



Detaljplan för

Vilunda 18:1 m.fl Optimusvägen/Finspångsvägen, Vilunda i Upplands Väsby kommun

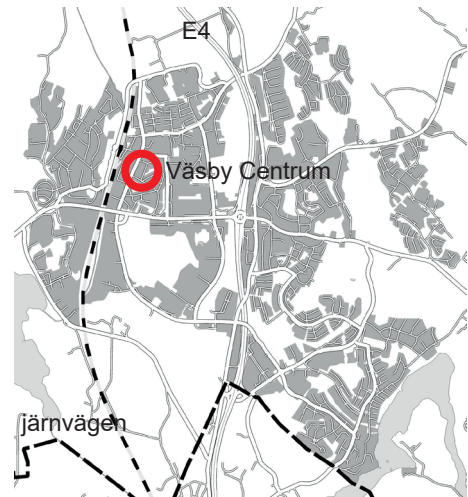
PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning inkl genomförandefrågor och
behovsbedömning om betydande miljöpåverkan.

Utredningar:

Trafikbullerutredning
Solstudier (inkluderade i planbeskrivningen)
PM Geoteknik och miljöteknisk undersökning
Dagvattenutredning



Planområdets läge i Upplands Väsby.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus samt pröva ett parkeringstal nära noll till förmån för hållbara transporter, mindre bilanvändande och mer grönytor. Detaljplanen är en del i Upplands Väsby's översiktliga mål om att omvandla de centrala delarna av staden till en modern stadskärna. Planläggning i området ska bidra till att skapa liv och variation i det offentliga rummet med tydliga gränser mellan privat och offentligt. Ny bebyggelse ska gestaltas med variation i utformningen, ha höga arkitektoniska ambitioner samt skapa förutsättningar för verksamheter i gatuplan. Planområdet ligger i ett av de områden som har högst prioritet för gröna investeringar på grund av en stor andel hårdgjorda ytor. Ett tillskott av grönska ska därför göras inom ramen för aktuell detaljplan.

Förslaget redovisar ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med cirka 65 lägenheter mellan 1 till 4 rok. Byggnadsförslaget är uppdelat i två byggnadskroppar, den ena placeras i gränsen mot Optimusvägen och den andra mot Finspångsvägen med förgårdsmark närmast gatan. Bostadshuset ges möjlighet att ha verksamheter i bottenvåningen. Fastigheten Vilunda 18:1 är privatägd och bebyggd med en industribyggnad som föreslås att rivas i samband med detaljplanens genomförande. För att kunna öka antalet bostäder tas den intilliggande kommunägda parkeringsplatsen (del av fastigheten Vilunda 1:548) i anspråk. Nya allmänna parkeringsplatser föreslås anläggas på Finspångsvägen. Parkeringsbehovet för bostäderna

föreslås lösas via mobilitetstjänster (bilpool, cykelpool m.m) inom kvartersmark med möjlighet till bilparkering i garage. Markparkeringar ska i största möjliga mån undvikas till förmån för grönytor och mobilitetslösningar.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Läge	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Riksentressen.....	3
Översiktliga planer.....	3
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
Geotekniska förhållanden.....	6
Bebyggelse.....	8
Gator och trafik.....	8
Gestaltning.....	10
Störningar & risker.....	14
Teknisk försörjning.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Administrativa frågor.....	23
Avgifter och taxor.....	24
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	25
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26
MEDVERKANDE BYGGHERRE OCH ARKITEKT	26

Gestaltning

I planbeskrivningen finns ett gestaltungsavsnitt på sidorna 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. Planförslaget utformning ger även möjlighet att öka andelen vegetation i området samt öka användandet av hållbara transporter.

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

Denna plan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900, lydelse 2 januari 2015.

Läge och areal

Planområdet ligger i Upplands Väsby centrala delar och avgränsas i väster av Optimusvägen. Mot norr, öster och söder angränsar bostadsbebyggelse. Området uppgår till cirka 3700 kvm och omfattar fastigheterna Vilunda 18:1, del av Vilunda 8:1 och del av Vilunda 1:548.

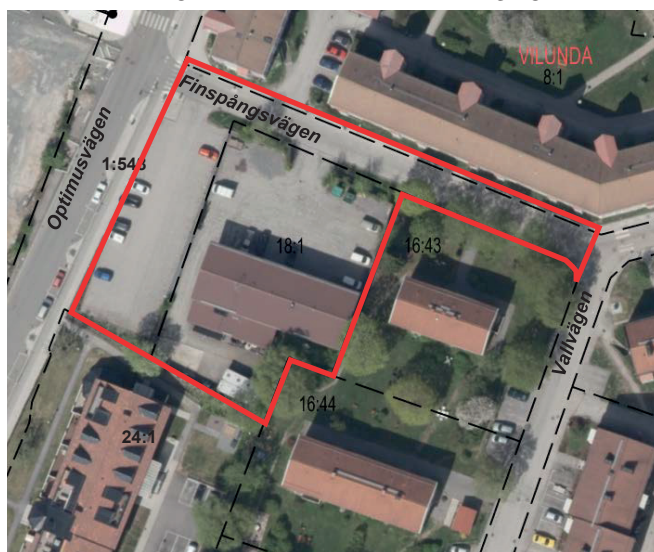
Markägoförhållanden

Inom planområdet:

Vilunda 18:1 Rörarhuset AB
Vilunda 8:1 Brf Vilundaborgen
Vilunda 1:548 Upplands Väsby kommun

Utanför planområdet:

Vilunda 16:43 Brf Väsbyhus nr 2
Vilunda 16:44 Brf Väsbyhus nr 2
Vilunda 19:1 Peab
Vilunda 19:3 Väsbyhem AB
Vilunda 19:4 Brf Verkstaden
Vilunda 24:1 Brf Hänglåset



Planområdesgräns i röd ram samt fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger delvis inom influensområde för flygbuller för Arlanda flygplats vilket utgör riksintresse. Inom den östra delen av Vilunda 18:1 tangeras influensområdet för bullernivåer överstigande 70 dBA maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan, (Strategisk kommunplan) antagen av kommunfullmäktige i december 2005, beskrivs det övergripande målet att Upplands Väsby ska utvecklas till en modern småstad. För att nå dit ska satsningar inom sex strategiska utvecklingsområden göras. Enligt gällande översiktsplan är området utpekade som utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Ett förslag till ny översiktsplan ställdes ut på samråd mellan 28 november 2016 till 28 februari 2017. Enligt förslaget ligger aktuellt detaljplan inom område för tät stadsbyggnad. Inom den täta staden beskrivs bland annat att transporter ska ske med fordon anpassade till tät stadsbyggd. Kompletteringar ska bidra till att skapa ett mervärde, samtidigt som befintliga värden och kvaliteter tas till vara. Fickparker, alléer och gröna gårdar ska ha en framträdande roll i den täta staden och ger kvaliteter där det råder brist på parkmark. Detta detaljplane förslag stämmer överens samrådsförslaget för den nya översiktsplanen.

Kommunala program

De kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Dagvattenpolicy, Oxunda vattensamverkan (2016)
- Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av kommunfullmäktige 2011-09-11)
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 14 september 2015)
- Upplands Väsby trafikplan (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013)
- Stadsmässighet - definition för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013)
- Klimat- och sårbarhetsutredning för Upplands Väsby kommun, Sweco 2014-06-02
- Vattenplan för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige juni 2013)
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 1 juni 2015).

