

Detaljplan för

ÖSTRA FRESTABY i Fresta i Upplands Väsby kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser september 2009

Denna planbeskrivning med gestaltungsprogram september 2009

Genomförandebeskrivning september 2009

Illustrationsplan 2009-09-29

Behovsbedömning 2009-01-13 (Ingår ej i utskicket)

Fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby, antagen 2008-03-31 (Ingår ej i utskicket)

Naturvärdesbedömning 2007-08-28 (Ingår ej i utskicket)

Geoteknisk utredning 2007-06-01 (Ingår ej i utskicket)

Arkeologisk utredning 2005:2030 (Ingår ej i utskicket)

Arkeologisk utredning 2009:2328 (Ingår ej i utskicket)

Dagvattenutredning 2007-06-20 (Ingår ej i utskicket)

Dagvattenutredning 2009-04-30 (Ingår ej i utskicket)

Fastighetsförteckning 2009-06-03 (Ingår ej i utskicket)

Detaljerad riskbedömning för detaljplan Östra Frestaby 2009-05-28 (Ingår ej i utskicket)

Vägfrafikbullerutredning 2009-06 (Ingår ej i utskicket)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra att den befintliga stadsdelen Frestaby utvidgas med en ny del med delvis kompletterande innehåll men av likartad karaktär: småskalig, trivsamt och promenadvänlig. Den nya bebyggelsen beräknas rymma cirka 200 lägenheter, både i mindre flerbostadshus, radhus och fristående bostadshus. Möjlighet finns att uppföra olika typer av seniorboenden. Detaljplanen ger även möjlighet att uppföra skola, förskola och mindre verksamheter.

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN

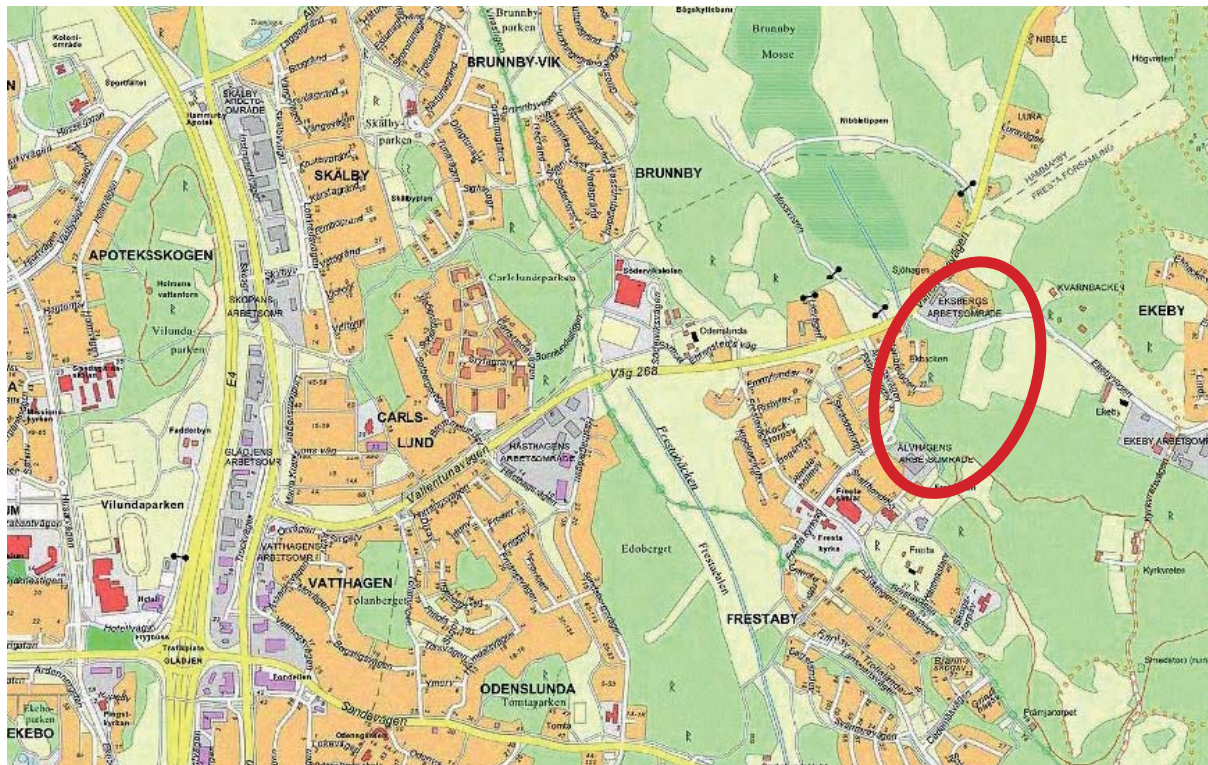
Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark

och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger cirka 3 km öster om Väsby centrum. Planområdet omfattar en större del av *Fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby* (antagen av KF 2008-03-31). Dess gräns i norr utgörs av Vallentunavägen. I nordöst avgränsas planområdet av vägreservatet för Vik-Frestaleden, i öster av det stora krondiket, i sydost och i söder av två kullar och i väster av den utbyggda tätorten.



Områdets läge i kommunen

Areal

Planområdet omfattar ca 18,3 ha (183 000 kvm).

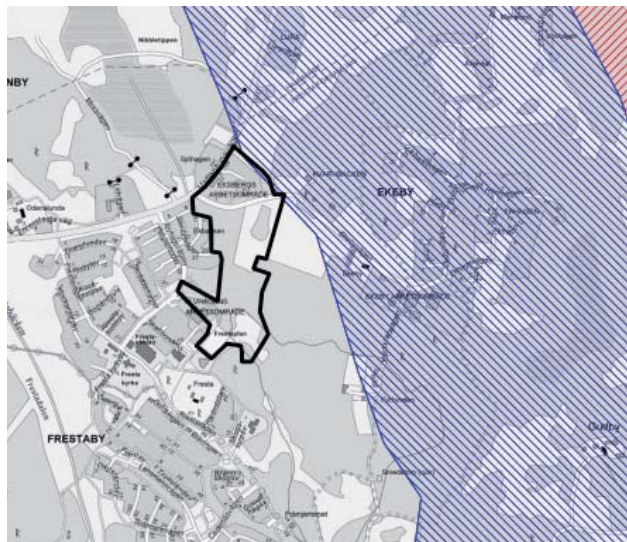
Markägoförhållanden

Ekeby 1:1 2:1 3:1	Upplands Väsby kommun
Ekeby 34:1	Upplands Väsby kommun
Ekeby 35:1	Gunder Pettersson
Ekeby 4:1	Sven Olow Englund
Ekeby 4:2	Sven Olow Englund
Ekeby 5:1	Johan Olsson och Karolina Jeppsson
Frestaby 1:12	Skanska Mark och Exploatering, Nya Hem AB
Frestaby 1:2	Upplands Väsby kommun
Frestaby 1:42	Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
Frestaby 1:52	Frestaby Exploatering AB, helägt dotterbolag till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Arlanda flygplats utgör ett riksintresse enligt 3 kap 8§ MB. Planområdet gränsar i öster till område för flygbullernorm max 70 dB(A). Inom det blåmarkerade området kan 70 dB(A) maxnivå överskridas 1000 gånger per år eller mer. En mindre del av planområdet ligger inom riksintresseområdet. (Ungefärlig plangräns markerad på kartan)



Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan (strategisk kommunplan) antagen av kommunfullmäktige i december 2005 är området avsett för utvecklingsområde för bostäder.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby (antagen av KF 2008-03-31) gäller för planområdet. Den omfattar den norra delen av det område som är utpekad i gällande kommunplan, området begränsades till denna del efter den fördjupande översiktsplanens samråd.

