gatan är planlagd som allmänplats, GATA.



Bilden till vänster visar markanvändning enligt gällande detaljplaner, bilden till höger visar gällande detaljplaner. Röd streckad linje visar projektområdets avgränsning.

6.3 Riksintressen

6.3.1 Riksintresse för vattenförsörjning

Fastigheterna ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon, för Stockholmsåsens grundvattentäkt. Stockholmsåsens grundvattentäkt är av riksintresse för dricksvattenanläggningar. Fastigheterna ligger även inom område med hög sårbarhet för grundvattnet, enligt myndigheten Sveriges geologiska undersöknings sårbarhetskarta för grundvatten.

6.3.2 Kommunikation vägnät

Vid utveckling längs med trafiklederna ska hänsyn tas till riksintresset E4:an som nationellt huvudstråk och till en eventuell framtida breddning av motorvägen. Riksintresseanspråk ska skyddas mot åtgärder som kan försvåra utnyttjandet av anläggningen, funktionen hos transportsystemet behöver därför säkerställas.

6.3.3 Totalförsvaret, influensområde väderradar

Väderradarstation vid Arlanda flygplats och övningsområdet för Uppsala flygplats och dess influensområden är av riksintresse för totalförsvaret. Samråd ska generellt ske med Försvarsmakten i ärenden som avser byggnader och andra objekt som är högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

6.4 Natur och ekosystemtjänster

Förstudieområdet är idag inte exploaterat och utgörs av naturmark.

Fastigheterna är belägna inom område som är utpekade som *område med värdefulla ekologiska värden att bevara*, enligt kommunens översiktsplan. Området bedöms hysa viktiga samband för ekologiska värden samt ekosystemtjänster för den närliggande stadsbygden. I kommunens *Utvecklingsplan för ekosystemtjänster (2016)* är området utpekade som ett viktigt ekologiskt spridningssamband för pollinatörer. Fastigheterna ligger inom primär spridningskorridor för pollinatörer och utgör ett av de 43 viktigaste områdena inom nätverket av spridningssamband för pollinatörer.



Spridningskorridorer för pollinatörer med planområdet markerad med svart streckad linje.

Utvecklingsplanen för ekosystemtjänster (2016) pekar också ut platsen som "grönt kapital i tätorten". Detta innebär att platsen är viktig för tätortsnära ekosystemtjänster. I tätorten har stora områden hårdgjorts vilket inneburit en förlust av ekosystemtjänster. De naturområden som finns kvar inom tätorten är därför särskilt viktiga för de som bor och verkar i tätorten.

I området finns vegetation som bidrar till klimatreglering, rening av luft och viss bullerdämpning. Vid avverkning av skog och mark som hårdgörs riskerar dessa ekosystemtjänster att försämrast.

Området ligger på Stockholmsåsen som idag bidrar med grundvatten genom att regnvatten infiltrerar i området. Detta grundvatten är en del av Norrvattens reserv för dricksvattenförsörjning. Löwenströmska sjukhuset har också en reservvattentäkt i Stockholmsåsen.

Enligt Upplands Väsby kommuns översiktsplan ska bebyggelse placeras högt, medan lågt belägna områden reserveras för dagvattenhantering. Inom Stockholmsåsens vattenskyddsområde krävs särskild omsorg för att i planeringen avsätta utrymme för att hantera dagvatten med hänsyn till både översvämningssrisk och reningsbehov. Varken vattenkvaliteten eller vattenkvantiteten i Stockholmsåsen ska försämrats av ny bebyggelse. Området ligger i yttre zonen för vattenskyddsområdet för Hammarby vattentäkt. Eventuell påverkan behöver utredas i planarbetet. Vattenskyddsföreskrifterna för tåkten är under revidering. Även om det är nuvarande föreskrifter som ska följas behöver planen beakta de nya förslagen för att säkerställa genomförandet.