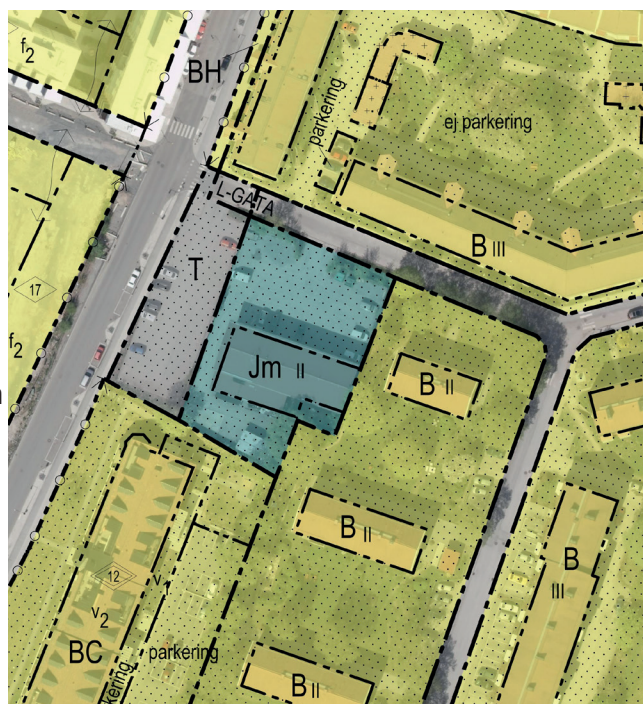
Detaljplan, planprogram och förordnanden

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

För fastigheten Vilunda 18:1 gäller detaljplan för Folkparksområdet från 1981. Planen tillåter till övervägande del bostäder. Inom Vilunda 18:1 anger detaljplanen småindustri som inte orsakar olägenheter för närboende (Jm). För del av fastigheten Vilunda 1:548 gäller detaljplan för område vid Messingen, laga kraft 1995-02-13. Planen anger markparkering (T) inom aktuellt område. För del av Vilunda 8:1 gäller detaljplan Upplands Väsby centrum 1957-12-13 som anger bostadsändamål men med mark som inte får bebyggas. En mindre del av planområdets nordvästra hörn (cirka 6 m²) berörs också av detaljplan för Norra Messingen 2009-03-26 som anger mark för bostads- och handelsändamål. Den planen har genomförandetid kvar som gäller t.o.m 2019-03-26. Planområdet berörs inte av något förordnande.

Genomförande av planprojekt i närheten

På Optimusvägens västra sida pågår omvandlingen av Kv. Messingen från industrimark till bostäder och handel. Bebyggelsen längs Optimusvägen planeras som flerbostadshus i fem våningar varav den femte är indragen.



Gällande detaljplaner anger trafikändamål och småindustri.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet beslutade den 10 juni 2015 att ge byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vilunda 18:1 m.fl. fastigheter. I mars 2017 godkändes ett uppdaterat ramavtal innehållande överenskommelser om marköverlåtelse, mobilitetstjänster, exploateringsarbeten samt fördelning av kostnader upprättat mellan kommunen och Rörarhuset ABs nya ägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet är till övervägande del asfalterat med ett fåtal träd som växer längs med fastighetsgränserna. På fastigheten Vilunda 1:548 finns en allmän asfalterad parkeringsyta. Området ligger inom den del av kommunen som har högst prioritet gällande att tillföra gröna värden.

Yt- och grundvatten

Det grundläggande målet är att god vattenstatus på yt- och grundvatten ska uppnås och bibehållas. År 2009, 2015 och 2021 fastställs åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt.

Besluten fattas med stöd 5 kap. miljöbalken och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på ytvatten. Kommunen samarbetar inom Oxunda Vattensamverkan för att genomföra miljöövervakning och föreslå utredningar för att definiera nödvändiga åtgärder för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Åtgärderna sammanfattas i kommunens vattenplan (2013). Kommunen ansvarar för åtgärder som berör vattenvård samt att planläggning sker på ett sådant sätt att det inte riskerar att miljökvalitetsnormerna för vatten inte klaras av eller överskrids.

Miljökvalitetsnormer är styrande vid fysisk planering. Planområdets markanvändning behöver leda till en minskad belastning och bidra till en förbättrad vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. I denna detaljplan är hanteringen av dagvattnet den insats som är av störst betydelse för att uppnå god vattenstatus.

Områdets ytvatten avvattnas till Väsbyån och sedan via Oxundasjön till Mälaren. Den ekologiska statusklassningen av recipienten Oxundasjön är måttlig och den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter) ej god kemisk status. Ekologisk och kemisk status får inte försämrats, utan på sikt ska den förbättras så att den når klassningen god status. Höga halter PCB har nyligen påträffats i Oxundasjön och utredning pågår om källan till föroreningen. Eftersom recipienten Väsbyån är känslig behövs viss rening av dagvattnet ske om avledning av vattnet sker dit, förslagsvis genom markbädd eller genomsläppliga material. Väsbyån ingår i Oxundaåns avrinningsområde och har otillfredsställande ekologisk status och otillfredsställande kemisk ytstatus enligt miljökvalitetsnormen för vatten.

Väsbyån utgör ett känsligt vattenområde och har i nuläget problem med höga kväve- och fosforvärden. Avrinningsområdet Oxundaån är påverkat av dagvatten, enskilda VA-lösningar



Mellan Vilunda 18:1 och parkeringsplatsen på Vilunda 1:548 finns en nivåskillnad på cirka en meter där en stödmur har anlagts.

och jordbruksverksamhet. Ett PM för dagvattenhantering är framtaget och har till syfte att se till att dagvattenpolicyn följs. Hanteringen av dagvatten är beskriven under rubriken ”Dagvatten” på sidan 19.

Området ligger utanför både nuvarande och blivande skyddsområde för grundvattentäkt. Grundvattennivån har uppmätts till +1,8 meter (november 2016)

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet av Bjerking (PM geoteknik 2016-12-01).

Utredningen visar att Vilunda 1:548 (parkeringen) i huvudsak består av ca 0,6-2,3 m fyllning på ca 1,5 m lera eller siltig finsand med lerskikt på friktionsjord vilande på berg. Fyllningens lagertjocklek är minst i det nordvästra hörnet av parkeringen och ökar mot sydöst.

Under fyllningen, framför allt i det nordvästra hörnet, förekommer ett lager lera med torrskorpekaraktär och mycket tunna finsandskikt som övergår med djupet till siltig lera med sandskikt, alternativt siltig finsand med lerskikt. Berget har påträffats mellan -1 och +1,8 m. Bergnivån avtar något söderut.

På Vilunda 18:1 består jorden i huvudsak av ca 0,5 – 0,7 m fyllning på ca 0,4 – 0,8 m lera på friktionsjord vilande på berg. Det tunna lerlagret består överst av torrskorpelera som övergår till varvig lera med finsandskikt. Friktionsjorden under leran utgörs överst av 1,9 – 2,7 m siltig sand med tunna lerskikt. Friktionsjorden därunder bedöms bestå av grusig sandig siltig morän. Berget har påträffats och varierar mellan +2 och +3 m.

Utifrån geotekniska förutsättningar rekommenderas det att husen grundläggs på spetsburna pålar. På grund av att block har påträffats både i befintlig fyllning och friktionsjord föreslås användning av borrade stålrörspålar som borrar minst 0,5 m i friskt berg.

Markföroreningar

Utifrån länsstyrelsens MIFO-databas är området potentiellt förorenat. Enligt databasen fanns KG Johanssons bil- och mekaniska verkstad på fastigheten Vilunda 18:1 mellan 1949-80. Därefter har Rörab-Carlsson Blomgren AB bedrivit verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

En markundersökning har utförts av Bjerking (PM miljöteknisk undersökning 2016-03-11 rev. 2016-04-25). I en provtagningspunkt hittades halter av arsenik, kadmium och vissa oljekolväten uppmätta i halter överstigande respektive riktvärde för känslig markanvändning (KM). I samma punkt och nivå finns även uppmätta halter av bly och alifatiska kolväten med långa kolkedjor i halter överstigande mindre känslig markanvändning (MKM). Denna fraktion är den mest svårnedbrytbara vilket gör att den blir kvar längst i marken.

Ingen PCB påträffades i den punkt som låg närmast byggnaden. Inga andra halter överstigande respektive riktvärde för känslig markanvändning KM är uppmätta i något analyserat prov i någon annan punkt.

Det kan antas att det finns föroreningar i fyllningen men dessa kan med säkerhet upptäckas när asfalten avlägsnas men innan grävarbeten inleds eftersom de är små och lokala. Den nu genomförda undersökningen indikerar att risken för storskalig föroreningsproblematik på fastigheterna är låg.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta är området lågriskområde. Även för angränsande fastigheter ligger de uppmätta radonhalterna överlag under riktvärdet. Vid denna undersökning uppmättes ett värde på 249 kBq/m³ vid en provpunkt på markparkeringen. De andra två provpunkterna visade inga utslag antingen pga låg halt markradon i fyllningen eller att jorden var för tät. Enligt de bedömningsgrunder som finns för markradon i morän respektive lera klassas värden i intervallet 10-50 kBq/m³ respektive 40-120 kBq/m³ som normalradonmark. Sammantaget bedöms mark inom undersökningsområdet som högradonmark och den planerade byggnaden bör därför utföras radonsäker.