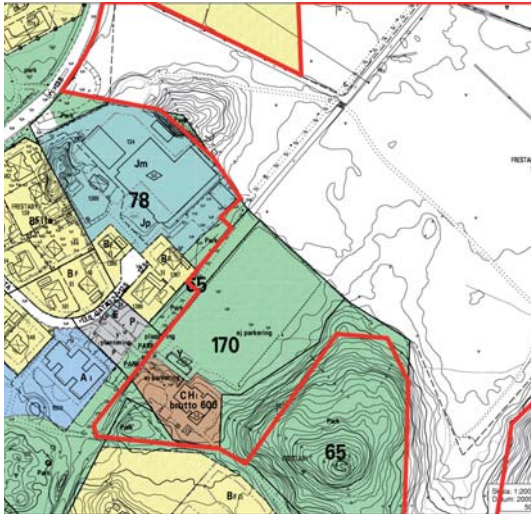
Kommunala program

Kommunen har en dagvattenpolicy (Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde - Policy, råd och riktlinjer, policy 2001 med bilaga 2007). Dagvattenpolicyns principer är bl.a. att dagvatten ska ses som en positiv resurs i samhället, förorening av dagvatten ska förhindras, åtgärder för fördröjning ska eftersträvas och miljöpåverkan av dagvatten ska begränsas. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska alltid provas.

Detaljplan och förordnanden

Delar av tre gällande detaljplaner ligger inom planområdet:

- Dp 78 för Fresta gård, lagakraftvunnen 1975-05-30 anger småindustri för ett område och park för ett mindre område. Planen saknar genomförandetid.
- Dp 170 för Fjärilen, lagakraftvunnen 1992-10-21. Den avser bollplanen och byggnaden sydväst om denna. Planens genomförandetid gick ut 2007-10-21.



- Dp 65 för Fresta centrum, lagakraftvunnen 1972-10-17 avser grönområden på ömse sidan om bollplanen. Planen saknar genomförandetid.

Inga övriga förordnanden gäller inom planområdet.

*Gällande planer i områdets södra del.
Planområdet markerat med rött.*



Pågående arbete

Arbetet med en detaljplan för arbetsområdet Brunnby mosse pågår. Arbetsområdet ligger vid Vallentunavägen nordväst om FÖP-området. Områdena berör varandra främst gällande avvattning av Brunnby mosse och väganslutningar. Kartan visar Brunnby mosse i nordväst och Östra Frestaby i sydost.

Program för planområdet

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och avviker inte från översiktsplanen. Området omfattas av *Fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby* (antagen av KF 2008-03-31). Något programarbete har därför inte bedömts vara nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt Kommunstyrelsens beslut

2008-03-17: Kommunstyrelsen uppdrar åt byggnadsnämnden och dess förvaltning att upprätta och hantera förslag till detaljplan/er för FÖP område Östra Frestaby. Uppdraget gäller under förutsättning att kommunfullmäktige antar fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby och att beslutet vinner laga kraft.

2008-03-31: Kommunfullmäktige antar Fördjupad översiktsplan för Östra Frestaby.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet ingår i Rösjökilen, en av regionens så kallade gröna kilar. I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF) 2001 avgränsades Rösjökilen som "regional grönstruktur" öster om planområdet, men har i senare sammanhang givits en vidare utsträckning.

Det övergripande syftet med de gröna kilarna är att främja biologisk mångfald och spridningsmöjligheter inom regionen och att värna regionbefolkningens tillgång till ostörda och sammanhängande natur- och kulturmiljöer. De gröna kilarna är alltså inte primärt en kommunal angelägenhet även om regionens och respektive kommuns intressen oftast sammanfaller.

Landstingets regionplane- och trafikkontor har tillsammans med berörda kommuner tagit fram en värdebeskrivning (2:2004) av upplevelsevärden inom den gröna kilen Rösjökilen som stöd för kommunernas framtida bebyggelse- och grönstrukturplanering. Värdebeskrivningen sammanfattas under sju rubriker och värdeskalen innehåller två nivåer, högt värde och mycket högt värde. Parametrarna för värdeskalen varierar för respektive rubrik varför inbördes jämförelser inte kan göras. Områden med högt eller mycket högt värde ingår oftast i de gröna kilarna med ytmässigt begränsade delar varför genomgående viktiga parametrar för värdeskalen är sammanhang och ostördhet.

Mark och vegetation

Förutsättningar

Ekologigruppen AB har gjort en inventering av naturvärden i det ursprungliga planområdet (Östra Frestaby, Naturvärdesbedömning, konsekvenser för biologisk mångfald av fördjupad översiktsplan, 2007-08-28). I denna anges kullarna vara av kommunalt värde och att sumpskogen i det centrala området har lokalt värde.

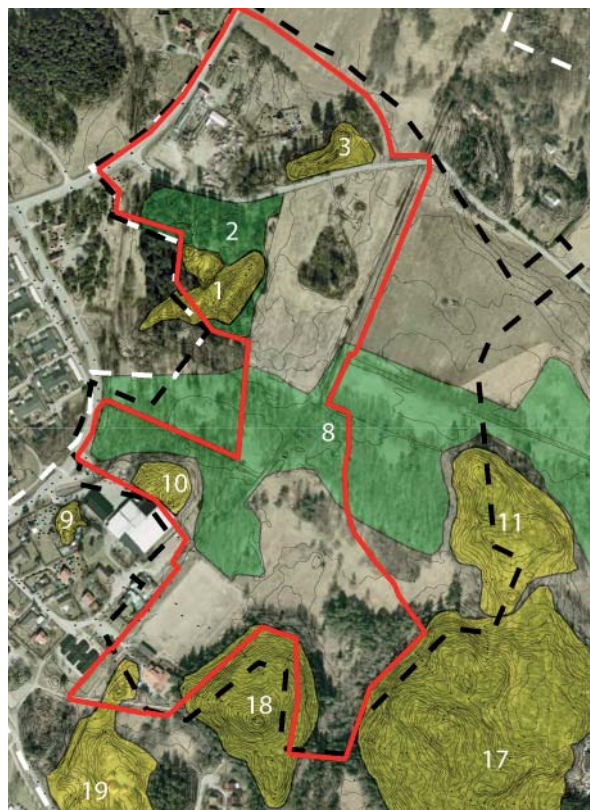
Vad avser det aktuella planområdet citeras ur rapporten:

1. Åskulle med gammal hagmark, kommunalt värde. Värdet motiveras främst av den vackert utbildade åskullen, som är av geologiskt intresse. På kullen finns en äldre hagmark med enbuskar ännu kvar. Markfloran är fortfarande artrik.

2. Barrskog med gamla granar, lokalt värde. Barrskog med stort inslag av gamla granar, 40-60 cm. tjocka. Inslaget av gammal säl och björk är påtagligt. I brynen finns snår av slån, nypon, hagtorn, m.m. Död ved förekommer rikligt som barrträdslågor.

3. Åskulle med gammal barrskog, kommunalt värde. Värdet motiveras av den geologiskt intressanta åskullen, rester av gammal hagmarksflora samt beståndet av gamla barrträd med rik förekomst av död ved. Mogna och gamla tallar förekommer rikligt, medan gamla granar förekommer sparsamt. Gammal björk förekommer spritt. Död ved förekommer rikligt, mest som barrträdslågor. Åskullen är typiskt och vackert utbildad och är mycket lite påverkad.

8. Sumpskog på gammal fuktäng, lokalt värde. Värdet motiveras av sumpskogens värde för fåglar samt grod- och kräldjur. Värdet begränsas av biotopens ringa ålder och av att de fuktiga markerna dikats kraftigt. Den gamla inägomarken har under senare decennier vuxit igen med ung björkskog och snår av viden. Den fuktiga skogen och snåren är värdefulla för fågellivet.



Grönmarkerade områden - lokalt värde
Gulmarkerade områden - kommunalt värde

Områdets hydrologi präglas av ett strikt dikessystem med välhållna, mycket stora diken. Flera delar av biotopen håller dock vatten och fukt året om. Biotopen är rimligen gynnsam för groddjur samt ormar som lever av dessa. De mest värdefulla delarna av biotopen är de med videsnårsbestånd i östra delen, vilka ej berörs av planförslaget. Här når fukten utanför diken ibland. I övriga delar är endast själva diken möjliga platser för groddjurs fortplantning.

10. Åskulle vid Älvhagens arbetsområde, norra. Kommunalt värde. Värde motiveras av den geologiskt intressanta åskullen som ingår i ett system av sammanhängande kullar.

