



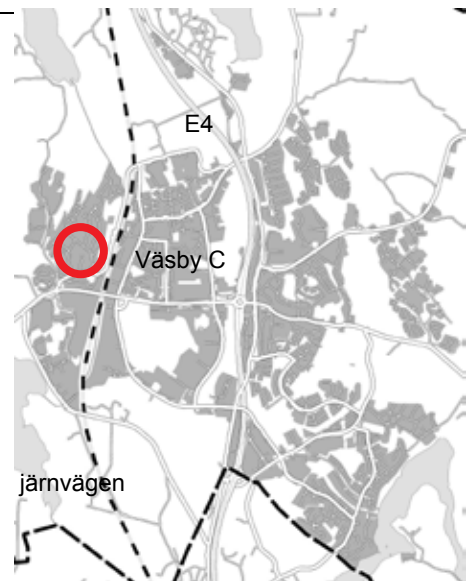
## Detaljplan för

# Trädgårdsvägen (Övra Runby 2:245 m.fl.) i Runby Upplands Väsby kommun

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive genomförande frågor och behovsbedömning om betydande miljöpåverkan



*Planområdets läge i Runby.*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra lägenheter i flerbostadshus vid Trädgårdsvägen på fastigheten Övra Runby 2:245. Planen ska också pröva möjligheten att förlägga lokaler för handel, hantverk, kontor eller service i bottenvåningen med målet att skapa liv och attraktivitet vid Runby torg. Fastigheten Övra Runby 2:245 omfattar en del av Trädgårdsvägens östra sida och i samband med genomförandet av detaljplanen kommer denna del av fastigheten som utgör allmän plats (gata) att överföras till kommunen.

Fastigheten ägs av det kommunala bostadsbolaget Bo i Väsby AB och är idag bebyggd med ett flerfamiljshus. Det nya flerbostadshuset föreslås uppföras i 7 våningar med en indragen översta våning och inrymma cirka 28 lägenheter. Den nya byggnaden föreslås placeras nära Trädgårdsvägen i områdets södra del för att bevara den befintliga bostadsgården i största möjliga utsträckning. Söder om byggnaden föreslås att del av Runbyvägen och den idag privatägda fastigheten Övra Runby 4:2 bildar ett körbart allmänt torg. Denna del av fastigheten Övra Runby 4:2 kommer även att överföras till kommunen. Ett nytt område för återvinningsstation föreslås placeras vid Trädgårdsvägen i planområdets södra del.

## Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Läge .....	3
Areal .....	3
Markägoförhållanden .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Riksintressen.....	4
Översiktliga planer.....	4
Kommunala program.....	4
Detaljplan och förordnanden.....	4
Program för planområdet.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	5
Natur och vatten.....	5
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse.....	8
Gator och trafik.....	9
Gestaltning.....	10
Rekreation.....	12
Störningar & risker.....	14
Teknisk försörjning.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Administrativa frågor.....	20
Avgifter och taxor.....	21
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN.....	22
MEDVERKANDE BYGGHERRER OCH ARKITEKTER.....	22
BEGREPPSFÖRKLARINGAR.....	22

### **Gestaltning**

*I planbeskrivningen finns ett gestaltungsavsnitt på sidan 10-13. Syftet med avsnittet är att beskriva förslagets idéer och intentioner, både för det föreslagna kvarteret och utformningen av omkringliggande gator. Gestaltungsavsnittet ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.*

## PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Detaljplanen medger en förtätning inom tätorten i närhet till såväl busshållplats som pendeltågstation. Det betyder att området lätt kan tillgodogöra sig befintlig infrastruktur och service. Genom en förtätning i de centrala delarna stärks underlaget för befintlig service. Planens genomförande bedöms utifrån ovanstående kunna anses som en hållbar utveckling av Upplands Väsby tätort ur ekonomisk, ekologisk och social aspekt. Förslaget är förenligt med 3 kap. miljöbalken (MB) avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap. MB om miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap. MB berörs inte.

## PLANDATA

Plan- och bygglagen, PBL, (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Denna plan är påbörjad efter den 2 maj 2011 och hanteras därför enligt PBL 2010:900.

## Läge

Planområdet ligger mellan Runby torg och Oxunda torg i centrala Runby, väster om järnvägen. Området angränsar till Trädgårdsvägen och Runbyvägen. I närområden finns bostadsbebyggelse i form av både friliggande villor och flerbostadshus i tre till sex våningar. I sydöst angränsar området till Runby torg där det finns butikslokaler, vårdcentral samt lokal service. Avståndet till Väsby centrum är cirka 1,5 kilometer.



*Planområdets läge i Runby.*

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 2,29 ha (22 900 kvm).

Planområdet består av de bebyggda fastigheterna Övra Runby 2:245 som ägs av Bo i Väsby AB och Övra Runby 4:2 som är privatägd. Förslaget omfattar även omkringliggande gator inom fastigheten Övra Runby 5:1 som ägs av Upplands Väsby kommun.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer

I översiktsplanen, strategisk kommunplan antagen 2005, finns ingen specifik markanvändning angiven för området utan flera av de övergripande målsättningarna är tillämpliga här.

Kommunplanen anger att nya bostäder till stor del bör tillkomma genom förtätning för att bevara de regionala grönkilarna samt med hänsyn till riksintresset Arlanda. Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i en god bebyggd miljö. Möjligheter till förtätning ska utnyttjas. Närheten till kollektivtrafik är viktig och andelen bullerstörda ska minska.

Förslaget att förtäta området med bostadsbebyggelse överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och avviker inte från översiktsplanen. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt.

## Kommunala program

De kommunala program som främst berör planeringen av området är Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (policy 2001, bilaga 2007), Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2009) Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av Kommunfullmäktige 2011-09-11) ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning samt Avfallsplan 2009-2020 (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008) Vattenplanen (antagen av kommunfullmäktige 2005) samt Upplands Väsby trafikplan (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013).

## Detaljplan och förordnanden

För området gäller detaljplan nr. 30 som vann laga kraft 17 juli 1967. Planen tillåter bostadsbebyggelse i högst tre våningar samt ett garage och en transformatorstation. Befintligt bostadshus är uppfört i tre våningar samt en souterräng. Stora delar av den berörda fastigheten får inte bebyggas. Ett tillägg till detaljplanen för Hagvägen, Trädgårdsvägen, Runbyvägen och Allévägen vann laga kraft 12 augusti 2008, detaljplan nr. 1348. Genomförandetiden upphörde 12 augusti 2013. Tillägget syftade till att möjliggöra uppförande av miljestugor och tvättstuga. Planen berör även detaljplan nr. 14 som vann laga kraft 1959-11-27 samt detaljplan nr. 116 som vann laga kraft 1984-03-29.

