



Detaljplan för

Optimus

(Vilunda 6:42 m.fl.), Upplands Väsby kommun

Planbeskrivning – Granskning

Maj 2023

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas

Diarienummer KS 2019:172



**Upplands Väsby
kommun**

Sammanfattning

Detaljplaneområdet Optimus ligger i centrala Väsby och är en del av Upplands Väsby's industrihistoria där en del äldre industribyggnader finns kvar. Idag är området präglad av verksamheter, parkeringsytor, kontor och viss kulturverksamhet.

Detaljplanen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och park. I parken längs med Väsbyån kommer befintligt promenadstråk att finnas kvar och naturvärdena att utvecklas. Genom att blanda bostäder och verksamheter skapas möjlighet till levande stadskvarter med trygghet under dygnets alla timmar.

Sammanlagt möjliggör planförslaget för nya bostäder om cirka 70 000 kvadratmeter bruttoarea och för kontor och centrumfunktioner cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea. Den nya strukturen utformas så att den blir tydlig med god orienterbarhet och väl definierade gränser mellan vad som är allmänt och privat. Mot Optimusvägen anpassas de nya byggnaderna till villabebyggelsen i Folkparksområdet genom en lägre skala och med en planterad förgårdsmark som anspelar på de grönskande bostadsträdgårdarna på andra sidan gatan.

Befintliga trädalléer tas ned för att möjliggöra en breddning av gaturummet. Nya trädplanteringar anläggs mellan huvudgata och gång- och cykelbanan för att skapa ett säkrare och trevligare rörelsestråk.

Industriarvet ger området en tydlig identitet som ska förvaltas och bevaras. Den äldsta kvarvarande industribebyggelsen är särskilt kulturhistoriskt värdefull och får skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen samt de allmänna platserna ges en omsorgsfull gestaltning med utgångspunkt i den mänskliga skalan samt i områdets industrihistoriska arv.

Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen, gör att området är utsatt för höga bullernivåer och hänsyn behöver tas till behovet av skydd vid uppkomst av eventuella olyckor. Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med bland annat slutna kvarter och högre bebyggelse mot järnvägen och Mälarvägen.

Innehåll

1. Inledning	5
1.1 Handlingar	5
1.2 Planens syfte	6
1.3 Planprocessen	7
1.4 Bakgrund.....	7
1.5 Plandata.....	7
2. Planförslag och konsekvenser	9
2.1 Bebyggelse	9
2.2 Gestaltning	14
2.3 Kulturmiljö	20
2.4 Gator, trafik och parkering	21
2.5 Tillgänglighet	28
2.6 Trygghet	29
2.7 Barnperspektiv	29
2.8 Natur och ekosystemtjänster.....	29
2.9 Teknisk försörjning.....	31
2.10 Hälsa och säkerhet.....	34
2.11 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken.....	48
2.12 Undersökning om betydande miljöpåverkan	48
2.13 Precisering av planbestämmelse	50
3. Genomförande	63
3.1 Avtal.....	63
3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder	64
3.3 Ledningsrätt.....	70
3.4 Tekniska åtgärder.....	71
3.5 Ekonomiska åtgärder	76
3.6 Organisatoriska åtgärder	78
3.7 Administrativa frågor	78
4. Förutsättningar	79
4.1 Riksintressen och regionala program	79
4.2 Kommunala planer och program	80
4.3 Landskap och markförhållanden.....	81
4.4 Natur och ekosystemtjänster	82
4.5 Vattenområden	84
4.6 Bebyggelse.....	84
4.7 Kulturmiljö	86

4.8 Rekreation	87
4.9 Kultur och mötesplatser	88
4.10 Gator, trafik och parkering.....	88
4.11 Teknisk försörjning	90
4.12 Hälsa och säkerhet.....	90
4.13 Medverkande	92
4.14 Begreppsförklaringar	92

I. Inledning

I.1 Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Plankarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utredningar

01. Kvalitetsprogram (Kod arkitekter, 2023-05-11)
02. Historisk beskrivning (Kulturmiljö) (Nyréns, 2020-06-16)
03. Transformationsatlas (Kulturmiljö) (White, 2020-06-23)
04. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) (Geosigma, 2020-05-27)
- 04_1.MUR Geoteknik (VAP, 2021-12-21)
05. Tekniskt PM Geoteknik (Geosigma, 2020-05-27)
06. Stabilitet Väsbyån (VAP, 2021-12-21)
07. Konstruktionsutredning Mälarvägen (Structor, 2022-02-09)
- 07_1. Tekniskt PM Konstruktion (Golder, 2022-02-11)
08. Miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2020-06-15)
09. Kompletterande undersökning och riskbedömning (Deka Enviro AB, 2022-07-07)
10. Riskbedömning Optimusområdet JM (Deka Enviro AB, 2022-01-04)
11. Åtgärdsförslag Optimushuset (Bengt Dahlgren, 2022-05-11)
12. Miljöteknisk markundersökning VA-ledningar (Deka Enviro AB, 2022-09-30)
13. Radonriskundersökning (Geosigma, 2019-09-24)
14. Bullerutredning (Efterklang, 2022-05-12)
15. Dagsljusutredning (BAU 2022-02-18)
16. Magnetiska fält (Yngve Hamnerius AB, 2021-12-06)
17. Riskutredning (järnväg och Mälarvägen) (Brandskyddslaget, 2021-10-10)

18. Dagvattenutredning (Sweco, 2022-07-07)
19. Skyfallsanalys (Sweco, 2023-05-10)
20. Konsekvensanalys BHF (Sweco, 2023-05-10)
21. Stadsanalys (SpaceScape, 2020-06)
22. Luftkvalitetutredning (SLB-analys, 2019-12-13)
23. Luftkvalitetsutredning – Vilundaverket (SLB-analys, 2020-07-02)
24. Lukt- Vilundaverket (SLB-analys, 2020-09-11)
25. Trafikanalys (M4traffic, 2022-02-08)
26. Parkeringsutredning (Trivector, 2023-04-14)
27. Avfallshantering (Kod, 2023-05-12)
28. Brandskydd (Briab, 2023-05-15)
29. Naturinventering (Ekologigruppen, 2022-08-03)

I.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor, förskola samt lokaler för samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser. I parken längs med Väsbyån kommer befintligt promenadstråk att finnas kvar och naturvärdena att utvecklas.

Byggnader och gårdar ska gestaltas för att erhålla en hög arkitektonisk kvalitet som ger området en egen karaktär med historisk anknytning till platsen. Bebyggelsen som helhet ska kännetecknas av en lågmäld stadsmässig karaktär. En sammanhållen stadssiluet eftersträvas med några få väl motiverade högre volymer och med viss variation inom två olika karaktärsområden. Bebyggelsens färgskala och materialsättning ska vara väl sammanhållen. Bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Balkonger mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadernas helhetsgestaltning och entréer ska vara omsorgsfullt utformade och markerade.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa ett bevarande av Optimusbyggnaden med målsättningen att beakta byggnadens ursprungliga karaktärsdrag med avseende på volym, proportioner, fasadartikulering och interiöra öppna konstruktioner med genomsläppligt ljus.

I.3 Planprocessen

Denna plan hanteras med utökat planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.



I.4 Bakgrund

Upplands Väsby kommun och bolaget Vilunda 6:42 AB tecknade 2018-09-06 ett samarbetsavtal som innehöll en överenskommelse om att gemensamt se över möjligheterna för att starta ett arbete för en framtida ny detaljplan för Optimus, inom fastigheten Vilunda 6:42.

Kommunstyrelsens miljö- och planutskott gav den 27 februari 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.).

I.5 Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Upplands Väsby, öster om järnvägen och strax söder om Upplands Väsby station. Planområdet avgränsas av befintliga bostäder inom Folkparksområdet i öster, Anton Tamms väg i norr, Mälarvägen i söder och järnvägen i väster. Avgränsningen av planområdet har anpassats till angränsande detaljplaner, pågående och befintliga.



Flygfoto över centrala Upplands Väsby med planområdet markerat.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är 6,4 hektar och omfattar nästan hela fastigheten Vilunda 6:42 samt hela fastigheterna Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82. Fastigheterna ägs av Vilunda 6:42 AB.

2. Planförslag och konsekvenser

2.1 Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Optimusområdet som idag består av parkeringsytor, kontor och industribebyggelse, föreslås förvandlas till en ny tät stadsdel med bostäder, kontor med inslag av handel och centrumverksamhet. Även nya mötesplatser som torg och parkmiljöer föreslås. Den gamla Optimusfabriken blir en central utgångspunkt i området och har potential att utvecklas till en viktig mötesplats i centrala Upplands Väsby. Den tillkommande bebyggelsen föreslås delas upp i "Kvartersstaden" i den södra delen och "Verkstaden" i den norra delen kring Optimushuset.



Bilden visar området med ny bebyggelse sett norrifrån och beskriver områdets struktur och hur området förhåller sig till omgivningen. Illustration: Kod Arkitekter



Illustrationsplan som visar den nya föreslagna bebyggelsen. De fyra södra kvarteren illustrerade med bruna tak utgör Kvarterstaden. Övriga kvarter i norr illustrerade med gråa och vita tak utgör Verkstaden. Illustration: Kod Arkitekter

Delområde Kvarterstaden

I den södra delen av området föreslås fyra traditionella bostadskvarter med slutna innergårdar. Gatorna mellan kvarteren skapar siktlinjer till Folkparksområdet och Väsbyån. Längs den nordsydliga axeln skapas en passage från Mälarvägen med trappor som leder ner till en trädplanterad lokalgata och den nya platsen framför Optimushuset. Mot Mälarvägen i söder och mot järnvägen i väster föreslås en högre skala på bebyggelsen med upp till 7-9 våningar, för att skydda området mot buller. Mot Optimusvägen trappas skalan ned till 3-5 våningar, med möjlighet till inredd vind, för att möta upp den lägre skalan i villabebyggelsen inom Folkparksområdet.

I Kvarterssstaden eftersträvas variation. Varje kvarter utgörs av flera volymer vars tak bidrar till omväxling. Hörnhusens gavelmotiv mot huvudstråken markerar kvarterens hörn och bidrar till en stadig rytm och variation mot gatan. Mellan gavlarna löper takens riktning längs med gatan, den jämna takfoten skapar ett sammanhållet uttryck och tar ned skalan mot förgårdsmarken. Mellan kvartershörnen finns möjlighet till förgårdsmark för att skapa luft, variation och liv i gaturummet.