17. Gammal barrskog väster om Kyrkvreten, kommunalt värde. Värde motiveras av det stora beståndet av gammal barrskog med stort inslag av äldre lövträd och med stor förekomst av grov, död ved. Biotopen har mycket goda förutsättningar att hysa skyddsvärda arter, vilket indikeras av flera signalarter samt fynd av rödlistade arter. Träd med bohål och ställvis rika förekomster av block bidrar också till dessa förutsättningar. Förekomsten av välutbildade, storslagna och blockrika de Geer-moräner bidrar också till värdet. Barrskogen domineras av mogen och gammal gran, mest 30-40 cm tjocka, men med inslag av träd med 50-60 cm tjocklek. Tall förekommer också rikligt, men ungefär samma dimensioner. Gamla björkar med pansarbark står spritt och i brynen förekommer ek, ask och sälk av mogen ålder. Enstaka aspar är grova (ca 40-60 cm) och en del av dessa har bohål. Aspticka förekommer.

18. Gammal barrskog vid Fresta skola, kommunalt värde. Värde motiveras av det stora beståndet av gammal barrskog med stort inslag av äldre lövträd med stor förekomst av grov, död ved. Biotopen har mycket goda förutsättningar att hysa skyddsvärda arter.

Inom aktuellt planområde har följande signalarter påträffats, för äng: liten och stor blålocka, bockrot, brudbröd, buskviol, flentimotej, gullviva, gulmåra, smultron, åkervädd, ängshavre, och för skog: blåsippa, hasselticka, krusig ulota, ormbär, stubbsidenmossa, trolldruva.

Konsekvenser

Markområden med naturvärden av lokalt intresse föreslås i planen ingå i bostadskvarter. Hänsyn till befintlig vegetation kommer att ske genom att vegetation sparas i kvarterens inre där det är möjligt. Delar av den mark som ingår i område 8 bebyggs och öppna diken föreslås bevaras och nyskapas. Dagvattendammar kommer att anläggas och ska utformas så att groddjur gynnas. Områden med naturvärden av kommunalt intresse kommer inte att bebyggas, men ingår i planområdet. Områdenas naturvärden kan förväntas påverkas av tillkommande exploatering genom visst ökat slitage. Genom att anlägga enkla stigar kan slitage på skogsmark begränsas. För att skydda, bibehålla och utveckla naturvärdena behöver områdena skötas. Skötselplaner bör tas fram, och förslag till åtgärder för olika naturtyper finns i naturvärdesbedömningen. Skogshöjderna, främst i söder, påverkas i nedre zonen av att gallring är nödvändig för trygghet och säkerhet samt för solinsläpp. Markarbeten på blivande tomtmark och landskapsvårdande åtgärder måste göras med omsorg i övergången mellan bostadstomter och skogsmark.

Topografi

Det inventerade områdets höjdparter (ca 10-30 möh) utgörs av moränöverlagrade bergryggar och plataer. Bitvis är moränmarken blockrik (storblockig). Berg i dagen förekommer mycket sparsamt. Den låglänta marken (ca 10-15 möh) utgörs av huvudsakligen av sedimentjordar (lera). I delar av området är sedimentjorden bitvis överlagrad av organiska jordar. Markytorna är till stora delar utdikade med öppna diken.

Landskapsbild

De överordnade landskapsdragen i östra Frestaby utgörs av ett syduppländskt sprickdalslandskap. Detta byggs upp av ett småbrutet lågland (åker- och ängsmark på leröverlagrad gammal sjöbotten med skogbevuxna moränpartier) som genomkorsas av

huvudsakligen nord-sydligt orienterade förkastningsbranter, åsryggar, dalstråk och vattendrag. Det inventerade området och omgivande områden är ett normalfall av landskapstypen i sprickdalsstråket mellan sjöarna Norrviken i söder och Fysingen i norr.

Planområdet utgörs huvudsakligen av låglänt mark. Denna har tidigare brukats som åker och äng (vilket inte minst omfattande dikningsföretag tyder på).

Nuvarande landskapsbild karaktäriseras av det stora landskapsrummet mellan Fresta by och Ekeby. Den rumsliga avgränsningen är dock otydlig på grund av att marken växer igen. Detta har via ett nord-sydligt dalstråk förbindelse med de öppna markerna öster om södra Frestaby.

Yt- och grundvatten

EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön innebär bland annat att miljökvalitetsnormer ska fastställas för yt- och grundvatten. Arbetet med att ta fram miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för vatten pågår. Syftet med åtgärderna är att

- förhindra en försämring, förbättra och återställa statusen i ytvattenförekomster, uppnå en god kemisk och ekologisk status för dessa och minska förorening som orsakas av utsläpp och av farliga ämnen,
- skydda, förbättra och återställa grundvatten, förebygga förorening och försämring samt säkra en balans mellan uttag och förnyelse,
- bevara de skyddade områdena.

Miljökvalitetsnormer är bland annat styrande vid fysisk planering. Den planerade exploateringen vid Östra Frestaby får inte försvåra möjligheterna att med olika åtgärder uppnå god vattenstatus.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt. Grundvattenytan har mätts i några punkter och befunnits ligga mellan 0,4 och 1,7 meter under markytan. Det är viktigt för området att vattennivåerna ändras så lite som möjligt på grund av de komplicerade markförhållandena.

Dikena genom området avvattnar också omgivande områden utanför planområdet. Dikena är i viss utsträckning vattenförande även i torrperioder. Kapaciteten i dikena har bedömts tillräcklig för nuvarande förhållanden. Inga översvämningar sker ens vid mycket kraftiga regn. Vid utbyggnad av planområdet kommer dagvattenmängderna att öka eftersom stora ytor hårdgörs. Utjämningsbassänger måste ordnas för dessa och dagvattnet bör även på annat sätt fördröjas.

Norr om planområdet ligger Brunnby mosse som tidigare har varit deponi och nu planeras som verksamhetsområde. Delar av lakvatten från deponiområdet går idag i kulverterat dike genom bostadsområdet Ekbacken. Kulverten mynnar i öppet dike i gränsen till planområdet. Lakvatten går även ut i det stora nord-sydliga diket som går genom området. Kommunen tar som markägare till det gamla deponiområdet regelbundet prov på vattnet i dikena. Rening av lakvatten och utjämning av dagvattenflödena förutsätts ske i samband med exploateringen av verksamhetsområdet.

Avrinning från planområdet sker genom en kulvert under Frestaby till Frestabäcken och vidare till sjön Norrviken. Norrviken har måttlig ekologisk status med miljökvalitetsnormen "god ekologisk status till 2021" Samt god kemisk status med miljökvalitetsnormen "god kemisk status till 2021" Vattenkvaliteten får inte försämrats, utan på sikt ska den förbättras till miljökvalitetsnormen god status.

Före utloppet till Norrviken ligger Sanda våtmark. Det stora våtmarksområdet är under senare

år upprustat och har utformats för att kunna ta emot fluktuerande vattenflöden. Området fungerar som ett utjämnande magasin där även föroreningar kan fastläggas. Dessa åtgärder bidrar till att förbättra sjöns status.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenpolicyn följer väl de ambitioner som kan formuleras enligt vattendirektivet för att skydda yt- och grundvatten och inte rubba vattenbalanser. Dagvattenutredningen som är framtagen har i syfte att se till att dagvattenpolicyn följs. Dagvattenutredningens slutsats är att dagvattenpolicyn kan följas om föreslagna åtgärder vidtas.

Ett dikningsföretag finns som berör planområdet. Dikningsföretaget är från 1922 och har som syfte att avvatta områden för att öka andelen jordbruksmark. Dikningsföretagen reglerar bl.a. dikesdjup och hur mycket vatten som får avvattas. Dagvattenutredningen har även haft som utgångspunkt att bibehålla dagens nivåer och flöden. Förändring av dikningsföretaget i form av kulvertering kommer att hanteras inom ramen för miljöbalkens lagstiftning. Eftersom kulvertering av vattendrag är vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken bör man göra en anmälan om detta till länsstyrelsen och i samband med detta undersöka om man eventuellt behöver söka dispens från biotopsskyddet.