Bjerking rekommenderar även att en sugslang anläggs under grundplattan. Vid eventuella framtida radonproblem finns då möjligheten att koppla en fläkt till slangen och på så sätt skapa ett undertryck under grundplattan (vilket reducerar inläckage av markradon in till byggnaden). Plattan bör också göras tjockare med dubbel armering för att motverka sprickbildning. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas en kontroll av radongas i inomhusluften.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ingår i "bebyggelsemiljö av kulturhistoriskt värde" (Upplands Väsby kulturhistoriska miljöer, 1998, Peter Bratt m.fl.). Befintlig byggnad inom fastigheten Vilunda 18:1 innehåller inget kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse bör dock anpassas till omkringliggande bebyggelses karaktär.

Enligt översiktsplanen ligger Vilunda 18:1 inom Folkparksområdet där planstruktur och enskilda byggnader har ett lokalt intresse. Området ingick i Upplands Väsby's första stadsplan, benämnd Väsby Villastad. Stadsplanen upprättades 1910 och omfattade industriområdet närmast stationen med bland annat Väsby verkstäder och Optimus samt bostäder för verksamma inom industrierna. Flera villor från den första utbyggnadsetappen finns kvar än idag och ger tillsammans med flerfamiljshusen en god bild av bebyggelseutvecklingen. Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.



Befintlig byggnad på Vilunda 18:1 med infart från Finspångsvägen samt den allmänna parkeringsplatsen på del av Vilunda 1:548. (foto Upplands Väsby kommun)



Finspångsvägen sett västerut mot Messingehuset och Optimusvägen sett söderut. (foto Upplands Väsby kommun)

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Inom Vilunda 18:1 finns en verksamhetsbyggnad i två våningar där flera olika hantverksbolag bedriver verksamhet. För att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse kommer byggnaden att behöva rivas.

Offentlig och kommersiell service

Området har nära till service, kommunikationer och kommersiellt utbud. Avståndet till grundskolan Väsby skola är cirka 500 meter. Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingenhuset vid pendeltågsstationen inom cirka 200 meters avstånd. Förskola finns inom cirka 450 meters avstånd.

På Centralvägen, som ligger cirka 100 meter norr om planområdet, finns ett varierat utbud av service. Längs Optimusvägens västra sida planeras för verksamhetslokaler i de nya bostadshusens bottenvåningar. Till Väsby centrum som har ett brett utbud av service är avståndet cirka 400 meter.

Tillgänglighet och trygghet

Samtliga nytillkommande lokaler och bostäder ska ha full tillgänglighet. Hissar avses på samtliga våningsplan. Entré föreslås både från gården och angränsande gator. Möjlighet finns att parkera nära samtliga entréer för besökande och funktionsnedsatta. Gångvägar inom planområdet ska uppfylla kraven för tillgänglighet för funktionsnedsatta.

Otrygga miljöer och platser som upplevs som baksidor ska inte förekomma där människor går eller vistas. Behovet av ”ögon” under alla timmar på dygnet är viktigt och bostäder som har utsikt över gator och gårdsrum fyller en viktig trygghetsfunktion.

Rekreation

Gården till bostadsbebyggelsen ligger skyddad från trafikbuller. Lekytor och andra gemensamma ytor kan anordnas på gården. I Vilundaparken, cirka 1 km öster om planområdet finns kommunens badhus, ishall, sporthall, fotbollsplaner och friidrottsanläggningar. Motionsspår finns i Smedbyskogen, cirka 1,5 km söder om planområdet och i Apoteksskogen, cirka 1 km österut. Avståndet till Bergaskogen och Runbyskogen är cirka 1,2 km.

Gator och trafik

Gångtrafik

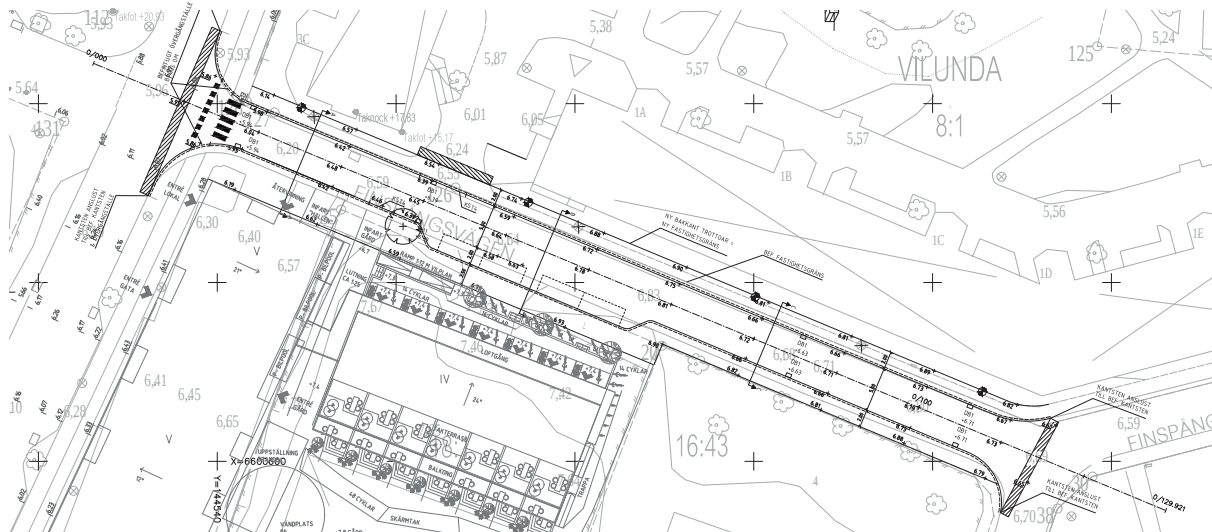
Längs Optimusvägens östra sida mot planområdet finns en gång- och cykelbana med separerade ytor. Även västra sidan planeras få liknande utformning efter genomförandet av detaljplanen för Norra Messingen. I norra delen av planområdet ligger Finspångsvägen med en gångbana längs den norra sidan. Kommunen har för avsikt att förbättra utformningen av gatan och komplettera med en gångbana på södra sidan samt cirka fyra kanstensparkeringar på södra sidan. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen också att bygga om Finspångsvägens körbana och befintliga gångbana.

Cykeltrafik

Längs Optimusvägens östra sida mot planområdet finns idag en smal dubbelriktad cykelbana separerad från bil- och gångtrafik, den förändras inte. Finspångsvägen bedöms fortsatt vara en lokalgata där cykel sker i gatan delat med biltrafiken.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning med cirka 250 meters gångavstånd till pendeltågstation och bussterminal. I anslutning till befintlig bussterminal finns en taxistation.



- en cykelpool med olika typer av cyklar (lådcykel, elcykel, gästcykel m.m.) köps in och finns tillgänglig för de boende.
- högkvalitativt utrymme för cykelförvaring såväl inom byggnaden som på bostadsgården.
- utrymme för cykelservice och cykeltvätt inom byggnaden.
- utrymme för återbruk och avhämtning av grovavfall.
- utrymme för fastighetsnära återvinning inom byggnaden.
- en mobilitetspott ska avsättas för eventuellt parkeringsköp, långsiktig drift, underhåll och flexibilitet av de planerade mobilitetstjänsterna.
- bostadsrättsföreningens stadgar innehåller tillägg som främjar att mobilitetstjänsterna upprätthålls långsiktigt.

Eftersom liknande lösning inte gjorts tidigare i kommunen ska även byggbolaget följa upp projektet under fem år efter färdigställande.

I det fall ett behov av privata parkeringsplatser ändå uppstår finns det i förslaget möjlighet att tillskapa 10 parkeringsplatser i garaget mot Optimusvägen. Även gården kan användas för att täcka temporära behov av parkering. Totalt bedöms cirka 20 platser kunna anläggas på gården. Gröna ytor bör dock prioriteras framför parkering. Handikapparkering ska finnas inom fastigheten.

