



Upplands Väsby
kommun

Detaljplan för

Eds Allé Upplands Väsby kommun

1379

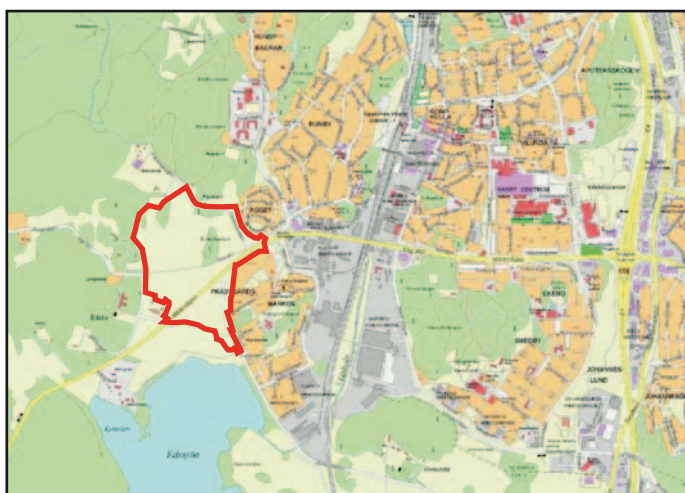
Laga kraft 2014-02-12
Normalt planförfarande
PBL 1987:10 tillämpas

Länsstyrelsen har 2013-10-28 upphävt kommunfullmäktiges antagandebeslut för del av planområdet i nordväst. Se Plankarta, norra delen. Upphävandet gör att berörda delar av planbeskrivningen inte längre är aktuella.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta, norra delen
Plankarta, södra delen
Illustrationsplan
Bestämmelser och principsektioner
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning



SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att:

- möjliggöra bostadsbebyggelse på i huvudsak 2-4 våningar för ca 600-700 enheter, med lokaler för verksamheter och service (icke störande och icke trafikalkstrand verksamheter tillåts inom alla områden med bostadsändamål).
- skapa en stark karaktär som kännetecknas av mötet mellan den relativt tätbebyggda trädgårdsstaden och omgivande jordbruks- och naturlandskap.
- skapa levande gaturum. Detta sker genom att bebyggelsen formas så att interaktion mellan människor inne och ute är så stor som möjligt - entréer placeras mot gata, så att de förmedlar kontakt mot gatan och fasader utförs så att de förmedlar kontakt mellan ute och inne, särskilt i markplan. Byggnader placeras gaturumbildande, dvs nära fastighetsgräns mot gata.
- skapa goda förutsättningar för rekreation, både inom privata gårdar och i allmänna park- och naturområden. Särskilda krav ställs på skärmning av privata uteplatser, framförallt gemensamma gårdsutrymmen inom kvarter. Ett centralt allmänt parkstråk skapas för rekreation, spridning av djur och natur, samt med utrymme för spontanidrott.
- skapa mångfald genom blandad användning av mark och byggnader, och varierad utformning. Detta sker genom krav på lokaler i vissa lägen och flexibel användning inom ramen för centrumändamål i stora delar av området.
- leda om trafiken längs nya huvudgator som formas för att ge god kollektivtrafikförsörjning med buss, att inbjuda till måttlig hastighet, samt motverka genomfart av tung trafik.

Mindre avvikelser

Bygglovansökningar som innebär avsteg ifrån ovanstående syften och huvuddrag, enligt formulering i planbestämmelserna, ska inte betraktas som mindre avvikelser.

Innehållsförteckning:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Läge.....	3
Areal.....	4
Markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Riksdirektören.....	5
Översiktliga planer.....	5
Program för planområdet.....	5
Kommunala program.....	5
Detaljplan och förordningen.....	5
Markavvattningsföretag.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
PLANFÖRSLAGET.....	7
Gestaltningsskema.....	8
Stadsdelen - bebyggelse.....	8
Det offentliga rummet – allmän platsmark.....	12
Landskap, park och rekreation.....	12
Bostadsbebyggelse.....	14
Kommersiell och social service.....	14
Odlingbar mark, och frilufts- och idrottsområde.....	14
Gator och trafik.....	14
Hantering av dagvatten.....	17
Förtydligande av planbestämmelser.....	20
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	21
Natur.....	21
Biologisk mångfald.....	21
Yt- och grundvatten.....	21
Geotekniska förhållanden.....	22
Markföroreningar.....	23
Radon.....	23
Landskap.....	23
Kulturmiljö.....	23
Bebyggelse.....	23
Fornlämningar.....	23
Service.....	25
Tillgänglighet.....	25
Störningar och risker.....	25
Luftkvalitet.....	25
Buller.....	25
Vibrationer.....	32
Risk med transporter med farligt gods.....	33
Risk avseende gasolcistern i förhållande till planerad nybebyggelse.....	33
Risk för översvämning och skred.....	33
Djurhållning.....	33
Skyddsrum.....	33
Teknisk försörjning.....	34
Vatten och avlopp.....	34
Dagvatten.....	34
Energianvändning.....	34
Avfall.....	34
Återvinning.....	34
Snöröjning.....	34
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	35
Planens handläggning.....	35
Bygglöpliktens omfattning.....	35
Utredningar.....	35
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Detaljplanen medger bebyggelse i direkt anslutning till befintlig tätort. Det betyder att området lätt kan tillgodogöra sig befintlig infrastruktur och service, samt att området är lätt att kollektivtrafikförsörja och att gångavståndet till pendeltågstationen är överkomligt. Bebyggelsestrukturen ger förutsättningar för en tät bebyggelse som samtidigt medger generösa bostadsgårdar, tomter, park- och naturområden för människans rekreation. Ny bebyggelse ianspråktar i huvudsak jordbruksmark och medverkar därför inte till att försämma rekreativvärden. Prioriterade naturvärden för den regionala grönkilen bedöms inte påverkas. Planen bidrar till bostadsförsörjning inom stockholmsregionen.

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 miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer. Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalk gäller följande för brukningsvärd jordbruksmark: "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.". Kommunen anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen avgjorts i arbetet med kommunens översiktsplan, och att bedömningen då gjordes att planområdet är lämpligt att ianspråkta för bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet avgränsas österut av bostadsområdena "Ägget" i Runby och Prästgårdsmarken, i norr av Prästtorpsvägen, och i väster av skogsbyrnen. I söder avgränsas området av jordbrukets öst-västliga transportväg, med undantag för område för dagvattendamm söder om transportvägen. Områdets avgränsning har utgått ifrån kommunens översiktsplan med vissa avsteg söderut som beskrivs i program för Eds Allé.



Areal

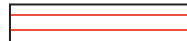
Planområdet omfattar ca 46,5 ha (465 000 kvm).

Markägoförhållanden

Inom planområdet:

Edsby 1:1

Carl Curman



Törnby 1:2

Upplands Väsby kommun



Njursta 1:3,9,11-13

-"-

Eds Prästgård 1:9, 67

-"-

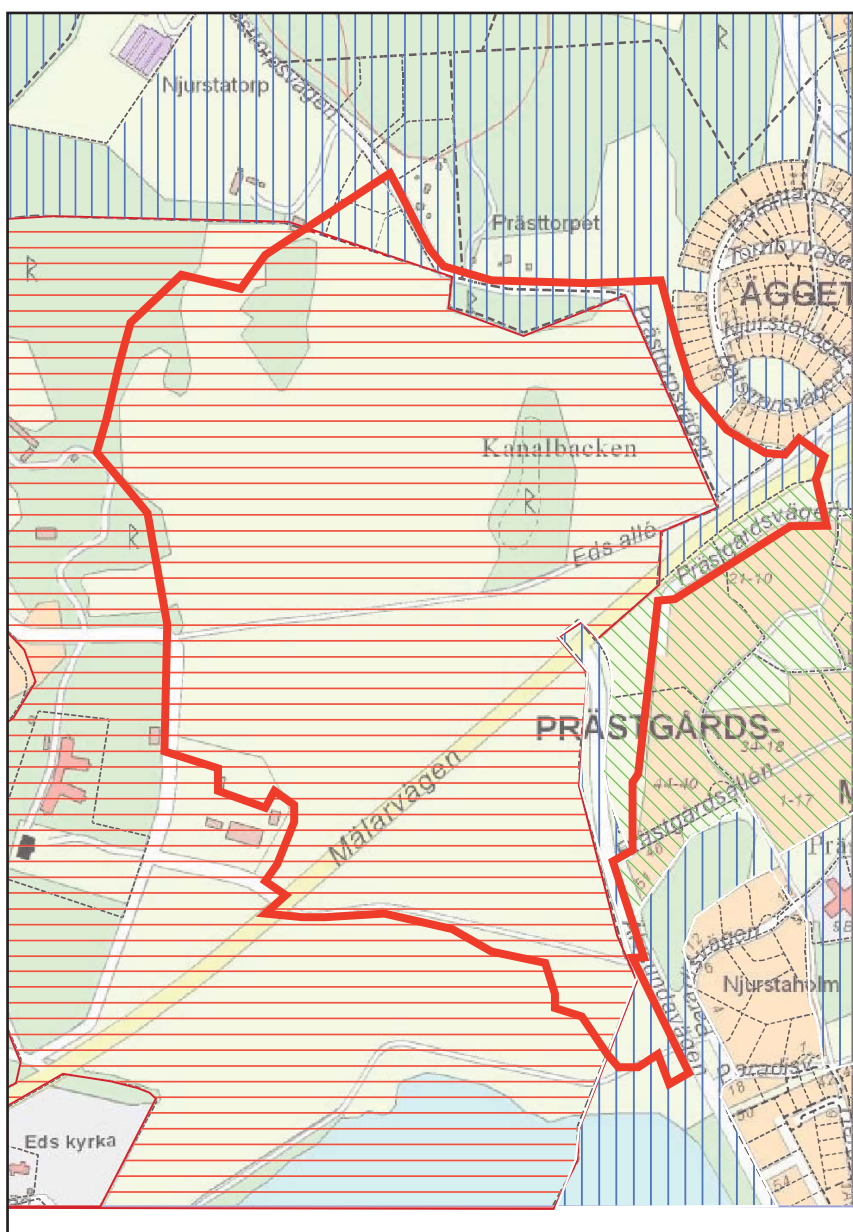
Eds Prästgård 1:97-99

Väsbyhem AB



Utanför planområdet

Apelgren



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresset Arlanda

Del av planområdet (ca 60-70 bostadsenheter) ligger inom angivet influensområde med mer än tre bullerhändelser över 70 dB(A) maximal ljudnivå per medeldygn. Se vidare under särskilt avsnitt om buller, s. 25-35.