Hantering av dagvatten är beskriven under rubriken ”Dagvatten” på sid 19

Geotekniska förhållanden

Utifrån förutsättningarna för grundläggning kan området schematiskt delas i en nordlig ”bättre” del och en sydlig något ”sämre” del.

Norr om diket som går längs med Ekeby 36:1 utgörs marken överst av ca 0,2 meter mulljord ovan upp till 4,5 meter kohesionsjord ovan friktionsjord. Djupare ner återfinns berg. Kohesionsjorden utgörs av lera och silt som uppvisar torrskorpekaraktär ner till 1 á 1,5 meters djup för att därunder i huvudsak vara av lös beskaffenhet. På enstaka nivåer finns mycket lös lera. Friktionsjorden under lera/silt har undersökts i enstaka punkter och där noterats utgöras av siltig sandig morän. Sonderingarna har stoppat i relativt fast lagrad morän, mot block eller berg efter mindre än 3 meter i friktionsjorden.

Söder om diket längs Ekeby 36:1 utgörs marken normalt överst av ca 0,1 – 0,4 meter mulljord. Även inslag av lera, gyttja och torv i mulljorden förekommer. Ytskiktet underlagras av upp till 11,5 meter kohesionsjord ovan friktionsjord. Djupare ner återfinns berg. Kohesionsjorden utgörs av lera och silt som normalt uppvisar torrskorpekaraktär ner till ca 0,5 á 0,8 meters djup. I den centrala saknas en utbildad torrskorpa. Mot djupet övergår leran till att vara av lös till mycket lös beskaffenhet.

Föroreningar

Inom Ekeby 35:1, handelsträdgården, har det förekommit verksamhet som med största sannolikhet lett till markföroreningar. Inga markundersökningar har genomförts.

Med erfarenhet av tidigare exploatering inom kommunen kan det tänkas att man påträffar s.k. gårdstippar när markarbeten påbörjas. Föroreningssituationen behöver utredas inför exploateringen och redovisas för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Radon

Planområdet ligger enligt översiktlig radonriskkarta inom såväl låg - normal – som hög radonrisk. Mer detaljerad undersökning av tomternas, alt områdets, markradonsituation ska redovisas vid bygglovansökan. Om sådan undersökning inte genomförs, ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Kultur

Frestaby har en lång och rik historia som kan nyttjas för att ge den nya bebyggelsen identitet. Frestaby präglas idag av såväl den äldre bebyggelsen kring kyrkan som den nyare i kringområdet. Ekebyvägen och Frestavägen har samma sträckning idag som de gamla landsvägar som nyttjats så länge gårdarna har funnits.

Byggnadskultur

Bebyggelsen är i huvudsak från början av 1970-talet och är samlad i sin karaktär med bostäder i en och en halv eller två våningar, med sadeltak och sammanhållen färgsättning. I stort sett all bebyggelse utgörs av enfamiljshus. Det finns även en mindre klunga äldre enbostadshus vid handelseträdgården i områdets norra del. Söder om planområdet ligger Fresta gård, byggd på 1850-talet med huvudbyggnad och två flygelbyggnader.

Fornlämningar

Historiska samband

Fornlämningslandskapet öster om Frestaby präglas framför allt av lämningar från järnåldern med gravfält, ensamliggande stensättningar, stensträngar, fossil åkermark, hålvägar samt två runhällar i utkanten av Ekebys ägor. Ett röse från bronsåldern finns också på en höjd intill Frestaby.

Fornminnen

I gränsen för planområdet finns två ”indikationsområden” Utifrån en sammanställning av kända fornlämningar och iakttagelser i fält har ett antal indikationsområden definierats där vidare utredning i form av schaktning, provgrovsgrävning eller fosfatkartering krävs för att kunna konstatera ytterligare fornlämningar” *Arkeologisk utredning* 2005:2030. De utpekade indikationsområdena berörs dock inte direkt av exploateringen i denna detaljplan, då de ligger strax utanför eller säkerställs som naturmark. Längst i norr vid Ekebyvägen finns en äldre vägsträckning med runhäll. Vägen sträcker sig förbi Ekeby mot Fresta kyrka och har enligt det äldre kartmaterialet haft samma sträckning sedan 1700-talet (A28-4:1, A28-4:2). Utredningen har visat att det kan finnas lämningar kvar efter en äldre vägkonstruktion, t ex rester efter en träbro, i anslutning till den lägre och tidigare sankare marken vid Kvarnbäcken och runhällen. På 1990-talet lades flertalet VA-ledningar i området samt att vägen förstärktes, vilket talar mot att det fortfarande skulle finnas rester kvar. En vidare utredning (särskild utredning etapp II) är genomförd september 2009 (arkeologisk utredning 2009:2328) för området längst i norr vid Ekebyvägen (markerat med rött på kartan nedan) och den visar inga spår av en äldre vägsträcka som föranleder ändringar i detaljplanen. I arkeologisk utredning genomförd september 2009 har även en etapp I utredning (okulärbesiktning) genomförts på södra ytan (markerat med lila) som berörs av detaljplanen men som inte omfattades av arkeologisk utredning 2005:2030. Delar av ytan består av fotbollsplan och modern bebyggelse och de redan exploaterade delarna har ej besiktigats, övriga delar har okulärbesiktigats. Höjden öster om bollplanen och dess relation till röset utgör en kulturmiljö i sig även om inga fornlämningar påträffats inom planområdet. I detaljplanen har en zon med natur lagts närmast kullen. Det framkom inga fynd som föranleder vidare undersökningar eller några ändringar i detaljplanen i den södra delen. Om fornlämning påträffas vid exploateringen ska det anmälas



Område i norra delen av planområdet där etapp II utredning är genomförd. Planområdesgräns markerat med blått.



Område i södra delen av planområdet där okulärbesiktning genomförts i samband med detaljplanearbetet. Planområdesgräns markerat med blått.

till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Området är till stora delar ej bebyggt idag, Ekeby 35:1 är ett mindre arbetsområde och Ekeby 5:1, Ekeby 4:1 och Ekeby 4:2 är bebyggda med bostäder i dagsläget.

Förändringar

Förslaget innebär att området söder om Ekebyvägen bebyggs med ca 200 bostäder exklusive bebyggelsen vid det gamla trädgårdsmästeriet i norra delen av planområdet. Bebyggelsen



Långtorget sett från öster
Illustration: Arken SE Arkitekter

sträcker sig i ett nord sydligt stråk längs en genomgående gata. Bebyggelsen längs med gatan placeras så att de avskärmar de bakomliggande kvarteren från trafikbuller. Detaljplanen ger möjlighet till bebyggelse i två våningar. Vid det föreslagna torget och söder om den cirkulära parken tillåts bebyggelse i något större volymer, två till fyra våningar. Där möjliggörs bostäder, handel, kontor och service.

Inom planområdet finns även möjlighet att uppföra LSS-boende och förskola/skola. LSS-boende ryms i bostadskvarteren medan förskolan/skolan placeras i planområdets norra del vid kullen som avgränsar området från Ekbacken. Söder om bollplanen finns ett korttidsboende som även föreslås för skola/förskola.

Planens intention är ett varierat område där både friliggande villor, radhus och mindre flerbostadshus kan uppföras. I dessa boendeformer kan även boende för äldre finnas. Boende för äldre bör ligga nära service och kollektivtrafik, och enligt förslaget finns goda möjligheter för detta i anslutning till torget.

Torgbildningar

Ett torg föreslås norr om parken i söder. Torget planeras körbart.

Arbetsplatser

Förutsättningar

På Brunnby mosse bedrivs idag krossverksamhet och återvinning och det pågår ett planarbete för verksamhetstomter. Det fd deponiområdet återställs enligt en avslutningsplan. På fastigheten Ekeby 35:1 finns en äldre handelsträdgård, som idag endast har en liten verksamhet. På fastigheten finns även lager- och uppställningsverksamhet. Pahléns bedriver industri på fastigheten Frestaby 1:34. Frestaskolan (grundskola i enskild regi) och förskolan Pelikanen (enskild regi) finns söder om planområdet. Inom planområdet finns Morkullan, som är ett korttidsboende.