Cykelparkering

Boende ska ha möjlighet att parkera i lättillgängliga cykelförråd. Cykelparkering föreslås till stor del anordnas i garage men även på bostadsgården, lättillgängliga i närheten av entréer. Eftersom bebyggelsen planeras ha en inriktning om bilfritt boende ställs högre krav på cykelparkering och utrymmen. Förslaget innehåller ca 220 cykelplatser vilket motsvarar ett cykeltal om 3,4 per lägenhet.

Gestaltning

Gestaltningssnittet är framtaget som en del av planbeskrivningen. Syftet är att beskriva förslagets idéer och intentioner. Avsnittet ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.

En modern småstad

En av utgångspunkterna med att möjliggöra en förtätning i området är att Upplands Väsby centrala delar genomgår en stor förändring för att få en karaktär av stad. Översiktsplanen (Strategisk kommunplan, 2005) talar om att gå från förort till modern småstad. Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås det nya bostadskvarteret ges en mer stadsmässig karaktär. Detta betyder bland annat möjlighet till lokaler i bottenvåning, en tydlig kvartersstruktur samt tydliga och definierade gaturum och att gränsen mellan vad som är offentligt rum (gata) och vad som är privat (kvarterets gård, tomtmark) är gestaltad och naturligt begriplig. Gestaltningen av utbyggnadsförslaget samspelar i skala och volym med den nya bostadsbebyggelsen som planeras i kvarteret som angränsar väster om Optimusvägen. Områdets centrala läge lämpar sig väl för smålägenheter.



Illustration av förslaget. Den västra byggnaden är placerad i gräns mot Optimusvägen medan byggnadskroppen mot Finspångsvägen föreslås indragen från gatan med förgårdsmark.

Byggnadsskalan ligger mellan 4-5 våningar med ett varierat och uppbrutet pulpettak. Hörnet mot Optimusvägen/ Finspångsvägen betonas genom att taket vinklas upp mot gatan.

Bostadsgården föreslås innehålla cykelparkeringar och ytor för utevistelse, lek och plantering.

Entréer till bostäderna placeras mot Optimusvägen samt mot gården. Den östra byggnadens lägenheter från plan två och uppåt nås via loftgångar.

Illustration TIP

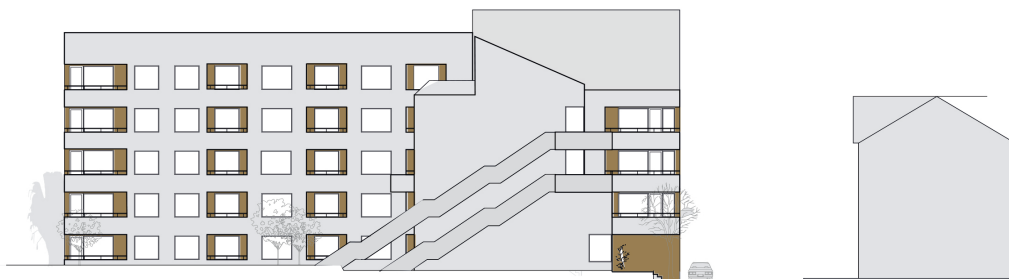
Bebyggelse och stadsbild

Detaljplanen ger möjlighet att placera byggnaden på flera olika sätt dock med kravet om att byggnaden ska placeras i gräns mot gata eller med förgårdsmark mot gata. Detta kommer leda till att stadsbilden i områdets närhet blir förändrad. Gaturummet kommer att upplevas smalare både mot norr och väst då huset placeras nära de båda gatorna. Byggnaden kommer även att synas tydligt från Centralvägen då den ligger närmare gatan än angränsande bebyggelse i norr. Avståndet från den föreslagna byggnaden till grannfastigheten i öst kommer dock bli något större än idag.

Förslaget blir ett tillskott till de olika byggnadsskalorna på västra och östra sidan om Optimusvägen. Mot väst är befintlig och planerad bebyggelse i liknande höjd (4-5 våningar) medan byggnadsskalan på östra sidan om Optimusvägen är lägre (2-3 våningar). Bebyggelsen inom planområdet planeras som högst bli fem våningar mot korsningen Optimusvägen/ Finspångsvägen. Taket föreslås utformas med ett varierat och uppbrutet pulpettak som till större delen ger upplevelsen av byggnaden är fyra våningar mot gatan.

Huset planeras i två byggnadskroppar som sammanlänkas med två loftgångar på våning 2 och 3. Lägenhetsstorlekarna föreslås variera mellan 1:or och 3:or mot Optimusvägen och mot Finspångsvägen är de två nedre planen tänkta som stadsradhus (4:or) med mindre lägenheter i de två ovanliggande våningsplanen. Byggnaden är indragen mot Finspångsvägen för att skapa ett bredare gaturum samt utrymme för privat förgårdsmark och entréer till stadsradhusen. Med den utformningen ges Finspångsvägen ett lite mer småskaligt uttryck medan byggnadens möte mot Optimusvägen blir mer stadsmässig. Mot korsningen Optimusvägen/Finspångsvägen tillåts skalan öka något för att accentuera gatuhörnet. Den generella skalan på byggnaden ligger mellan fyra och fem våningar.

Huset ska gestaltas och utformas med variation, exempelvis genom olika materialval, höjdskillnader eller detaljer i fasaden. En varierad utformning i kombination med verksamheter i bottenvåningen och byggnadens placering mot gata är en viktig strategi i



Fasad mot öst. Illustrationer av TIP



Fasad mot väst (mot Optimusvägen)



Fasad mot norr (mot Finspångsvägen)

kommunens mål om att uppnå ett stadsmässigt uttryck. Därigenom skapas ett gaturum med stadskaraktär som upplevs livfullt, tryggt och tydligt. Byggnaden föreslås konstrueras med träbjälklag som även ska återspeglas som ett kompletterande fasadmateriäl i balkongnischer och i utvändiga byggnadskonstruktioner som balkonger och loftgångar. Det yttre skalet föreslås bestå av skivmaterial till exempel plåt i naturliga kulörer.

Parkering

Under den västra byggnaden mot Optimusvägen planeras ett flexibelt garage med stora utrymmen för cykelparkering samt för en handikapparkering. Garaget kan nås från Finspångsvägen med bil och cykel samt från huvudentrén och den södra gaveln med cykel. Vid ökat privat parkeringsbehov för bil kan garaget nyttjas för detta med upp till 10 parkeringsplatser. På gården ryms tre parkeringsplatser för bilpoolsbilar med vändplan på gården. Vändplanen fungerar även som uppställningsplats för brandbil.

Bostadsgård

Bostadsgården nås via de genomgående entrén mot Optimusvägen eller via en passage vid husets södra gavel. Mot Finspångsvägen föreslås två ingångar till gården vid byggnadens östra och västra gavel. Gården föreslås innehålla ytor för utevistelse, sittplatser och öppna ytor samt en iordningställd lekplats. Det finns även en yta för branduppställning och vändplan för bilar. Bostadsgården ska utformas för att kunna nyttjas av alla boende inom planområdet, ett "halvprivat rum" med goda förutsättningar att användas som uteplatser till lägenheter, grönyta för utevistelse och samvaro. En planbestämmelse har införts om att minst 15 % av kvartersmarken ska utgöras av plantering, till exempel perennplanteringar, sedumtak, träd och buskar m.m.