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. De sex utvecklingsområdena som beskrivs i översiktsplanen på s 21 är "Stadsliv i Upplands Väsby", "Det nära Upplands Väsby", "Bo i Upplands Väsby", "Kunskap och tillväxt i Upplands Väsby", "Upplevelserika Upplands Väsby" och "Gröna Upplands Väsby". Detta förslag uppfyller målen.

I gällande Kommunplan (KP), antagen av KF 2005-12-19 är området väster om Ägget utpekad som utvecklingsområde för bostäder, på markanvändningskartan.

Detta detaljplaneförslag bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen gav 2008-06-02 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till program för detaljplan för område väster om Ägget, senare kallat "Eds Allé" med utgångspunkt från översiktsplanen. Byggnadsnämnden beslutade 2009-06-10 att sända programförslaget på samråd. Samrådet varade 2009-06-15 – 2009-08-28. Programhandlingen med tillhörande samrådsredogörelse godkändes av kommunstyrelsen 2009-10-05.

Kommunala program

Kommunala program som berör planeringen av området är *Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun* (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2009) samt *Avfallsplan 2009-2020* (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008).

Övriga kommunala program som är aktuella är *Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer* (policy 2001, bilaga 2007).

Detaljplan och förordnanden

Huvuddelen av området är till inte detaljplanelagt. Inom planområdet berörs:

- mindre del av detaljplan för Prästgårdsmarken, fastigheten Prästgården 1:1, m fl. (100) Detaljplanen vann laga kraft 1979-10-31. Den del som berörs omfattar Älvsundavägens nuvarande sträckning. Föreskriven markanvändning är allmän plats, gata eller torg. Genomförandetiden har gått ut.
- mindre del av detaljplan för Prästgårdsmarken, fastigheten Eds Prästgård 1:67, m fl. (106). Detaljplanen vann laga kraft 1982-02-21. En del berör mark intill Mälarvägen i norr. Föreskriven markanvändning är bostadsändamål, mark som inte får bebyggas. En del berör ett mycket litet område intill Älvsundavägen. Föreskriven markanvändning är allmän plats, gata eller torg. Genomförandetiden har gått ut.

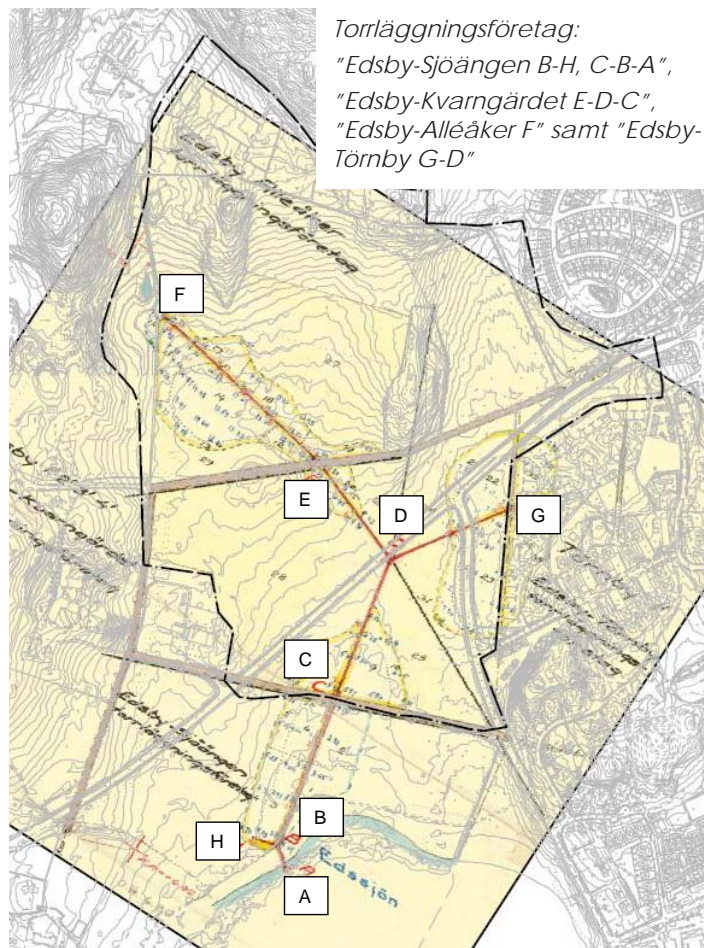
Planområdet angränsar till:

- detaljplan för Prästgårdsallén (288) öster om planområdet. Detaljplanen vann laga kraft 2002-07-24. Genomförandetiden går ut 2017-07-24.
- detaljplan för Fastigheten Runby Övra 2:160 m fl (Ägget) (416). Detaljplanen vann laga kraft 1958-04-03 och genomförandetiden har gått ut. Tillägg till detaljplanen (1309)vann laga kraft 2004-04-20. Genomförandetiden går ut 2019-04-20.

Markavvattningsföretag

Området omfattar tre markavvattningsföretag (torrlägningsföretag). Se beskrivning under rubriken Dagvatten, s. 32.

Planområdet omfattas av tre torrlägningsföretag. Upphävande av dessa torrlägningsföretag har påbörjats under detaljplaneprocessen.



Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog 2009-10-05 åt byggnadsnämnden och dess förvaltning att upprätta och hantera förslag till detaljplan för Eds Allé, etapp 1. Etappområdet omfattade en mindre del av aktuellt planområde. Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-03 att planområdet för Eds Allé skulle utvidgas att i princip omfatta programområdet.

Samråd om detaljplan skedde 13 januari - 16 februari 2011.

PLANFÖRSLAG

GESTALTNINGSPROGRAM

Eds allé – Stadsbyggnadsprinciper.

Den nya stadsdelen kring Eds allé kommer att bli Upplands Väsby's entré från sydväst. De större gatorna får därför en karaktär som ansluter till de centrala delarna. Samma gestaltningsidéer återkommer inom programarbetet för det centralt belägna projektet Fyrklövern beträffande Mälärvägens utformning.

Områdets karaktär präglas av mötet mellan det gamla jordbrukslandskapet och den nya trädgårdsstadsbebyggelsen. Ett brett dagvattendike med stenslänt föreslås löpa kontinuerligt längs områdets västra kant och bildar tillsammans med en parallell gång- och cykelväg en gräns/möte mellan landskap och bebyggelse. Bebyggelsen ska utöver bostäder och viss social service innehålla lokaler i strategiska lägen.

En av detaljplanens huvuduppgifter är att bemästra de stora trafikmängder som genomkorsar området. Bullerstörningar och avskärande effekter som trafiken orsakar skall minimeras i planen. Därigenom skapas attraktiva förutsättningar för ny bebyggelse och parkstråk.

Generellt gäller att de större gatorna får begränsade mått, dimensioneras för låg hastighet och blir alléplanterade. Kantstensparkering drar ner hastigheten och ger fotgängare och cyklister på gång- och cykelbanorna ökad säkerhet. Bebyggelsen ordnas i kvarter med bostadshusen orienterade mot gatan vilket ger möjlighet till inre, rikt planterade gårdar för rekreation och barnens lek, skyddade mot trafik och buller.

Stadsdelen får tre huvudkaraktärer.

- Kontinuerlig bebyggelse längs huvudgatorna håller samman de större gaturummen visuellt och skärmar av bullret. De större gatorna kopplas med sin skala till Upplands Väsby's centrala delar. Byggnadshöjden varierar mellan 3- och 4-våningsskala. Byggnadshöjden tillåts endast punktvis understiga respektive överstiga detta. Eds allé löper som en grön korridor genom området i öst-västlig riktning parallellt med nya Mälärvägen.
- Småskalig bebyggelse, huvudsakligen friliggande hus, tar vid längs de mindre gränderna och ansluter till kulturlandskapet och omgivande bebyggelse.
- Ett "naturpark"-stråk i huvudsak fredat från trafik löper genom området i nord-sydlig riktning. Detta nås även från omgivande stadsdelar. Mitt i parkstråket intill Mälärvägen ligger stadsdelens torg med busshållplats, lokaler och förskola. Områdets dagvattenhantering tas i huvudsak omhand inom detta stråk och formas och görs synligt med hjälp av dammar och vattendrag.

Huvudgators utformning:

- Bottenvåning skall ligga minst 80 cm över gata för att minimera störningar och insyn från förbipasserande trafik.
- Byggnadshöjd mot gata skall inte understiga vissa nivåer. Detta för att skapa ett tydligt gaturum, samt effektivt skärma av buller.
- Bostad skall vara tillgänglig för rörelsehindrad antingen via hiss vid gatuentré eller via genomgående entré som kan nås både från gata och gård. Om hiss saknas vid gatuentré skall gårdsentré kunna nås utan nivåskillnad brantare än 1:12 och med möjlighet att angöra med bil via körbar gångväg.
- Hus med fasad mot huvudgata skall ha bullerskyddad gårdssida. Från gård / trädgård skall de boende kunna nå en samlad större bullerskyddad grönyta utan att passera gata.
- Detaljplanen föreskriver att byggnaderna flyttas fram mot gatan.

- Längs körfälten reserveras plats för kantstensparkering så långt möjligt.
- Gaturummet är rikt på grönska för att dämpa trafikens dominans. Gångbanan är omgärdad av en trädrad mot gatan och planterad förgårdsmark mot husen.

Lokalgata 1-3:

- Gaturum hålls så smalt som möjligt för att hålla ner hastigheten på trafiken.
- Körbanan begränsas till 5,0 m brett körfält inom 5,5 m bred gatumark.
- Häckar avgränsar gaturummet.

Gård:

- Gemensamma gårdsytor i kvarter som ansluter till huvudgata skall vara fredade från trafikens buller och ha gemensamma grönytor stora nog för lek och fest.

Bostäder:

Bostadshusens två sidor, mot gata och mot gård, formas med olika utgångspunkter.