Förändringar

I planområdets södra del ligger korttidsboendet Morkullan. Byggnaden föreslås få en utökad byggrätt och föreslås även innefatta möjligheten till en förskola. På Ekeby 35:1 föreslås den del som ligger närmast Vallentunavägen ge möjlighet till mindre, ej störande, verksamheter.

Service – offentlig och kommersiell

Förutsättningar

Grundskola (F - åk 5) finns i Frestaskolan och förskola finns på Pelikanen (Skattbondevägen 12) och på Skogstorp (Skogstorpssvägen).

Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service samt kommunens huvudbibliotek är avståndet ca 3 km. Till Glädjens trafikplats där viss kommersiell service finns är det cirka 2,5 km.

Förändringar

Ett torg där möjligheter för handel, bostäder och kontor planeras norr om parken i söder. Mellan torget och parken möjliggörs verksamhetslokaler som inte är störande för omgivningen.

Plats för förskola planeras i områdets norra del samt att möjligheten finns vid korttidsboendet Morkullan i områdets södra del.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan finns ett övergripande mål att samhället ska göras tillgängligt för alla och tillförsäkra personer med funktionsnedsättning jämlikhet och delaktighet. Samtliga offentliga lokaler ska vara tillgängliga. Bostäderna planeras som enfamiljsvillor, parhus samt mindre flerbostadshus. Hiss anordnas enligt gällande regler.

Skyddsrum

Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

Gestaltningsprogram

Bakgrund till utformningskrav

Östra Frestaby och Brunnby mosse bildar en ”andra port” in i Väsby, Djupängen-Erikslund bildar en första port in i kommunen och här vid Östra Frestaby kommer porten där den tätare bebyggelsen börjar. Utformningen av denna är viktig. Området ska vara småskaligt och ska ha ett finmaskigt vägnät som gör det lätt och trevligt att röra sig i närområdet. Inom området ska maximalt ca 200 bostäder uppföras exklusive befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse på Ekeby 35:1.

Övergripande gestaltningsprinciper

Områdets genomgående struktur ska utformas med ledorden trädgårdsstad, villastad och by.



Olika sätt att lösa kvartersupplybyggnaden, Illustration: Arken SE Arkitekter

Områdets bebyggelsestruktur ska vara varierande i täthet, formspråk och storlek. Även kvarteren ska ha en variation för att ge gaturummet liv. Genomgående för hela området bör vara att förstärka naturen och landskapsrummet, följa bryn o dyl. Även dagvattnet skall omhändertas så att det blir ett visuellt och pedagogiskt tillskott till miljön.

En tät och låg bebyggelse i dalbottnarna omgivna av trädbevuxna kullar är slutmålet för landskapsuppbyggnaden.



Illustration: Arken SE Arkitekter

Småbarnslek anlägges i gårdsmiljöer. Den södra delen av befintlig bollplan sparas (40 x 60 meter) och vid denna finns även plats för en lekplats. Intill bollplanen kan även viss friidrott rymmas som t.ex. bana för längdhopp och kulstötning.



Referens: Ralph Erskine Architect & Planner

Byggnader - bostäder, torg/handel, komplementbyggnader

Bostadsbyggnaderna ska placeras utefter en förgårdsmark som kan variera mellan 1,5- 3,5 meter. Det mindre avståndet gäller framförallt för bostäder som inte har sin bilplats intill bostaden. Komplementbyggnader så som sk friggebodar och förråd placeras på tomternas inre. Garage och carportar placeras intill bostadshusen, dock minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. I de fall där parkering intill bostaden inte är möjlig placeras gemensamma carportar/garage inom kvarteren. Mellan

torget och parken ges möjlighet att uppföra något högre byggnader för handel och kontor.

Bostadsbebyggelsen tillåts vara 1 till 2 våningar med möjlighet att inreda vinden.

Bebyggelsen mellan torget och parken tillåts vara 2-3 våningar med mindre delar upp till 4 våningar. Bostadshusen ska placeras utefter förgårdsmarken som kan vara 1,5-3,5 meter. Maximal tillåten bebyggd del av tomten varierar mellan kvarteren och är mellan 30-50 %.

Med utgångspunkt från de tidigare beskrivna landskaps-förutsättningarna anpassas bebyggelsen till landskapets mark och växtlighet. Höjdpartierna är inte berörda av bebyggelse och andra anläggningar. Bebyggelsen får karaktären av trädgårdsstad och har förlagts till dalgångarna.

Gårdar/tomtstorlekar

Kvarterens inre kan vara samfälligheter i de större kvarteren eller tomtmark i de mindre kvarteren. Önskvärt är att en mindre gångyta ska möjliggöra passage genom kvarteren. Häckar eller staket anläggs mot gata samt trädplanteringar.

Tomtstorlekarna föreslås vara minst 150 m² för radhus och parhus och för friliggande bostadshus är minsta tomtstorlek 300 m².

En trädgårdsstad har trädgården som utgångspunkt. Odling, plantering av blommande

buskar och träd, gemensamhetsytor för lek och fritid samt närheten till naturen är viktiga delar. Alla dessa kriterier kan uppfyllas i Östra Frestaby. Gaturummen trädplanteras, likaså platsbildningar och övriga ytor. Häckar, blommande buskar och träd planterade på gårdar och parkområden. Bebyggelsen är tät och låg och inbäddas i växtlighet. En trädgårdsstad bygger på att de enskilda tomterna sköts som trädgårdar av de boende. Gator, torg, parker och övriga gemensamhetsytor får sin rumsliga uppbyggnad av träd och buskar.

Längs med Vallentunavägen föreslås verksamheter.

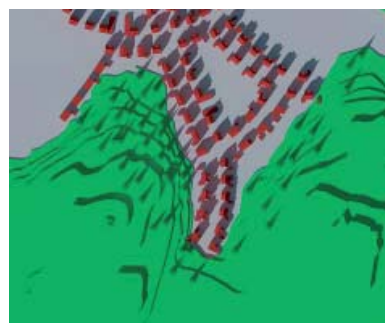
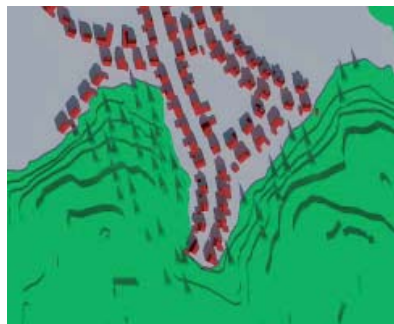
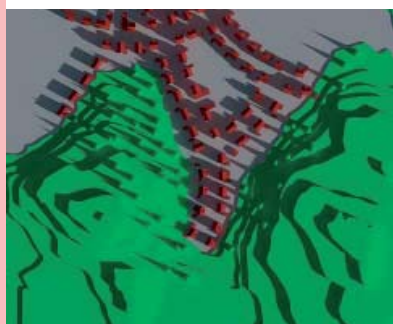
I planområdets sydöstra del finns planerad bebyggelse mellan två höjder. Där är viktigt att tillgodose bra ljusinsläpp och att planera så att luftgenomströmningen genom kvarteret är god.

Solstudier

För områdets sydöstra del vid dalgången har solstudier tagits fram för att klargöra hur bebyggelsen påverkas av de omgivande höjderna och vegetation. Samtliga tomter får solljus under dagen, men viss gallring av befintlig växtlighet förbättrar solljusinsläppet för dalgången. Hänsyn ska tas till naturvärden vid gallring. De nya husen får goda solförhållanden under dag och eftermiddag. Den högt belägna skogen skuggar vintertid området under eftermiddag och kväll. Sommartid når skuggning från skogen först under kvällen.



Sektion genom dalgången med skisserad bebyggelse



Solljus 21 mars kl 9, 12 och 15

Gator - huvudgata, lokalgata, torg

Gator bör i störst möjliga mån vara genomfartsgator, och stråken riktas mot bergskullarna för att visa vägen mot naturen. Gatorna ges olika karaktärer genom olika typer av trädplanteringar som till exempel blommande träd eller träd med vacker höstfärg. Belysningen bör utformas enhetligt och passande till områdets karaktär, hänsyn skall också tas till trygghetsaspekten. Ett belysningsprogram för allmän plats ska skall upprättas innan utbyggnad påbörjas. De mindre bostadsgatorna kan ha belysning från husfasaden medan de större stråken får gatubelysning på stolpar. Vändplaner måste finnas vid de gator som inte är genomgående, och vändplanerna ska anpassas så att tunga fordon kan vända utan backmoment.