Få inrapporteringar har gjorts i artportalen, och dessa gäller observationer av olika fågelarter. Kommunen har inte gjort någon tidigare naturvärdesinventering i området. En övergripande naturvärdesinventering behöver genomföras för att identifiera eventuella naturvärdesobjekt och komma med förslag på artinventeringar som kan behöva genomföras.

6.5 Näringsliv och service

Platsen är strategiskt belägen nära Glädjens trafikplats och E4:an, vilket ger goda förutsättningar för att stärka kommunens näringslivsklimat. Området har potential för utveckling för både näringsliv och service, med möjligheter att etablera kontor, hotell och mindre företagsbyar som kan samverka med bostäder.

För närvarande finns en varierad näringslivsverksamhet i närområdet. Johanneslunds arbetsområde inkluderar livsmedelshandel, restauranger, gym, skolor, vård- och serviceverksamheter. Väsby centrum erbjuder ett brett utbud av butiker, livsmedelsaffärer, restauranger och gym. Längs E4:an finns industri och andra verksamheter. Branschfördelningen är diversifierad med inslag av handel, industri och service. Det finns inga specifika brister i det nuvarande serviceutbudet som projektet behöver adressera, men förslaget kan bidra med en ökad variation av kommersiell service och verksamheter i området.

Vid en eventuell större etablering av detaljhandel kan projektet komma att påverka närliggande verksamheter som till exempel Väsby centrum. En handelsutredning kan vara aktuellt att genomföra inom projektet för att utreda påverkan av en ny etablering.

6.6 Kulturmiljö

Det preliminära planområdet är direkt angränsande till Smedby som enligt gällande översiktsplan redovisas som ”exempel på äldre områden och byggnader inom tätorten som ska bedömas utifrån bebyggelseantikvariska kriterier”. Tillkommande bebyggelse på platsen behöver förhålla sig till detta och konsekvenser för Smedby behöver studeras.

6.7 Teknisk försörjning

6.7.1 Vatten och avlopp

Det område där kommunen är skyldig att ordna med vatten och avlopp kallas för verksamhetsområde. Området ligger inte inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten, dagvatten-gata eller dagvatten-fastighet. Områdets framtida behov av allmänt vatten och avlopp behöver därför utredas för att beslut ska kunna tas om det ska ingå i verksamhetsområdena.

Enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) är kommunen skyldig att ordna vattentjänster om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas i ett större sammanhang och inte går att lösa bättre med enskild anläggning. Till grund för att etablera ett verksamhetsområde ska en behovsprövning av vattentjänsten utföras.

Behovsprövningen för fastigheterna blir en del av ett eventuellt detaljplanearbete. Beslut om omfattningen av kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten tas i kommunfullmäktige utifrån vatten- och avloppslagstiftningens grunder.

Befintliga dag-, spill- och vattenledningar är belägna väster om Ekebovägen och har inte någon känd kapacitetsbrist. Det krävs däremot vidare utredning för att kontrollera ledningarnas kapacitet för ytterligare anslutningar. Inför en sådan utredning krävs information om kapacitetsbehovet för föreslagen bebyggelse. På grund av förstudieområdets storlek och placering i förhållande till annan planerad bebyggelse måste behovet av vatten- och avloppsutbyggnad utredas i ett större sammanhang.

Förprojektering av vatten, avlopp och gator kommer att göras under planprocessen och sammanställas i en systemhandling för allmän plats. Beroende på planerad utbyggnad av kommunal infrastruktur kan även kompletterande geoteknik- och grundvattenundersökningar behöva utföras samt undersökning av hur avrinningen sker.

6.7.2 Dagvatten

Området som avses exploateras ligger delvis i en lågpunkt med konstaterad risk för översvämning vid skyfall, läget inom skyddsområdet för grundvatten gör frågan kring dagvattenhantering på dessa fastigheter särskilt viktig att utreda.