- Mot gatan blir husen formade som gaturummets väggar och med hänsyn till skydd mot buller och insyn samtidigt som strävan är att livet i husen ska kunna uppfattas även från förbipasserande. Insynsskyddet skapas av förgårdsmark, och mot de mer trafikerade gatorna genom att bostädernas markplan höjs ovan gatunivån.
- Byggnadernas höjd svarar mot gaturummets bredd genom att bebyggelsen mot Mälurvägen, Älvsundavägen och Vällstavägen ges en tydlig resning med inslag av högre byggnader. Detta regleras genom minsta tillåten fasadhöjd mot gata.
- Mot gatan eftersträvas viss variation i kulörval och utformning med särskild bestämmelse. Mot gården kan byggnader och uthus formas med stor frihetsgrad - livfullt och informellt med uteplatser, balkonger, bodar och planteringar. Bostädernas sovrum orienteras mot gården i de hus som ligger intill de mest trafikerade gatorna.
- Entréer såväl mot gatan som mot gård gör så att angöring kan ske nära entréerna och gatorna befolkas samtidigt som barnen kan röra sig trafiksäkert och direkt mellan bostaden och de trafikfredade uteytorna.

Exempel på hur området kan se ut:





- en bit in i området från nya Vällstavägen (Södergruppen arkitekter)

Variation

Detaljplanen innehåller bestämmelse som handlar om bebyggelsens variation. Bestämmelsens syfte är främja en spännande och intressant upplevelse längs gatan, och samtidigt ta ned skalan. Bebyggelsen ska därför, i grupper om max tre småhus eller ett flerbostadshus portavsnitt, varieras inom parametrarna kulör, placering vid gatan, byggnadshöjd och entréplacering. Med olika ägande, byggherrar och arkitekter följer en naturlig variation. Denna bestämmelse är att betrakta som ett "lågsta"-krav.



- från det centrala torget (Södergruppen arkitekter)



Illustrationsplan. Skala 1:6000 (A4). Exempel på hur bebyggelsestrukturen kan se utformas. Illustration Södergruppen arkitekter.

Det offentliga rummet - allmän platsmark

Gator och GC-vägar

Gatunätet är öppet, dvs man rör sig igenom hela området utan återvändsgator, men samtidigt varierat för att ge det körbeteende som stadsdelen mår bra av. Gatunätets fördelning mellan boulevard, gator och gränder, böjda gator, sekvensbildning genom lövtak mm ska tillsammans ge en spridning och de flöden som är livgivande och inte barriärskapande.

Gemensamt för alla gatutyper gäller att alla trafikanter använder samma gaturum vare sig man rör sig till fots på cykel, i bil, buss eller spårtaxi. Kollektivtrafik och tung trafik hänvisas till huvudgatorna - Mälärvägen, Vällstavägen och Älvsundavägen, samt Eds Sjöväg som medger busstrafik. Centralt i området löper den gamla allén som lyfts fram som en del av en boulevard längs det historiskt värdefulla stråket. Se gatusektioner på plankartan.

Gatukarakteren ska genom småskalighet i linjeföring och gatuutformning mana till låg hastighet (30-50 km/h), men samtidigt möjliggöra tyngre trafik längs huvudgatorna.

Landskap, park och rekreation

Planområdet gränsar i norr och väster mot stora strövområden. Centralt i bebyggelsestrukturen skapas en naturpark som innehåller ytor för närrekreation i form av synlig och gestaltad dagvattenhantering, spontanidrott, parknära gång- och cykelvägar, lekplatser och ytor för närodling. Stråket förbinder Bergaskogen i norr med Edssjön i söder.

Naturparken (nord-sydligt parkstråk genom hela den föreslagna bebyggelsen)

Längs naturparkens norra del finns flera dagvattendammar.

Dammarnas form utgår ifrån topografin, men eventuellt kan slänt göras brantare i kombination med gångstråk med räcke, som samtidigt utgör fallskydd.

På torget bör naturparken ha en bredd på ca 20-30 m.

Torget bör med utformning, markmaterial, utrustning m.m., och för att främja ett trafiksäkrare körbeteende, visuellt sträcka sig från fasad till fasad öst-västligt, och över vägen fram till allén i norr.

Gång- och cykelstråk avgränsar parken mot omgivande bebyggelse så att hela parkrummet upplevs allmänt tillgängligt och inte privatiseras av närboende. Gångstråken placeras utmed parkens kanter, intill tomter. Aktivitetsytorna placeras i breddningarna i parkens mitt. Ytorna är ca 20x30 m.

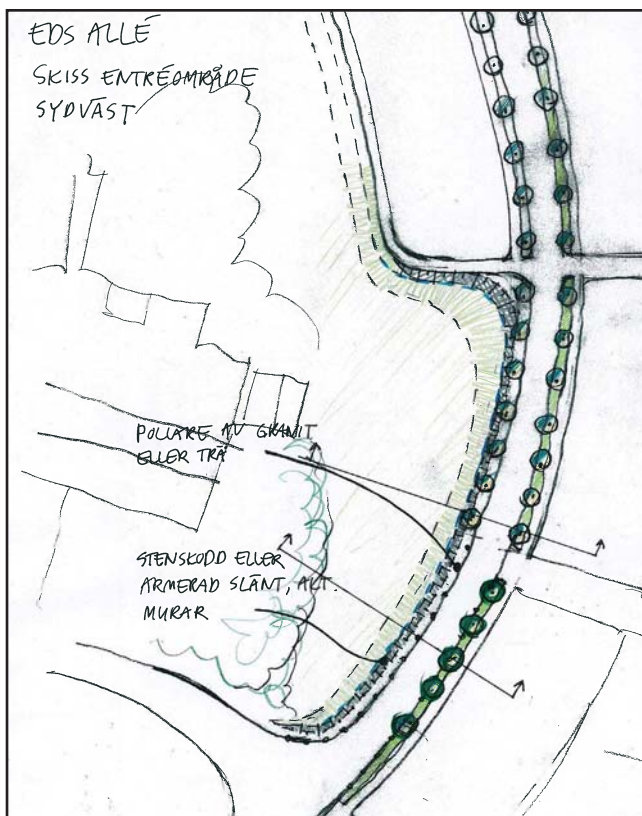
Parkstråket är fredat från motortrafik så långt möjligt. Där det korsas av gata hålls motortrafikens hastighet nere med smala körfält.

Dagvattenhanteringen görs till parkstråkets tema tillsammans med Kanalbackens grönska.

Entréområde sydväst

Entrén från sydväst, som utgör en ny gräns mellan stadsbebyggelse och landsbygd, lyfts fram med markbearbetning och med byggnadernas karaktär.

Områdets första hus kan ha en avvikande och utmärkande form eller storlek. Ytorna runt om första huset lämnas öppna och fria. Mötet med jordbrukets ekonomibyggnader på motsatt sida av vägen kan utgöra en spegling, eller kontrast.



Entréområde sydväst.
Illustration Bjerking Landskap.

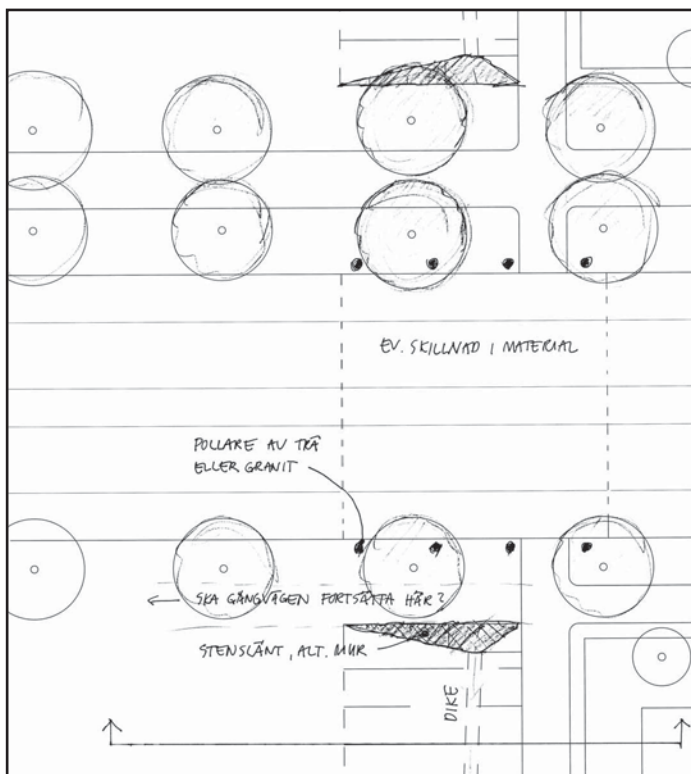
Ett dike som tar hand om dagvatten norrifrån lyfter fram dagvattenhanteringen längs områdets västra gräns. Diket blir skarpare vid entréområdet. Slänten mot den nya bebyggelsen blir brantare och hårdgörs med sten. Slänten kan exempelvis utgöras av storgatsten, kullersten, mur, eller gabioner. Vid släntkrönet mot vägen placeras en rad med pollare av trä eller granit. Diket leds i trumma under vägen. Den stenskodda slänten, pollarna, val av gatuträd och markmaterial skapar en känsla av att passera en bro, eller att åka utmed en kaj. Gatuträden utmed den första gruppen av bebyggelse ska med storlek och karaktär förmedla en känsla av kulturmark, och med sin volym samspela med kullen och byggnaderna på motsatt sida av vägen.

Entréområde väst

Bro/kajtemat återkommer med stenskodd slänt, pollare och markmaterial. Dikesslänterna är gröna och naturlika i nordsydlig riktning. Den branta, skarpa slänten placeras här vinkelrätt mot dikets riktning. Stenslänterna blir framförallt synliga för gångtrafikanter som färdas utmed diket och åkerkanten.

Allén har fortfarande en tydlig roll och är visuellt överordnad diket. En skillnad i markmaterial kan ytterligare markera övergången till det nya området.

Entréområde väst. Entré västerifrån längs Mälarvägen.
Illustration Bjerking Landskap.



BOSTADSBEBYGGELSE

Förändringar

Planförslaget innehåller ca 600-700 bostäder, varav ca 300 lägenheter i flerbostadshus och ca 350 st småhus. Förslaget innehåller även två förskolor, en söder om torget och en öster om Kanalbacken.

För befintlig bebyggelse innebär den nya bebyggelsen att de öppna fält som erbjuder intilliggande bostäder utblickar ersätts av bebyggd miljö. Det nya området förses med ett generöst allmänt parkstråk, samt gång- och cykelvägar i alla områdets ytterkanter, mot kvarvarande ängs- och jordbruksmarker och mot Edssjön, som bedöms erbjuda stora rekreativa kvaliteter för boende i intilliggande områden.