I båda dessa planer anges gatumark för den del som berör den nu aktuella detaljplanen.



*Gällande detaljplan anger att stor del av Övra Runby 2:245 inte får bebyggas.*



## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet beslutade den 26 februari 2014 att godkänna en förstudie för Trädgårdsvägen och ge byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Trädgårdsvägen.

Byggnadsnämnden beslutade den 10 juni att sända ut förslag till detaljplan för Trädgårdsvägen (Övra Runby 2:245 m.fl.) på samråd samt bedömde att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan med avseende på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Byggnadsnämnden beslutade den 11 november 2014 att ställa ut det bearbetade förslaget till detaljplan för granskning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur och vatten

#### Mark och vegetation

Planområdet framför befintlig byggnad är till stora delar flackt men har en cirka 2 meter hög kulle centralt i området. Marken är till övervägande del gräsbevuxen. I den nordöstra delen är området kuperat med berg i dagen och bevuxet med träd, främst gran och björk. Gården har en stor öppen gräsyta med grupper av buskar och träd med gemensamma uteplatser med sittplatser. Inom området finns två större asfalterade parkeringsytor för boendeparkering.

Trädgårdsvägen kantas av en allé av oxel som ger ett miljömässigt värde i gaturummet. Oxlarna är relativt välmående men börjar bli till åren och bedöms inte ha något högre naturvärde utifrån bedömningen av bland annat trädens raritet, representativitet, orördhet och kontinuitet samt utifrån förekomsten av liknande naturtyper i närheten. Vid ett genomförande av utbyggnadsförslaget bedöms att två eller tre av träden som växer närmast korsningen mellan Trädgårdsvägen och Runbyvägen försvinner. Som kompensationsåtgärd bör lindar planteras på platsen för att förlänga lindallén som är nyplanterad längs Trädgårdsvägen på andra sidan om Runbyvägen. Detta kommer skänka en helhetsbild åt kvarteret samt skapa en längre sammanhängande allé av träd som passar in i omgivningen. Fördelen med lindar är att de kan hamlas när de blir äldre, vilket förlänger trädets livslängd och då kommer dessa träd kunna bevaras under en längre tid (jämfört med oxel) och få ett avsevärt högre naturvärde för området. För att inte skada oxlarnas trädrötter ska ett skyddsavstånd tillämpas mellan träd och byggnad. Skyddsavståndet beräknas utifrån trädkronans diameter med tillägg av ytterligare 5 meter.



*Vy över planområdet sett från Trädgårdsvägen mot norr.*

*Oxlarna längs med Trädgårdsvägen är relativt välmående men börjar bli till åren.*



### **Biotopskydd**

Allén av oxel som finns utmed Trädgårdsvägen omfattas av det generella biotopskyddet. För att utföra åtgärder, till exempel beskära, avverka eller nyplantera träd, behövs det dispens av Länsstyrelsen från det generella biotopskyddet. Allén föreslås även bevaras av miljömässiga skäl eftersom det finns allt färre gamla träd i tätorter samt att allén ger en värdefull grön karaktär till området och stärker gaturummet.

### **Yt- och grundvatten**

Planområdets ytvatten avvattnas till Väsbyån och sedan via Oxundasjön ut till Mälaren. Kvalitetskravet som ska uppnås för Väsbyån är minst god ekologisk status samt bibehållandet av god kemisk status. För Väsbyån är normen för den ekologiska statusen angiven så att den ska förbättras från nuvarande måttlig status till minst god status senast 2021. Väsbyån har framför allt problem med näringsbelastning när det gäller kväve och fosfor men även till viss del andra föroreningar från dagvatten. Planeringen får därför inte leda till ökad belastning av näringsämnen eller föroreningar. I området planeras därför en mycket liten andel hårdgjord yta i förhållande till tidigare bebyggelse. Största delen av den nya bebyggelsen kommer att byggas på redan i anspråktagen mark. Intill den nya hårdgjorda ytan i form av parkering planteras träd och annan växtlighet som kan ta omhand dagvattnet. Nya carports ska förses med sedumtak. Ambitionen är att mängden dagvatten bör minska i och med planläggningen. Detta är bra för att minska risken för översvämning av Väsbyån vid regn med större magnitud än ett tioårsregn. Väsbyån har pekats ut som ett av 18 riskområden i Sverige för översvämning av myndigheten för samhällsskydd och beredskap och kommunen strävar efter att minska riskerna vid framtida klimatpåverkan. Detta tillgodoses bland annat genom att stora ytor bevaras som grönområden och att befintliga träd i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Kommunen har i övrigt en vattenplan som innefattar åtgärder för att minska belastningen i Oxundaåns avrinningsområde, bland annat Väsbyån. Åtgärderna innefattar restaurering, återmeandering samt fiskevårdsåtgärder. I planering av mark och vatten tas hänsyn till Vattenplanen samt till att miljö kvalitetsnormerna ska uppnås samt bibehållas.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Enligt policyn ska krav ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark i samband med plan- och bygglovsprocesser, hårdgjorda ytor ska minimeras, belastningen på befintliga system ska minska och fördröjningsåtgärder ska sättas in där så är möjligt.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt. Avrinning av områdets dagvatten sker idag till kommunalt ledningsnät. Hantering av dagvatten och att förhindra förorening av grundvattnet är de åtgärder som har störst inverkan på möjligheten att uppnå god vattenstatus. Se även sidan 17 under rubriken "Dagvatten".

## Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geologisk karta från SGU består marken främst av finlera med ett mindre område i den nordöstra delen som utgörs av berg (yngre granit och sandig morän). Beroende på förekomst av lera kan marken vara sättningbenägen vilket behöver klarläggas i samband med ny bebyggelse och markarbeten.

## Föroreningar i mark och byggnader

Några kända föroreningar i mark finns inte inom området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta.

## Radon

Enligt översiktlig markradonkartläggning ligger fastigheten på mark som är normalrisk eller lågriskområde för markradon. Genomförda radonmätningar i befintliga bostäder visar ändå på att markradon förekommer i området. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

## Kulturmiljö

### Bebyggelsens karaktär och struktur

Någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse finns inte inom planområdet. Det befintliga bostadshuset speglar dock en årsring av Väsby utveckling med en tidstypisk karaktär från 1960-talet. Vid Runby torg finns centrumbebyggelse från 1980-talet. Kulturhistoriska bebyggelsemiljöer finns i närområdet såsom stjärnhusen och de böjda lamellhusen längs med Hagvägen.

### Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

*Vid Runby torg finns en hög centrumbyggnad som bl.a. inrymmer en vårdcentral. Bilden är tagen från Trädgårdsvägen sett mot korsningen med Runbyvägen.*



*Bostadsbyggelse längs med sydvästra sidan av Trädgårdsvägen och lindallén.*





## Bebyggelse

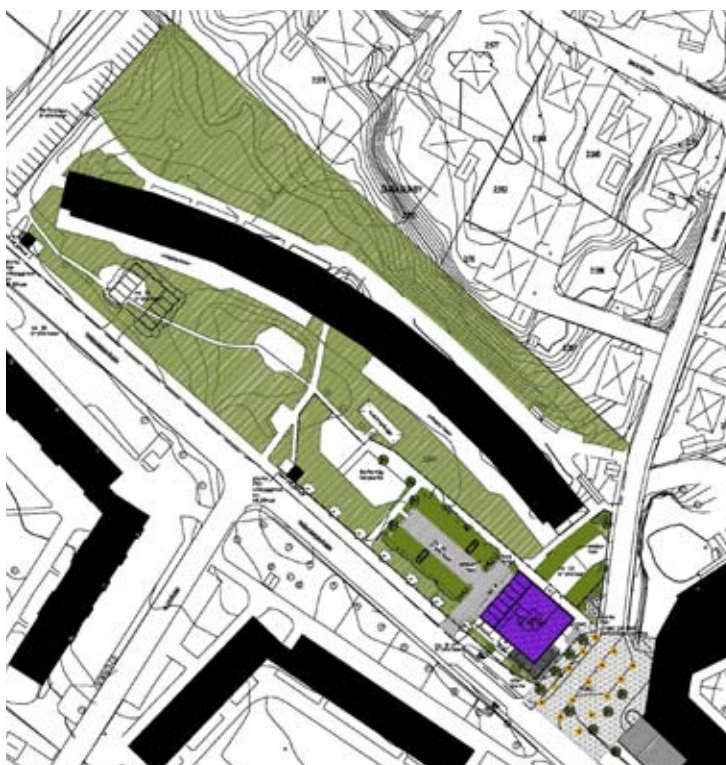
### Bostäder och verksamheter

Befintligt flerbostadshus uppfördes under senare delen av 1960-talet och uppgår till tre våningar med souterrängvåning och inrymmer 90 lägenheter. Fasaden utgörs av vitt tegel och långsidan mot söder har stora indragna balkonger. Entré sker från norr, vänt från Trädgårdsvägen. Lägenheterna som ligger på första våningen har uteplatser som vetter mot söder. På gården finns en lekplats samt en tvättstuga och tre miljöstugor. I nordvästra delen av planområdet finns även en garagelänga med 26 bilplatser.



*På bostadsgården finns en iordningsställd lekplats.*

Planförslaget innebär att området bebyggs med ett flerfamiljshus som placeras i den sydligaste delen av fastigheten för att bevara så mycket som möjligt av bostadsgården. Byggnaden föreslås uppföras i 7 våningar och inrymma cirka 28 lägenheter samt en våning för ventilationsanordningar. De två översta bostadsvåningarna är indragna. Planen medger att lokaler för handel, hantverk, kontor eller service får anordnas i bottenvåningen med målet att skapa attraktivitet och liv. Eventuellt café och andra verksamheter där mat hanteras ska ha fettavskiljare. Förslag till utformning redovisas i avsnittet "Gestaltning", sidorna 10-13.



*Den blå byggnaden illustrerar placering av nyttillkommande bebyggelse.*

*Illustration från Fokus arkitektur.*



## **Arbetsplatser**

I anslutning till planområdet finns ett begränsat utbud av arbetsplatser. Närheten till kollektivtrafik med buss resp pendeltåg gör att utbudet av arbetstillfällen inom ett större område utanför planområdet är mycket stort. Med hänsyn till områdets centrala läge och ambitionen att skapa en utvidgning av Runby torg finns möjligheten att inrymma lokaler för handel, hantverk, kontor eller service i bottenvåningen av den nya byggnaden.

## **Service – offentlig och kommersiell**

Södra delen av området angränsar till Runby torg där det finns vårdcentral och lokal service. Avståndet till Väsby centrum är cirka 1,5 kilometer.

Till Runby skola och Runby förskola är det cirka 450 meter. Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messinghuset vid pendeltågsstationen och dit är avståndet cirka 600 meter.

## **Tillgänglighet**

Samtliga nytillkommande bostäder kommer att ha full tillgänglighet. Hissar avses på samtliga våningsplan. Entré sker både från gården och angränsande gator alternativt torg. Möjlighet finns att parkera nära entrén för besökande och funktionshindrade. Hisskrav gäller för alla flerbostadshus på mer än tre våningar. Vid en påbyggnad av ytterligare en våning på befintligt bostadshus ska hiss installeras.

## **Gator och trafik**

### **Gång- cykeltrafik**

Gång- och cykelbana finns på Trädgårdsvägens nordöstra sida och på den sydvästra sidan av vägen finns enbart gångbana. Längs Runbyvägen finns gångbana på vardera sidan om vägen.

### **Kollektivtrafik**

Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik. Gångavståndet till Upplands Väsby station där det finns pendeltåg och flera busslinjer är cirka 600 meter. Närmaste busshållplats finns längs Trädgårdsvägen i direkt anslutning till planområdet. I närområdet finns tre busslinjer till Upplands Väsby station, dessa har som mest halvtimmestrafik.

Planförslaget medger att befintliga busshållplatser behålls. Busshållplatsen vid korsningen Trädgårdsvägen/Runbyvägen föreslås byggas om till timlashållplats, med plats för en buss oavsett riktning. Detta innebär att fordon, i båda riktningarna, måste stanna när en buss står på hållplatsen. Trafiksäkerheten för gående ökar och det skapas en låg fordons hastighet i anslutning till och genom hållplatsen.

### **Biltrafik**

Infart till parkeringsplatserna sker från Trädgårdsvägen och Runbyvägen. Hastigheten på angränsande vägar är begränsad till 50 km/tim och bör framöver sänkas till 40 km/tim enligt trafikplanen. Trafikflödet på Trädgårdsvägen är cirka 800 – 1 000 fordon/årsvardagsmedeltal (ÅVDT), och Runbyvägen trafikeras med cirka 700 fordon/ÅVDT enligt räkning gjord 2005.

Trädgårdsvägen föreslås smalnas av närmast Runbyvägen så att endast ett fordon kan passera avsmalningen. I avsmalningen placeras även busshållplats, så kallad timlashållplats. Utrymme för utryckningsfordon vid sidan om hållplatsen måste beaktas.