Perspektiv mot söder sett från Optimusvägen

Illustrationer av TIP



Perspektiv mot norr sett från Optimusvägen



Perspektiv mot väster sett från Finspångsvägen

Planbestämmelser som styr bebyggelsens placering, utformning och utseende



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

- f_1 Husets fasader ska utformas och gestaltas med variation, till exempel genom olika material val, kulörer, detaljutformning samt förskjutningar i liv och takfot. *Se syfte*
- f_2 Balkonger och burspråk mot gata får kraga ut max 80 centimeter över allmän platsmark och ska placeras med en fri höjd av minst 4 meter över allmän platsmark. Ovan denna höjd får balkonger sammanlagt uppta högst 50 % av den totala fasadsträckan för respektive våningsplan. Utkragande balkonger mot gata får ej glasas in. Mindre entrétag får kraga ut över allmän platsmark, och ska placeras med en fri höjd av minst 3 meter över allmän platsmark. *Se syfte*
- f_3 Flerbostadshus ska utformas med pulpettak med minst 3.5 meter i höjdskillnad från takfot till taknock.
- n^1 Andelen planterad yta inom kvartersmark ska uppgå till minst 15%. *Se syfte*
- p_1 Byggnad ska placeras i gräns mot gata eller förgårdsmark. I de fall det finns förgårdsmark, ska den vara tydligt utformad som privat uteplats eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal. *Se syfte*

Syftet med planbestämmelserna

- f_1, f_2, f_3, p_1 *Syftet med planbestämmelserna är att bebyggelsens placering och gestaltning ska skapa tydliga och variationsrika gaturum samt att främja god kontakt mellan inomhusmiljö och gata ska för att öka förutsättningarna för upplevd trygghet i det offentliga rummet. Balkonger, när det gäller antal och storlek, ska inte motverka en god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och gata. Om ovanstående syfte inte motverkas bör mindre avsteg upp till 0,3 meter från mått bestämmelser kring fri höjd över gata betraktas som liten avvikelse, med hänsyn till markens lutningar och bebyggelsens utformning.*
- n^1 *Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa gröna ytor med funktioner som främjar den biologiska mångfalden, motverkar urbana värmeöar samt bidrar till att området får en större andel vegetation. exempelvis genom perennplanteringar, sedumtak, träd och buskar etc.*

Störningar & risker

Luftkvalitet

Planering av bostadskvarter, gaturum och annan offentlig miljö ska ske så att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Ambitionen ska vara att uppfylla både de nationella och regionala miljömålen för luftkvalitet. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.

I samband med upprättande av detaljplan för Norra Messingen (antagen 2009-03-02) har en utredning avseende inandningsbara partiklar (PM10) tagits fram. Utredningen utgår från Centralvägen och Optimusvägen och visar att partikelhalterna ligger väl under aktuella miljö kvalitetsnormer (MKN). Även när MKN inte överskrids är luften påverkad av utsläpp från trafiken. I utredningen föreslås att tilluft via fasader som vetter mot Optimusvägen och Centralvägen dock bör undvikas för de två nedersta våningsplanen där PM10-halterna är högre än övriga fasadsidor. Den bästa tilluften fås via fasader som vetter från trafiken eller via taknivå. Detaljplanen reglerar att minst 15% av kvartersmarken ska utgöras av plantering. Grönskan bidrar positivt till hanteringen av problematiken då den har en renande effekt på luften samtidigt som den även har bullerdämpande egenskaper.

Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. Samhällsbullet i kommunen kommer från väg-, tåg- och flygtrafik, men även ljud från till exempel fläktinstallationer höjer

bakgrundsnivån. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg, som antogs av riksdagen 1997.

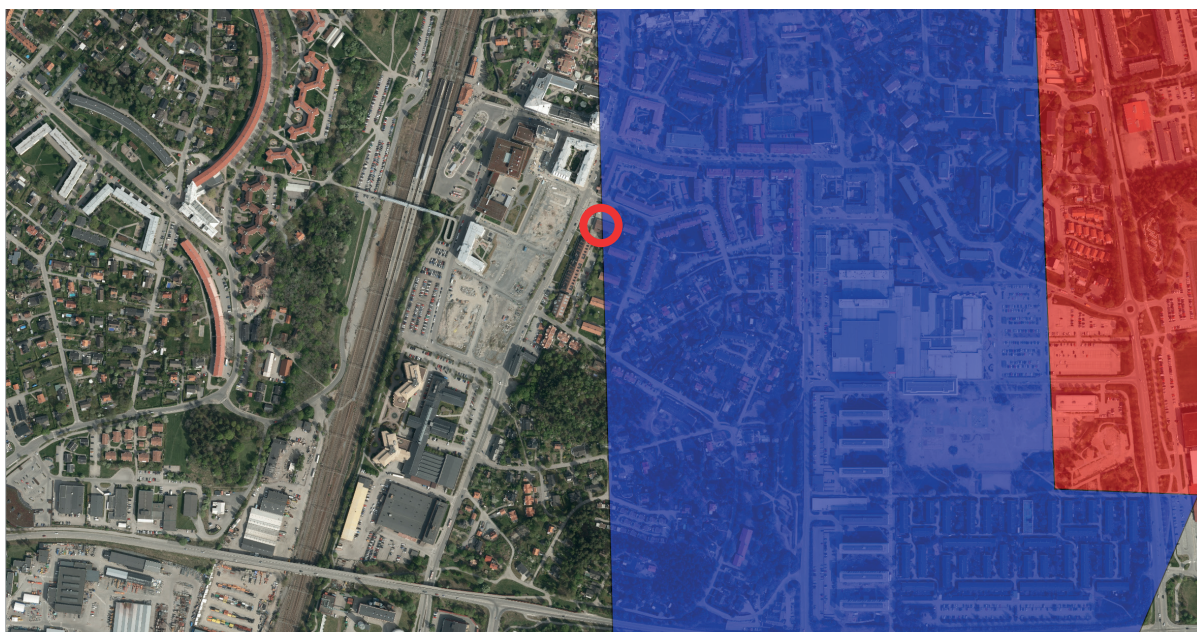
En ny förordning (2015:216) gällande riktvärden för buller trädde i kraft den 1 juni 2015. För bostäder om högst 35 m² bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kombinerat med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximalnivå (mellan kl 22-06) inte överskrids vid fasaden. Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets Byggregler (BBR). Förordningen tillämpas på detaljplaner som givits planuppdrag från den 2 januari 2015. Detaljplaneuppdraget gavs efter den 2 januari 2015 och därför tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller i denna detaljplan.

Bullersituationen i området

Området är påverkat av buller från främst biltrafik på Optimusvägen. Järnvägen passerar cirka 230 meter från planområdet och bullerutredningen (Bullerutredning för Nya Vilunda Gymnasium 2008-03-25, WSP) visar att spårtrafikens bullernivå inte påverkar den maximala ljudnivån och har endast en svag inverkan på den ekvivalenta ljudnivån. Vägtrafiken är alltså dimensionerande med avseende på yttre och inre ljudmiljö vid bostäderna.

Vad gäller flygbuller ligger planområdet utanför flygbullernivå (FBN) 55 dBA och tangerar kurvan för 70 dBA maximal ljudnivå enligt riksintressets utpekade influensområde.



Influensområde för flygbullernivåer för riksintresset Arlanda flygplats. Planområdets läge markerat med röd cirkel.

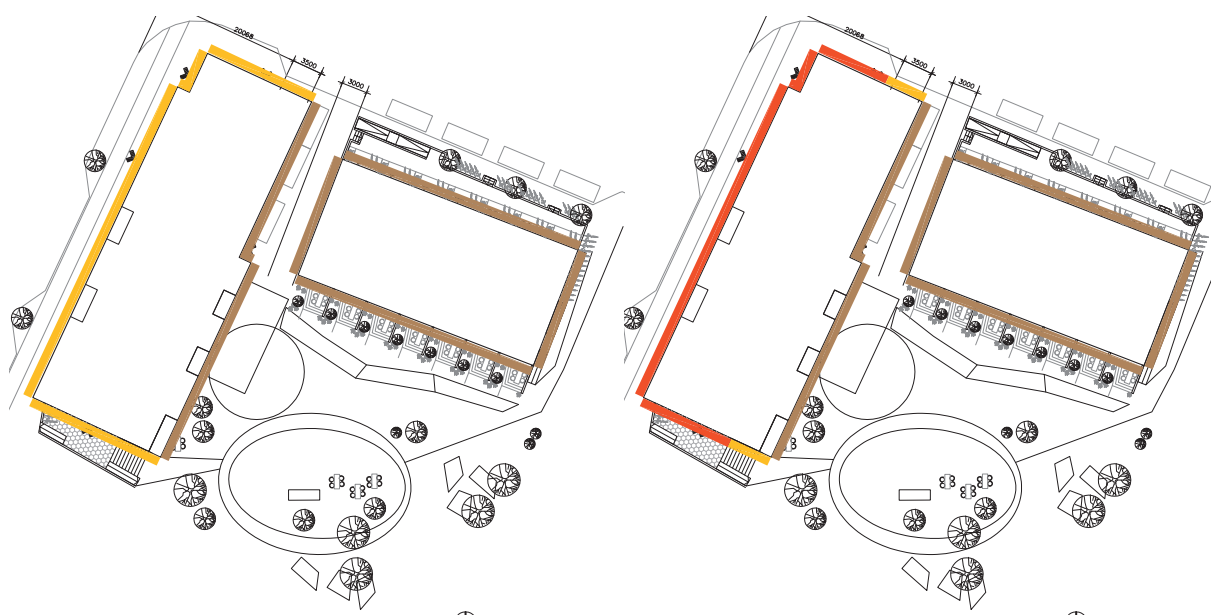
Buller från tåg-, flyg- och biltrafik

Byggnadsförslaget har förändrats efter samråd och en ny bullerutredning har tagits fram (ÅHA, 2017-03-17). Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från vägtrafiken på Optimusvägen och spårtrafik på stambanan samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaden mot Optimusvägen blir ekvivalentnivån ca 60 dB(A). Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Samtliga lägenheter om högst 35 m² får högst 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Cirka 8 av 10 större lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Vid mest utsatta fasad fås ca 60 dB(A). Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A).