KOMMERSIELL OCH SOCIAL SERVICE

Kommersiell service

Kommersiell service fokuseras kring Mälärvägen. Det förhållandevis höga trafikflödet genom området redan idag bedöms skapa underlag för en mindre yta lokaler. Detaljplanen ställer vissa krav på etablering av lokaler (se BC1 i plankartan), samt ger möjlighet till lokaler och annan verksamhet i all bebyggelse längs huvudgatorna. I samband med att området och samhället omkring växer bedöms efterfrågan öka. Detaljplanen ställer därför kravet att alla flerbostadshus byggs så att markplanet är förberett för användning som lokal. Vidare ges samtliga bostäder möjligheten till mindre verksamhet. Förgårdsmarken ger utrymme att tillgänglighetsanpassa entrén även till bostadshus som byggts med markplan 80 cm ovan gatunivå.

Social service

Detaljplanen ger möjlighet att etablera förskola eller grundskola söder om torget, samt öster om Kanalbacken. Mer information finns i kommunens lokalförsörjningsprogram.

Detaljplanen ger dessutom möjlighet att bygga såväl gruppboende/LSS-boende (lagen om särskilt stöd) som äldreboende.

ODLINGSBAR MARK, OCH FRILUFTS- OCH IDROTTSOMRÅDE

Områdena i väster, märkta LNY, kommer sannolikt att fortsätta brukas. Planförslaget ges möjlighet att omforma delar av eller hela området till friluftsområde, eller för idrottsändamål. Anläggningar får dock inte vara störande för intilliggande bostäder.

GATOR OCH TRAFIK

(för nuvarande gatunamn se områdekarta, s. 3. För nya vägnamn, se illustrationsplan, s. 10.)

Förutsättningar

G/C-trafik

Den gamla allén nyttjas som gång- och cykelväg och är en förbindelselänk från centrala Väsby till Sättra och Runsa. Även via Prästtorpsvägen är friluftsområdena på Runsa halvön tillgängliga för framförallt gångtrafik.

Kollektivtrafik

SL trafikerar nuvarande Mälärvägen och vidare längs Runsavägen ut till Runsa med buss 532, vardagar är det 8 avgångar/vardag, 5 avgångar/lördag och 3 avgångar/söndag i båda riktningarna.

Biltrafik

Genom området, i sydost, passerar Mälurvägen som är en huvudgata med genomfartstrafik. Trafikmängden är för närvarande ca 8000 fordon/dygn. Trafikverket är väghållare för Mälurvägen från Stäketvägen och fram till Älvsundavägen. I sydöstra delen av planområdet ansluter Älvsundavägen som tillhör kommunens huvudvägnät och som på sikt avses anslutas till Breddens trafikplats. Trafikmängden är för närvarande ca 2500 fordon/dygn. Det råder idag genomfartsförbud för tung trafik.

I dagsläget är Runsavägen smal, kurvig och trafikosäker. Situationen är mest påtaglig under sommaren, då trafiken till Kairobadet är stor och vägen har för låg standard och trafiksäkerhet, men även vintertid är den låga standarden besvärande.

Förändringar

Mälurvägen i ny sträckning

Strax väster om Runbyrondellen i planområdets östra del föreslås Mälurvägen följa Eds Allé. Korsningen med Älvsundavägen flyttas därför ca 80 m norrut. I planförslaget föreslås denna sträckning i framtiden heta Mälurvägen. Plankartan redovisar i väster en riktning för en tänkt fortsättning av huvudgatan i form av en ny väg som ersätter Runsavägen. Plankartan skapar ett utrymme för en eventuell ny väg till Sättra, som utreds i samband med fördjupad översiktsplan för Väsby Sjöstad.

Fördelarna med den nya sträckningen av Mälurvägen är flera:

- Huvudstråket blir istället längs nya Eds Allé och tätorten koppling mot Mälaren understryks.
- Den svårutvecklade "kil" som idag finns mellan Eds Allé och nuvarande Mälurvägen försvinner.
- Genomfartstrafiken mellan E4 och Stäketvägen försvåras.

Gång- och cykeltrafik

Området är en utvidgning av tätorten. Grundregeln är att alla trafikslag använder samma gaturum. Eds Allé lyfts fram som boulevard med bibehållen gång- och cykelväg i allén. Österut föreslås området länkas samman med Äggets bostadsområde genom möjliga gångstråk över parkområdet. Utefter bebyggelsens ytterkant löper gång- och cykelvägar som både syftar till att möjliggöra trafiksäker gång- och cykeltrafik i och igenom området, och att skilja privat tomtmark från allmäntillgängliga park- och naturområden.

Barnperspektivet/trafiksäkerhet

I lokalgatunätet förväntas mycket små mängder biltrafik. Huvudgatorna utgör de svåraste barriärerna. Huvudgatorna formas hastighetssänkande, med ett så smalt gaturum som möjligt, samt med förhöjd mittremsa för att förstärka upplevelsen av avsmalnat gaturum. Vid torget diskuteras en lokal förhöjning av gatans nivå till torgets, och/eller avvikande material, i syfte att skapa en trafikzon på de gåendes villkor. Eds allé kommer att utgöra den huvudsakliga gång- och cykel-länken mot stationen och centrum. Samtidigt finns möjligheter till kompletterande gång- och cykelväg genom Ägget eller direkt mot Lövestavägen och Runbyskolan. Genom områdets centrala parkstråk löper på båda sidor gång- och cykelstråk som i huvudsak är skilt från motortrafik.

Kollektivtrafik

Området ska anslutas till kommunens kollektivtrafikenät.

Planen ska också vara framåtsyftande vad gäller långsiktigt hållbara trafikslag. Spårbil diskuteras som en möjlig lösning längs Mälurvägen. Spårbilar kan anläggas längs mark eller i luften. Längs Mälurvägen saknas utrymme längs marken. Ev spårbilar kommer sannolikt att behöva gå i luften söder om allén.

Två lägen för busshållplatser planeras, dels i det centrala parkstråkets möte med Mälurvägen, och dels i parkstråkets möte med Eds Sjöväg i söder. Se illustrationsplan, s. 10.

Biltrafik

Trafikprognos för år 2020 redovisas i illustrationen nedan. Siffrorna anger antal fordon per vardagsmedeldygn. Förutsättningarna är ca 3 000 nya bostäder vid Mälaren och direktanslutning från Älvsundavägen till E4.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersstrukturen - inom kvarteren i mindre enheter, eller på tomtmark. Längs huvudgatorna skapas kantstensparkering där utrymme finns. Kantstensparkering på allmän gata får räknas som besöksparkering. Torg- och kantstensparkering utgör även viktiga resurser för besöksparkering till verksamheter i bebyggelsens bottenvåning.

Parkeringsnorm som gäller om inte annan politiskt beslutad policy finns återfinns i planbestämmelserna.

Området bedöms sammanlagt tillskapa ca 150 p-platser på allmän plats, genom i huvudsak kantstensparkering.



*Prognosticerade trafikmängder utifrån färdigbyggt område, och en uppskattning av ca 3000 bostäder i Väsby Sjöstad, direktanslutning av Älvsundavägen mot E4, samt schablonuppräknig av befintlig trafik fram till 2020.
(antal fordon/årsmedeldygn)*

HANTERING AV DAGVATTEN

(dagvattenhantering enligt nedan biläggs exploateringsavtal)



Dammstråk med områdesindelning (Bjerkning AB, 2011-06)). Observera att bebyggelsestrukturens utbredning minskat i nordvästra delen sedan kartans framställande. Det påverkar dock inte dagvattenlösningen.

Dagvattenflödet från området före utbyggnad är beräknat till 1420 l/s vid ett 10 års regn med 10 minuters varaktighet. Efter utbyggnad beräknas dagvattenflödet öka till 6198 l/s vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet.

Generellt så ökar föroreningshalterna vilket beror på den ökade bebyggelsen, trafikrörelser och ökade andelen hårdgjorda ytor. Undantaget är näringsämnen som kväve och fosfor som minskar vilket beror på att åkermark ersätts med bostadsbebyggelse.

I planområdet anläggs ett centralt parkstråk med fyra dammar som länkas samman av öppna diken med uppbyggda ”trappor” för syresättning av dagvattnet och trummor där stråket korsas av vägar. Syresättningen i trapporna medverkar bland annat till att avskilja fosfor.

Dagvatten från lokaligator i område 2 och 3 leds till damm 1 och 2. Från lokaligatorna i område 1 leds dagvatten genom ett makadamstråk inne på område 1 södra och vidare till damm 4. Dagvatten från område 4A och 4B leds till damm 3. Dagvatten från parkeringsytor leds till skelettjordar i Mälärvägen och Älvsundavägen där det är möjligt. Övrigt dagvatten från parkeringsytor tas omhand i lokaligatornas dagvattensystem för att sedan renas i dammstråket. Oljeavskiljning sker i filterbrunnar i skelettjordssystemen och i dammarna.

Kväve avskiljs genom denitrifikation då dagvattnet stannar upp i dammarna samt genom växtupptag i dammarna. Suspenderade ämnen samt partikelbundna föroreningar (till exempel fosfor) avskiljs i dammsystemets sedimenteringsdelar. Dagvattnet får en långsammare transport till recipienten, Edssjön, genom diken och magasin, samt en uppehållstid i dammarna jämfört med dagens situation där dagvattnet leds i ledningar. Sammantaget kommer föreslagna lösningar medföra en reducering av föroreningar innan dagvattnet når recipienten.

I dammarnas grundare delar planteras särskilt utvalda växter för att uppnå ett så stort upptag av näringsämnen som möjligt. Planterade växter hindrar även oönskad algutväxt och minskar därmed risken för dålig lukt och kan dessutom verka flödesdämpande på vattnet. Mellan djupdelen och den grundare delen byggs en kalkstensvall. Kalkstenen höjer dagvattnets pH och ökar därmed fastläggningen av metaller och fosfor. Damm 3 och 4 förses med läns för att avskilja den olja som kommer från vägdagvattnet.

I detaljprojekteringen bör dammarna utformas för att skapa goda förutsättningar för biologisk mångfald, exempel på detta är att beskugga vissa delar av dammen genom att plantera växter och träd och skapa steniga partier. Beskuggningen minskar även algutväxten i dammarna.

För att förhindra dagvatten från det angränsande norra skogsområdet och den västra åkermarken att rinna in på området så anläggs två avskärande diken. Det västra diket löper parallellt med cykelvägen som avgränsar området.