Angöring till den nya byggnaden föreslås ske från Runbyvägen. Parkeringsytor finns med angöring från Trädgårdsvägen och Runbyvägen. Planen medger även utbyggnad av ännu en mindre parkeringsyta med utfart norr om korsningen med Allévägen om det finns behov av ytterligare parkeringsplatser för befintligt bostadshus.

## **Trafik över torg**

Planförslaget innebär att en torgyta anläggs vid korsningen Trädgårdsvägen/Runbyvägen med karaktär av ”shared space”, det vill säga ett gångfartsområde där all trafik sker på de gåendes villkor, se vidare under avsnittet ”Gestaltning”, sidorna 10-13.

## **Bilparkering**

Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik och antal parkeringsplatser för bostäder ska anordnas enligt gällande parkeringstal enligt Upplands Väsby's trafikplan 2013. Befintlig boendeparkering sker inom kvartersmark och nyttjas inte fullt ut idag. På den nordvästra parkeringen finns idag 26 garageplatser, 24 markparkeringar och 5 besöks-parkeringar. Den sydöstra parkeringen har 24 markparkeringar och 6 besöks-parkeringar. Av dessa platser uppges 15 platser inte vara utyrda till boende inom kvarteret. Antalet befintliga lägenheter är 90 stycken, vilket motsvarar ett nuvarande parkeringstal på cirka 0,8 bilplatser/lägenhet.

Den nya byggnaden föreslås inrymma cirka 5 bilplatser inom byggnaden. En mindre mark-parkering som inrymmer cirka 20 bilplatser med möjlighet till carportar föreslås nordväst om det nya huset. För befintliga bostäder föreslås en omdisponering av markparkeringen mot Runbyvägen så att cirka 13 bilplatser ryms nordost om det nya huset. Även här ges möjlighet att anordna carportar. I norra delen av planområdet mot Trädgårdsvägen ger detaljplanen även möjlighet att anordna ytterligare cirka 10 platser för befintliga bostäder. På så sätt minskas inte antalet befintliga parkeringsplatser. I förslaget ges även möjlighet att anordna ett parkeringsdäck i den norra delen av planområdet i det fall en påbyggnad av befintligt bostadshus blir aktuellt.

Bostadsgården ska inte användas för parkering och en planbestämmelse ”ej parkering” har därför införts på plankartan. Fullgoda parkeringsmöjligheter för funktionshindrade anordnas.

## **Cykelparkering**

Cykelparkering föreslås till stor del anordnas i cykelförråd men även på bostadsgården, lätt tillgängliga i närheten av entré. Enligt trafikplanen ska det finnas en cykelplats till varje boende och cirka 0,25 cykelplatser/ lägenhet för besökande.

## **Gestaltning**

Gestaltningssnittet är framtaget som en del av planbeskrivningen. Syftet med avsnittet är att beskriva förslagets idéer och intentioner, både för det föreslagna kvarteret och utformningen av omkringliggande gator. Gestaltningssnittet ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.

## **Bebyggelse och stadsbild**

Stadsbilden i områdets närhet kommer att förändras med ett nytt högt bostadshus. Den nya byggnaden föreslås uppföras i 7 våningar med de två översta våningarna indragna och kommer därmed att ha en skala som möter upp befintligt hus vid Runby torg som idag uppgår till 6 våningar med en påbyggnad för hiss- och ventilationsanordningar.

Den nya byggnaden föreslås placeras nära Trädgårdsvägen och markera korsningen för att förtydliga gaturummet och kvartersstrukturen. Husets bottenvåning blir något förhöjt i förhållande till angränsande vägar för att skydda boende från insyn i lägenheterna. Placering av den nya byggnaden har gjorts för minsta möjliga insyn mellan bostäderna och förslagets ambition är att skapa utblickar för de boende mot en grön gård.

Entréer ska veta mot Trädgårdsvägen och/eller Runbyvägen för att ge liv och attraktivitet mot gatan. Även entré från gårdssidan redovisas i utbyggnadsförslaget.

befintlig bebyggelse

ny bebyggelse

Runbyvägen  
ny torgyta

Runby torg



Utbyggnadsförslaget innebär en förtätning av stadsbilden och den föreslagna nya bebyggelsen har en samhörighet i skala med byggnaden vid Runby torg. Illustration från Fokus arkitektur.

befintlig bebyggelse

Trädgårdsvägen ny bebyggelse

befintlig bebyggelse



Sektion från Trädgårdsvägen. Illustration från Fokus arkitektur.

Planen ger möjlighet att inrätta verksamheter i bottenvåningen till det nya huset. Lokaler som möjliggör verksamheter ska utformas med stora fönster/glaspartier för att annonsera sitt publika ändamål och ha separat entré mot gata och/eller torg. Genom att utforma lägenheter i bottenvåningen som bokaler, lägenheter som går att göra om till lokaler, finns möjlighet att erbjuda närservice i området. Bokalerna kan exempelvis inrymma mindre verksamheter i anslutning till bostaden, t.ex. kontor, service, frisör eller ett mindre kafé med uteservering i ett sydvästligt läge. Med en kompletterande bebyggelse finns goda förutsättningar att förtydliga Runby torg som kommundelscentrum. Detaljplanen möjliggör en femte våning (påbyggnad) på befintligt bostadshus som idag har tre våningar samt en souterrängvåning.

#### Planbestämmelser som styr bebyggelsens placering, utformning och utseende

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader såsom miljöstuga och tvättstuga är 3,5 meter. Takvinkeln ska vara mellan 6-15 grader.

Bostadsbyggnad som har förgårdsmark mot allmän plats ska ha entré mot gata och torg. Verksamhetslokal ska ha separat entré mot gata och/eller torg.

+0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet inklusive tekniska anläggningar såsom ventilation, skorstenar o dylikt samt räcken för garage.

v1 Balkonger, burspråk eller tak får kraga ut max 1,5 meter över allmän platsmark och ska placeras minst 3,5 meter över allmän platsmark.

Bottenvåning ska vara anpassad för verksamhet genom att golvbjälklagshöjd ska anpassas till anslutande marknivå och ha en invändig fri bjälklagshöjd på minst 3 meter.

50% av fasadlängd på bottenvåning mot torg och gata ska utformas genomsiktigt med syfte att skapa kontakt mellan bottenvåning och torg.

v2 Carport ska förses med sedumtak.