Bilden visar Optimusvägen norrut, med nya träd på båda sidor gatan och nya föreslagna byggnader till vänster i bild. Illustration: Kod Arkitekter



Bilden visar Optimusvägen söderut, med nya träd på båda sidor gatan och nya föreslagna byggnader till höger i bild. Illustration: Kod Arkitekter

Delområde Verkstaden

Området kring Optimushuset föreslås få en mer öppen struktur. Kopplingar finns till både Folkparksområdet, stationen och mot centrum. Två nya bostadskvarter föreslås där husen riktar sig mot de tillkommande allmänna ytorna och har öppnare bostadsgårdar. Optimushuset blir navet i området med sociala och rekreativa funktioner. Skalan på tillkommande bebyggelse anpassar sig till Optimushuset och är mellan fyra och sex våningar. En högre byggnad om nio våningar föreslås i den nordvästra delen. Byggnaden markerar entrén till området från norr och pendeltågstationen. En länkbyggnad kopplar ihop de två befintliga kontorshusen mot järnvägen, vilket är en förutsättning för att klara bullernivåerna inom området.



Bilden visar Optimushuset till höger i bilden och ny bebyggelse inom Verkstaden till vänster i bilden. Illustration: Kod Arkitekter

Bostäder

Förslaget innebär ny bostadsbebyggelse i sex nya kvarter. Bostadsbeståndet kommer att delas upp på flera olika byggaktörer med en blandning av både hyresrätter och bostadsrätter. Inom planområdet föreslås cirka 70 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Beräknat på en snittlägenhet på 80 kvadratmeter innebär det cirka 880 lägenheter.

Reglering av andel lägenheter

Enligt Upplands Väsby's översiktsplan ska samtliga områden eftersträva ett varierat bostadsutbud, på områdes- och kvartersnivå. Det ska finnas olika lägenhetsstorlekar, kostnadsnivåer och upplåtelseformer som gör det möjligt att bo kvar i sitt område även när livssituationen ändras. Bostadsutbudet ska vara varierat och passa olika målgruppers efterfrågan och behov, under livets olika skeden och beroende på olika livsval. Inom

detaljplanen för Optimus begränsas andelen mindre lägenheter för att följa översiktsplanens intentioner och möjliggöra för en bostadskarriär inom området. Bestämmelsen på plankartan innebär att andelen små lägenheter under 35 kvadratmeter maximalt får utgöra 40 procent av det totala lägenhetsbeståndet inom varje kvarter.

Bostadsgårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska utformas gröna och planteringsbara. Utformningen av bostadsgårdarna ska ge plats för samvaro och småbarnslek samt stärka ekosystemtjänster. Gårdarna utformas så att dagvatten kan renas och tas om hand lokalt, genom fördröjning och infiltration. För att skapa nödvändiga förutsättningar till att utforma dessa grönskande gårdar så finns det i detaljplanen en planbestämmelse om att minst 30 procent av kvarterens bostadsgårdar ska utgöras av planterad yta och ska ha en flerskiktad vegetation, dvs möjliggöra för träd och buskar i olika höjder.

Arbetsplatser och verksamheter

Detaljplanen inrymmer totalt cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea för centrumändamål och kontor, både i befintliga och nya byggnader. Det är främst i den norra delen av området som verksamheterna kan inrymmas, dels i Optimushuset, dels i befintliga och nya kontorsfastigheter närmast järnvägen. Inom större delen av bostadskvarteren kommer det att finnas möjligheter för lokaler i bottenvåningarna. I två av kvarteren mot det centrala torget samt på strategiskt utvalda platser mot Anton Tamms väg och Optimusvägen är det krav på att delar av bottenvåningarna ska innehålla verksamheter för centrumändamål.

Optimushuset har ett stort identitetsvärde för Upplands Väsby. Byggnaden har en stor potential och kan utvecklas till en viktig målpunkt, inte bara för området utan för hela kommunen, beroende på innehåll. Detaljplanen möjliggör för användningen centrum, kontor och förskola. En förskola ska lokaliseras i bottenvåningen. Förskoleverksamhet får dock inte uppta hela bottenvåningen då Optimushuset ska ha möjlighet att innehålla offentliga lokaler mot torget. Lokalerna kan med fördel ha en utåtriktad verksamhet som till exempel den befintliga konsthallen.

Om Optimushuset utvecklas till en större målpunkt skulle ett större flöde skapas av utomstående in i området, enligt utredningen "Stadsanalys Väsby stationsområde" (SpaceScape, juni 2020). På så sätt kan potentialen för kommersiell service ökas i gatuplan och bidra till ett mer levande område. Om en större publik kulturverksamhet lokaliseras i Optimushuset samtidigt som Väsby konsthall finns kvar kan det kulturella centret i Upplands Väsby utvidgas från Messingen till Optimusområdet.

Förskola

Tillskottet av bostäder innebär ett ökat behov av förskoleplatser i området. Planen ställer därför krav på en förskola i Optimushuset. Förskolan kommer att kunna inrymma cirka 100-120 barn och förskolegården kan totalt bli cirka 2 700 kvadratmeter stor.



*Vy från Optimusvägen söderut med förskolegården och Optimushuset till höger i bilden.
Illustration: Kod Arkitekter*

Förskolegården ska utformas enligt kommunens riktlinjer (Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, 2017-10-23) som förutsätter en minsta friyta om 30 kvadratmeter per barn och minst en sammanhängande friyta på 2 000 kvadratmeter i anslutning till förskolelokaler. Förskolegården inom planområdet har studerats och kraven på lekvärdesfaktorer bedöms kunna uppnås om friytan understiger 30 kvadratmeter per barn. Detta finns utförligare beskrivet i Kvalitetsprogrammet på sidan 47 under kapitlet Utformning av förskolegård.

Skyddsrum

Inom planområdet finns flera skyddsrum. Dessa kommer att vara kvar, eller vid behov ersättas, i samband med planens genomförande. Befintliga skyddsrum kan påverkas av planens genomförande vilket behöver hanteras i den fortsatta processen. Det finns inga krav på att bygga ytterligare skyddsrum inom området.

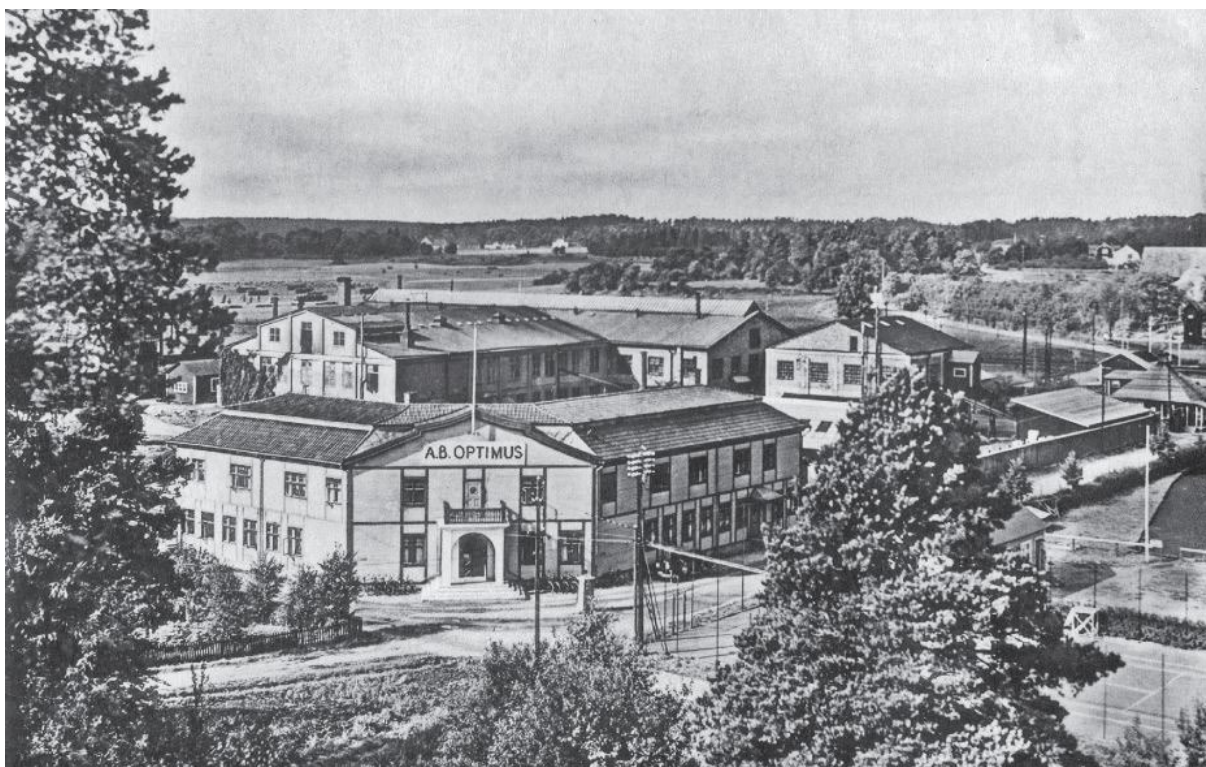
2.2 Gestaltning

För att tydliggöra fastighetsägarnas och kommunens ambitioner för området har ett Kvalitetsprogram (Kod arkitekter, 2020-05-03) tagits fram som biläggs detaljplanen. Kvalitetsprogrammet omfattar såväl bebyggelse, bostadsgårdar och förgårdsmark inom kvartersmark, som den yttre miljön inom allmän platsmark. Syftet med Kvalitetsprogrammet är att skapa en gemensam ambitionsnivå för området Optimus och är en överenskommelse om de kvalitéer som gäller för utformning och genomförande.

Kommunens stadsmässighetsdefinition (antagen 2018) samt Gestaltningsbilagan (antagen 2020) ligger som grund för Kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet biläggs det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med antagande av detaljplanen.

Mötet med omgivningen

Mot Optimusvägen anpassas de nya byggnaderna till villabebyggelsen i Folkparksområdet genom en lägre skala och med en planterad förgårdsmark som anspelar på de grönskande bostadsträdgårdarna på andra sidan gatan. Huset vid Anton Tamms väg/ Optimusvägen föreslås få ett tydlig fasat hörn som anknyter till den historiska byggnaden som en gång bildade entré till Optimusområdet.



Bilden visar den ursprungliga byggnaden som stod i korsningen mellan det som idag är Optimusvägen och Anton Tamms väg.