En exploatering i området innebär att mark som varit orörd blir hårdgjord. Detta hindrar infiltration i mark och leder till ökade volymer dagvatten att hantera för att undvika att vatten blir stående på olämpliga platser. Dagvattenhanteringen måste också säkerställa att föroreningar inte infiltreras ned till grundvattentäkten. Detta kan innebära komplexa tekniska lösningar, som kan bli kostsamma. Även marknivåskillnaderna i området kan leda till kostsamma lösningar för dagvattenhantering.

Inom fastigheten Glädjen 1:1, utmed E4:an och inom befintligt vägområde finns dagvattenanläggningar, de så kallade Johanneslundsdamarna. Den norra dammen (kommunens infiltrationsdamm) tar emot dagvatten från områden belägna öster om E4:an. Kommunens damm infiltrerar allt dagvatten orenat ned i reservvattentäkten. De södra dammarna (Trafikverkets anläggning) tar emot dagvatten från delar av E4:an. Vid överbelastning av vägverkets damm kan den brädna orenat dagvatten ned i kommunens infiltrationsdamm.



Dagvattendammar tillhörande kommunen (grönt) respektive Trafikverket (rött).

Från Trafikverkets dagvattenanläggning pumpas renat dagvatten till ledningsnätet väster om Ekebovägen. Tryckledningen mellan Trafikverkets anläggning och Ekebovägen är placerad på fastigheten Kapellet 1:21 och dess läge behöver säkras vid detaljplaneläggning. Eventuell flytt av ledningen bekostas av exploitören.

Eftersom dagvattenanläggningarna ligger inom skyddsområdet för Hammarby grundvattentäkt och att det finns ett större kapacitetsbehov än den befintliga anläggningen klarar finns det förslag på att utöka den kommunala anläggningen med ytterligare ett reningssteg. Plats för detta behöver säkras i direkt anslutning till befintliga anläggningar. Utrymme för både kommunens och Trafikverkets dagvattenanläggningar måste dessutom säkras med avseende på framtida behov av att bredda E4:an och dess vägområde.

Kommunens damm är kraftigt underdimensionerad och behöver utökas. Enligt schablon ska en damm för dagvattenrening vara 2–3 % av arean som tillrinner till dammen. I det här fallet avrinner 91 hektar till befintlig damm, vilket innebär att dammytan skulle behöva vara upp emot 20 000–30 000 kvm. En dagvattenutredning behöver titta på hur mycket yta som behöver säkerställas för att hantera dagvatten.

Aktuella fastigheter ligger på Stockholmsåsen och således infiltrerar vatten från området till åsen. Grundvattentäkten har god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status med anledning av PFAS och klorid. Johanneslund ligger inom delavrinningsområde för Norrviken som ska uppnå god ekologisk status och god kemisk status år 2033 respektive 2027. Planerad utveckling av området får inte hindra att miljökvalitetsnormerna uppfylls.

6.7.3 Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningar går i anslutning till området. Möjligheten att koppla på ledningarna ska undersökas i planarbetet.

6.8 Trafik

Biltrafik

Ekebovägen (norra delen) trafikeras av drygt 5000 fordon per vardagsdygn och andelen tung trafik är 7 %. Trafikmätningarna är gjorda i september/oktober 2024.

Hur den trafik som de planerade verksamheterna inom planområdet genererar och påverkar den redan hårt belastade korsningen Mälarvägen/Ekebovägen/Husarvägen samt trafikplats Glädjen behöver studeras i det kommande planarbetet. Även in- och utfarter till verksamheterna behöver studeras vidare i planarbetet.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns på Ekebovägens västra sida och är en del av kommunens huvudcykelvägnät. Gång- och cykelvägen har goda kopplingar till bland andra kommunens centrala delar vilka nås på cirka 25 minuters promenad eller 5 minuters cykling. Gång- och cykelvägsanslutningar till verksamheterna inom planområdet behöver studeras i det kommande planarbetet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan hållplatserna Hovslagargatan och Sadelgatan. Hållplatserna nås via planskilda korsningar med Ekebovägen i form av tunnel. Söder om respektive hållplats finns övergångsställen.