*Illustrationen visar ett exempel på hur den nya bebyggelsen kan gestaltas samt hur torget kan skapa en mötesplats och levandegöra en förlängning av Runby torg.  
Illustration av Fokus arkitektur.*

## Torg

Ny bebyggelse ska bidra till att markera platsen vid Runby torg och ge utrymme för en ny mindre platsbildning i form av ett allmänt torg vid Runbyvägen. Med hjälp av markbeläggning och placering av träd och belysning sammanfogas ytorna visuellt och binds ihop som en förlängning av Runby torg. För att minska vibrationer ska markbeläggningen vara slät. Över torgytan ska område för fordon anvisas för angöring till bostadshus och infart till Runbyvägen. Torget ska inbjuda till att göra uppehåll på platsen genom möblering och plantering. Torget har en viktig upplevelsemässig funktion i att tydliggöra platsen som en mötesplats mellan olika rörelsestråk. Finns verksamheter i lokalerna kommer torget mer naturligt att fungera som målpunkt och en plats att uppehålla sig på.



*Illustration som visar en idé hur torget kan utformas för att tydliggöra platsen och utgöra en förlängning av Runby torg.  
Illustration av Fokus arkitektur.*

### **Planbestämmelser som styr markens anordnande.**

Dagvatten från trafikytor (parkeringsplatser och körytor) ska renas före anslutning till allmänna ledningar. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas på erforderlig yta inom egen fastighet. Takvatten får inte direktanslutas till det allmänna dagvattennätet.

allé	Allé ska finnas. Återplantering ska ske om träd skadas genom aktiv handling eller utebliven skötsel. Allén får utvecklas och kompletteras så att dess karaktär inte förvandlas.
gård	Gård ska utgöra grönyta. Endast mindre byggnader som främjar gårdens användning får uppföras på gården, exempelvis redskapsbod och växthus samt cykelförråd och bostadskomplement i form av tvättstuga.
n1	Kvartersmark invid byggnad ska vara hårdgjord och vara en integrerad del av angränsande torgyta.
lek	Lekplats får finnas.
parkering	Parkeringsplats får finnas.
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas.

### **Allmän plats**

Torget ska gestaltas med vegetation och belysning och beläggas med avvikande beläggning, ex. slät natursten, marksten eller annat estetiskt likvärdigt material, i syfte att skapa en visuellt sammanhängande yta.

### **Bostadsgård**

Inom planområdet erbjuder bostadsgården möjlighet till utevistelse. På gården finns sittplatser och öppna ytor för lek och bollspel samt en iordningställd lekplats som används av både boende inom planområdet och i närområdet. Bostadsgården ska utformas för att kunna nyttjas av alla boende inom planområdet, ett ”halvprivat rum” med goda förutsättningar att användas till uteplatser till lägenheter, grönyta för utevistelse och samvaro. En planbestämmelse har införts om att gårdsytan ska vara planterad och innehålla lekplats, endast mindre byggnader som främjar gårdens användning får uppföras på gården, exempelvis redskapsbod och växthus samt cykelförråd och bostadskomplement i form av tvättstuga. Planförslaget påverkar inte den iordningställda lekytan.

### **Alléträd**

En planbestämmelse har införts om att en allé ska finnas längs med Trädgårdsvägen och att återplantering ska ske om träd skadas genom aktiv handling eller utebliven skötsel. Allén får utvecklas och kompletteras så att dess karaktär inte förvandlas. Vid nyplantering föreslås att lind planteras som en förlängning av den lindallé som finns söder om planområdet.

### **Parkering**

Upplevelsen av parkeringsytornas utbredning bör minimeras och bör förläggas bort från gatorna och döljas bakom eller integreras i byggnad. Parkeringar som trots allt blir synliga från gatorna bör förmedla en omhändertagen miljö, något som kan göras genom markbehandling, träd- och buskplantering samt belysning. Carportar ska uppföras med sedumtak.

## Störningar & risker

### Luft- och vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas. Se även sidan 6. under ”yt- och grundvatten”.

### Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. Samhällsbullret i kommunen kommer från väg-, tåg- och flygtrafik, men även ljud från t.ex. fläktinstallationer höjer bakgrundsnivån. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg, som antogs av riksdagen 1997. Boverket har i Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen, gett vägledning för planering för bostäder i områden som är utsatta för buller från väg- och tågtrafik. Boverket anger att huvudregeln är att vid planering bör följande krav uppfyllas:

- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa ljudnivåer utomhus innebär inte störningsfrihet. Många människor är störda även vid lägre ljudnivåer. Det har visat sig svårt att i större tätorter och även i Upplands Väsby klara riktvärdena utomhus. Tyst innemiljö, tillgång till tyst uteplats och möjlighet att sova med öppet fönster har till exempel visat sig ha stor betydelse när det gäller störningsupplevelse av buller. Boverket anger under vilka förutsättningar avsteg kan göras från huvudregeln. Principer anges för avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen.

#### *Bullersituationen i planområdet*

Området är påverkat av ljud från trafik på Trädgårdsvägen och Runbyvägen samt tågtrafiken på Ostkustbanan. Området ligger utanför riksintresset Arlanda flygplats influensområde men kan påverkas av flygbuller. En utredning har gjorts för områdets bullersituation när det gäller väg och tågtrafik år 2030. I beräkningarna har dagens skyltade hastighet använts vilket är 30 km/h för Trädgårdsvägen och 30 km för Runbyvägen.

#### *Buller från väg- och tågtrafik*

Bullerutredningen visar att befintligt bostadshus klarar riktvärdena. Vad gäller det nyttillkommande bostadshuset har beräknats att ljudnivån på de första fyra våningar ligger under 55 dBA. På våningarna fem till sju ligger endast fasaden mot parkeringen under 55 dBA. Vid samtliga fasader blir maximal ljudnivå högre än 70 dBA med som mest 79 dBA, på samtliga våningar. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innergården. Följande trafikdata har använts vid beräkningarna för år 2030; 790 fordon/dygn på Runbyvägen och ingen tung trafik, 1400 fordon/dygn på Trädgårdsvägen och 2% tung trafik.

En hög nyttillkommande byggnad kommer att påverkas av det långväga ljudet från järnvägen. På de övre våningsplanen överskrids riktvärdena. Följande trafikdata har använts vid beräkningarna för år 2030; 8 stycken godståg (100 km/h) 22 stycken X2000 (180 km/h) 312 stycken IC-tåg (stannar) samt 314 stycken Reginatåg (160 km/h).

#### *Avsteg från riktvärden*

Riktvärdena för trafikbuller kommer att överskridas vid fasad till det nya bostadshuset. Även om planområdet påverkas av buller från olika trafikslag anser kommunen att det allmänna intresset att komplettera centrala delen av Runby med bostäder och verksamheter väger tungt. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur, samt läget i nära



anslutning till buss- och pendeltågsstation är så pass stora. För att kompensera för den höga ljudnivån från buller utomhus ska ljudnivån inomhus i huskroppar med ljudnivåer över 55dB(A) vid fasad projekteras mot ljudklass B.