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje större lägenhet innehållas, för de mindre lägenheterna 60 dB(A).

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplatsen behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)

Maximal ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

	76 – 80 dB(A)
	71 – 75 dB(A)



Förklaring:

- Ljudabsorbent i balkongtak
- Tätt räcke

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)

Vibrationer

Avståndet till järnvägen är cirka 260 meter. På det avståndet bedöms inte tågtrafiken orsaka några vibrationsstörningar. Vad gäller vägtrafik är ojämnheter i vägbanan en orsak som kan skapa vibrationsstörningar. Med förutsättningen att vägbanorna kring huset uppförs jämna bedöms vibrationsnivåerna inte överskrida 0,3 mm/s RMS.

Brandkrav

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från den nuvarande brandstationens placering. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon skall säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppsväg ska vara maximalt 50 meter. Uppställningsplatser för bärbar maskinstege ska beaktas i vidare projektering. Kvarteret angränsar till två gator, uppställningsplats föreslås på gården med infart från Finspångsvägen. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms som god. Brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Risk för översvämningar

Enligt klimat- och sårbarhetsutredningen för Upplands Väsby, Sweco 2014 och Klimatanpassning för Väsby Entré, Tyréns 2013, bedöms området inte påverkas av ett högsta beräknat flöde av Väsbyån, dvs 10 000 års regn.

Lokalklimatförhållanden

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekade att ha en liten andel grönska och där det finns risk för värmeöar och försämrade luftkvalité. Medeltemperaturen i länet beräknas öka och det blir också vanligare med kraftiga värmeböljor. I städer finns något som kallas urban värmeöeffekt vilket innebär att temperaturen höjs inne i städer på grund av att byggnader och hårdgjorda ytor lagrar solvärme. På natten fungerar byggnaderna och de hårdgjorda ytorna som element som utsöndrar värme vilket gör att städer inte kyls ner lika snabbt som dess omgivning. Högre temperaturer utomhus påverkar även inomhusklimatet. Vid utformningen av byggnader bör man studera förutsättningarna för att skapa skuggande och svala miljöer både inomhus och utomhus samt minimera uppkomsten av urban värmeöeffekt.

Kommunen har tagit fram strategier för hur förutsättningar för att producera ekosystemtjänster ska säkras. Förutsättningarna för ekosystemtjänster inom planområdet är idag dåliga då det till ytan mestadels är hårdgjort. Området ligger inom den del av kommunen som har högst prioritet gällande gröna investeringsbehov. I ”Strategier för tillvaratagande och utveckling av kommunens ekosystemtjänster” (antagen 1 juni 2015) beskrivs flera olika strategier för hur förutsättningarna för ekosystemtjänster kan förbättras. Bland annat nämns där att det ska:

- tillskapas grönska i sådan omfattning att det skapas parkbris i områden med brist.
- planteras nya träd och växtlighet i områden där risk för lokala värmeöar finns.
- tillskapas strukturer för biologisk mångfald vid nyexploatering (där det råder brist).
- dagvatten ska fördröjas lokalt, gärna i öppna system där förutsättningarna medger.

Det föreslagna kvarterets utformning bidrar till att ge både soliga och skuggiga lägen. Detaljplane försöget ställer också krav att minst 15 % av kvartersmarken ska utgöras av plantering. Med den bestämmelsen säkerställs gröna inslag inom fastigheten samtidigt som förutsättningarna för parkbris, motverkan av lokala värmeöar och strukturer för biologisk mångfald förbättras.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 14. Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

Solstudier

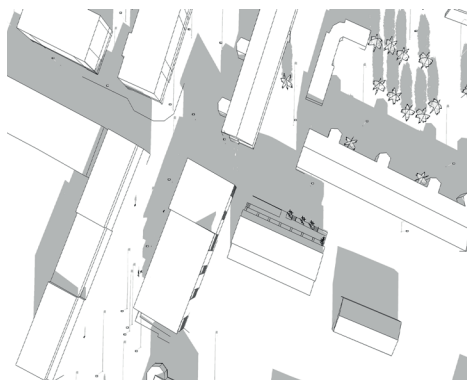
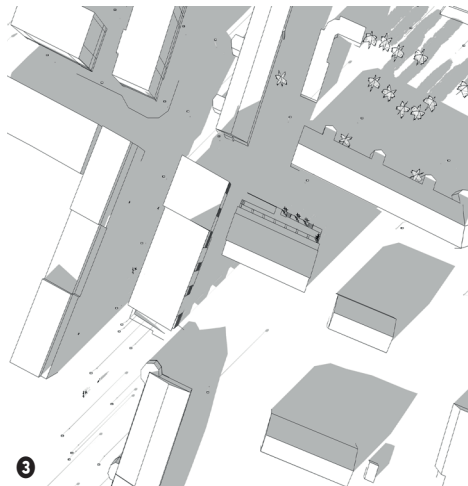
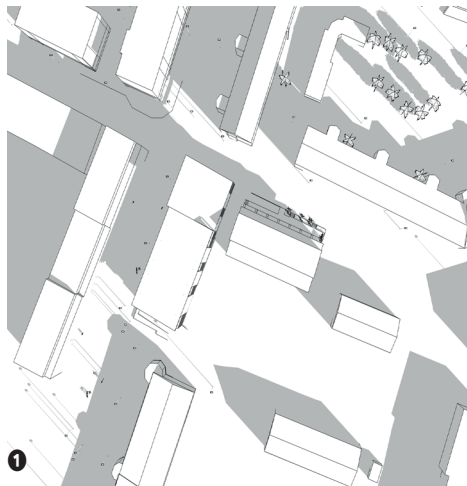
Utifrån den solstudie som gjorts bedöms planförslaget inte leda till någon betydande påverkan på omgivningen och ger goda solförhållanden för planerad bebyggelse och gård. Se illustrationer nästa sida.

2

Vilunda 18:1

20 mars

- ❶ kl. 09.00
- ❷ kl. 12.00
- ❸ kl. 15.00



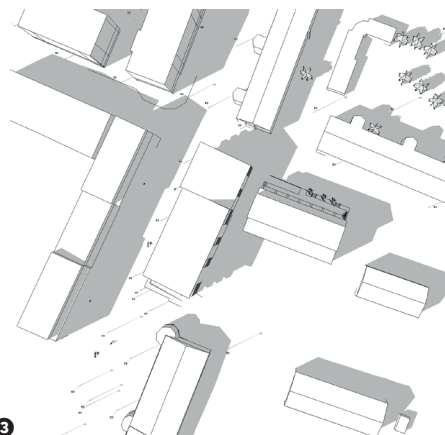
Solstudie 20 mars (TIP)

3

Vilunda 18:1

21 juni

- ❶ kl. 09.00
- ❷ kl. 12.00
- ❸ kl. 15.00
- ❹ kl. 18.00



Solstudie 21 juni (TIP)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gatenät. Den bebyggda fastigheten har en befintlig anslutningspunkt mot Finspångsvägen bestående av vatten dim 32 mm, spillvatten dim 110 och dagvatten dim. 160. Kapaciteten i huvud VA-ledningssystemet klarar den tänkta bebyggelsen enligt detaljplanen. Inga kommunala ledningar behöver läggas om för att genomföra detaljplanen.

Marken lutar väster och söderut från Finspångsvägen vilket kan innebära att det blir svårt att skapa självfall till befintlig anslutningspunkt. För bäst anslutning kan en ny VA-servis anläggas så långt söderut som möjligt med anslutning västerut till Optimusvägen om det skulle behövas och då samordnas med en eventuell fjärrvärmeservis. En ny större vattenservis behövs till den tänkta bebyggelsen. Den nya vattenservisens läge ska samrådaskom VA-enheten när ansökan om VA-anslutning söks.