Mot järnvägsspåren och Mälarvägen är skalan högre för att stänga ute järnvägsbullret. En länkbyggnad mellan kontorsbyggnaderna på Anton Tamms väg 1 och 3 anpassas i skala till de befintliga kontorshusen och möjliggör en fysisk och visuell koppling till det bakomliggande Optimushuset genom en genomsiktig entrévåning. Mellan kvarter 5 och 6 uppförs en bullerskärm med hänsyn till det bullerutsatta läget. Bullerskärmen ska vara genomsiktig för att bibehålla siktlinjen mellan husen till andra sidan järnvägen.

Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och ska referera till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i staden. För att förstärka identiteten och de olika förutsättningarna föreslås en uppdelning av området i två olika karaktärer, "Kvarterstaden" i den södra delen närmast Mälarvägen, samt "Verkstaden" i den norra delen av området omkring Optimushuset.

Bottenvåningar och förgårdsmark

Bottenvåningarnas möte med allmän platsmark är avgörande för att skapa en attraktiv och levande stadsdel. Bottenvåningar ska skilja ut sig från övriga delar av gatufasaderna genom materialval, detaljeringsgrad och en högre våningshöjd. Byggnader mot allmän plats ska uppföras med en förhöjd bottenvåning där höga fönster i bottenplan ger mycket dagsljusinsläpp för boende eller fungerar som skyltfönster till verksamhetslokaler.

Mellan kvartershörnen finns möjlighet till förgårdsmark för att skapa luft, variation och liv i gaturummet. Där förgårdsmark finns ska den vara tydligt utformad antingen som privat uteplats med planteringar eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal. Förgårdsmarken skapar även möjlighet till rening av takdagvatten genom växtbäddar inom kvartersmark. I Kvalitetsprogrammet har tre olika typer av förgårdsmark identifierats med hänsyn till var i området förgårdsmarken är placerad.

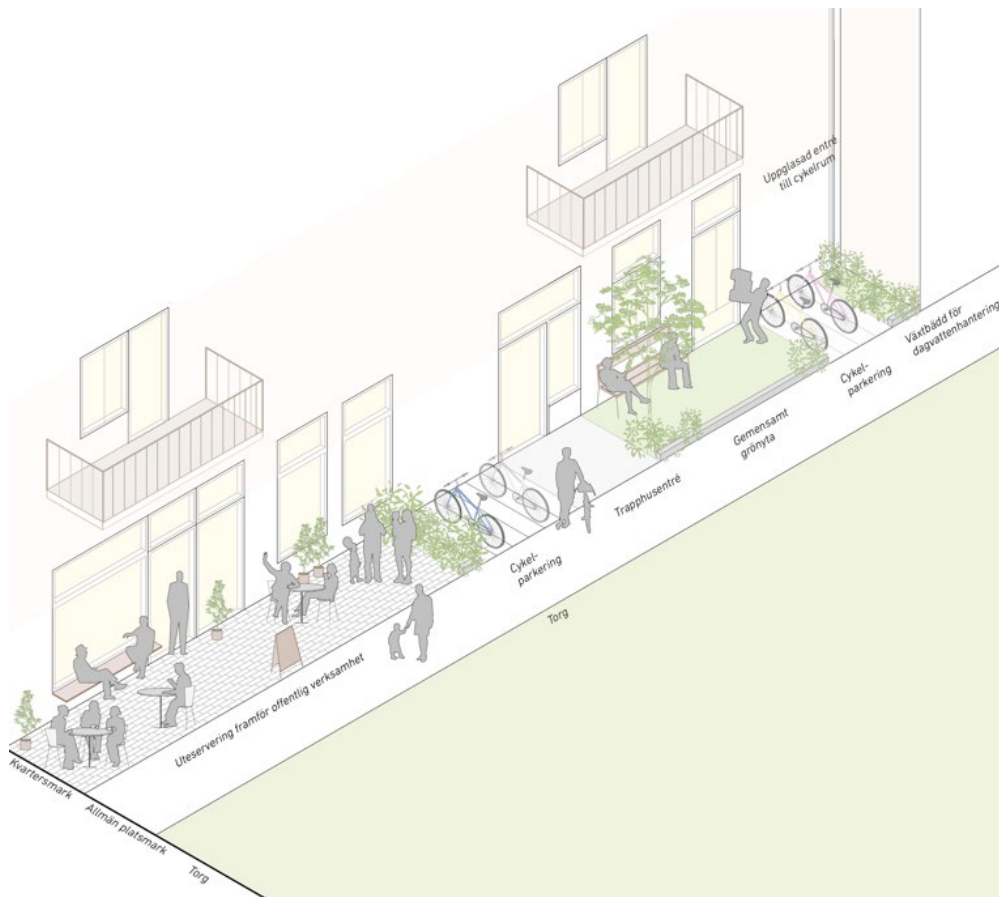


Bilden visar förgårdsmark inom Kvartersstaden. Illustration: Kod Arkitekter



Bilden visar förgårdsmark inom Verkstaden. Illustration: Kod Arkitekter

Inom Kvarterstaden föreslås förgårdsmarken vara planterad där privata uteplatser eller entréer avskiljs från gatan genom buskar och annan växtlighet. Gemensamma entrétytor till trapphusen har grönska, bänkar och plats för cyklar. Inom Verkstaden har förgårdsmarken en mer robust karaktär där lägre murar eller staket skiljer privata uteplatser mot gatan och där markbeläggning och växtlighet tydliggör gränsen mellan det privata och den offentliga trottoaren. Mot torg och där bottenvåningar innehåller verksamheter skapas en mer publik förgårdsmark mot allmän plats. Här tillåts plats för uteserveringar och utställningsytor för verksamheter. Runt entréer till bostäder och bostadskomplement samsas cykelparkering med växtlighet.



Bilden visar förgårdsmark mot torg. Illustration: Kod Arkitekter

Byggnaders gestaltning, material och kulörer

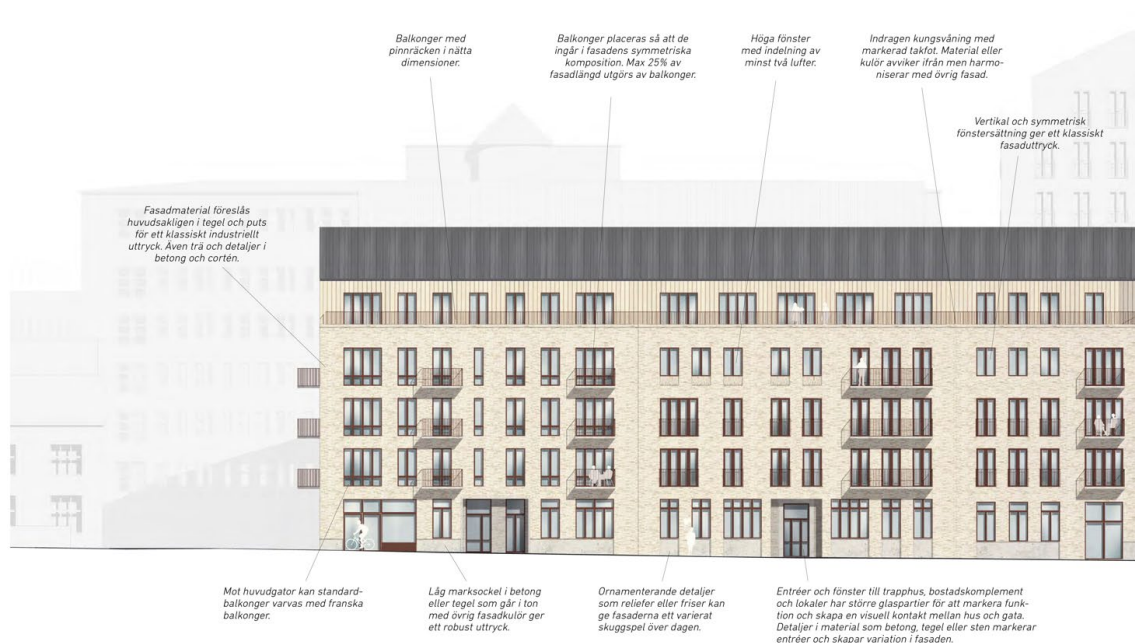
Den nya bebyggelsen inom Kvarteretsstaden föreslås byggas med inspiration från klassisk byggnadstradition. Med detta menas att fasaderna ska eftersträva en symmetri med en tydlig uppdelning där varje trapphus är avläsbart i fasadens utformning mot allmän plats. Bottenvåningen markeras genom högre våningshöjd, avvikande materialval eller en större detaljeringsgrad. Entréer placeras mot gatan och ges en tydlig utformning. Ornamenterande detaljer såsom reliefer eller friser kan ge fasaderna variation och liv.

Takets material och utformning är en viktig del i husets gestaltning och ska utföras i ett robust material. Sadeltak eller mansardtak eftersträvas inom området, vilket bland annat bidrar med gavelmotiv mot gatan i kvarterens hörn. Plankartan har en planbestämmelse om att låglutande tak inte får uppföras. Tekniska anläggningar ska i största möjliga mån integreras i bygganden. De anläggningar som måste sticka upp ska vara väl gestaltade och sammanhållna med gestaltningen av taken.

En vertikal och symmetrisk fönstersättning ger ett klassiskt fasaduttryck. Med hänsyn till klassisk arkitektur bör även balkonger samlas vertikalt och placeras symmetriskt med fönster och entréer.



Bildtext: Exempel på principer för fasadutformning i Kvartersstaden. Illustration: Kod Arkitekter



Bildtext: Exempel på principer för fasadutformning i Verkstaden. Illustration: Kod Arkitekter

I den norra delen inom det som kallas Verkstaden riktar sig den nya bostadsbebyggelsen mot Optimushuset och tillkommande offentliga platser. Husen föreslås få en mer robust karaktär och ges ett klassiskt industriellt uttryck, för att anspela på platsens industriella arv. Fasader av puts och tegel i jordnära toner och en låg marksockel i betong eller tegel som går i ton med övrig fasadkulör ger ett robust uttryck. Tillsammans bildar de nya och de äldre husen en varierad helhet. Takens riktning bryter mot Kvartersstaden. Den översta våningen ska ha en indragen kungsvåning, det ger gavlarna en egen karaktär och tar ned skalan/husens takfot mot gatan. Balkonger placeras så att de ingår i fasadens symmetriska komposition. Balkongräcken ska vara genomsiktliga såsom till exempel pinnräcken i smide.

2.3 Kulturmiljö

Den historiska dalgången, områdets industriarv samt områdets funktion som kulturbärare är tre aspekter som lyfts fram i den kulturmiljöutredning (Transformationsatlas, White 2020-06-23) som tagits fram i samband med planarbetet.