De nya träden på den södra sidan av Mälärvägen anläggs med skelettjordar för fördröjning och rening av vägdagvatten. Trädens skelettjordar länkas samman av ett system med brunnar och dräneringsledningar. Brunnarna som leder dagvattnet till skelettjordsmagasinen förses med filter för att avskilja olja och partiklar.

Höjdsättningen av vägen anpassas där det är möjligt så att dagvatten från vägen leds till skelettjordarna, övriga delar av vägen förses med ledningar som kopplas till skelettjordsmagasinen. Från skelettjordarna leds dagvattnet till den djupare delen av damm 3 för oljeavskiljning och sedimentering av partiklar. Damm 3 förses med avstängningsmöjligheter för att skydda recipienten i händelse av en olycka på Mälärvägen.

Av barnsäkerhetsskäl anläggs dammarna med en släntlutning på högst 1:5.

Takavvattning ska ske via stuprör försedda med utkastare. På grund av den dåliga infiltrationsbenägenheten i området ordnas så att gatans dagvattensystem fungerar som bräddavlopp för fastigheterna.

Damm 1 och 2
 Reglervolym: 500 m³
 Permanent area: 1600 m²
 Djup: 1.5 m och 1.3 m
 Slänter 1:5

Träd, buskar och perenner planteras i grupper för att skapa vandrande skugga över vattenytan. Vattenväxter för olika zoner planteras i dammarna.

Dikeslutning 1,8%, kan trappas för flackare lutning

Dikeslutning 8,0%, trappas för flackare lutning

Dikeslutning 3,5%, kan trappas för flackare lutning

Damm 3
 Reglervolym: 700 m³
 Permanent area: 2000 m²
 Djupdel: 1.9 m
 Grund del: 1.3 m
 Djupdel och grund del avskiljs med kalkstensvall
 Slänter 1:5

Träd, buskar och perenner planteras i grupper för att skapa vandrande skugga över vattenytan. Vattenväxter för olika zoner planteras i dammen.

Trumma för dagvatten och vilt

Dämpskärm för olja

Dikeslutning 0,3-0,5%

Trummor för dagvatten

Trummor för dagvatten

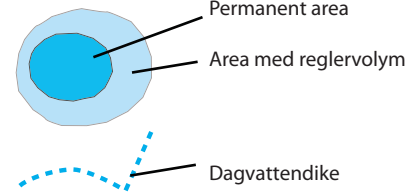
Dikeslutning 0,3%

Dämpskärm för olja

Damm 4
 Reglervolym: 1300 m³
 Permanent area: 4000 m²
 Djupdel: 1.8 m
 Grund del: 1.4 m
 Djupdel och grund del avskiljs med kalkstensvall
 Slänter 1:5

Träd, buskar och perenner planteras i grupper för att skapa vandrande skugga över vattenytan. Vattenväxter för olika zoner planteras i dammen.

FÖRKLARINGAR



Förtydligande av planbestämmelser

Främjande av mångfald, levande offentligt rum och föränderlighet

Bestämmelserna är utformade för att stödja utvecklingen av området till en väl fungerande, varierad och levande stadsdel. Detaljplanens illustrationsplan visar på en stor andel enbostadshus, vilket speglar en trolig utbyggnad utifrån dagens marknadsläge. Planbestämmelserna ger dock, med undantag för enstaka platser där flerbostadshus eller enbostadshus regleras, stor frihetsgrad vid val av bostadstyp för att skapa utrymme för framtida förändringar, som bidrar till områdets mångfald, och som successivt kan medge en förtätning av området. Förtätning måste ske inom ramen för de bestämmelser som reglerar huvudbyggnads placering mot gata, fasadhöjd mm. Nyttjandegradsbestämmelsen som är knuten till tillbyggnader och uthus ger en stor utbyggnadsfrihet inom den egna fastigheten. Bestämmelsen ska samtidigt förhindra att utbyggnad sker på ett oönskat sätt inom 4,5 m från angränsande fastighet.

Flertalet bestämmelser är utformade utifrån bebyggelsens relation till det offentliga rummet - gator, torg, parker och natur, i syfte att fokusera på reglering av de faktorer som påverkar områdets allmänintressen i form av stadskvaliteter. Bebyggelsen ska placeras så att ett tydligt offentligt rum skapas. Variationsbestämmelsen ska säkerställa att den naturliga variation som uppkommer genom småskaligt och blandat markägande även efterliknas i situationer där samma markägare uppför grupphus eller större flerbostadshus.

Exempel

Nedan följer exempel på utveckling som kan ske som följd av den frihet som planbestämmelserna ger:

En länga på 10 småhus byggs av en markägare. Marken avstyckas i 10 st tomter. Placering av huvudbyggnader regleras mot gatan. Fasadhöjd regleras enligt bestämmelse om minsta och högsta fasadhöjd, liksom placering av entré, etc. Huvudbyggnaden får enligt byggrätt sträcka sig långt in på tomten. Husens utformning regleras i enlighet med variationsbestämmelser i grupper om max tre likadana. Antalet iordningsställda parkeringsplatser inom kvartersmark regleras enligt bestämmelse om parkeringsnorm.

Efter 10 år har några av husen byggts till. Även olika typer av uthus har byggts. Vissa tomter innehåller flera uthus. Allt i enlighet med den förhållandevis tillåtande nyttjandegradsbestämmelsen. Tillbyggnader och uthus inom 4,5 m från grannens tomt har prövats särskilt noggrant. De som i alltför stor utsträckning skuggar grannens tomt, skymmer utsikt eller på annat sätt medför betydande olägenhet har avslagits.

Efter 15 år bestämmer sig en av fastighetsägarna för att pröva att förtäta inom sin fastighet. Huvudbyggnaden rivs och en flerbostadsvilla med 4 st lgh prövas. Byggnadsnämnden kontrollerar bl a att byggnadens placering mot gata och fasadhöjd är planenliga, samt att ytterligare parkeringsplatser går att iordningställa. Om förslaget är planenligt beviljas bygglov för ett flerbostadshus där det tidigare stod ett enbostadshus.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURVÄRDEN

En inventering av ekologiska värden har gjorts. Inventeringen visar endast ringa naturvärden inom bebyggelseangränsande skogsområden. Eftersom i princip all skogsmark kommer att sparas finns inga konflikter med naturvärden. Merparten av bebyggelsen kommer att placeras på åkermark. För vissa delar av skogsdelarna finns ett behov att gallra för att få en trevlig rekreationsskog. Detta känns särskilt viktigt i t.ex. söderläge. Dessa föreslås i detaljplanen att skyddas genom bestämmelse NATUR-mark.

Edssjön

Sjön är betydelsefull som rastlokal för sjöfågel. I våtmarksområdet söder om sjön finns en flora med flera ovanliga växter typiska för det gamla jordbrukslandskapet. De skyddade fiskarna asp och nissöga finns i Edssjön och däggdjur som bäver, igelkott och stor fladdermus finns i dess omgivning. I nordväst vid Eds kyrka finns flera långa de Geermoräner, parallella åssträngar, som bildats av inlandsisen. Sjön och dess omgivning, särskilt de östra, är populära friluftsområden och utgör en värdekärna i Järvakilen. Sjön är mindre lämplig som badsjö på grund av omfattande algbloomingar.

Edssjöns stränder omfattas av strandskydd för land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen.

Generellt biotopskydd

Allén är skyddad av miljöbalken för generellt biotopskydd (kap. 7 §11). Detta innebär att det får "inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön" inom biotopskyddsområdet. Allén föreslås i planförslaget bevaras med undantag för att enstaka träd kommer att behöva tas bort som en följd av att ny cirkulationsplats byggs, samt att allén korsas av gator på fyra ställen. Länsstyrelsen har medgivit dispens från biotopskyddsbestämmelserna (2011-10-26), både i syfte att ta bort och återplantera rötskadade träd, samt i syfte att anlägga nya trafikknutpunkter inom ramen för planprojektet.

Biologisk mångfald

Järvakilen passerar i nord-sydligt riktning, väster om planområdet. Jordbruksmark är en biologisk monokultur, och ianspråktagandet av den bedöms inte påverka viktiga värden och funktioner i Järvakilen. Däremot kan området med sin bostadsbebyggelse i allmänhet och det centrala parkstråket i synnerhet, bidra till att stärka områdets biologiska mångfald. Nya biotoper skapas och det centrala parkstråket formas kontinuerligt från Bergaskogen och söderut mot Edssjön. Bärriärer i form av huvudgator och lokalgator bryts med grodtunnlar.

YT- OCH GRUNDVATTEN

Den 16 december 2009 fastställdes åtgärdsprogram och förvaltningsplan samt miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön.

Det grundläggande målet för vatten är att god vattenstatus ska uppnås år 2015, utom i de vattenförekomster som har medgetts förlängd tidsfrist. För ytvattenförekomsterna i Upplands Väsby har en förlängd tidsfrist till 2021 bedömts rimlig för att klara god ekologisk status.

Den planerade exploateringen får inte försvåra möjligheterna att med olika åtgärder uppnå god vattenstatus. I denna detaljplan är hanteringen av dagvattnet (inkl snöhantering) den insats som är av störst betydelse för att uppnå god vattenstatus. Åtgärder redovisas i denna detaljplan.

Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planområdet avvattnas till Edssjön (recipient). Avrinning av områdets dagvatten sker idag utan förbehandling och fördröjning. Edssjön är för litet för att klassas som vattenförekomst. Edssjön står i förbindelse med vattenförekomster (Väsbyån, Edsån, Oxundasjön, Mälaren). Edssjön har idag problem med höga kväve och fosfor-värden, samt rikliga algbloomingar.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenpolicyen 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 dagvattenpolicyen följs. Hanteringen av dagvatten är beskriven under rubriken "Dagvatten" på sid. 34.

Planområdet ligger *inte* inom skyddsområde för grundvattentäkt.

GEOTEKNIK

En övergripande geoteknisk utredning togs fram 2009 av Bjerking AB. Utredningen sammanfattas nedan.

Inom ytor med åkermark utgörs marken överst av ca 0,2 – 0,5 meter mulljord. Mulljorden underlagras av upp till 13,8 meter lera. Generellt är lerdjupet inom området begränsat och varierar mellan 0,5 – 5 meter. Under leran återfinns friktionsjord som vilar på berg.

Grundläggning inom området kommer till övervägande del utföras på lera. I anslutning till fastmarkspartier kan även grundläggning i friktionsjord bli aktuellt.