Hållplats Hovslagargatan ligger närmast i anslutning till planområdet och hållplatsen trafikeras av linjerna 536, 538, 592 samt 599, se nedan.

Linje 536 Edsparken – Upplands Väsby station – Bollstanäs skola

- Linjen trafikerar i 15-minuterstrafik (måndag – fredag) med viss förstärkning under morgonens rusning. Under lördag, söndag och helgdag trafikerar linjen i 30-minuterstrafik.
- Restider till Hovslagargatan från:
 - Edsparken 15 minuter
 - Upplands Väsby station 9 minuter
 - Väsby centrum 5 minuter
 - Bollstanäs 15 minuter

Linje 538 Rosersbergs station västra – Löwenströmska sjukhuset – Rotebro station östra.

- Linjen trafikerar i 30-minuterstrafik, i riktning mot Rosersbergs station västra under morgonen och från Rosersbergs station västra på eftermiddagen. Linjen trafikerar endast måndag – fredag.
- Restider till Hovslagargatan från;
 - Rosersbergs verksamhetsområde samt Rosersbergs station västra 23–35 minuter (förmiddag)
 - Rotebro station östra nås på 24 minuter (eftermiddag)

Nattlinjerna 592 Stockholm C (Cityterminalen) – Märsta – Arlanda och 599 Stockholm C (Cityterminalen) – Upplands Väsby – Brunnby Vik trafikerar hållplats Hovslagargatan.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas inom fastigheten.

6.9 Klimat, hälsa och säkerhet

Klimatrisker i området inkluderar negativa följder av höga temperaturer. Ökad mängd hårdgjorda ytor, bland annat större asfalterade ytor och mörka tak bidrar till ett varmare lokalklimat. I fortsatt arbete behöver ytor för vegetation och skugga säkerställas för att undvika att skapa en värmeö.

Del av aktuellt område ligger i en lågpunkt där vatten blir stående vid ett skyfall (läs mer under 6.9.1). Flödeshastigheter vid ett sådant skyfall kan också ge upphov till erosion. Risk för erosion har identifierats i Tyréns Skyfallsplan (2023) vid Johanneslundsammarna och i södra delen av utredningsområdet.

Området är idag bullerutsatt. Bullersituationen måste undersökas både med hänsyn till ny bebyggelse och hur denna bebyggelse påverkar närområdets bullernivåer. Avverkning av träd, placering av byggnader och trafik till området kan påverka bullernivåerna. Det finns också en höjd längs Ekebovägen som kan verka bullerdämpande gentemot bostadsområdet väster om Ekebovägen. Om denna tas bort kan bullersituationen förvärras.

Miljökvalitetsnormen för PM10 är idag 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) som får överträdas 35 ggr/år. Detta föreslås med nytt luftvårdsdirektiv sänkas till 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som får överträdas endast 18 ggr/år. Risk för sådana överträdelser finns på E4:an och i dess närmsta omgivning. Detta bör undersökas vidare i kommande detaljplanearbete.

Den obebyggda marken består av en äldre grustäkt där täktverksamheten är avslutad och området har delvis återfyllts och delvis planterats. Då området troligtvis är återfyllt i vissa delar är det viktigt att få kunskap om och var markföroreningar kan finnas. Området ligger på Stockholmsåsen, vilket innebär att det finns risk att föroreningar når grundvattentäkten. Detta gör det viktigt att i planarbetet utreda lösningar för att hindra infiltration av föroreningar till grundvattnet.

En riskutredning för området behövs med anledning av närhet till bensinstation och transport av farligt gods. Planområdet ligger i huvudsak inom den del som klassas som högriskområde för radon. Därav behöver byggnader uppföras radonsäkert.