Torget inreds som en körbar gångyta. Fordonstrafiken och gångtrafikanterna samsas på torget där det planeras för såväl sittplatser, vegetation och parkeringsplatser.

Områdets nod finns vid den stora nedsänkta gröna ytan. Området ska fungera som en park men också som en översvämningssyta vid stora vattenflöden.



De gångvägssystem som leder in mot bebyggelseområdet knyts till gator och vägar och gångvägssystem inom området.

Vatten

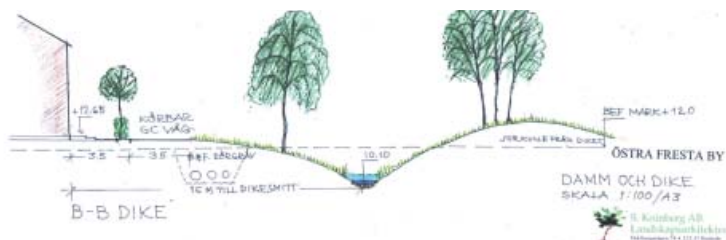
En övergripande tanke i området bör vara att diket fyller en funktion som riktningsvisare, strukturerande element medan gator och bebyggelse får en mer organisk form för att skapa en spänning och dynamik. Detta leder också till att det skapas möjlighet till

att platsbildningar bildas. Diken sparas i bebyggelsestrukturen och eventuellt nya diken kan behövas i de områden som gränsar till bebyggelsen. I en del av dessa igenväxande ängsområden måste björkskogen utglesas. Dagvattnet bör i största möjliga utsträckning tas om hand i och i närheten av bebyggelsen genom fördröjning och öppna diken och andra åtgärder som kontrollerar grundvattennivån i området. En större yta för omhändertagande av dagvatten anläggs i den södra delen av området. Det är viktigt för området att vattennivåerna ändras så lite som möjligt på grund av de komplicerade markförhållandena.

Natur

Från sluttningarna ska avskärmande diken anläggas för att förhindra att vatten från berget rinner ner över tomterna. Tomterna kan även avskärmas med mindre grusade stigar där möjlighet finns. Landskapsvårdande åtgärder kan ske i zonerna närmast bebyggelsen. I skogskullarnas sluttningar mot tomtmarken planläggs marken som allmän plats, Natur. Planområdet utformas så att kopplingen till naturen är tydlig med stråk som leder till naturmarkerna runt omkring.

Befintlig växtlighet bevaras i största möjliga utsträckning i gårdsmiljöer samt i gränserna mot bebyggelsen. Skogsbrynen är viktiga och tydliga gränser bör sättas mellan allmän mark och privat mark så att onödiga ingrepp förhindras. I vissa områden bör skogsbrynen glesas upp genom landskapsvårdande åtgärder.



Skisserna visar hur diket kan anordnas för att ta hand om vattnet i områdets norra del

Rekreation

Lek

I några av de större kvarterens inre planeras för gemensamma mindre ytor för bl.a. småbarnslek. Runt om området finns skogsdungar och mer sammanhängande skog för lek. På översvämningsytan i områdets mitt finns plats för spontanlek/idrott och rekreation.

Friluftsliv

Främst området söder och öster om planområdet, men även till viss del planområdet, har idag stor betydelse för rekreation och friluftsliv, både i det lokala och i det regionala perspektivet

Söder om området finns Främjartorpet och motionsspår med koppling till Rösjökilen i öster.

Inom planområdet ligger Frestaplan (grusplan med måtten ca 70 x 100 m). Öster om Frestaplan finns ett motionsspår som snörika vintrar används som skidspår. Frestaplanen föreslås minskas till en 40 x 60 m plan. Intill bollplanen kan även viss friidrott rymmas som t.ex. bana för längdhopp och kulstötning.

Området ska uppföras så att det finns goda möjligheter att nå naturmarken och motionsspåren. Det är även positivt om kvarteren utformas så att det finns möjlighet att röra sig genom dem.

I områdets södra del där motionsspåret ligger idag, måste omdragning av dessa ske. Spåret kan läggas i naturmarken vid de avskärmande diken.

Gator och trafik

Gång- cykel och mopedtrafik

Kommunplanen anger att Vallentunavägen och Ekebyvägen skall kompletteras med separat gång- och cykelbana samt att en ny förbindelse skall skapas mellan Ekeby och Frestaby. Den nya förbindelsen mellan Ekeby och Frestaby är byggd och kommer i vissa lägen att byggas om för att anpassas till den nya bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Nuvarande busstrafik på Älvhagsvägen:

- 539 till Upplands Väsby station, 15 min-trafik på morgonen o 30 min-trafik på eftermiddagen, endast vardagar
- 545V till Upplands Väsby station, 30 min-trafik vardagar, 15 min-trafik lördagar och timtrafik söndagar
- 545H till Upplands Väsby station, 30 min-trafik vardagar, 15 min-trafik lördagar och timtrafik söndagar
- 598 till Upplands Väsby station, Vasagatan i Stockholm, nattbuss en tur/natt mot mån-fre, fyra turer/natt mot övriga dagar

På Vallentunavägen går linje 524 mellan Upplands Väsby station och Vallentuna med 30-min-trafik vardagar och tim-trafik lördagar. En hållplats finns på Vallentunavägen ca 300 meter söder om Älvhagsvägen och en hållplats ca 300 meter norr om planområdet. Den senare föreslås bli flyttad söderut då planområdet och Brunnby mosse byggs ut.

Planen utformas så att den möjliggör busstrafik genom området. En busslinje skulle då kunna passera genom planområdet för att trafikera Ekeby. Lägen för busshållplatser ryms inom planförslaget, till exempel med sk. timglashållplats.

Biltrafik

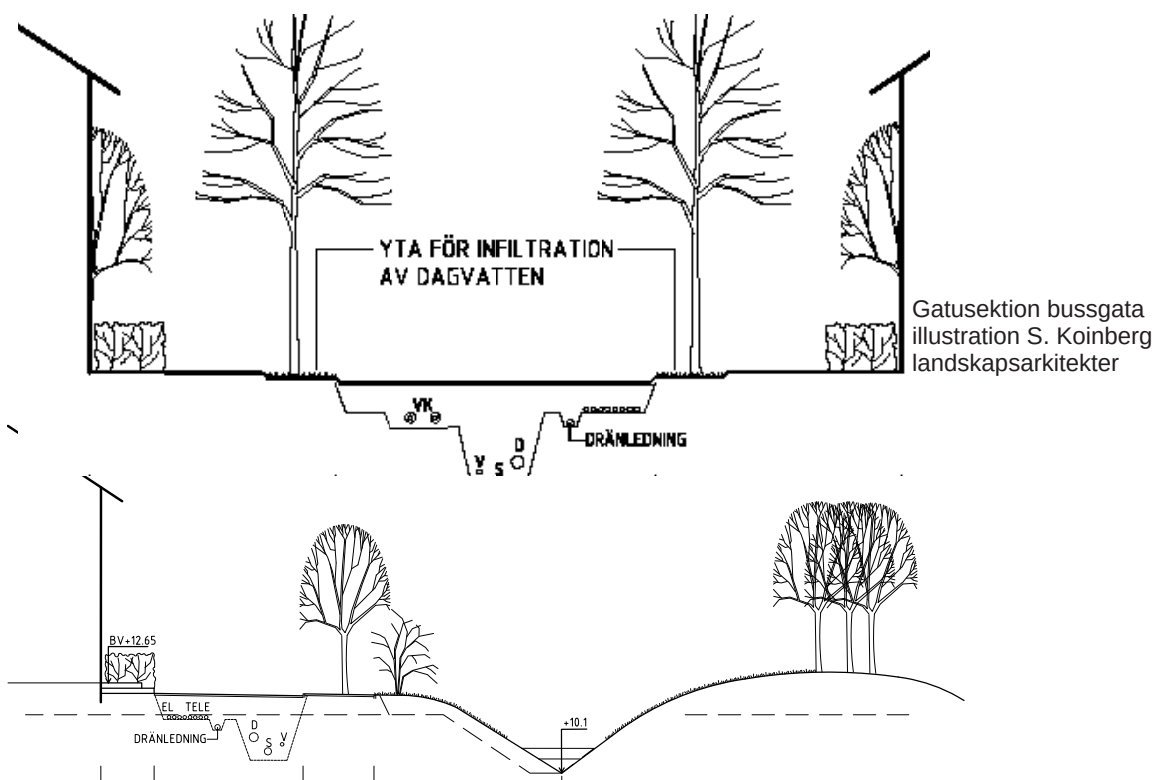
Nuvarande trafik på Vallentunavägen är ca 8500 fordon/vardagsdygn (f/vd). På Älvhagsvägen körs ca 2 000 f/vd. Utfarterna mot Vallentunavägen från Älvhagsvägen och Ekebyvägen är problematiska, det är svårt att köra ut vid högttrafik.