Väsbyån, som är en tydlig markör för dalgången, bevaras som ett rekreativstråk. Situationsplanens struktur säkrar siktlinjer genom området och det omkringliggande landskapet. Den gamla fabriksbyggnaden, Optimushuset, blir en central utgångspunkt och lyfts fram i den föreslagna strukturen. Byggnaden i sig tillför ett stort identitetsvärde som symbol för industriorten Väsby samt en social knypunkt med etablerade verksamheter.

I samband med utformning av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till befintliga bebyggelsemiljöer i området. Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse i skala och kan även referera till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i stadsdelen. Bebyggelsen närmast Optimusvägen anpassas i skala till Folkparksområdet på andra sidan.

Utöver promenadstråket längs med Väsbyån som har en grönskande karaktär finns en ambition att skapa ett kulturhistoriskt stråk som går från Industrivägen i norr, genom området och fram till ett nytt torg, söder om Optimushuset. Här finns en möjlighet att bevara och förstärka berättelsen om Optimus historia genom konst, informationsskyltar och utformning i den offentliga miljön. Fotogenlampan, som producerats i Optimusfabriken, har kommit att fungera som en symbol för områdets industrihistoria. Det visar sig bland annat i den specialdesignade gatubelysning som finns i närområdet.

Optimushuset

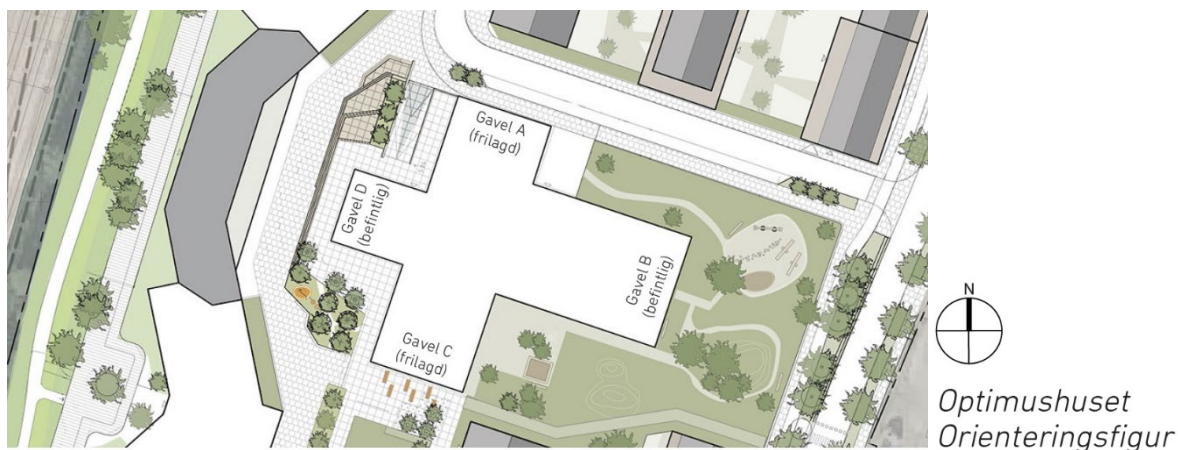
I gällande detaljplan har Optimus fabrikslokaler skyddsbestämmelser och även i denna nya detaljplan formuleras skyddsbestämmelser. Syftet är att säkerställa ett bevarande där bland annat Optimusbyggnaden skyddas genom rivningsförbud. Målsättningen är att beakta byggnadens ursprungliga karaktärsdrag med avseende på volym, proportioner, fasadartikulering och interiöra öppna konstruktioner med genomsläppligt ljus. Byggnadens ursprungliga stomme av armerad betong ska bevaras. Optimusfabriken var en av de första byggnaderna i Sverige som uppfördes med en bärande stomme av armerad betong. Även takets låglutande form med genomsläppligt glas samt lanterninens ursprungliga storlek, läge och form ska bibehållas.



Bilderna visar Optimushuset 2020. Foto: Kod Arkitekter

Den befintliga tillbyggnaden på Optimushusets södra respektive norra flygel planeras att rivas och således frigörs Optimushusets samtliga gavlar. Nya fönster och dörrar på gavlarna mot

söder respektive norr skall utformas i proportion och material efter byggnadens tidiga 1900-tals fabrikskaraktär.



Bilderna visar en situationsplan kring Optimushuset.

Renovering ska ske utifrån byggnadens tidstypiska material och hänsyn ges särskilt till tak, fönster, muröppningar och fasadproportioner. Vid förändring av fönster ska proportion, luft, hängning samt spröjsning utformas med hänsyn till ursprunglig 1900-tals fabrikskaraktär.

Vid fasadrenovering ska putsen återge fasadindelning, proportioner och detaljutföranden. Framtagande av tegelfasader bör ske endast utifrån byggnadens förutsättning att vara intakt. Ingrepp och tillägg på fasad ska minimeras och utföras med stor försiktighet för att minska håltagning och skadepåverkan. Detta gäller exempelvis nya öppningar i fasaden som bör utföras i befintliga muröppningar och tillägg på fasaderna såsom skyltar, armaturer och skärmtak.

Markplanering för beläggning och växter omkring Optimushuset ska ha sin utgångspunkt i att området varit ett industriområde med öppna ytor. Vegetation kring huset behöver därför minimeras och plantering av buskar/träd längs fasad undvikas. Planket runt förskolegården bör utföras på ett sådant sätt att det harmonierar med Optimushuset och den mittemot liggande villabebyggelsen, förslagsvis i tätt stående träplank målat i falufärg (se Kvalitetsprogrammet). Där planket inte behövs förordas gedigna grindar och staket i svart stål eller järn.

Optimushusets formspråk, utformning och historia har varit en central utgångspunkt i utformningen av intilliggande kvarter och torgbildningen. Om byggnaden drabbas av omfattande skador som gör att den inte kan stå kvar på platsen ska en ny byggnad uppföras på platsen som utformas likt den ursprungliga byggnaden.

2.4 Gator, trafik och parkering

Gatustruktur och sektioner

Optimusvägen, Anton Tamms väg och Mälarvägen som omger planområdet kommer även fortsättningsvis vara en del av huvudvägnätet i centrala Väsby. Till detta adderas en ny struktur med ett finmaskigt gatusystem inom Optimusområdet.



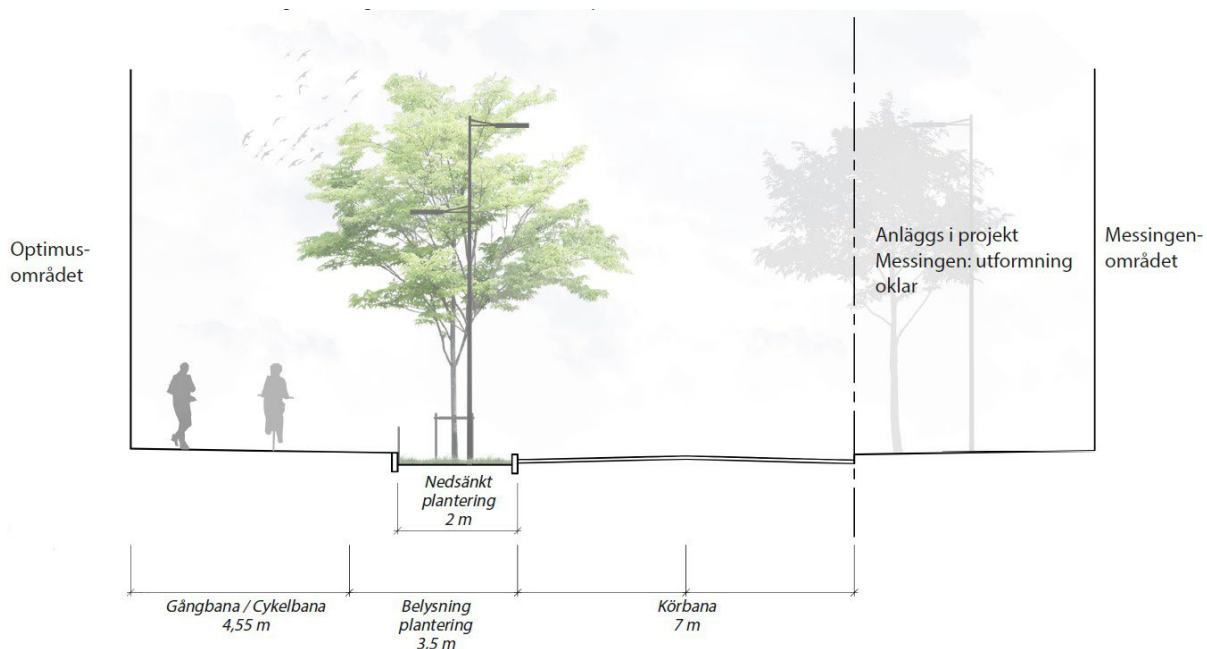
Kartan visar gatustrukturen med gator, gångstråk samt separata cykelvägar. Illustration: Kod Arkitekter

Optimusvägen ges ett mer stadsmässigt intryck och planeras med två körfält och är utformad för att rymma busstrafik. En ny gångbana anläggs längs gatans östra sida, mot Folkparksområdet. På gatans västra sida anläggs parkeringsplatser, gångbana och ett regionalt cykelstråk, vilket leds vidare mot Väsby station och söderut längs Smedbyvägen, vidare mot Stockholm. Längs Optimusvägen föreslås en dubbelsidig trädplantering och nedsänkta växtbäddar, vilket ger ett sammanhållet grönt gaturum. Den nya bebyggelsen föreslås få förgårdsmark intill gatumarken för att möta upp Folkparksområdets villaträdgårdar på den östra sidan av gatan. Sektionen blir totalt 20,05 meter.



Sektion: Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Anton Tamms väg har två körfält och är utformad för att rymma busstrafik. Den regionala cykelbanan anläggs på den södra sidan. En möbleringszon med sittplatser samt plantering i nedsänkta växtbäddar inryms på den södra sidan tillsammans med trottoar och regional cykelbana. Anton Tamms väg får en ökad betydelse som huvudgata vid utbyggnaden av projektet Väsby entré, i anslutning till Optimusområdet, med en ny ingång till pendeltågsstationen och en bussterminal i gatans förlängning. Sektionen blir totalt 20,05 meter.