6.9.1 Skyfall

De berörda fastigheterna är delvis utsatta för översvämningsrisk vid skyfall, enligt kommunens skyfallskartering från 2022. Det finns en stor terrängskillnad inom planområdet som innebär att vissa delar får stora översvämningar vid ett 100-årsregn, och andra delar inte drabbas. Området innefattar en lågpunkt i landskapet där vatten samlas vid skyfall. Områdets närhet till E4:an medför även risk för vägen att översvämmas. Trafikplats Glädjen ligger också i en lågpunkt som drabbas av översvämning vid kraftiga regn.

Enligt kommunens skyfallskartering får större delarna av fastigheterna Kapellet 1:21 och Hammarby-Smedby 2:20 ett vattendjup på över en meter vid ett 100-årsregn. Vattnet beräknas ligga kvar på fastigheterna i cirka 5–6 timmar. Fastigheten Ekebo 8:1 drabbas endast i liten utsträckning i östra delen av fastigheten. Intilliggande fastigheter längs med Ekebovägen, söder och norr om det berörda området, är inte drabbade av översvämningsrisk vid skyfall. I planarbetet behöver skyfallsfrågan utredas vidare för att säkerställa att varken planerad eller befintlig bebyggelse tar skada vid ett 100-årsregn.



Bild som visar planområdet samt vattendjup vid 100-årsregn.

6.10 Stads- och landskapsanalys

Projektområdet ligger på Stockholmsåsen och utgör ett tydligt avgränsat landskapsrum mellan Ekebovägen och E4:an. I norr och väster möter projektet befintlig bostadsbebyggelse och i söder möter projektet arbetsplatsområdet Johanneslund.

Stora delar av området är påverkat av tidigare täktverksamhet. Täktverksamheten har bildat en dalgång i nord-sydlig riktning. Från dalen upp mot Ekebovägen stiger marken kraftigt, skillnaden är cirka 10 meter. Slänten är bevuxen med blandskog som är glesare i vissa partier och tätare i andra.

Dalgången består till stor del utav låg växlighet och de omgivande höjdpartierna har avgörande betydelse för landskapsrummets karaktär. Enligt Gestaltungsprogrammet för E4 (2009) bör dalgången hållas öppen och inte tillåtas växa igen med sly och träd. Genom dalgången finns ett flertal stigar som nyttjas av närboende och verksamma i närområdet, stigarna ansluter till angränsande gång- och cykelvägnät. Gång- och cykeltunnlar under Ekebovägen knyter ihop områdena på båda sidor av vägen. I dalgången, intill E4:an ligger en dagvattenanläggning. Den långsmala dagvattenanläggningen invid E4:an och marken däromkring bör behandlas och anpassas till naturområdets karaktär i enlighet med Gestaltungsprogrammet för E4 (2009). I planarbetet kan dagvattenanläggningen ingå i gestaltningen av den nya bebyggelsens yttre miljö.

Genom det exponerade läget kommer projektet att vara synligt från E4:an och bör därför ges en väl genomtänkt utformning. Bebyggelsen får en stor visuell påverkan på landskapet. Projektet bör också anpassas till platsens topografi som varierar kraftigt inom området. Gränsen mot det större grönområdet är också av vikt för hur området upplevs och bör ges stor omsorg.



Vy över området från väster med E4:an i bakgrunden

6.11 Gestaltning

För att få till en god bebyggelsestruktur behöver förslaget anpassas till platsen. Ett gestaltungsprogram behöver tas fram under planarbetet som visar på hur projektet ska bidra till att skapa ett tryggt och tydligt gaturum och en god gestaltning av den nya bebyggelsen.

Utformningen av gaturummet och den nya bebyggelsen ska bidra till orienterbarhet och struktur i området, det är också viktigt att visuellt bryta ner skalan på stora byggnader och eventuella större parkeringsytor. Det är särskilt viktigt mot Ekebovägen och angränsande bostadsbebyggelse.