### Förslag på åtgärder

Åtgärder såsom lägenheternas placering och planlösning samt fönsterisolering är nödvändiga för att möjliggöra godtagbara bullernivåer. Risken för ljudstörningar från busshållplatsen behöver särskilt uppmärksammas. Detaljplanen har planbestämmelser att byggnader ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Placering av sovrum bör om möjligt ske bort från vägen. Trafikbullernivån ljudnivå i boningsrum ska inte överstiga 26 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 41 dBA maximal ljudnivå. Planbestämmelser styr även att varje bostad ska ha tillgång till en balkong/uteplats, privat eller gemensam, i nära anslutning till bostaden, där trafikbullernivåerna inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden). Gemensam uteplats samt plats för lek och utevistelse i dämpat läge, (där både ekvivalent ljudnivå 55 och max 70 klaras) finns idag anordnat på bostadsgården.

### Åtgärder vid fasad och planlösning

3 av de 4 fasaderna är bullerstörda. För att klara högst 55dBA utanför fönster till minst hälften av boningsrummen krävs inglasning av balkonger och placering av fönster på våningar 5, 6 och 7 som uppfyller 55 dBA på fasaden/ljuddämpad sida för lägenheten med 4ROK. Med en inglasning på balkong till lägenhet med 4 ROK (rum och kök) sjunker ljudnivån vid resten av fasaden mot Trädgårdsvägen till under 55 dBA. Dessutom kan det behövas lokala skärmar på balkongerna för att klara kravet på minst hälften av boningsrum. För att uppfylla uteplatskravet på samtliga balkonger måste samtliga balkonger inglasas på samtliga våningar.



Principlösning av lägenheter. Bilderna visar möjlig planlösning samt inglasning av balkonger på våning 5, 6 och 7. Inglasning av balkonger (lila) och placering av fönster (blå) som uppfyller 55 dBA på fasaden/ljuddämpad sida för lägenheten med 4ROK.

Illustration från Fokus arkitektur.

### Planbestämmelser som styr störningsskydd

- m1 Byggnader ska utformas så att:
- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster, dock ska 50 dBA eftersträvas.
  - trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dBA ekvivalent och 41 dBA maximal ljudnivå.
  - varje bostad har tillgång till en balkong/uteplats, privat eller gemensam, i nära anslutning till bostaden, där trafikbullernivåerna inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

## Vibrationer

De geologiska förhållandena med lera i marken gör att risken för vibrationer från trafiken måste beaktas vid val av grundläggningsmetod och byggnadernas konstruktion.

## Brandkrav

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby kommun. Med insatstid avses här summan av anspänningstid, körtid och angreppstid. Eftersom angreppstiden anges som ett schablonvärde på 1 minut kan den faktiska insatstiden överstiga 10 minuter.

Det föreslagna kvarteret angränsar till gator i två vädersträck samt har en körbar parkeringsyta i norr, vilket betyder att åtkomligheten är god. Grundprincip för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan i detta planförslag vid behov ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning i kombination med öppningsbara fönster. Dock kan träd begränsa räddningstjänstens åtkomlighet för stegutrymning. I byggprocessen skall även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

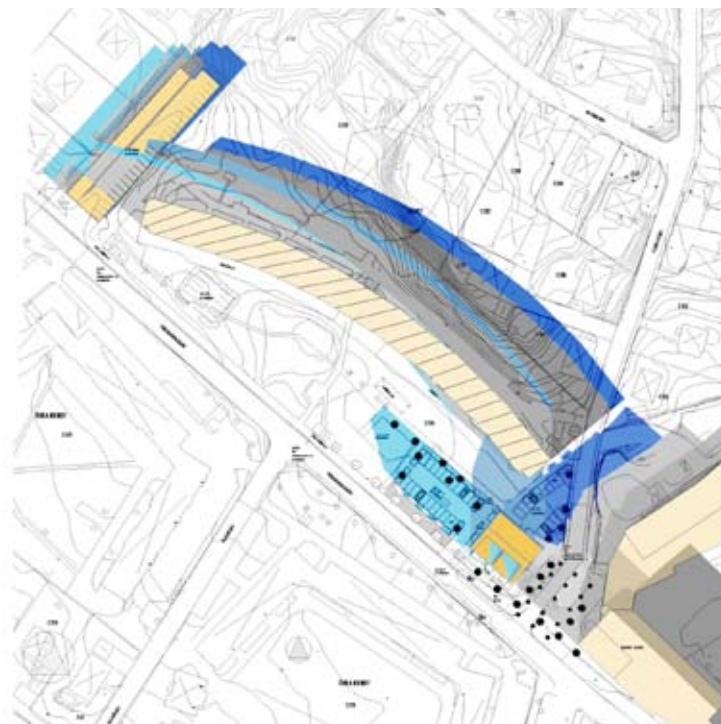
## Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 34. Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

## Solstudier

Solstudier har tagits fram som visar hur den föreslagna bebyggelsen påverkar solförhållanden. Solstudierna visar att skuggan från den nya bebyggelsen främst faller på parkeringsyta och gård samt påverkar lägenheterna i den södra delen av befintligt bostadshus. Vid en eventuell ökad byggnadshöjd på befintligt bostadshus påverkas även villatomterna som angränsar planområdet i norr.

Vid en påbyggnad av befintligt garage ökas skuggningen något på de nordvästra villatomterna.



Solstudie vår- och höstdagsjämning  
Nytt hus samt en extra våningsplan på befintlig radiellt hus. Nytt garagedäck i nordväst.  
Skugga nybyggnad: kl 09 kl 12 kl 15  
Skugga befintligt hus: kl 09 kl 12 kl 15  
Nytt hus:   
Befintliga hus:   
Befintligt hus + 1 vån:   
Nytt garagedäck:

*Solstudie.*

*Illustration från Fokus arkitektur.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Kommunala vatten- spill- och dagvattenledningar finns i omkringliggande gator, i direkt anslutning till planområdet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

### **Dagvatten**

I kommunens dagvattenpolicy anges följande för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark:

- Kommunerna skall i plan- och bygglovsprocess ställa krav på lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Fastighetsägare i befintliga bebyggelseområden ska uppmanas att utnyttja lokala lösningar.
- Hårdgjorda, icke genomsläppliga ytor ska minimeras.
- Olika former av fördröjningsåtgärder ska sättas in efter möjlighet.
- Punkttågärder ska vidtagas för att minska belastningen på befintligt system.

Andelen hårdgjord yta är idag förhållandevis liten. De hårdgjorda ytorna utgörs av befintlig bostadsbyggnad och två parkeringsytor samt mindre komplementbyggnader. Avrinningsområdet består av tak-, gång- och grönytor inom kvartersmark och dagvattnet kan betraktas som relativt rent.