Brandpost finns i korsningen Optimusvägen/Finspångsvägen.

Dagvatten

Dagvattenpolicy och strategier för ekosystemtjänster

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 skall uppmanas att utnyttja lokala lösningar.
- Hårdgjorda, icke genomsläppliga ytor skall minimeras.
- Olika former av fördröjningsåtgärder skall sättas in efter möjlighet.
- Punktåtgärder skall vidtagas för att minska belastningen på befintligt system.
- Omhändertagande av dagvatten på kvartersmark ska eftersträvas

Kommunens strategier för ekosystemtjänster (2015) innefattar att anlägga grönytor som minimerar flöden och ökar den naturliga infiltrationskapaciteten. Kommunen förespråkar s.k gröna tak på alla nya hus inklusive komplementbyggnader. Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga. Andelen hårdgjorda ytor kan ersättas med genomsläppliga material (permeabla) som till exempel grus.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

En dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella förslaget (Bjerkings, 2017-04-19). Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år och en klimatfaktor 1.25 beräknas uppgå till 70 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten reduceras till 32 l/s. De ämnen med föroreningshalter som efter exploatering överstiger riktvärdena 2M är kadmium, zink, bly och suspenderade ämnen. Som fördröjningsåtgärd samt för att få ner dessa halter föreslås regnträdgårdar och grönytor för infiltration. Regnträdgårdar placeras vid stuprör och vid lågpunkter i anslutning till hårdgjorda ytor. I exploateringen bör man i så stor utsträckning som möjligt undvika material som avger tungmetaller, särskilt zink och kadmium.

Enligt Bjerkinges geotekniska utlåtande består marken till största del av lera därför är infiltration av dagvatten inte möjligt på fastigheten.

Dagvattenutredningens rekommendationer är viktiga att följa i vidare projektering. Det är även av stor vikt att regnträdgårdarna har en noga reglerad skötselplan så att de fungerar över tid.

Recipienten Oxundasjön får inte förhindras att uppnå god ekologisk status år 2021. Exploateringen av området bedöms inte påverka Oxundasjöns möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormen om rening av dagvattnet utförs innan utsläpp på ledningsnät.

EI/Tele/fiberledningar

Planområdet har anslutning med elledningar och E.ON är elnätägare.

Skanova har ledningar tele-/fiberledningar i anslutning till planområdet.

Stokab har en kanalisation på parkeringsplatsen idag som är tom. Kanalisationen ska läggas om utanför kvartersmark innan byggnationen startar.

Energianvändning

Fortum fjärrvärme är fjärrvärmenätsägare i kommunen. Fjärrvärmenät finns på västra sidan av Optimusvägen och innebär att anslutning till den nya bebyggelsen kommer att korsas vägen.

Möjligheten att samordna fjärrvärme och ny VA-servis bör undersökas när ansökan om serviser söks.

Avfall

All sophantering ska ske inom bostadskvarteret och utrymme för avfall placeras så att hämtning kan ske från gatan. Vid hämtning föreslås att sophämningsfordonet stannar vid infarten till bostadshusets gård. Sophämningsfordonet kan parkera vid infarten utan att trafiken på Finspångsvägen hindras. Placeringen innebär att hämtning av sopor sker utan backningsrörelser.

All sophantering ska följa Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 14 september 2015). 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.

Hantering av matavfall bör vara utformat med utgångspunkten att allt matavfall som uppstår inom fastigheten ska kunna sorteras och tas om hand. I lokaler där mat hanteras (storkök, café, restaurang etc.) ska det i allmänhet finnas fettavskiljare.

Förråd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se Handbok för Avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun januari 2012. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

Återvinning

Fastighetens avfallshanteringen samlas i ett avfallsutrymme med kärl för manuell hämtning.

För att uppfylla miljöambitionerna bör avfallsutrymmet dimensioneras för att inrymma kärl både för hushållsavfall och förpackningar (till exempel glas, papper, plast och metall).

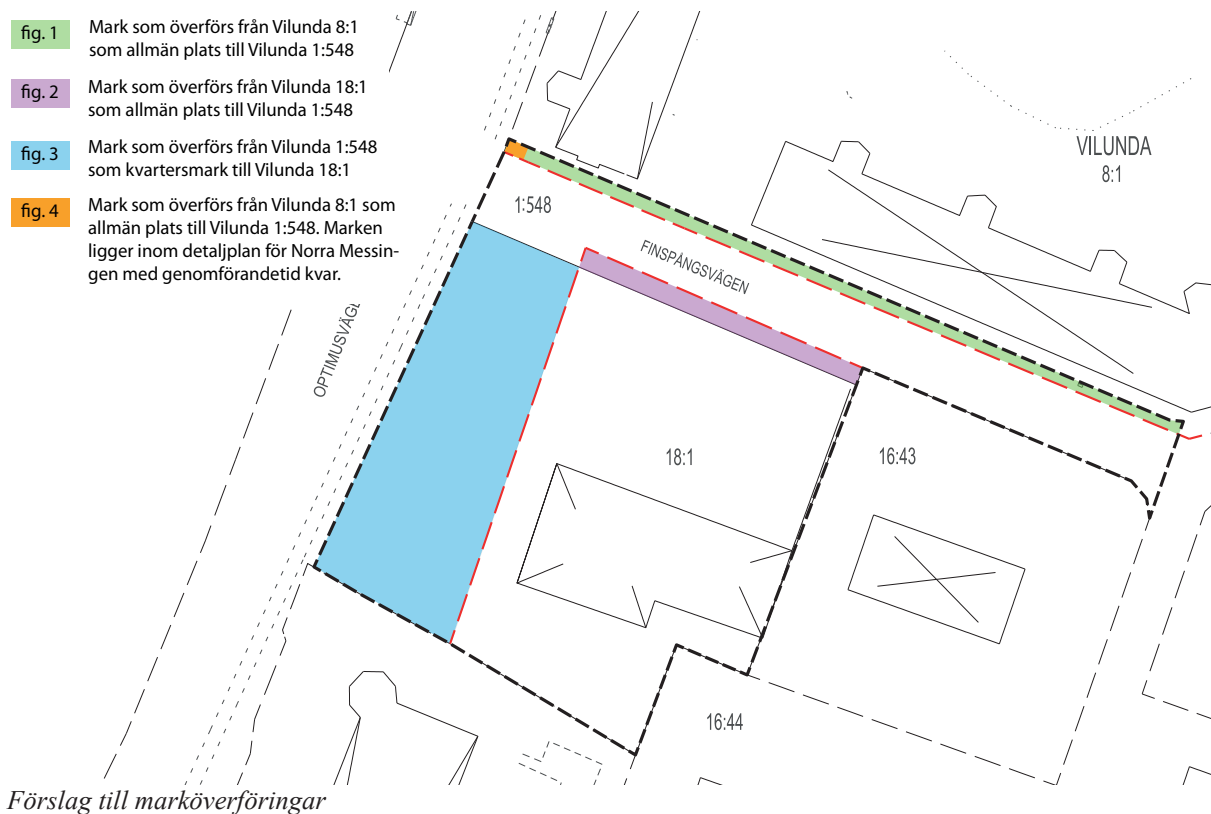
Planeringen görs med utgångspunkten att allt matavfall som uppstår inom fastigheten kan källsorteras och hämtas i kärl.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En del av gångbanan samt gatubelysningen på Finspångsvägens norra sida ligger idag inom mark som tillhör den privatägda fastigheten Vilunda 8:1. Då gångbanan samt belysningsstolparna bör ligga inom mark som kommunen äger föreslås att detta

markområde planläggs som allmän plats (gata) samt överförs från fastigheten Vilunda 8:1 till kommunens fastighet Vilunda 1:548. Ändringen innebär att en mindre del av detaljplan för norra Messingen, som delvis omfattar fastigheten Vilunda 8:1, planändras till allmän plats (gata) från tidigare kvartersmark (bostads- och handelsändamål). Genomförandetiden för detaljplanen för norra Messingen har inte löpt ut vilket innebär att fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Vilundaborgen har rätt till ersättning av den skada som ändringen medför. Såsom detaljplanen för norra Messingen är utformad i den del som berör fastigheten Vilunda 8:1 är kommunens bedömning att ändringen inte medför fastighetsägaren någon skada.