Projektet kan bidra med att uppnå stadsmässighetsdefinitionen bland annat genom att:

- möjliggöra för människor att arbeta i området och göra den levande och trygg dygnet runt
- genomgående ha höga arkitektoniska kvalitetskrav, på grund av platsens synlighet både från motorvägen och från Ekebovägen.
- fokusera planeringen på gång-, cykel- och kollektivtrafik framför biltrafik
- att gaturummet innehåller verksamheter i gatuplanet
- entréer vänds mot gatan

6.12 Social hållbarhet

I planarbetet bör det undersökas hur en utveckling av platsen på bästa sätt kan bidra till ökad hälsa, jämlikhet, trygghet och trivsel. För att få fram vilka värden som bör tillföras krävs i ett första skede en kartläggning av omgivningen och platsens existerande sociala värden och utmaningar, dess nuläge.

Planeringen av området bör också utgå från med barnperspektivet i fokus och planförslaget ska analyseras utifrån ett trygghets- och barnperspektiv.

7 Preliminär tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagna levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses bedöms följande tidplan kunna realiserats:

Aktivitet	År och kvartal
Planuppdrag	2025, kvartal 2
Beslut om samråd	2026, kvartal 3
Antagen detaljplan	2029, kvartal 2
Planering utbyggnad	2029, kvartal 3
Start utbyggnad	2030, kvartal 1
Projektavslut	2033

Med ”start utbyggnad” avses tiden för utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen genomför alltid grovplaneringsentreprenaden innan utbyggnaden av kvartersmark. När kvartersmarken är utbyggd sker finplaneringsentreprenaden. Med projektavslut avses tidpunkten för när kommunen färdigställt finplanering av allmän platsmark och projektet är redo för slutrapport enligt kommunens projektmodell.

8 Detaljplan

Förslaget bedöms delvis avvika från kommunens översiktsplan i och med att förslaget inte överensstämmer med kommunens stadsmässighetsdefinition och översiktsplanens inriktning om ett stadsmässigt stråk längs med Ekebovägen. Förslaget kan också innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprocessen bedöms därför behöva genomföras med utökat förfarande. Kommunikation med alla intressenter sker inom ramen för planprocessen enligt PBL.

8.1 Preliminär miljöbedömning

En bedömning om planen medför betydande miljöpåverkan har ännu inte genomförts för detta projekt. För att kunna göra en sådan bedömning behöver vissa utredningar tas fram (se rubrik 13). Den preliminära bedömningen är att projektet, enligt nuvarande förslag, kan innebära betydande miljöpåverkan. Projektet är lokaliserat inom vattenskyddsområdet för Hammarby vattentäkt som utgör reservdricksvatten. Projektet ligger på en plats där det råder hög sårbarhet för grundvattnet, vilket innebär att föroreningar enkelt kan spridas till grundvattnet. Detta utgör en risk för vattentäkten. Den kommande bedömningen om betydande miljöpåverkan kommer avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Den initiala bedömningen är att grundvattenfrågan är av sådan art att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Eventuellt kan andra frågor också vara aktuella att utreda i detta sammanhang.

Vid fortsatt planarbete ska det inför samrådsskedet göras en ny bedömning om betydande miljöpåverkan för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning krävs.

8.2 Utmaningar att hantera i detaljplanen

Området präglas av ett flertal utmaningar kopplat till platsen. Nedan följer en lista på knäckfrågor som har identifierats.

1) Skydda grundvattentäkten

Fastigheterna ligger inom sekundär skyddszon för Stockholmsåsens grundvattentäkt som är av riksintresse för vattenförsörjning. Fastigheterna ligger även inom område med hög sårbarhet för grundvattnet.

2) Kostsamma och ytkrävande lösningar för att hantera dagvatten

Området som avses exploateras ligger delvis i en lågpunkt med konstaterad risk för översvämning vid skyfall, läget inom skyddsområdet för grundvatten gör frågan kring dagvattenhantering på dessa fastigheter särskilt viktig att utreda.