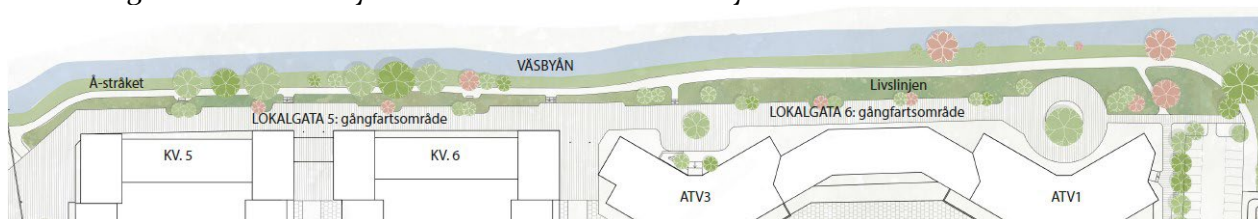
Sektion: Anton Tamms väg. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Inom området föreslås lokalgator med en sektion på 14 meter. Gatorna utformas med träd och med en omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönskande förgårdsmark bidrar till liv och variation längs gatorna.



Sektion: Lokalgata. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

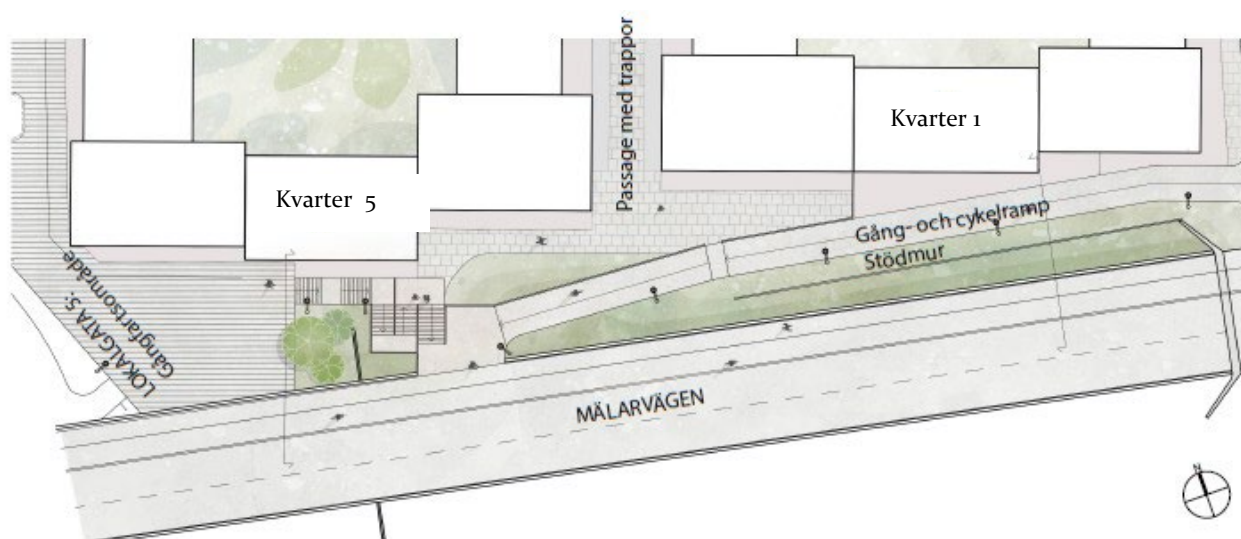
Mellan de befintliga kontorshusen vid Anton Tamms väg 1-3 och Väsbyån finns en befintlig yta utformad som ett gångfartsområde, där fordonstrafik och gångtrafik delar på ett gemensamt utrymme och biltrafiken framförs på de gåendes villkor. Denna karaktär föreslås förlängas söderut i gatan mellan de nya bostadskvarteren och Väsbyån.



Översikt Gångfartsområden. Illustration Nivå Landskapsarkitektur



Detaljplanen prövar bebyggelse nära Mälarvägen som är en viktig förbindelse mellan östra och västra sidorna av tätorten för såväl bil-, cykel- och gångtrafik. Den befintliga gång- och cykelrampen ner mot Optimusvägen förskjuts söderut, närmare Mälarvägen. Kopplingar till Optimusområdet stärks med trappor dels mot promenadstråket vid Väsbyån, dels med en passage med trappor genom bebyggelsen mot Optimushuset.



Kopplingen från Mälarvägen till Å-stråket och Optimusvägen. Illustration Nivå Landskapsarkitektur



Gångtrafik

Gångnätet sammanfaller till stora delar med den nya gatustrukturen i området. Gående kommer att kunna röra sig längs alla gator och torg. Från Mälarvägen föreslås det två nya trappor, utöver den gång- och cykelförbindelse som redan finns, dels mot Å-stråket längs Väsbyån, dels genom den nya kvartersbebyggelsen med Optimushuset i fonden. Längs Optimusvägen och Anton Tamms väg separeras gående och cyklister.

Gatan längs Väsbyån utformas som ett gångfartsområde där samtliga trafikanter delar gaturummet. Parallellt finns den befintliga grusade gång- och cykelvägen kvar närmast ån som är en del av Å-stråket.

Cykeltrafik

Längs Optimusvägen och Anton Tamms väg skapas separerade cykelbanor. Sträckan finns med i det regionala cykelvägnätet med pendeltågsstation och bussterminal som målpunkter. Cykelbanan utformas med hänsyn till dess funktion som regionalt stråk och korsningspunkter utformas med prioritet och hänsyn till oskyddade trafikanters säkerhet.

Längs Mälarvägen kommer den separerade cykelbanan att finnas kvar. Den befintliga relativt branta gång- och cykelkopplingen från Mälarvägens övre nivå till Optimusvägen kommer att finnas kvar men i justerat läge närmare Mälarvägen. Passager över befintliga övergångsställen på Optimusvägen och Smedbyvägen kan förväntas öka och behovet av säkra och tillgängliga korsningspunkter för gång- och cykeltrafikanter ökar. Korsningspunkterna kommer att behöva utformas med hänsyn till i första hand oskyddade trafikanters säkerhet men även med hänsyn till den tunga trafikens anspråk på tillgänglig väg.

Inom området planeras cykeltrafik färdas i blandtrafik längs lokalgatorna. Trafikflödet och hastigheten bedöms bli låg och därmed inte motivera separata cykelbanor utifrån säkerhets- eller framkomlighetsskäl. Särskild hänsyn kommer att behöva tas vid de platser där lokalgatorna knyter an till cykelvägnätet och vid målpunkter inom området som bedöms generera cykeltrafik, exempelvis verksamheterna i Optimushuset och platser där cykelparkering anläggs i större omfattning.

Kollektivtrafik

Planområdets läge i anslutning till pendeltågsstationen och bussterminalen ger området en mycket god kollektivtrafikförsörjning och förslaget innebär inga ändringar för kollektivtrafiken längs Optimusvägen. Befintliga busshållplatser i den södra delen av området kan vara kvar.

Biltrafik

Beräkningar gällande trafikmängder för Optimusområdet fullt utbyggt har tagits fram för år 2040. Optimusområdet beräknas alstra omkring 3 000 fordonsrörelser per vardagsdygn, en mindre del av denna trafik är dock inte nytillkommande eftersom befintliga verksamheter i området har räknats in. I beräkningarna har även en utbyggnad av närliggande projekt vid stationsområdet, som Väsby entré och Messingen, tagits med. Optimusvägen beräknas trafikeras av ca 8 200 fordon/vardagsmedeldygn och Mälarvägen, i höjd med planområdet, av ca 19 000 fordon/vardagsmedeldygn. På plankartan finns utfartsförbud längs stora delar av Optimusvägen och Anton Tamms väg. Det lokala gatunätet inom området är utformat för att hålla låga hastigheter. Angöring till parkeringsgarage i kvarter 1 och 5 bedöms bli en trafikintensiv punkt i området och utformas med hänsyn till trafiksäkerhet och så att god sikt kan erhållas. För att undvika garagedrifter utmed gångfartsområdet längs ån har utfartsförbud införts på plankartan.

Parkering

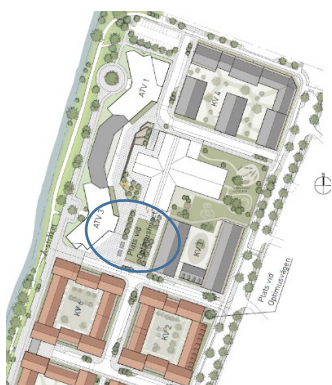
Behovet av cykelparkering i anslutning till bostäder och arbetsplatser ska i första hand lösas inom fastigheten. Principen är att cykelparkering ska ordnas på kvartersmark eller inom byggnaden. Cykelparkering för boende och verksamheter ska utformas för att förenkla att boende och anställda ska välja cykel som transportmedel. God tillgång på, och väl utformad, cykelparkering ska ses som en stödjande åtgärd för att möjliggöra ett begränsat bilparkeringsutbud och därför har antalet cykelparkeringsplatser utretts särskilt, Parkeringsutredning (Trivector, 2023-04-14), och utökats från föreslagna parkeringstal i Trafikplan 2013. Parkeringstal för cykel har beräknats till 27 platser per 1 000 kvadratmeter BTA bostad, för kontor 15 platser per 1 000 kvadratmeter BTA, för handel 16 platser per 1 000 kvadratmeter BTA och för förskola 21 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Parkering för bilar ska i första hand anordnas på kvartersmark. Parkeringsgarage planeras under samtliga nya kvarter, förutom under länkbyggnaden mellan de befintliga kontorsbyggnaderna ATV₁ och ATV₃.

Parkeringsstalet för bostäder är 0,65 platser per lägenhet, i linje med det politiska beslutet som gavs vid beslut om samråd (2020-12-16 §98). Parkering för verksamheter utgår i stort från föreslagna riktvärden enligt Trafikplan 2013 men har utretts särskilt, Parkeringsutredning (Trivector, 2023-04-14), och föreslås bli 15 platser per 1 000 kvadratmeter BTA handel, för kontor 6,75 platser per 1 000 kvm BTA och för förskola 5,1 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Parkeringsbehov för olika verksamheter varierar under olika tidpunkter under veckan. Parkeringar för boende är som mest använda under vardagsnätter, kontorsparkeringar har maximal beläggning under förmiddagen och parkeringar för andra verksamheter kan variera. Om bilplatser inte reserveras för varje särskild verksamhet kan variationen i parkeringsbehoven leda till att det totala behovet av platser blir mindre. En minskning till 70-80 procent av det teoretisk totala behovet är inte ovanlig om både bostäder, kontor och handel finns med i beräkningen av samnyttjande. Totalt planeras cirka 650 parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsefterfrågan (och parkeringstalet) för boende bör därtill kunna reduceras genom olika mobilitetsåtgärder, som till exempel bilpool.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Ytorna kring Optimushuset

Optimushuset lyfts fram i den föreslagna strukturplanen och byggnaden i sig tillför ett stort identitetsvärde för området. Ytorna närmast Optimushuset kan ge plats för en flexibel användning, som aktiviteter, uteserveringar, utställningar och evenemang. Det finns möjlighet att återskapa den historiska Industrivägens dragning fram till Optimusfabriken genom att Industrivägen övergår i gången fram till parktorget, söder om Optimushuset. Platsen utformas med fokus på sociala och gröna värden för både boende och besökande.