Inom den norra delen av området bedöms lätta byggnader i ett och två plan kunna grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder. I den östra delen, ner mot Eds allé, bedöms grundförstärkningsåtgärder erfordras. Grundförstärkning kan exempelvis innebära lättfyllning, urgrävning eller pålning.

I området väster om fastmarkspartiet kring Kanalbacken, norr om Mälarvägen, bedöms lättare byggnader i ett och två plan kunna grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder. Inom fastmarksområdet, främst den norra och nordöstra delen, bedöms även tyngre byggnader i flera plan kunna uppföras utan att förstärkningsåtgärder erfordras.

Söder om nuvarande Mälarvägen kan sägas att större byggnader erfordrar grundförstärkning medan lätta byggnader i ett till två plan bedöms kunna grundläggas direkt i mark.

Öster om Älvsundavägen bedöms samtlig bebyggelse erfordra grundförstärkning.

En tidvis hög grundvattennivå ska beaktas vid val av dagvattendammarnas läge och djup.

Inom åker- och ängsmarken har grundvattnets trycknivå i friktionsjorden under leran observerats från ca 0 meter till ca 3,5 meter under markytan. Inom områden med lös lera kan man vid pålastning förvänta sig sättningar, vilkas storlek är beroende av lastintensitet samt lerlagrens tjocklek och deformationsegenskaper.

MARKFÖRORENINGAR

Inom fastigheten Njursta 1:3 finns spår som tyder på användning som kan ha gett upphov till markföroreningar.

Mark från f d handelsträdgård (utanför planområdet) kan ha påverkats av tidigare kemikalieanvändning. Direkt utanför planområdet finns Edsby skjutbana där metallföroreningar kan förekomma. Dessa bedöms dock inte påverka planområdet. Någon förorenad mark i övrigt är inte känd.

Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

RADON

Åkermarken söder om Njurstatorp är i enligt översiktliga bedömningar lågriskområde för markradon. Ett mindre område vid Njurstatorp är högriskområde, medan övrig mark är normalriskområde. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

LANDSKAP

Området består av jordbruksmark som sluttar svagt söderut ner mot Edssjön med en svag kulle i höjd med allén. Jordbrukslandskapet bryts upp av Kanalbacken och allén.

I detaljplanen föreslås att bebyggelsen koncentreras till jordbruksmark. Två huvudsakliga nord-sydliga gröna stråk/landskapsarum planeras i syfte att bibehålla sambandet mellan Edssjön och naturområdena norr om planområdet, bl a Bergaskogen.

Ett naturparkstråk för närrökreation och dagvattenhantering föreslås centralt inom bebyggelsestrukturen. Stråkets generella sektion framgår av plankartan.

KULTURMILJÖ

Större delen av området ligger inom närmiljön Eds kyrka – Edsby och är utpekad i ”Upplands Väsby – Kulturhistoriska miljöer” (1988) som ”område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia”.

Bebyggelse

Marken inom planområdet är i huvudsak obebyggd. Utanför planområdet, i Njurstatorp i den nordvästra delen, finns den tidigare använda handelsträdgårdens anläggningar kvar med enstaka bostäder. I anslutning ligger fastigheten Njursta 1:3 som är bebyggd med ekonomibyggnader för jordbruk.

Betydande kulturhistorisk bebyggelse finns i anslutning till planområdet, bl a Eds Kyrka från 1100-talet, och Edsby Slott från 1872 vars nuvarande nationalromantiska utformning utfördes 1915.

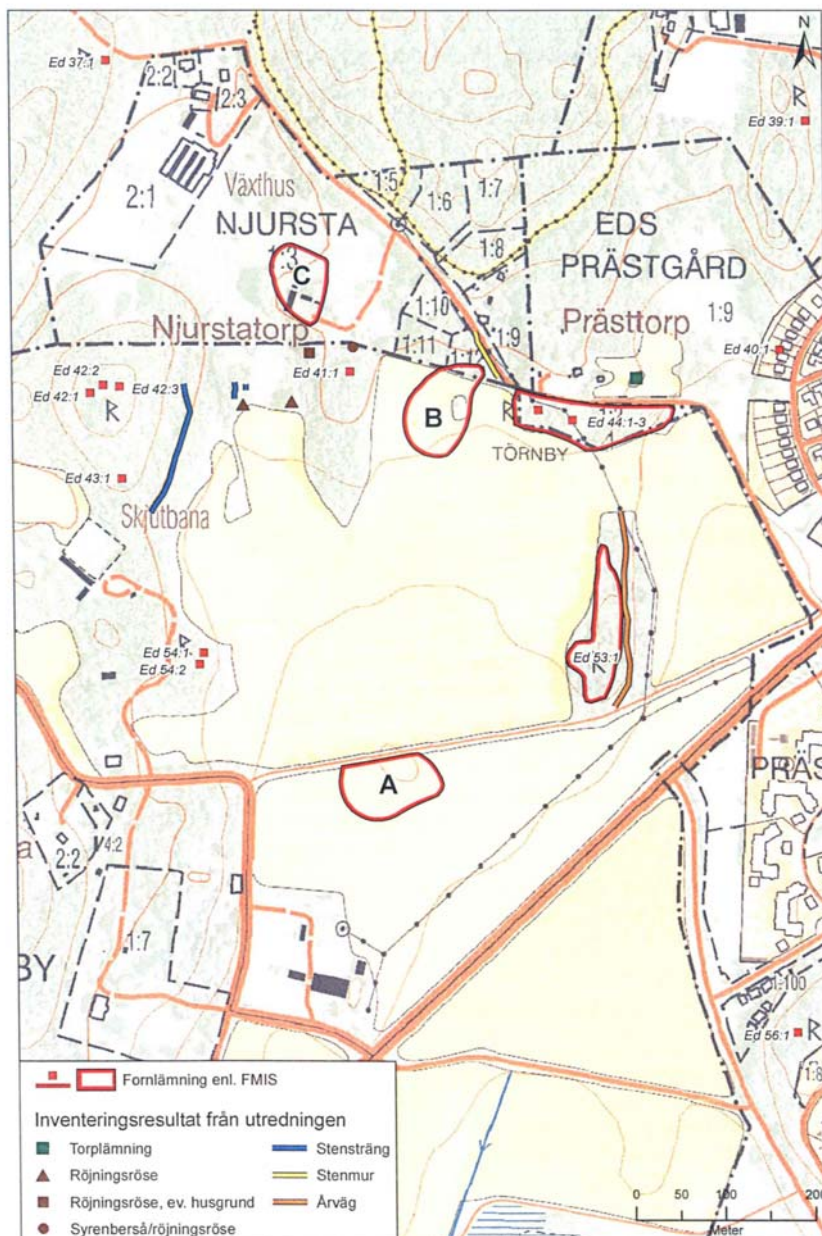
Planförslagets bebyggelsestruktur har formats så att siktlinjen mellan Eds prästgård och Eds kyrka bevaras.

Fornlämningar

I eller i anslutning till området finns kända fornlämningar.

På två platser inom planområdet, A och B enligt karta nedan, påträffades tydliga boplatsindikationer. Särskild arkeologisk utredning etapp 1 och 2, samt en arkeologisk förundersökning har genomförts. Syftet med förundersökningen var att avgränsa två boplatslägen i norr inom planområdet, samt beskriva utbredning, karaktär, ålder, sammansättning och komplexitet av en tredje fornlämning söder om dessa.

Innan en exploatering kan ske inom dessa områden måste en slutundersökning ske. Inför osäkerheten om tidpunkten för utbyggnaden önskar exploatören senarelägga slutundersökning. Plankartan har därför försetts med information om att kvartersmark och allmän platsmark berör befintliga, ännu ej slutundersökta fornlämningar samt att Kulturminneslagens regler gäller för dessa. Det innebär bl a att utbyggnad kan ske först efter att berörda fornlämningar i deras helhet slutundersökts efter tillstånd av länsstyrelsen. Kostnadsfördelning mellan exploatör och kommun regleras genom exploateringsavtal.



SERVICE

Allmän

Barnomsorg finns t ex i Harva, Prästgårdsmarken och Lövestavägen. Närmaste låg-, mellan- och högstadieskola finns vid Runby skola, ca 1 km från planområdets torg. Kommunal gymnasieskola finns vid pendeltågsstationen.

Kommersiell

Närmaste kommersiell service finns vid Runbyrondellen, ca 600 m från områdets mitt, där en mataffär och en bensinstation ligger. Till Väsby centrum där övrig kommersiell service finns är det ca 2 km.

TILLGÄNGLIGHET

Föreslagna bostäder intill huvudgatorna lyfts knappt 1 meter över gatunivå för att minimera störningar och insyn från förbipasserande trafik. För att skapa god tillgänglighet ställs därför kravet att två entréer ska finnas - en från gatan och en från gården. Entrén kommer då att kunna göras tillgänglig från gårdssidan. Enligt Boverkets Byggregler ska minst en entré vara tillgänglig. Huvudentrén behöver inte vara tillgänglig. I praktiken kommer dessa sannolikt att sammanbyggas, tillgänglighetsanpassad även mot gata genom ramp, se planskisser s. 28. Tillgänglighetsanpassad parkeringsplats kommer att kunna anordnas från gårdssidan inom 25 m från den tillgängliga entrén.

STÖRNINGAR & RISKER

Luftkvalitet

SLB-analys har utfört en bedömning av förväntad halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) år 2015. Bedömningen bygger på underlag rörande trafikflöden och ny bebyggelse.

Förutsättningarna för ventilation och utspädning av luftföroreningar varierar mellan olika gaturum. Breda gator tål betydligt större utsläpp än trånga gator med dubbelsidig bebyggelse. Avstånd mellan husfasader och husens höjd, spelar stor roll för gatuventilationen och därmed för halt nivåerna.

I planen för Eds Allé planeras bebyggelse på båda sidorna längs Mälarvägen, Älvsundavägen och nya Vällstavägen. Husen är dock låga vilket minskar risken för höga luftföroreningshalter. Likaså är den mest trafikerade gatan, Mälarvägen, bred vilket gynnar omblandningen och utspädningen av luftföroreningarna. Luftintag bör företrädesvis placeras på gårdssidan.

Halterna för kvävedioxid och partiklar (PM₁₀) bedöms ligga under miljö kvalitetsnormens gräns för dygnsmedelvärde på de tre mest trafikerade vägarna. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar (PM₁₀) bedöms därför klaras i hela detaljplaneområdet år 2015.