Nordväst om Vallentunavägen i Brunnby mosse planeras ett verksamhetsområde. I förslaget till detaljplaneprogram ansluts området med två cirkulationsplatser till Vallentunavägen. En där Älvhagsvägen ansluter och en ca 350 m nordost därom. Den senare avses bli en ny anslutning till en framtida led mellan Sandavägen och Vallentunavägen och illustreras som vägreservat. Som en deletapp i ledens utbyggnad kan Ekebyvägen förlängas i en ny sträckning på ca 300 m till den norra cirkulationsplatsen för att ge bättre vägstandard och för att minska antalet utfarter till Vallentunavägen. När den nya sträckningen är byggd stängs Ekebyvägens nuvarande anslutning. Inga beslut är fattade gällande leden och Brunnby mosse. Den föreslagna småhusbebyggelsen och verksamheterna på handelsträdgården måste därför utformas så att den både kan anslutas till nuvarande och till eventuell framtida sträckning av Ekebyvägen.

Vägverket arbetar med en förstudie till ny sträckning av Vallentunavägen mellan Grana i Vallentuna och ny trafikplats på E4 i norra Upplands Väsby. Förstudien visar flera alternativ med minskning av trafiken med 30-75 % jämfört med dagens trafikmängd. Vägens utbyggnad finns inte medtagen i vägverkets långsiktiga planering till och med 2015.

Det nya gatunätet inom planområdet byggs upp med en genomgående bygata, vilken ansluter till Älvhagsvägen strax norr om den befintliga återvinningsstationen och till Ekebyvägen. Övriga gator i området görs i största möjliga mån genomgående. Gatorna kan ha varierande sträckning inom bostadsområdena, men utformas så att genomfartstrafik begränsas och att fordonshastigheter inte överskrider 30 km/tim. Sträckor där trafikmängderna överstiger 500 f/vd utförs med gångbanor. Till bygatorna ansluts normalt gångfartsgator med fastighetsutfarter och där oskyddade trafikanter prioriteras.

Trafikförändringen blir störst på Älvhagsvägen och Frestavägen främst av fordon från planområdet men också av fordon mellan Ekeby och Sandavägen. På den södra delen av Älvhagsvägen bedöms trafiken öka med ca 600 f/vd, på den norra med ca 500 f/vd.



Sektion gårdsgata
Illustration S. Koinberg landskapsarkitekter

Vägreservat

Direkt nordost om planområdet finns ett markerat reservat för en eventuell framtida trafikled. Den markerade sträckan kan motsvara den i kommunplanen planerade Vik-Frestaledens koppling mellan Ekebyvägen och Vallentunavägen.

Glädjens trafikplats antas nå sitt kapacitetstak inom några få år. Kommunplanen (antagen av kommunfullmäktige 19 december 2005) anger två varandra kompletterande lösningar. Den ena är ny trafikplats på E4 för ny anslutning mot kommuncentrum och Vallentuna. Den andra en väg mellan Sandavägen och den nya Vallentunavägen. Den senare skulle avlasta Glädjens trafikplats från trafik från Täbyhållet mot E4 norrut. Vägen antas inte bli utbyggd inom en 15-årsperiod och anges därför som ett reservat.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvarteren för bostäderna. För friliggande hus, kedjehus och radhus med parkering på egen tomt är p-norm 2,0 per lägenhet. För kvarter med gemensam parkeringslösning kan samordningsvinster uppnås och där accepteras p-norm 1,5 per lägenhet. För flerbostadshus ska p-norm 1,3 per lägenhet uppfyllas. I de flesta fallen kommer parkering att finnas i direkt anslutning till bostaden. I några delområden kommer gemensamma parkeringsplatser anordnas inom respektive kvarter.

Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter ska lösas på kvartersmark.

Parkeringsbehovet bedöms enligt följande beroende på typ av verksamhet:

Kontor: ca 20 platser/1000 kvm BTA

Småindustri: ca 16 platser/1000 kvm BTA

Lager: ca 5 platser/1000 kvm BTA

Handel: ca 20-40 platser/1000 kvm BTA

Störningar

I den strategiska kommunalplanen klargörs att samhällsbullret i Upplands Väsby kommer från väg-, tåg- och flygtrafik, men bidrag som höjer bakgrundsnivån kommer också från t.ex. fläktinstallationer. Kommunplanen hänvisar till propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som antogs av riksdagen den 20 mars år 1997. Där anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena innebär inte störningsfrihet. Många människor är störda även vid ljudnivåer som klarar dessa riktvärden. Det har visat sig svårt att i större tätorter och även i Upplands Väsby klara dessa riktvärden när det gäller ljudnivån utomhus vid fasaden. Dessa krav behöver förtydligas och fördjupas för att kunna anpassas till de aktuella förhållandena inom planområdet.

För bostäder inom planområdet skall därför Boverkets allmänna råd 2008:1 ”Buller i planering” tillämpas.

Vägrafikbuller

Trafiken på Vallentunavägen ger bullerstörningar i det direkta närområdet. Vägen har idag ca 8500 fordon/dygn och en hög andel tung trafik (12%) efter att Norrortsleden öppnats.

Även trafiken på Älvhagsvägen ger bullerstörningar, liksom trafiken på lokalgatorna. På Ekebyvägen går en del tung trafik till en verksamhet i Ekeby.

Gatan som är den planerade bussgatan genom området beräknas få upp till 500-1200 fordon/dygn. Busstrafik planeras på gatan för att ge detta nya område och Ekeby bättre kollektivtrafik och förbindelse med övriga tätorten.

En bullerutredning för vägtrafikbuller har tagits fram för området. Den visar att gällande riktvärden kan hållas under förutsättning att placering av uteplatser görs på sida vänd inåt i kvarteren och att byggnader placeras så att riktvärdena kan hållas. Risk för lågfrekvent buller (vibrationer) finns längs med gatorna där bussar kan komma att köra. Dock minimeras risken genom att såväl gator som byggnader troligtvis kommer att vara grundförstärkta.

Flygbuller

Östra delen av planområdet gränsar till influensområde för riksintresset Arlanda (max 70 dB(A)). Planområdets nordöstra del ligger delvis inom influensområdet, men den delen planeras naturmark och strax utanför finns ett vägreservat för den planerade Vik-Frestaleden. Inga bostäder planeras inom influensområdet.

Övrigt buller

Eventuella verksamheter på Ekeby 35:1 kan komma att behöva fläktar som kan upplevas störande. Fläktar och andra installationer som kan upplevas störande ska placeras för att på bästa sätt undvika att störa boende.

Vibrationer i mark

Markförhållanden i området är svåra och med svåra markförhållanden finns risk för vibrationer. Om vägar grundläggs på KC-pelare minskar vibrationer men det finns fortfarande risk för vibrationer vid tung trafik. Fartgupp, brunnslöck och höga hastigheter förvärrar situationen liksom hög hastighet.

Elektromagnetisk strålning

Befintlig kraftledning 10 kV avses bli nedgrävd.

Luft

Trafiken på Vallentunavägen ger luftföroreningar som påverkar området. Påverkan bedöms dock inte vara sådan att gällande miljökvalitetsnormer för kväveoxid och partiklar PM10 överskrids. Utsläpp från eldstäder kan innebära störning. Framförallt i områdets södra del vid den smala dalgången kan problem uppstå, och planbestämmelser som reglerar utsläpp från eldstäder är därför nödvändiga.