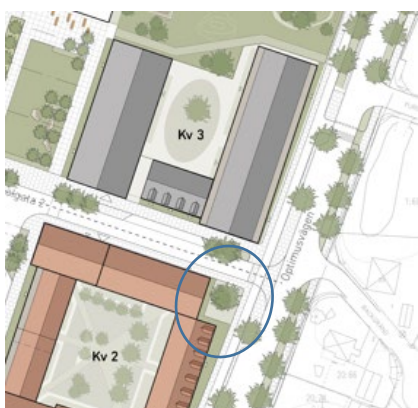
Bilden visar det nya torget söder om Optimushuset. Illustration Kod Arkitekter

Befintliga kontorshus och tillkommande bebyggelse har stor påverkan på den allmänna platsmarken. Det är av stor vikt att de fasader som är slutna öppnas upp och aktiveras. Detta kan ske genom tydliga entréer, genomsiktighet i bottenvåningen och en väl gestaltad förgårdsmark. På plankartan finns bestämmelser att tillkommande bebyggelse ska innehålla verksamhetslokaler mot torgytor och att bottenvåningarna ska vara öppna och aktiva.

En satsning på konst i anslutning till de öppna ytorna kring Optimushuset kan vara ett sätt att stärka områdets identitet – både i anslutande kvarter och på allmän platsmark. Detta behöver konkretiseras i den fortsatta processen.

Liten platsbildning vid Optimusvägen

Vid Optimusvägen, i anslutning till kvarter 2, skapas en mindre platsbildning. Karaktärsträd planteras och sittmöjligheter tillskapas.



Bilderna visar den lilla platsbildningen vid Optimusvägen mellan kvarter 2 och 3 och en av lokalgatorna inne i området. Illustration: Kod Arkitekter

Koppling Å-stråket - Mälarvägen

Trappor mot Väsbyån ger en ny koppling mot Å-stråket. Höjdskillnaderna mot Mälarvägen tas upp i stödmurar och planterade slänter.

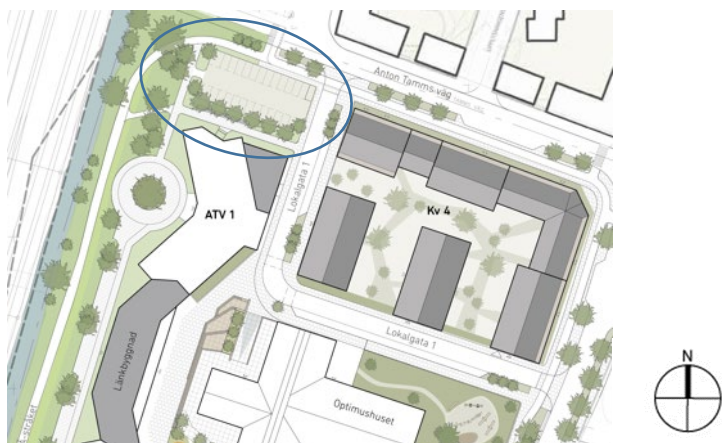


Bilderna visar trappan mellan Å-stråket och Mälarvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Plats vid Anton Tamms väg

Platsen får en central placering i mötet mellan Optimusområdet, föreslagna kvarter inom Messingenområdet samt området vid bussterminalen och pendeltågsstationen. Vid ett förverkligande av projektet Väsby entré skapas en ny entré till pendeltågen i direkt anslutning till Optimusområdet. Platsens utformning är beroende av närliggande stadsutvecklingsprojekt och behöver studeras ytterligare i den fortsatta processen. Därmed möjliggör detaljplanens

genomförande att befintliga parkeringsplatser och befintlig angöring till kontorshusen kan användas i ett första skede.



Bilden pekar ut ytan vid Anton Tamms väg. Illustration: Kod Arkitekter

Rekreation, Å-stråket

I stråket längs Väsbyån finns områdets i dagsläget största naturvärden. Stråkets befintliga värden bevaras i områdets norra delar, och utvecklas vid de nya kvarteren i söder med nya planteringar och sittplatser. Å-stråket är främst ett stråk för promenader. Stråket är mycket utsatt av buller från järnvägen, och då det även ligger inom skyddsavstånd för farligt gods planeras inget program för stadigvarande vistelse här. Å-stråket är en del av kommunens "Upplevelsestråk", vilket är en promenadslinga genom hela kommunen. Den är uppdelad i tolv etapper och har en total längd av drygt 40 kilometer. Längs med stråket löper även 'Livslinjen – världens längsta blomsteräng'. Livslinjen är tänkt att fungera som en spridningskorridor för flora och fauna kopplade till slåttade ängsmiljöer; en av de artrikaste biotoperna. Målet med Livslinjen är att skapa en sammanhängande blomsteräng från Ulriksdal i Solna till Arlanda i Sigtuna kommun.



Bilderna visar gångstråket längs med Väsbyån. Illustration Kod Arkitekter

2.5 Tillgänglighet

Allmänna ytor ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika typer av funktionsvariationer. Undantag kan göras för gångvägar om alternativ gångväg finns i närheten.

2.6 Trygghet

Den fysiska miljön ska vara trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionshindrades och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas. Planeringen ska inriktas och medverka till att befolka de offentliga rummen. Genom detaljplanen möjliggörs skapandet av en stadsmiljö där den upplevda tryggheten kan bli stor genom tydliga gränser mellan vad som är privat och allmänt samt att bebyggelsen vänder sig mot gator och vägar där människor rör sig. Genom att detaljplanen innehåller både bostäder och verksamheter ges förutsättningar att befolka staden över större del av dygnet och skapa förutsättningar för trygga och levande gaturum.

2.7 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. Några särskilda insatser för att involvera barn och unga i planeringen har inte gjorts i planarbetet. Viktiga platser för barn är bland annat bostadsgårdar samt den centrala torg- och parkytan söder om Optimushuset. Detaljplanen möjliggör också etablering av en förskola i området. Utformning av förskolegården och möjligheten att på ett tryggt och säkert sätt ta sig till förskolan har studerats och ett förslag på utformning av förskolegården finns beskrivet i Kvalitetsprogrammet.

Planförslaget har studerats utifrån ett barnperspektiv och den samlade bedömningen är att planområdets utformning beaktat barnperspektivet relativt väl, sett till den centrala plats det utgör. Inom planområdet saknas större idrottsytor och grönområden, men det centrala läget gör att dessa finns i planområdets närhet. Gång- och cykelnätet utvecklas och ansluter till platser som barn kan tänkas vilja besöka.

2.8 Natur och ekosystemtjänster

Natur

Natur- och rekreationsstråket längs med Väsbyån kommer enligt planförslaget fortsatt vara kvar vilket innebär att de naturvärden som finns kopplade till stråket bevaras.

Inom området har fem alléer identifierats, dessa behöver tas ned för att kunna genomföra föreslagen utveckling inom området. Längs Optimusvägen föreslås en ny dubbelsidig trädplantering med upp till cirka 40 nya lövträd, vilket ersätter befintlig allé utmed Optimusvägen. Även utmed Anton Tamms väg och inom lokalgatorna i området kommer nya träd att planteras.

Alléerna omfattas av biotopskydd och dispens för att fälla träden inom aktuella alléer har därför sökts och erhållits från Länsstyrelsen.

Kompensationsåtgärder

Naturvärdena i de befintliga alléerna försvinner när träden fälls. För att kompensera för de förlorade naturvärdena föreslås nya träd att planteras i alléer inom området som med tiden kommer att skyddas av biotopskyddet när de vuxit sig stora.

Totalt planeras 141 nya träd att planteras, varav 52 träd i alléer, 42 träd i rader och 47 träd spritt över området. Det är 22 färre alléträd än de 74 befintliga alléträd som kommer att tas ned för att realisera detaljplanen. De 42 träd som återplanteras i rader kan utgöra framtida alléer.

Trädstammen från den värdefulla linden som står utmed Optimusvägen kan med fördel placeras i närområdet som faunadepå, t.ex. på förskolegården eller på annan öppen plats inom detaljplaneområdet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Dessa är viktiga för staden eftersom de hjälper till att stötta den biologiska mångfalden, rena vatten, reglera klimateffekter, främja hälsa och sociala interaktioner samt bidra till att försörja människors mat-, material- och energikonsumtion m.m.

Kartläggning av ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun från år 2015 visar att Optimusområdet till största del har ekosystemtjänster av dålig kvalitet och till viss del även saknar många kvaliteter. I planeringen av området eftersträvas en ökning av ekosystemtjänster som bidrar med värden för platsen och dess omgivning, både avseende människors och djurs välbefinnande.

Tillkommande grönska i form av träd och markvegetation ger ökad biologisk mångfald, stärker spridningskorridorer, bidrar till luftrening, temperaturreglering och bullerdämpning samt omhändertar dagvattenflöden. Träd och annan grönska har även en klimatreglerande funktion, som vindbrytare och genom att bidra med svalka under varma perioder. Perioder med mer intensiv värme antas förekomma mer frekvent i framtiden och effekten av dessa perioder blir extra starka i stadsmiljö, där risken för bildandet av lokala värmeöar är högre.

Ekosystemtjänster inom allmän platsmark

Gator och torgytor föreslås få trädplanteringar vilket bidrar till luftrening, klimatreglering och bullerdämpning. En variation av arter bidrar till ökad biologisk mångfald. Ett växtval som gynnar pollinerande insekter är till exempel tidigblommande träd knutna till å-stråket. Ängsplanteringar längs Väsbyån är en del av en spridningskorridor för flora och fauna kopplade till slåttrade ängsmiljöer. Infiltration, rening och fördröjning av dagvatten sker i nedsänkta växtbäddar och skelettjordar.