SLB-analys har bedömt riskerna med utsläpp från eventuella kaminer. Bedömningen är att eldningen inte innebär någon risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Tillfälliga störningar pga röklukt kan uppkomma i bostadsområdet trots detta. Det motiverar att endast kaminer med bästa eldningsteknik ska medges. Information om nivå för fastbränsleledning har förts in i informationsruta vid planbestämmelserna.

Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. Samhällsbullret i kommunen kommer från väg-, tåg- och flygtrafik, men även ljud från t.ex. fläktinstallationer höjer bakgrundsnivån. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg,

som antogs av riksdagen 1997. Boverket har i Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen, gett vägledning för planering för bostäder i områden som är utsatta för buller från väg- och tågtrafik. Boverket anger i allmänna råd att huvudregeln är att vid planering bör följande krav uppfyllas:

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets Byggregler.

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

För flygtrafik finns genom riksdagens beslut långsiktiga riktvärden för buller. De ljudnivåerna ligger till grund för avgränsningen av området för riksintresset buller från Arlanda flygplats. Boverket har tagit fram allmänna råd om flygbuller i planeringen (2010:2).

Trafikbuller från väg

Bebyggelsen utmed de större vägarna kommer att få höga ljudnivåer vid fasad.

En översiktlig studie av förutsättningarna gjordes under programarbetet av ÅF-Ingemanssons AB. Av rapporten framgår att trafikbullernivåerna vid fasader mot de större vägarna blir 61 – 65 dBA utan speciella åtgärder. Förutsättningar anges ändå finnas för att, med områdets utformning, skyddsåtgärder samt kompensationsåtgärder, kunna begränsa bullerstörningarna från vägtrafiken.

Följande trafikdata har varit dimensionerande vid utförande av störningsskydd:

Mälarvägen - 21.500 f/d, 8 % tung trafik, 50 km/h

Älvsundavägen - 10.500 f/d, 8 % tung trafik, 50 km/h

Vällstavägen - 12.400 f/d 5 % tung trafik, 50 km/h

En kompletterande utredning har tagits fram av Bjerking AB utifrån förändringar som gjorts till planens samrådsförslag. Ytterligare kompletteringar och bullerutbredningskartor har tagits fram till utställningsförslaget. Även dessa utredningar anger att ljudnivån vid fasad utmed de större vägarna med beräknad trafik år 2020 kommer att vara 64-66 dB(A)eq. Detta är beräknat för 50 km/h och med vanlig vägbeläggning.

Bebyggelsen närmast de trafiktäta stråken - Mälarvägen, Vällstavägen och Älvsundavägen - måste utformas så att bebyggelsen agerar bullerskärm för uteplatser och övrig bebyggelse i området (se särskilda störningsbestämmelser gällande skärmande bebyggelse i planbestämmelserna).

Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse har i rapporten skett utifrån:

- Möjligheten att uppfylla målet högst 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (bullerdämpad sida).
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 45 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

För bostäder intill huvudgata har detaljplanen störningsbestämmelser utformats utifrån ovanstående förutsättningar. Detaljplanen reglerar att bebyggelse med inslag av portiker och plank ska forma en sammanhängande skärm längs huvudgatorna, så att gårdssidan skärmas effektivt, både från buller och visuell upplevelse av fordonstrafik.

För kvarter längs huvudgata gäller att på gemensam gård och småhustomternas gårdssida får ljudnivån från vägtrafik inte överstiga 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå till mer än 10 % av fastighetens gårdsyta och inte överstiga 45 dBA ekvivalentnivå till mer än 50 %. För småhus gäller att minst en uteplats på minst 15 kvmska finnas där ljudnivån från vägtrafik inte överstiger 45dBA ekvivalentnivå.

Måluppfyllnad bostäder

Med föreslagen utformning av bostäder (se illustrationsplan) uppfylls troligtvis målet om högst 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen för de flesta bostäderna. Undantagen kan vara i hörnpositioner på flerbostadshus. För att uppfylla målen även för dessa krävs speciella åtgärder t.ex. delvis inglasning av balkonger.

Måluppfyllnad gård och uteplats

Byggrätternas utformning längs huvudgator har gjorts för att minimera buller på gårdssidor. Detta innebär bland annat följande:

- Inga öppningar mot huvudgata finns mellan enfamiljshusen.
- Vid korsningar placeras förråd i hörn av tomter vilket innebär att de skärmar buller på gårdarna.
- I hörn som saknar förrådsbyggnader placeras skärmar.
- Öppningar mellan flerfamiljshus tätas med inglasade balkonger.
- I flerfamiljshus mot Mälarvägen har nödvändiga portiker minimerats för att så lite buller som möjligt skall läcka igenom in på gårdarna.

Med föreslagen utformning av huskroppar, portiker, inglasade balkonger och skärmar uppfylls ställda krav för samtliga gårdar. Övriga tomter som inte redovisas på någon bilaga uppfyller ställda krav utan ytterligare åtgärder.

Samtliga lägenheter kan ha tillgång till en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Med rätt val av fönster, uteluftsdon och fasadkonstruktioner uppfylls gällande riktvärden avseende trafikbuller inomhus.

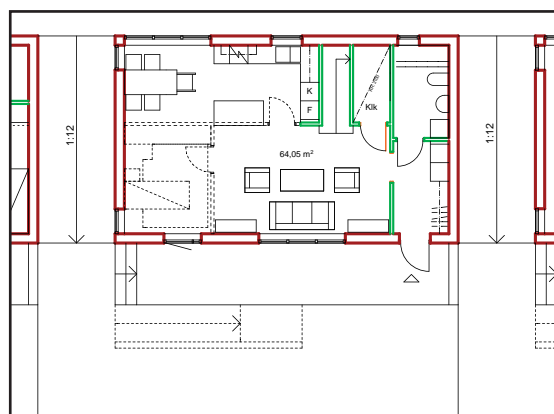
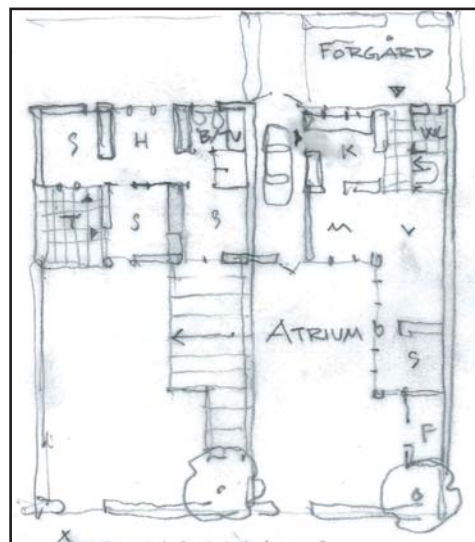
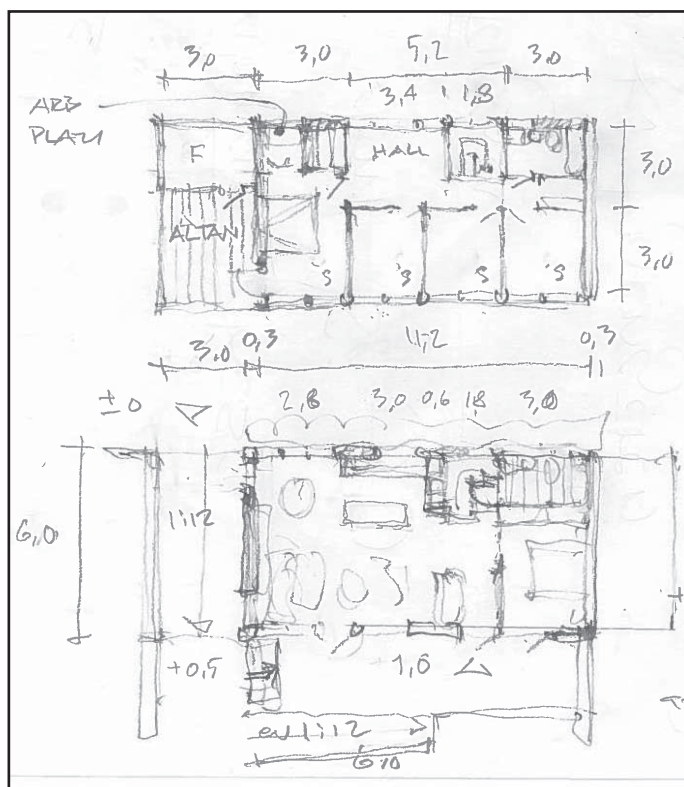
För att klara kraven för uteplats krävs skärm i änden av vissa kvarter, i enlighet med bullerutredning. Med föreslagen utformning av skärmar (se blå linjer i illustration s. 29) uppfylls ställda krav för samtliga bostäder.

Avsteg och kompensationsåtgärder

För delar av den tillkommande bebyggelsen uppfylls inte de nationella riktvärdena för väg- och trafikbuller. Området ligger på drygt 1,5 km gångavstånd från pendeltågsstationen. Kommunen betraktar området som centrum- och kollektivtrafiknära och en vidareutbyggnad av tätorten, vilket innebär att avsteg från riktlinjerna för vägtrafikbuller kan anses motiverat.

Förutsättningar finns att, med områdets utformning, skyddsåtgärder, samt kompensationsåtgärder, kunna begränsa bullerstörningarna från vägtrafiken.

- **Hastighetssänkning**
En sänkning av hastigheten på vägarna med 10 km/h innebär en sänkning av ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på ca 2 dBA. Studier har visat att hastigheten minskar ca 300 m före och efter en cirkulationsplats. Cirkulationsplatser ger en mjukare körstil än en korsning. Dessa båda faktorer medför att även ljudnivån minskar. Om cirkulationsplatser planeras vid Mälarvägens 90-graderskurva i väster torde hastigheten i området sjunka ca 10 km/h. Eventuellt kan detta kompletteras med någon form av trafikhinder, t.ex. avsmalnande vägbana, vid torgrummet.
- **Tyst asfalt**
Vid lägre hastigheter än 50 km/h är bilarnas motorljud dominerande och effekten av tyst asfalt mycket begränsad. Dessutom har tyst asfalt ingen effekt alls i korsningar och cirkulationsplatser. Detta medför att tyst asfalt inte är något alternativ i detta fall.
- **Bullerskyddsskärm**
Husens närhet till vägen och stor trafikmängd, gör att skärnhöjden måste vara orimligt hög. För att uppfylla riktvärdet gällande ekvivalent ljudnivå utomhus på översta våningen måste skärmen vara 4 m hög om den placeras i grönstråket mellan parkeringsplatser och gång/cykelväg.