Skyddsavstånd

Vallentunavägen är rekommenderad primärväg för transport av farligt gods. Ny bebyggelse måste utformas med hänsyn till närhet till vägen. Ett risk-PM och en detaljerad riskbedömning har tagits fram för området närmast Vallentunavägen. De visar att ett område 30 meter från Vallentunavägen bör lämnas helt byggnadsfritt. 35 meter från Vallentunavägen kan verksamheter tillåtas under förutsättning att fasaderna och taken mot Vallentunavägen uppförs brandsäkra samt att byggnaderna förses med avstängningsbar ventilation samt att utrymningsväg finns vänd från riskkällan. Riskavståndet kan minskas till 30 m om åtgärder vidtas för att undvika att spill av brandfarlig vätska rinner ner mot planområdet. 60 meter från vägen kan bostäder uppföras utan skydd.

Stall med 10 tävlingshästar finns i södra Ekeby. Träningsbana för dessa finns norr om planområdet. Den föreslagna bebyggelse som ligger närmast ligger mer än 200 meter från

vattnet kommer förutsättningarna för det befintliga ledningssystemet för dagvatten att bli något bättre. En dagvattendamm i områdets södra del får en yta på ca 2500 m². Två till tre ytterligare mindre dammar placeras eventuellt längre norr ut i området. En översvämningssyta i områdets mitt fungerar som ett extra magasin vid mycket stora flöden. Under övrig tid fungerar den som en mindre park. Utredningar visar att områdets grundförutsättningar gör att det inte är lämpligt att avvattna området mer än dagens situation. Det är även viktigt att flödena uppströms och nedströms inte påverkas negativt av exploateringen.

Dagvattnet i området bör i största möjliga mån källsorteras, dvs rent dagvatten leds direkt till omgivningen medan smutsigt dagvatten renas. Utgångspunkten för vattnet är att områdets nivåer ska behållas. Därmed bör bl.a. takvatten ledas ut på tomterna för infiltration och /eller fördröjning där så är möjligt. Fördröjning av takvatten bör ske genom att bl a takvattnet leds via innergårdarna och inte direkt till gatans dike eller dagvattenledning. Dagvatten från gator bör, efter rening, infiltreras eller fördröjas i största möjliga mån och i andra hand ledas till dagvattenledningar.

Den föreslagna dammen fungerar som utjämningsmagasin för vattenflöden men även rening av vattnet sker genom fördröjningen, vilket är positivt för vattenkvaliteten längre ned i systemet.

Det område som i naturvärdesbedömningen är utpekad som sumpskog har sin värdekärna utanför planområdet, i de videsnårsbestånd som finns där. Det område som föreslås bebyggas är sedan länge avvattnat. Detaljplanen föreslår åtgärder för att öka förutsättningarna för den biologiska mångfalden. En åtgärd kan vara att de dammar som föreslås ska utformas så att groddjur gynnas, då de endast anses gynnas av de befintliga diken idag. Hur utformningen ska ske av dammar sker i samband med detaljstudier inför byggnation.

Befintliga diken ska bevaras i största möjliga mån för att påminna om det äldre jordbrukslandskapet. Inför exploateringen kommer detaljstudier/- utformning att ske.

Vatten i boendemiljön kan utgöra en risk, särskilt för barn, som måste beaktas. Vid fortsatt detaljutformning av dammar och diken ska stor vikt läggas vid säkerhetsaspekterna. Inför exploatering kommer det detaljstuderas vilka konsekvenser lågvattensituationer kan ge för boendemiljön. Utjämningsdammarna för dagvatten dimensioneras med god marginal så att översvämningar undviks. De utformas så att risken för drunkningsolyckor minimeras.

Eventuella utsläpp av lakvatten från Brunnby mosse förutsätts renat i samband med aktuell exploatering av det området.

Grundläggning

I det norra området bedöms grundläggning kunna ske direkt i mark med hel kantförstyvad platta av betong på lera/silt, morän, och/eller kvalificerad fyllning. Inom det södra området bedöms förstärkningsåtgärder erfordras, främst för byggnader men eventuellt även för gator/vägar. Höjdnivån för golv och hårdgjorda ytor bör anpassas till kringliggande mark. Byggnader föreslås grundläggas med spetsbärande pålar. Enklare okvalificerade byggnader kan grundläggas direkt i mark. Även gator/vägar bedöms inom delar av området erfordra förstärkning, dvs. lättklinker eller djupstabilisering. Naturligt täta dammar bedöms kunna grundläggas inom större delen av det södra området.

Värme

Möjligheter att reducera värmebehovet genom god isolering, orientering av byggnaderna

och vindskyddande vegetation bör tas tillvara. Också möjligheter att reducera behovet av energi genom att använda värmepumpar; frånluft, jordvärme samt solfångare och liknande bör studeras speciellt i de glesare småhusområdena. All uppvärmning i ny bebyggelse bör ske med vattenburen värme. Området utformas så att det finns möjlighet att försörja husen med fjärrvärme.

EI

En mindre kraftledning går nu genom området. Denna avses grävas ned inom planområdet. Inom området kommer att behövas två ytterligare transformatorstationer.

Avfall

Kraven ökar på att hushåll och verksamheter ska sortera sitt avfall i olika fraktioner. För att de övergripande målen skall uppfyllas ställs nya krav på utrymmen för att sortera och hantera avfall nära där människor bor och arbetar. Gemensamma lösningar med lättillgängligt soputrymme i kvarterens/bostadsgruppernas utkant är att föredra. Soputrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan att sopbilen måste backa.

En återvinningsstation möjliggörs vid Ekebyvägen.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglöpliktens omfattning

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

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret gjort en behovsbedömning utifrån platsens förutsättningar, påverkan på området och planens utformning och då kommit till att någon betydande miljöpåverkan inte uppkommer. Inga förändringar av planen har bedömts ändra bedömningen att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen såg möjliga problem i aspekterna dagvattenhantering och påverkan på sumpskogen. En dagvattenutredning har genomförts för att finna bästa lösningen för hanteringen av dagvattnet och den föreslår bland annat utjämningsdammar och öppna diken för att lösa frågan. Sumpskogen i områdets mitt kommer till stor del inte att bebyggas, och de anlagda dammarna ska utformas så att groddjur gynnas.

Hanteringen av allmänna miljöfrågor redovisas i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sara Bergvin	stadsbyggnadskontoret, plan
Linnea Qvarnström	stadsbyggnadskontoret, plan
Anna-Karin Bergquist	stadsbyggnadskontoret, bygglöv
Mats Olsson	stadsbyggnadskontoret, trafik

Florence Olsson	stadsbyggnadskontoret, samhällsbyggnad
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret
Maria Svanholm	miljö- och hälsoskyddskontoret
Dag Kempe	miljö- och hälsoskyddskontoret
Håkan Talling	miljö- och hälsoskyddskontoret, natur
Carl Bachman	teknik & fastighet
Nils Halvares	teknik & fastighet, VA
Sven Blomstrand	teknik & fastighet, VA
Ashna Ahmed	teknik & fastighet, VA
Thomas Johansson	teknik & fastighet, gator
Beata Wall-Aronsson	teknik & fastighet, avfall

Konsultstöd

Sture Koinberg	S. Koinberg landskapsarkitekter
Ben Stenmark	S. Koinberg landskapsarkitekter
Torbjörn Einarsson	Arken SE arkitekter
Ann-Marie Ryk	Arken SE arkitekter

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 9 §.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar t . ex. balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)

Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida.

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

Byggnadshöjd = avståndet från markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt takplan som med 45 graders lutning berör byggnadens tak.

Taknockshöjd = en plushöjd över kommunens nollplan (ung havsnivå) för taknockens höjdläge. Alternativt är det avståndet i meter från medelmarknivå till taknocken.

Stadsbyggnadskontoret

Per Lagheim
Stadsarkitekt/Förvaltningschef

Sara Bergvin	Linnea Qvarnström
Planarkitekt	Planarkitekt