Planförslaget innebär att en ny byggnad placeras på redan hårdgjord yta samt att två nya parkeringsytor möjliggörs nordväst om den nya byggnaden, totalt tillkommer ca 500 kvm hårdgjord yta. Om det är möjligt rekommenderas att ersätta hårdgjorda ytor inom planområdet med genomsläppliga material (permeabla) såsom till exempel grus eller armerat gräs.

Dagvatten från befintlig och nytillkommande byggnad samt från parkeringsplatser ska i första hand omhändertas lokalt (LOD). Detta för att inte belasta kapaciteten i ledningsnätet eller riskera att öka översvämningsrisken i Väsbyån dit dagvattnet leds. Hantering av dagvatten från trafikytor och parkeringsplatser ska följa ”Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (policy 2001, bilaga 2007).”

Planbestämmelse anger att dagvatten från trafikytor (parkeringsplatser och körytor) ska renas före anslutning till allmänna ledningar. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas på erforderlig yta inom egen fastighet. Takvatten får inte direktanslutas till det allmänna dagvattennätet. Samtliga tak förses med stuprörsutkastare som leder ut dagvattnet på den egna tomten för översilning på gräs- eller grusyta.

Kommunen förespråkar sedumtak på alla nya hus inklusive komplementbyggnader. Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga. Övriga positiva effekter med dessa tak är att de dämpar buller, förbättrar luftkvaliteten, skapar nya biotoper för fåglar och insekter, isolerar mot värme och kyla. Planbestämmelse om krav på gröna tak på carports har införts i planen.

Området ligger inte inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt och berörs därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

### **Energianvändning**

Fjärrvärme finns utbyggt inom området.

### **El, tele, fiberledningar**

Befintliga transformatorstationer bedöms ha tillräcklig kapacitet för genomförandet av detaljplanen. Befintliga ledningar (Skanova och E.ON) som leder i sydöstra delen av planområdet ska läggas om till gatumark.



## Avfall

Sophantering för befintlig bebyggelse har samlats till tre källsorteringsbyggnader inom planområdet där det idag sker sortering av matavfall, wellpapp, plast, tidningar, glas och restavfall. Med uppförande av den nya bebyggelsen kommer ett av källsorteringsbyggnaderna att försvinna och istället byggs ett av de befintliga källsorteringsbyggnaderna ut.

Nedsänkta sopkärl för den nya bostadsbebyggelsen föreslås placeras inom kvartersmark längs med Runbyvägen och rymma matavfall samt brännbart hushållsavfall. På bostadsgården finns idag allmänna uppsamlingsbehållare för tidningar och glas. Behållarna kommer att omplaceras till ett område som ligger strax sydväst om planområdet längs med Trädgårdsvägen.

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans ambitioner. Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för. Åtta målområden är vägledande för avfallshanteringen:

1. Människan i centrum, 2. Kvalitet, 3. Minska avfallets mängd, 4. Minska avfallets farlighet, 5. Öka återanvändningen, 6. Öka materialåtervinningen, 7. Energiutvinning, 8. Deponering. Där har framförallt målen 1, 5 och 6 betydelse för planens utformning.

Konkret gäller bl.a. att avfall ska tas omhand inom fastighet. Sopotrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil.

### 1. Människan i centrum

Avfallshantering ska utgå från människans behov och vara anpassad både till den som lämnar och den som hämtar avfall. Det innebär att insamlingen ska vara enkel, lätt att förstå och erbjuda den service som efterfrågas i syfte att uppfylla planens mål. Insamling ska vara anpassad så att arbetsmiljön för dem som hanterar avfallet är god. Konkret innebär detta att miljörum bör vara placerade så att de är lättillgängliga både för den som lämnar och den som hämtar avfall. Sopotrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil. Miljörum bör erbjuda komplett sorteringsmöjlighet så att den som ska lämna avfall inte behöver gå till olika utrymmen med olika avfallsslag. Hushållen ska anse sig ha tillgång till tillfredsställande insamlingssystem för hushållsavfall.

### 5. Öka återanvändningen

Återanvändning av varor och produkter bör stimuleras.

Möjlighet att lämna grovsopor inom fastigheten bör betraktas som en god extra service för hushållen men då det inte stimulerar till återanvändning kan det med fördel kombineras med möjligheter att byta användbara möbler och andra produkter. Alternativt bör hushållen informeras om att grovavfall och återanvändningsbara varor och produkter kan lämnas vid kommunens återvinningscentral.

### 6. Öka materialåtervinningen

Avfallshanteringen inom fastighet ska leda till en hög grad av sortering. Inom fastighet bör finnas möjlighet att källsortera färgat glas, ofärgat glas, plast, metall, kartong och returpapper. Hantering av matavfall bör vara utformat med utgångspunkten att allt matavfall som uppstår inom fastigheten ska kunna sorteras och tas om hand. Matavfallskvarnar tillåts under förutsättning att matavfallet samlas upp i tank och kan hämtas från fastigheten. För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se Handbok för Avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun januari 2012.

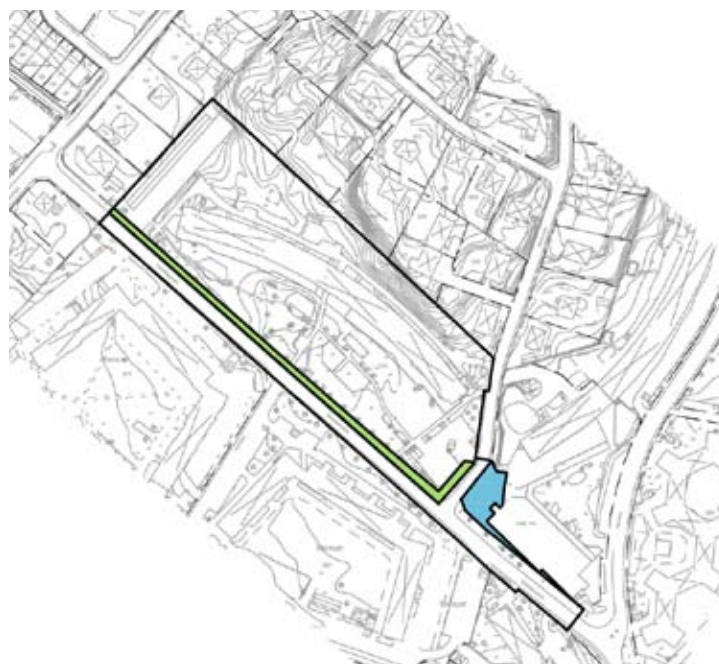
## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Övra Runby 2:245 (cirka 1 050 kvm) som i planen utgör allmän plats (gata och torg) föreslås överföras till kommunens fastighet Övra Runby 5:1. Även den del av fastigheten Övra Runby 4:2 (cirka 480 kvm) som i planen utgör allmän plats (torg) föreslås överföras till kommunens fastighet Övra Runby 5:1. Ytterligare ett par mindre markområden av fastigheten Övra Runby 4:2 som i planen utgör allmän platsmark överförs till Övra Runby 5:1

Eventuell ytterligare fastighet inom kvartersmark bildas genom lantmäteriförättning.