En hel fastighet eller del av en fastighet kan överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Följande mark är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548:

- Del av fastigheten Vilunda 18:1 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548 för att möjliggöra gångbana samt kantstensparkering.(figur 2)
- Del av Vilunda 8:1 ska överföras till fastigheten Vilunda 1:548. Marköverföringen medför att såväl gångbanan som gatubelysningen ligger på mark som ägs av kommunen. (figur 1 och 4)

Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen (kommunen) att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kvartersmark

Följande mark är nödvändig för att anpassa fastighetsgränserna till detaljplanen:

- Del av kommunens fastighet Vilunda 1:548, som idag utgör markparkering föreslås överföras till fastigheten Vilunda 18:1, som ägs av Rörabhuset AB. Marköverföringen medför att detaljplanens förslag till bostadsbebyggelse kan möjliggöras. (figur 3)

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Överenskommelser om fastighetsreglering ska upprättas och tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Ansökan om marköverlåtelse genom fastighetsreglering inlämnas till Lantmäteriet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Konsekvenser för berörda fastighetsägare

Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark
Vilunda 18:1	ja	ja
Vilunda 8:1	ja	nej
Vilunda 1:548	ja	ja

Ledningsrätt

Enligt fastighetsförteckningen berörs inte planområdet av några ledningsrätter.

Servitut

Befintliga

Officialservitut 0114-93/10.1 för gångväg. Servitutet är till förmån för Upplands Väsby kommun, ägare till fastigheten Vilunda 1:548 och belastar fastigheten Vilunda 8:1, som ägs av bostadsrättsföreningen Vilundaborgen.

Servitutet berörs i begränsad omfattning när del av fastigheten Vilunda 8:1 överförs till Vilunda 1:548. För den överlåtna markområdet behövs inte längre servitut. Servitutets lokalisering bör omprövas.

Avtal

Ett ramavtal mellan kommunen och exploatören upprättades i juni 2015. Under hösten 2016 meddelade exploatören att projektet skulle överlåtas till en ny exploatör. Den nya exploatören presenterade ett nytt bebyggelseförslag samt idéer kring mobilitetslösningar varefter ett uppdaterat ramavtal upprättades mellan den nya exploatören och kommunen.

Ramavtalet reglerar bland annat:

- Pröva cirka 65 lägenheter med varierad lägenhetsstorlek (antal rum och kök) varav minst en tredjedel ska vara små lägenheter om mindre än 45 m² boarea (BOA).
- Pröva en bebyggelse överensstämmande med kommunens stadsmässighetsdefinition, dvs. högst fem våningar varav den översta våningen är indragen mot Optimusvägen och Finspångsvägen. Bebyggelsen mot Finspångsvägen ska ha förgårdsmark.
- Ett stadsmässigt uttryck i kvarterets utformning, vilket bland annat innebär att bostadshuset med entréer vänder sig mot gatan, en variation i utformningen av bebyggelsen och tydliga gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark.
- Lokal ska finnas i byggnadens nordvästra hörn mot Optimusvägen/Finspångsvägen.
- Transportbehovet för de boende ska lösas med mobilitetstjänster.
- Parkering för de boende ska lösas inom kvartersmark.

- Plats för handikapparkering ska inrymmas inom kvartersmark.
- Nya allmänna parkeringsplatser ska skapas utmed Finspångsvägen.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar dels marköverlåtelse, dels genomförandet av ny bebyggelse, dels ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar. För att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för det reducerade p-talet har ett avtal om mobilitetsåtgärder också upprättats.

Exploatören överlåter mark, som ska utgöra allmän plats (gata) enligt detaljplanen, till kommunen. Marken överläts utan ersättning. Kommunen överlåter mark, som ska utgöra kvartersmark (bostäder, centrumändamål) till exploatören. Marken överläts mot en ersättning av en miljon kronor. Genomförandet av detaljplanen innebär vidare att bostadsrättsföreningen Vilundaborgen överlåter mark, som ska utgöra allmän plats (gata) till kommunen. Marken överläts utan ersättning. Denna marköverlåtelse hanteras separat, genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan bostadsrättsföreningen och kommunen.

Enligt exploateringsavtalet ansvarar exploatören för och bekostar projektering och utbyggnad av anläggningar, bebyggelse samt åtgärder för dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för projektering samt ut- och ombyggnad av Finspångsvägen. Gatan ska kompletteras med en gångbana på den södra sidan och ett antal kantstensparkeringar. Utöver utbyggnaden av Finspångsvägens gatusektion, som föranleds av detaljplanen finns behov av upprustning av körbanan och gångbanan på den norra sidan.

Avtalet om mobilitetsåtgärder reglerar dels bil- respektive cykelrelaterade åtgärder som exploatören ska säkerställa och vidmakthålla, dels åtgärder som ska minimera behovet av transporter av varor, leveranser och avhämtning. Därutöver reglerar avtalet ekonomiska medel för att upprätthålla mobilitetsåtgärderna. Enligt avtalet ska det också under minst fem år genomföras följeforskning om hållbar mobilitet.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att planen inte är av stor betydelse, saknar betydande intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande sker planarbetet med standardförfarande.

Preliminär tidplan

Detaljplanesamråd	april - maj 2016
Granskning	maj - juni 2017
Antagande	september/oktober 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen är 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.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom och i anslutning till området.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun. Eon Elnät AB ansvarar för elnätet inom området. Fortum ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet. Skanova har ledningar tele/fiber ledningar i området.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden, Upplands Väsby kommun, när planen vunnit laga kraft.

Anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till miljönämnden, Upplands Väsby kommun.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören ansvarar också för ytterligare eventuell geoteknisk undersökning samt för kostnaden om marken ska saneras.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Detaljplanen innebär en investeringskostnad för kommunen för utbyggnad av allmän platsmark, bland annat anläggande av långsgående parkeringsplatser och trottoarer vid Finspångsvägen. Den gatuutbyggnad som sker till följd av exploateringen inom fastigheten Vilunda 18:1 bekostas av exploatören.

Bygglovspliktens omfattning

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

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

Trafikbulerutredning, ÅHA, 2017-03-17

Solstudier, TIP, 2017-03-21

PM Miljöteknik, Bjerking, 2016-03-11, rev 2016-04-25

PM Geoteknik, Bjerking, 2016-12-01

Dagvattenutredning, Bjerking 2017-04-19

Avgifter och taxor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen erhåller en miljon kronor för den mark som kommunen överlåter till exploatören.

Kostnaden för ut- och ombyggnaden inklusive upprustningen av Finspångsvägen kommer till hälften att täckas av den gatukostnadsersättning som exploatören betalar till kommunen.

Kommunen bekostar resterande del, vilket motsvarar kostnaden för upprustning av gatan. Genomförandet av detaljplanen torde inte medföra några ökade driftskostnader för kommunen.

VA-taxa

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt för tidpunkten gällande 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.

Elavgift

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

Fjärrvärme och fiber

Kostnaden för anslutning till fjärrvärme- och fibernätet debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av 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 miljökvalitetsnormer 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 samrådaskring.

En behovsbedömning genomfördes inför samrådet och byggnadsnämnden har beslutat att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. Efter samrådet har förslaget omarbetats och utredningar gällande buller-, dagvatten- och geoteknik har uppdaterats. Utifrån resultatet gör kontoret för samhällsbyggnad fortfarande bedömningen att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till ovanstående bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande *inte* kommer att leda till *betydande miljöpåverkan*. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Hanteringen av allmänna miljöfrågor redovisas i denna planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Drotte	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Linn Borg	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Annika Eriksson	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Eric Lindskog	Kontoret för samhällsbyggnad, infrastruktur
Harry Bertilsson	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Anders Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Kristian Assia	Kontoret för samhällsbyggnad, bygglov
David Lundqvist	Miljökontoret
Kristine Tuxen Borlaug	Miljökontoret

MEDVERKANDE BYGGHERRE OCH KONSULTER

Erika Lundvall	Laterre
Jacob Wahlberg	Laterre
Karin Kjellsson	TIP
Anna Sundman	TIP
Maja Westman	TIP

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Mats Åberg
Planarkitekt