Ekosystemtjänster inom kvartersmark

Utformningen av bostadsgårdarna och förgårdsmarken samt möjlighet till vegetationstak kan bidra till ekosystemtjänster inom kvartersmarken. Växtbäddar med tillräcklig jordmånsdjup på förgårdsmark och bostadsgårdar, som möjliggör buskar och mindre träd, är exempel på ekosystemtjänster. Det bidrar till upplevelsen av en grön stadsdel, stöttar biologisk mångfald och har viktiga tekniska funktioner såsom fördröjning av dagvatten samt en isolerande effekt på byggnader. Växttak kan både bestå av sedum och mossor eller biotaktak med en större artvariation och biologisk mångfald. Gemensamma bostadsgårdar eller takterrasser kan inrymma plats för odling och skapa trivsamma gemensamma ytor för boende, såväl vuxna som barn.

Vattenområden

Väsbyån planläggs som vattenområde i detaljplanen.

Strandskydd

När den nu gällande detaljplanen togs fram upphävdes strandskyddet om 100 m från Väsbyån. Enligt 7 kapitlet 18 § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts. Flera om- och nybyggnationer planeras intill Väsbyån och inom ett avstånd om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas igen inom hela den yta som ligger

inom 100 meter från ån inom planområdet, med undantag för yta markerad med bestämmelsen Park.

Motiv till upphävande av strandskydd

Området närmast strandlinjen är idag allmänt tillgänglig och säkras som parkmark i planförslaget. Resterande mark inom 100 meter från strandlinjen är till stor del redan ianspråktaga och hårdgjorda där strandskyddet föreslås upphävas på nytt. I och med detta är dessa markytor redan ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

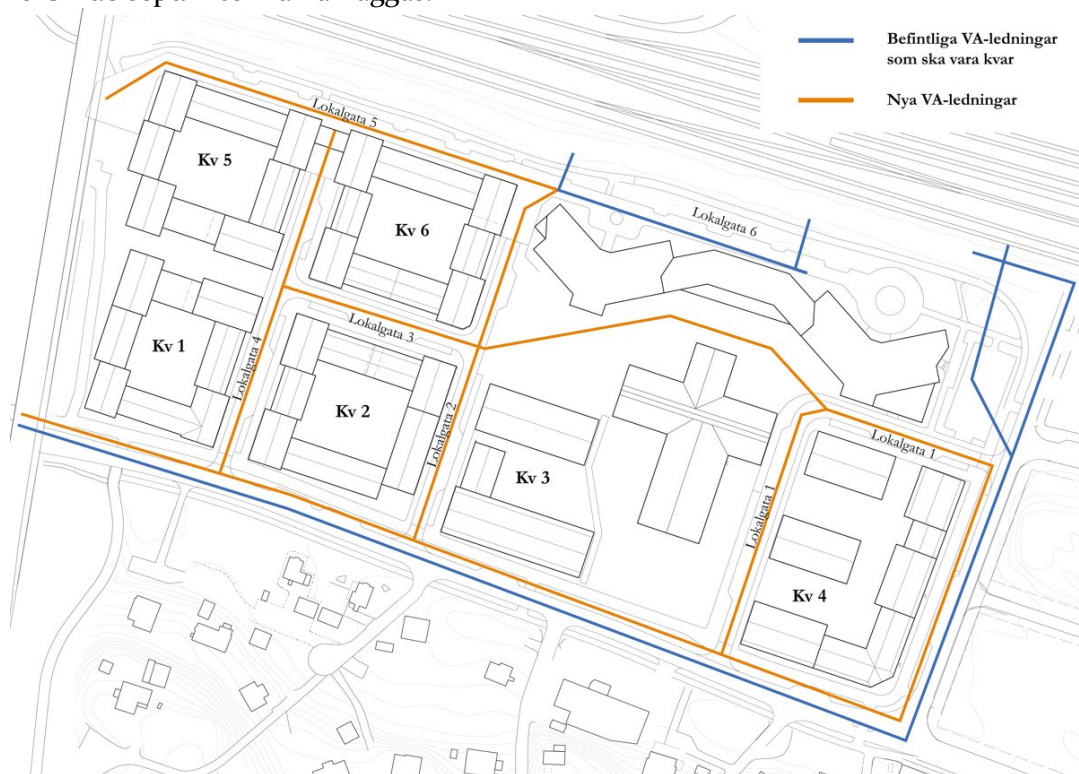
2.9 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I samband med genomförandet av detaljplanen för Optimus behöver befintligt ledningsnät för vatten och avlopp kompletteras och byggas ut. Större delen av det planerade ledningsnätet inom området behöver nyanläggas men några befintliga ledningar i utkanterna behålls. Preliminär utformning framgår av bilden nedan.

För att kunna uppföra kvarter 5 och 6 behöver två befintliga ledningar flyttas från planerad kvartersmark till nya lägen närmare Väsbyån, i lokalgata 5. En av ledningarna är en huvudvattenledning som ägs av Norrvatten och den andra är en trycksatt ledning för spillvatten som tillhör kommunen.

Vatten- och avloppsledningar med självfall kan inte förläggas runt alla kvarter. Det begränsar var förbindelsepunkter för vatten och avlopp kan anordnas för kvarteren. En planbestämmelse har därför lagts in på plankartan som styr att alla fastigheter måste ha en gräns mot gata där förbindelsepunkter kan anläggas.



Kartan visar befintliga ledningar som ska vara kvar i blått samt nya vatten- och avloppsledningar som ska anläggas i orange färg.

Dagvatten

Dagvatten som genereras inom planområdet har Väsbyån som recipient. Befintligt utlopp för dagvatten till Väsbyån finns nära Anton Tamms väg. Ett nytt ledningsnät med anslutning till detta utlopp har utretts och projekterats inom planområdet. Enligt kommunens riktlinjer ska de första 10 mm av ett regn omhändertas och renas inom fastigheten innan det kan ledas vidare till kommunens dagvattennät (Upplands Väsby kommun, 2019).

Väsbyån är en klassad vattenförekomst vilket betyder att det finns miljö kvalitetsnormer för att nå god status. Idag har Väsbyån otillfredsställande ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna får inte påverkas negativt av kommande exploatering. En dagvattenutredning (Sweco, 2022-07-07) har tagits fram för att ge förslag till vilka åtgärder som krävs för att möta de krav som ställs på dagvattenhantering i form av rening och fördröjning. För att uppnå miljö kvalitetsnormerna måste dagvatten från allmän platsmark och kvartersmark renas. Vatten från kvartersmark måste omhändertas inom kvartersmark och får inte ledas till översilning på allmän platsmark. Detsamma gäller för dagvatten från allmän platsmark, det får inte ledas till översilning på kvartersmark.

Dagvatten från allmän platsmark föreslås omhändertas främst i skelettjordar och växtbäddar. Tillgänglig reningsvolym i projekterade dagvattenanläggningar inom allmän platsmark har en överkapacitet, vilket innebär att åtgärdsnivån överstiger 10 mm på lokalgator, vägar och torg. Dagvatten från kvartersmark föreslås omhändertas i växtbäddar på bostadsgårdar och på förgårdsmark för att möjliggöra omhändertagande av takvatten. Enligt kommunens riktlinjer ska de första 10 mm av ett regn omhändertas och renas inom fastigheten innan det kan ledas vidare till kommunens dagvattennät. Detaljplanen har en bestämmelse att yta ska finnas inom kvartersmark för fördröjning av dagvatten

Flödesberäkningar visar att framtida flöden efter exploatering utan fördröjningsåtgärder ökar. Flödesökningen orsakas av de pågående klimatförändringarna som väntas innebära mer intensiva regn. Då planområdet är beläget invid recipienten och kommer få ett nytt allmänt dagvattenledningsnät bedöms inte det ökade flödet orsaka några risker eller negativa konsekvenser.

Påverkan på recipient

Föroreningshalter, före och efter exploatering samt med och utan åtgärder, visar att föroreningshalterna minskar efter exploatering utan åtgärder för samtliga ämnen förutom för fosfor. I dagsläget domineras planområdet av hårdgjorda ytor med bl.a. tung trafik som leder till relativt höga föroreningshalter för metaller, suspenderat material (SS) och olja. Efter exploatering ökar näringsämneshalterna för kväve och fosfor före rening. Detta kan förklaras av ökningen av grönytor med växter som bryts ner och släpper fosfor i dagvattnet. Efter rening med föreslagna åtgärder minskar halterna av samtliga ämnen jämfört med innan exploatering.

Recipienten, det vill säga Väsbyån, har ett förbättringsbehov för fosfor, polyklorerade bifenyler (PCB), kvicksilver (Hg), polybromerade difenyleterar (PBDE) och perfluoroktansulfonat (PFOS). Dagvattenutredningen visar att planens genomförande med åtgärdsnivån 10 mm och föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen till recipienten för samtliga ämnen. Fosforbelastningen till recipienten minskar med 2,4 kg/år efter exploatering med åtgärder från befintlig situation vilket med god marginal uppnår planområdets förbättringsbehov gällande fosfor till Väsbyån.

Exploateringen innebär en minskad belastning enligt det recipientspecifika förbättringsbehovet av de studerade föroreningarna till recipienten och bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna.

Energianvändning

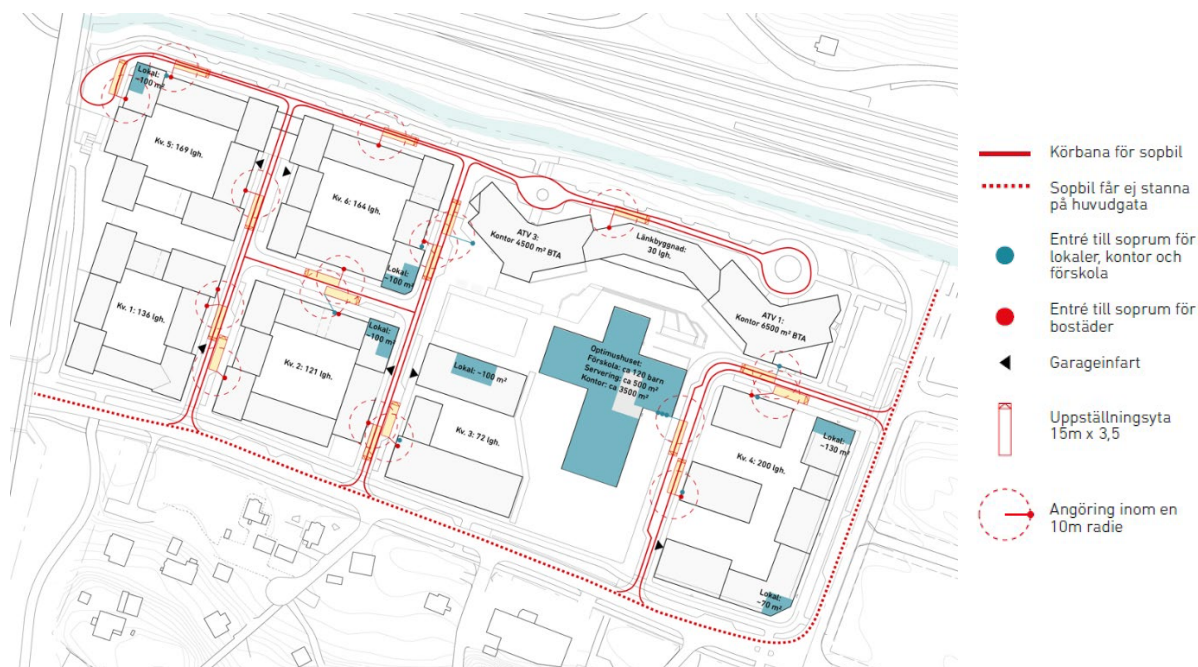
Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. I Optimusvägen, i planområdets östra del, behöver fjärrvärmeledningarna flyttas på grund av den kommande exploateringen.