En exploatering i området innebär att mark som varit orörd blir hårdgjord. Detta hindrar infiltration i mark och leder till ökade volymer dagvatten att hantera för att undvika att vatten blir stående på olämpliga platser. Dagvattenhanteringen måste också säkerställa att föroreningar inte infiltreras ned till grundvattentäkten. Detta kan innebära komplexa tekniska lösningar, som kan bli kostsamma. Även marknivåskillnaderna i området kan leda till kostsamma lösningar för dagvattenhantering. Dagvattendammarna riskerar att bli ytkrävande.

3) Värdefulla ekologiska värden

Området är utpekad som *område med värdefulla ekologiska värden att bevara* och bedöms hysa viktiga samband för ekologiska värden samt ekosystemtjänster för den närliggande stadsbygden. Inventeringar behöver göras och eventuella skyddsåtgärder tas fram vid behov.

4) God bebyggelsestruktur

För att få till en god bebyggelsestruktur som tillför något till området så behöver förslaget anpassas till platsens förutsättningar och samtidigt uppfylla stadsmässighetsdefinitionens mål.

9 Utbyggnad

En grundprincip är att kommuninvånare inte ska belastas med kostnader förknippade med planering och utbyggnad av nya bostadsområden eller dylikt. Den nya bebyggelsen på kvartersmark byggs ut, bekostas och genomförs av exploatörerna. Kommunen ombesörjer och exploatörerna bekostar projektering, upphandling och utbyggnad av kommunala anläggningar inom blivande allmän platsmark.

Genomförandet av allmän platsmark sker i två skeden. Kommunen bygger ut det första skedet av allmän platsmark, grovplaneringen, innan exploatörerna bygger ut kvartersmarken. I detta första skede anläggs den kommunala infrastrukturen i form av VA, el, fiber samt fjärrvärme. När kvartersmarken sedan är färdigställd bygger kommunen ut det andra skedet av allmän platsmark, finplaneringen. Då färdigställs gator och torg med markbeläggningar, möblering, belysning och plantering.

10 Rättsligt genomförande

Inför kommunfullmäktiges beslut om planuppdraget, med denna startpromemoria till grund, ska plankostnadsavtal samt ramavtal tecknats med berörda exploatörer. Plankostnadsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning under framtagandet av detaljplanen. Ramavtalet reglerar inriktningen och ställningstaganden inför det fortsatta detaljplanearbetet samt principerna för ansvar- och kostnadsfördelning. Avtalet syftar också till att reglera gemensamma frågor som berör exploaterings genomförande inom planområdet.

De marköverföringar och rättigheter som behöver tillskapas för att genomföra den avsedda exploateringen inom planområdet regleras genom överenskommelser i exploateringsavtal och

marköverlåtelseavtal, överenskommelser om fastighetsreglering, servitutsavtal och genom fastighetsbildning. Exploateringsavtalet och marköverlåtelseavtalet reglerar också ansvars- och kostnadsfördelningen avseende detaljplanens genomförande och antas i samband med antagandet av detaljplanen.

11 Tidig ekonomisk bedömning

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Exploatören bekostar även samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, vilket omfattar både allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Kostnaderna för allmänna anläggningar täcks av exploateringsersättningen. Exploatörerna ska också erlagga ersättning för allmänna anläggningar utanför planområdet.

Kontoret har gjort en preliminär bedömning av de totala kostnaderna för projektet utifrån de nuvarande förutsättningarna, vilka beräknas att uppgå till cirka 25 miljoner kronor. Den preliminära bedömningen omfattar kostnader för detaljplanearbetet inklusive konsultkostnader, utredningar och kommunens interntid samt kostnader för utbyggnad av teknisk infrastruktur inom allmän platsmark. Kostnadsbedömningen kan komma att förändras i takt med att projektet fortskrider och fler förutsättningar blir kända. Projektet omfattar även försäljning av den kommunala marken inom planområdet vilket förväntas generera en intäkt till kommunen.