Exempel på planlösningar för enfamiljshus mot huvudgata. Bullrig sida uppåt. Ej skala.
(Södergruppen arkitekter)



Utsnitt ur bullerkarta som visar ekvivalent bullernivå med 2 m hög skärm mellan husen. Grön färgskala innebär max 45 dBA. Illustrationen visar exempel på hur skärmar (ljusblå linjer) får placeras i småhuskvarter och icke slutna kvarters ytterhörn för att klara ljudkrav på gård (Bjerking AB)

Trafikbuller från flyg

Områdets nordvästra hörn påverkas av flygbuller från inflygning till Arlanda. Under 2008 fastställdes nya gränser för influensområdet för buller från riksintresset Arlanda. Detta planområde ligger inom angivet influensområde med mer än tre bullerhändelser över 70 dBA maximal ljudnivå per medeldygn, men utanför område mer än 55 dBA FBN (flygbullernivå). Miljööverdomstolen har i beslut hösten 2008 tillåtit överflygning över Upplands Väsby tätort längst till år 2018. Swedavia AB har ansökt om nytt tillstånd för Arlanda flygplats. Den nya miljöprövningen kommer bland annat att reglera flygvägarna inklusive eventuell fortsatt flygtrafik över Upplands Väsby tätort.

Antalet berörda bostäder har minskats avsevärt till utställningsförslaget. Ca 40 bostäder inom planområdet ligger inom influensområdet. Kvarvarande bebyggelsestrukturs utbredning är en avvägning mellan intrång och förutsättningarna att forma ett område som ansluter naturligt till landskapets förutsättningar på plats. Strukturen tar därför ”stöd” i den åkerholme som finns i nordväst.

Upplands Väsby kommun vidhåller att det allmänna intresset att komplettera befintlig bebyggelse genom förtätning av tätortsbebyggelsen måste anses väga tungt. Det är fråga om långsiktigt hållbar planering som tillåter tätorten och regionen att växa och samtidigt drar nytta av befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik. Kommunen anser att utbyggnadsförslaget är i god överensstämmelse med regionplanen - RUF 2010. Där anges att ny bebyggelse i första hand bör lokaliseras inom eller i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen. Då minimeras intrånget i de gröna kilar och det går att behålla en god tillgång till den tätortsnära naturen - en resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik.

Trafikverket och länsstyrelsen har i samrådsyttranden framfört att detta område med hänsyn till riksintresset inte kan anses lämpligt för bostadsbebyggelse. Kommunen föreslår att bostäder medges, men att detaljplanen förses med störningsbestämmelser som avser just flygtrafik. Dessa bestämmelser avser reglera:

1. Att ljudnivån från flygtrafik inomhus inte får överstiga 26 dBA ekvivalentnivå resp. 41 dBA maximalnivå (ljudklass B) med stängda fönster.
2. Att taktäckt uteplats på minst 15 kvm byggs för att säkra tillgången till uteplats med godtagbara bullernivåer.

Övrigt buller

Bostäder kommer som närmast att placeras 60-70 m från jordbrukets ekonomibyggnader. Vid dessa byggnader finns fläktar som är igång vissa tider av året. Ljudnivån från fläktarna ska inte överstiga de riktvärden som återfinns i Naturvårdsverkets publikation ”Externt industribuller”

Befintlig skjutbana i närområdet avvecklas.



Del av planområdet, med skisserad bebyggelseutbredning, som hamnar inom influensområdet (blåmarkerat).

Vibrationer

Vibrationsmätning har utförts av Bjerking AB.

SS 460 48 61 Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader. I denna standard finns en metod för mätning av vibrationer och bedömning av störning i bostäder. Komfortvärdet är effektivvärdet i vertikal riktning (RMS-värde) med tidsvägning Slow i frekvensområdet 1 – 80 Hz och vägt med ett filter för att ta hänsyn till människans vibrationskänslighet. Enligt standarden upplevs ett komfortvärde inom 0,4 – 1,0 mm/s som måttlig störning, medan värden under 0,4 mm/s upplevs som störande av väldigt få människor. Människans känseltröskel brukar anges till 0,2 mm/s.

Mätresultat

De högsta uppmätta komfortvägda vibrationshastigheterna i marken är mindre än 0,1 mm/s, rms i samtliga mätpunkter.

Bedömning

Bedömningen är att troliga frekvensvägda vibrationsnivåer knappast kommer att överskrida känseltröskeln 0,2 mm/s rms.

Brandkrav

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

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon skall säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter.

Grundprincip för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan i detta planförslag vid behov ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning i kombination med öppningsbara fönster. I byggprocessen skall även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas.

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Risk med transporter med farligt gods

Brandkonsulten AB har på uppdrag av Väsbyhem AB genomfört en inledande riskbedömning gällande nybyggnation av bostäder utmed Mälarvägen.

Med hänsyn till att Mälarvägen är en sekundär farligt gods led som slutar innan berört område och dess användning begränsas av transporter till befintlig bensinmack med avstånd som överstiger 250 meter till tänkt bebyggelse, ser Brandkonsulten AB inga risker med etableringen och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Risk avseende gasolcistern i förhållande till planerad nybebyggelse

Brandkonsulten AB har på uppdrag av NCC Boende AB tagit fram en riskutredningen för att klarlägga hur nära nybyggnation av bostäder kan placeras i förhållande till en befintlig gasolcistern.

En cistern för förvaring av ca 11 m³ tryckkondenserad gasol är placerad i anslutning till en torkanläggning för spannmål. Gasolen används för torkning av spannmål i

samband med skördearbete. Driften är i huvudsak förlagd till augusti och september månad.

Utredarens bedömning i aktuellt fall och med riskutredningen som bakgrund är att gasolcisternens placering är acceptabel i förhållande till planerad nybebyggelse. Motiv är att placeringen av gasolcisternen innebär att de schablonmässiga avståndskraven 100 m (LBE tabell 5.1) uppfylls. Enligt brandkåren i Attunda uppfyller anläggningen relevanta krav enligt Lagen om Brandfarliga- och Explosiva varor (LBE).

Risk för översvämningar och skred

Risk för översvämning bedöms inte finnas.

2007 gjorde Räddningsverket en översiktlig översvämningsskartering längs Oxundaån. Beräknat högsta flöde, som bygger på en systematisk kombination av alla kritiska faktorer (regn, snösmältning, hög markfuktighet, högt vattenstånd i sjöar samt magasinsfyllning i reglerade vattendrag) bedöms nå fram till den sk transportvägen i planområdets södra gränslinje.

Bedömt 100-årsflöde når enligt utredningen inte närmare föreslagen bebyggelse än 130 m.

Djurhållning

Planområdet utgör idag jordbruksmark och angränsar till områden närmare Edssjön som idag tidvis betas. Området ska karakteriseras av mötet med det gamla kulturlandskapet.

Skyddsrum

Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp kommer att byggas ut inom området. Ny avloppspumpstation kommer att byggas i områdets sydöstra del. Avstånd till byggrätt för bostäder är minst 50 m.

En av Norrvattens huvudvattenledningar passerar genom områdets norra delar. Bostadsbebyggelsen har minskat så att huvudvattenledningen inte längre berörs av kvartersmark för bostäder. Inom område med bestämmelse LNY berörs ledningen delvis. För arbete som berör ledningen krävs avtal med Norrvatten om utförandet samt godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Dagvatten

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

- Kommunerna skall i plan- och bygglovsprocess ställa krav på lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Fastighetsägare i befintliga bebyggelseområden 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.

En övergripande geoteknisk undersökning har utförts av Bjerking AB se avsnitt 3.2 samt bilaga 1. I samband med denna utredning kontrollerades grundvattennivån i fyra punkter av planområdet (se bilaga 2). Inmätningarna visade att grundvattennivån i området är generellt hög och var vid mättillfället cirka 1 meter under marknivån. Inför detaljprojektering kan det behövas kompletterande undersökningar av lerlager och grundvattennivåer.

Recipient för området är Edssjön.

För information om hantering av dagvatten, se avsnitt under Planförslag.

Energianvändning

Elförsörjning

E.ON AB är huvudman. I dagsläget behövs förstärkning av högspänningsnätet för att kunna klara av en total exploatering av området, förstärkning krävs från Väsby mottagningsstation utefter Smedbyvägen. Tre områden för transformatorstation finns reserverade inom planområdet.

Avfall

Avfall ska tas omhand inom fastigheten. Soputrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil.

Återvinning

I planområdets södra del reserveras plats för återvinningsstation.

Snöröjning

Det sammanhängande gatunätet ger goda förutsättningar att snöröja. Parkstråket kommer att användas som avstjälpningsyta för snö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Bygglovpliktens omfattning

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

Utredningar

Som underlag till detaljplaneförslaget har följande utredningar gjorts:

- Situationsplan, arkitektur, landskapsarkitektur - Södergruppen AB, White arkitekter AB, Bjerking landskap AB, 2012
- Arkeologisk utredning - Arkeologikonsult, 2011
- Buller - Bjerking AB, 2010, kompletterad 2011, 2012
- Geoteknik - Bjerking AB, 2009
- Vibrationer - Bjerking AB, 2010
- Naturvärden - Conec, konsulterande ekologer, 2010
- Luftkvalitet - SLB analys, 2010, kompletterad 2011
- Dagvatten - Bjerking AB, 2011
- Riskutredning - Brandkonsulten AB, 2011 och 2013

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I samband med upprättande av planprogram för Eds Allé gjordes bedömningen i samråd med Länsstyrelsen att genomförande inte kommer att leda till *betydande miljöpåverkan*. Inget har framkommit under arbetet med i samråds- eller utställningsförslaget som föranlett ett nytt ställningstagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Drotte	kontoret för samhällsbyggnad
Axel Nelstrand	kontoret för samhällsbyggnad
Anne-Sophie Arbegard	kontoret för samhällsbyggnad
Camilla Persson	kontoret för samhällsbyggnad
Maria Svanholm	kontoret för samhällsbyggnad
Florence Olsson	kontoret för samhällsbyggnad
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret
Håkan Talling	miljö- och hälsoskyddskontoret
Carl Bachman	kontoret för samhällsbyggnad
Peter Lindström	kontoret för samhällsbyggnad
Nils Odén	kontoret för samhällsbyggnad
Tomas Johansson	kontoret för samhällsbyggnad
Rolf Engström	konsult Bjerking AB

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Planhandläggare, stadsutvecklingschef