Om det blir aktuellt med en femte våning på befintligt bostadshus torde även denna våning bli lägenheter med samma upplåtelseform som resten av huset, dvs hyresrätter eller bostadsrätter och tillhöra samma fastighetsägare. Att bilda 3D-fastighet i befintligt bostadshus bedöms inte aktuellt.



*Grön yta: Mark inom Övra Runby 2:245 som genom fastighetsreglering överförs till Övra Runby 5:1.*

*Blå yta: Mark inom Övra Runby 4:2 som genom fastighetsreglering överförs till Övra Runby 5:1.*

### Ledningsrätt och servitut

Inom fastigheten Övra Runby 2:245 finns elledningar tillhörande E.ON och Fortum. Dessa behöver omplaceras för att möjliggöra anläggande av parkeringsyta och carports. Skanova har ledningar inom den södra delen av planområdet som föreslås att bebyggas. Ledningarna kommer förläggas till gatumark. Åtgärder som bildande av ledningsrätt, gemensamhetsanläggning samt fastighetsbildning ansöks om hos Lantmäteriet.

Officialservitut för gång- och cykelväg (0114-92/27.2) som belastar Övra Runby 2:245 till förmån för Övra Runby 5:1 kommer att upphävas i och med att gång- och cykelbanan kommer att ingå i den kommunala fastigheten Övra Runby 5:1 och utgöra gatumark. Gång- och cykeltrafikområdet har även varit säkerställt genom avtalsservitut (01-IM3-86/13970.1), som därmed också kommer att upphävas. Officialservitut för gång- och cykelväg (0114-92/27.2) som belastar Övra Runby 4:2 (avstyckad från Övra Runby 4:1) till förmån för Övra Runby 5:1 kommer vidare att upphävas i och med att området för gång- och cykelväg kommer att ingå i den kommunala fastigheten Övra Runby 5:1 och utgöra torg.

### Gemensamhetsanläggning

Om kvartersmarken blir två eller fler fastigheter kan en gemensamhetsanläggning bildas för gården. För ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark ansvarar exploatören.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kostnaderna för om- och utbyggnad av allmän plats, det vill säga gata, gång- och cykelväg, busshållplatser och torg fördelas mellan Bo i Väsby och kommunen. Bo i Väsby kommer att betala gatukostnadsersättning till kommunen.

## **Administrativa frågor**

### **Planens handläggning**

Planen handläggs med normalt planförfarande.

### **Tidplan**

Detaljplanesamråd kommer att pågå sommaren/hösten 2014. Granskning beräknas ske runt årsskiftet 2014/2015. Kommunfullmäktige beräknas anta planen tidigast våren 2015 för att därefter kunna vinna laga kraft.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen är relativt projektinriktad vilket motiverar den korta genomförandetiden. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (se plan- och bygglagen 4 kap. 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (se plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplanen anges LOKALGATA och TORG som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator ansvarar kommunen. Exploatören ansvarar för utbyggnad och flytt av ledningar inom kvartersmark.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden, Upplands Väsby kommun, och kan beviljas när detaljplanen och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet.

### **Avtal**

Innan planarbetet påbörjades och inför planuppdrag tecknade kommunen och Bo i Väsby AB ett ramavtal som beskriver parternas ståndpunkter och projektets inriktning inför planarbetet och genomförandet. Innan detaljplanen antas ska parterna träffa ett exploateringsavtal som reglerar marköverföring mellan parterna samt de genomförandefrågor, till exempel ansvar och fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats (gata, gång- och cykelväg, busshållplats och torg) och ansvar och kostnader för flytt av ledningar, som behövs för att bebyggelsen enligt detaljplanen ska kunna medges.

## **Bygglovpliktens omfattning**

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

## **Utredningar**

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

- Solstudier, Fokus arkitektur 2014-10-14
- Situationsplan, Fokus arkitektur 2014-10-14
- Volymstudie, Fokus arkitektur 2014-10-14
- Perspektivskiss, Fokus arkitektur 2014-05-15
- Bullerutredning, Bjerking 2014-10-03

## **Avgifter och taxor**

### **VA-taxa**

För anslutning av nya fastigheter eller tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt för tidpunkten gällande 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 är de bestämmelser som beslutas av kommunfullmäktige och som reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat avgifter, anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. För obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

### **Elavgift**

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa.

### **Fjärrvärme**

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa.

### **Bygglovavgift**

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

### **Fastighetsbildningsåtgärder**

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter enligt för tidpunkten gällande taxa.

Bo i Väsby AB betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av blivande allmän platsmark.



## BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) ska kommunen göra en *miljöbedömning* vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att klargöra om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en *behovsbedömning*. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur. Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samrådats kring.

En behovsbedömning har genomförts och byggnadsnämnden har beslutat att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. Efter samrådet har inga förändringar gjorts som föranleder ny behovsbedömning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Drotte	kontoret för samhällsbyggnad, stadsutvecklingschef
Annica Karlsson	kontoret för samhällsbyggnad, plan
Ann Storkitt	kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Annika Eriksson	kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Anna Åhr Evertsson	kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Tomas Bogren	miljö- och hälsoskyddskontoret, miljö
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret, miljö
Eric Lindskog	kontoret för samhällsbyggnad, teknisk samordnare
Anna Wiström	kontoret för samhällsbyggnad, bygglov
Rickard Sandström	kontoret för samhällsbyggnad, park

## MEDVERKANDE BYGGHERRE OCH ARKITEKT

Arne Månsson	Bo i Väsby AB
Stefan Wahlund	Bo i Väsby AB
Anna-Lotta Arvidsson	Wahlros
Hans Souminen	Fokus arkitektur
Josefine Bogholt	Fokus arkitektur

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

En del av de begrepp som används i planhandlingarna förklaras här nedan. Begreppen finns definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) respektive i Plan- och Byggförordningen, 1 kap §3.

*Totalhöjd*= en plushöjd över kommunens nollplan (ung havsnivå) för byggnadens högsta punkt. Alternativt är det avståndet i meter från medelmarknivå till byggnadens högsta punkt.

## Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte  
Stadsutvecklingschef

Annica Karlsson  
Planarkitekt