Projektet förväntas också ge en ökning av kommunens driftkostnader med 60 000 kr/år till följd av utbyggnad av allmänna anläggningar.

12 Risker

1. Oförutsedda kostnadsökningar, förändringar i marknadsförhållanden eller finansieringsproblem kan påverka projektets budget och genomförande. Risk finns även för att det kommer krävas kostsamma lösningar kopplat till skyfall, dagvatten m.m. för att skydda åsen.
2. Oväntade miljökonsekvenser eller svårigheter att uppfylla hållbarhetskrav kan orsaka förseningar eller ytterligare kostnader. Planerad bebyggelse ligger på Stockholmsåsen vars vattentäkter fungerar som dricksvattenreserv när ordinarie produktion störs. Risk för försämrad grundvattenkvalitet i och med planerad bebyggelse kan leda till att dyra lösningar krävs eller att projektet behöver läggas ned.
3. Juridiska tvister eller oklarheter i avtal kan försena projektet eller leda till ekonomiska påföljder.
4. Problem med tekniska lösningar, byggmaterial eller infrastruktur vilket kan orsaka förseningar eller behov av omarbetningar. Det kan uppstå svårigheter med att hitta rätt tekniska lösningar kopplat till skyddet av åsen.

För att motverka risk 1 kommer projektet i våra kalkyler inkludera tillräckliga marginaler i budgeten för att hantera oförutsedda kostnadsökningar. Projektet planerar att ha en tydlig dialog med exploatören kring kostnader som kan uppkomma under projektets gång.

För att motverka risk 2 kommer projektet genomföra en bedömning av betydande miljöpåverkan under projektstart för att identifiera potentiella miljörisker och vid behov genomföra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

För att motverka risk 3 kommer projektet arbeta med kvalitetsgranskare av avtal och juridiska dokument inom projektet.

För att motverka risk 4 kommer relevanta utredningar att tas fram och kvalitetskontrolleras.

13 Preliminär lista över behov av utredningar i planskedet

- Övergripande struktur för området
- Illustrationsplan
- Handelsutredning
- Landskapsanalys
- Gestaltningsprogram
- Trafikbullerutredning
- Luftkvalitetsutredning
- Geoteknisk utredning/markteknisk undersökningsrapport
- Miljöteknisk markundersökning
- Geohydrologisk undersökning (ska inkludera riskbedömning grundvattenpåverkan)
- Kapacitetsutredning för befintligt Va-system
- Systemhandling för allmän platsmark och Va-system
- Trafikutredning inklusive parkeringsutredning. Ska ta hänsyn till utvecklingen av övergripande nät för motorfordon och cykel enligt översiktsplanen.
- Avfallsutredning
- Dagvattenutredning (Ska koppla till hantering av vattenskyddsområdet för grundvattentäkten och infiltrationsmöjligheter för kvartersmark)
- Skyfallsutredning
- Naturvärdesinventering och artinventering, inkl. analys/bedömning av art- och biotopskydd, samt en ekosystemtjänstanalys.
- Riskanalys kopplat till vägar och bensinstationer
- Brandskydd (framkomlighet för räddningstjänst) Barnkonsekvensanalys och/eller Social konsekvensanalys

14 Avslut och överlämnande

Det formella projektavslutet utgörs av en slutrapport. Huvudprojektledaren ansvarar för upprättandet av slutrapporten.

Kontoret för samhällsbyggnad

Sofia Hofstedt
Enhetschef
Enheten för mark och exploatering

Madeleine Mobäck
Huvudprojektledare
Enheten för mark och exploatering

Karin Seleborg
Tf. Enhetschef
Planenheten

Katarina Dalerå
Planarkitekt
Planenheten