Elnätets kapacitet behöver förstärkas vid en utbyggnad enligt planförslaget och nya transformatorstationer behöver placeras inom planområdet. Förslag på lokalisering av två transformatorstationer finns i planen (E1), som kommer att samlas på en yta inom torget, söder om Optimushuset. Utformningen av transformatorstationerna behöver studeras vidare i den fortsatta processen, med hänsyn till det exponerade läget på torget.

Förnyelsebara energikällor och uppvärmningsmetoder uppmuntras, till exempel solceller och solvärme.

Avfall och återvinning

Området har planerats för att avfallshanteringen ska kunna ske genom hämtning av avfallskärls vid fastigheten. Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för fastighetens behov och det ska vara möjligt att sortera sitt avfall. Verksamheterna ska ha egna separata miljörum från hushållen. Miljörum ska placeras så att hämtning kan ske vid fastighetsgräns utifrån lämpliga arbetsmiljöförhållanden. Sopbil ska kunna angöra utan att behöva backa eller vara placerad på ett osäkert sätt från en trafiksynpunkt. Hämtning ska ske från områdets lokalgator och inte från huvudgatorna. Huvudgatorna Optimusvägen och Anton Tamms väg är inte lämpliga att angöra med sopbil på grund av att bussens stomlinje och kommunalt cykelstråk planeras trafikera dessa gator.



Karta som visar ett schematiskt principförslag för avfallshanteringen.

2.10 Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel med föroreningshalter som på några platser överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. I samband med planarbetet har ett stort antal undersökningar och utredningar utförts inom Optimusområdet. Mellan 2019 och 2022 utfördes flertalet miljötekniska markundersökningar vilka även har inkluderats och beaktats i riskbedömningen för området.

Inom den nordöstra delen av fastigheten har höga halter av metaller som koppar och zink, påträffats ner till minst 3 meters djup inom ett större område. Vid en exploatering kommer en stor mängd massor behöva åtgärdas.

Inom den tidigare verksamheten kring tillverkning av fotogenkök, blåslampor, stormlyktor och hänglås har avfettning, galvanisering och ytbehandling utförts där klorerade alifatiska kolväten (CAH) använts inom processerna. Ämnena genomgår i marken en stegvis och långsam nedbrytning. Någon tydlig förekomst av källområde avseende klorerade alifatiska kolväten har inte påvisats vid jord eller grundvattenprovtagning.

Gällande klorerade alifatiska kolväten bedöms inte den påträffade föroreningssituationen i jord utgöra någon oacceptabel risk med avseende på människor eller miljö avseende planområdet.

Föroreningspåverkan avseende klorerade alifatiska kolväten som påvisats i grundvattnet bedöms inte utgöra någon oacceptabel påverkan på grundvattnet som resurs med avseende Stockholmsåsen, eller någon oacceptabel risk med avseende på föroreningsspridning till Väsbyån.

Ytterligare verifierande undersökningar i form av porgasmätning, provtagning av inomhusluft och grundvatten har utförts i och i anslutning till den förskola som planeras på bottenplan i Optimushusets östra del. Utifrån erhållna resultat bedöms ingen oacceptabel risk föreligga för de människor (vuxna eller barn) som vistas i eller i anslutning till förskolan och på förskolegården. En riskbedömning med åtgärdsförslag för framtida inomhusmiljö i Optimushuset har tagits fram och vissa skyddsåtgärder bör ändå vidtas i samband med ombyggnation/utformning av lokalerna.

Radon

Ett PM om Radonrisk har tagits fram (Geosigma, 2019-09-24). Utredningen visar att radonhalten inom norra delen av området ligger inom intervallet för radonskyddat utförande. Det innebär att byggnader måste uppföras med minst radonskyddat utförande. Inom södra delen av området är halterna högre och byggnation måste utföras med radonsäkert utförande.

Brandkrav

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby kommun. Grundläggande krav för utrymning är att det från varje lokal där personer vistas mer än tillfälligt finns minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Assistans från räddningstjänst kan utgöra en av dessa utrymningsvägar om förutsättningar för detta finns. Krav på tillgång till två utrymningsvägar från bostäder kan utgå om byggnaden istället förses med brandskyddade trapphus. Avstånd från uppställningsplats för släckfordon till angreppspunkt ska understiga 50 meter.

Utredningen Brandskydd (Briab, 2022-05-15) visar att merparten av huskropparna behöver förses med brandskyddade trapphus då räddningstjänsten bedömer att de inte kan nå fram. Anledningen till att de inte kan nå fram beror bland annat på att avståndet mellan möjlig uppställningsplats och hus överstiger 50 meter, att en del hus överstiger 8 våningar eller att vägar riskerar att svämma över vid skyfall eller vid ett beräknat högsta flöde i Väsbyån. De huskroppar som inte nås av räddningstjänst har försetts med bestämmelsen b_1 (utrymning dimensioneras utan möjlighet till assistans) i plankartan.

I byggprocessen ska åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Avstånd från brandpost till uppställningsplats för släckfordon bör understiga 75 meter.

Luftkvalitet

I samband med planarbetet har en utredning om utbredningen av totala luftföroreningshalter i området (SLB-analys, 2019-12-13) tagits fram. Den visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO_2) och partiklar PM_{10} inte överskrids vid planens genomförande. Även en utredning kopplat till fjärrvärmeverket Vilundaverket, direkt söder om Mälarvägen och planområdet, har tagits fram (SLB-analys 2020-10-23). Haltbidrag från Vilundaverket beräknas förekomma i marknivå i Optimusområdet 1–2 % av årets timmar i verkets normala driftläge (verket aktivt endast under januari månad) och 3–30 % av årets timmar i ett ”värsta fallscenario” då verket går på maximal drift enligt dess miljötillstånd. I båda scenarierna beräknas Vilundaverkets haltbidrag inte medföra att miljökvalitetsnormen riskerar att överskridas utan miljökvalitetsnormen beräknas klaras för både NO_2 (kvävedioxid) och PM_{10} . Planbestämmelser reglerar att friskluftsintag placeras bort från Mälarvägen och järnvägen.

Lukt

En bedömning av lukt från Vilundaverket i Optimusområdet (SLB analys, 2020-10-23) har tagits fram i samband med planarbetet. Lukt från hanteringen av bioolja bedöms inte medföra någon hälsorisk för personer som bor och vistas i Optimusområdet. Om Vilundaverket körs i sitt normalläge är det liten risk att lukttröskeln för SO_2 (svaveldioxid) uppnås. Detta baseras på att haltbidraget av NO_2 (kvävedioxid), som är dimensionerande för Vilundaverket, är mycket litet i normalläget. I ett värsta möjliga scenario bedöms det vara en möjlighet att lukttröskeln för SO_2 uppnås vid enstaka tillfällen. Uppfattning av lukt är individuell. Luktstörningarna från Vilundaverket förekommer sällan och för att det ska betraktas som en olägenhet ska störningen förekomma någorlunda frekvent. Information inför tillfällen som man kan förvänta sig mer lukt än normalt skulle kunna bidra till att den eventuella lukten upplevs mindre störande. För att ytterligare förebygga lukt skulle ett kolfilter kunna installeras som komplement till omledningen av frånluften från cisternerna om lukt från verket skulle bli en återkommande störande olägenhet för boende i Optimusområdet.

Buller

Planområdet är mycket utsatt för trafikbuller, främst från järnvägen men även från omkringliggande vägar som Mälarvägen, Optimusvägen och Anton Tamms väg. Framför allt uppkommer bullerstörning på grund av fjärrtågen som kör i hög hastighet förbi området. En bullerutredning (Efterklang, 2022-05-12) har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen för att sträva efter att nå bästa möjliga ljudmiljö. I bilderna nedan redovisas resultatet för ekvivalent ljudnivå vid fasad från olika väderstreck. I bullerutredningen har även eventuella reflektioner utmed kvarterens fasader längs med gatorna inkluderats.

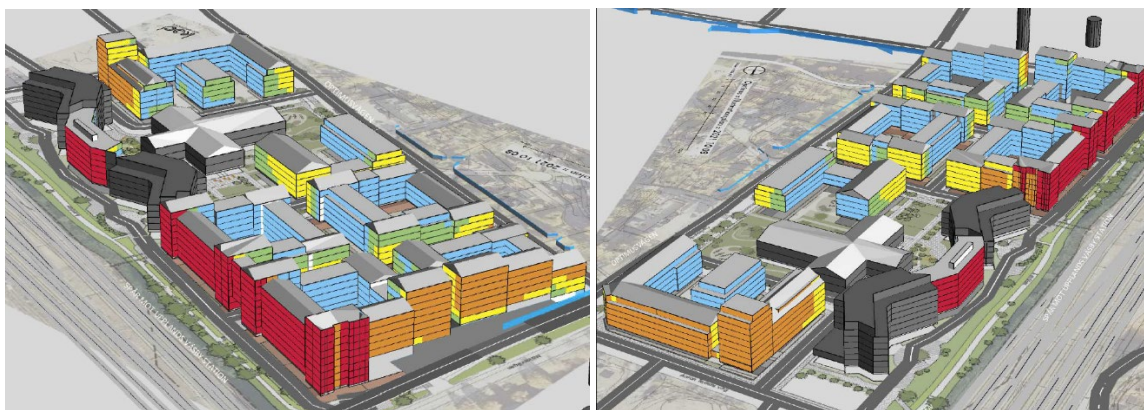


Bild till vänster visar vy från sydöst. Bild till höger visar vy från nordöst.

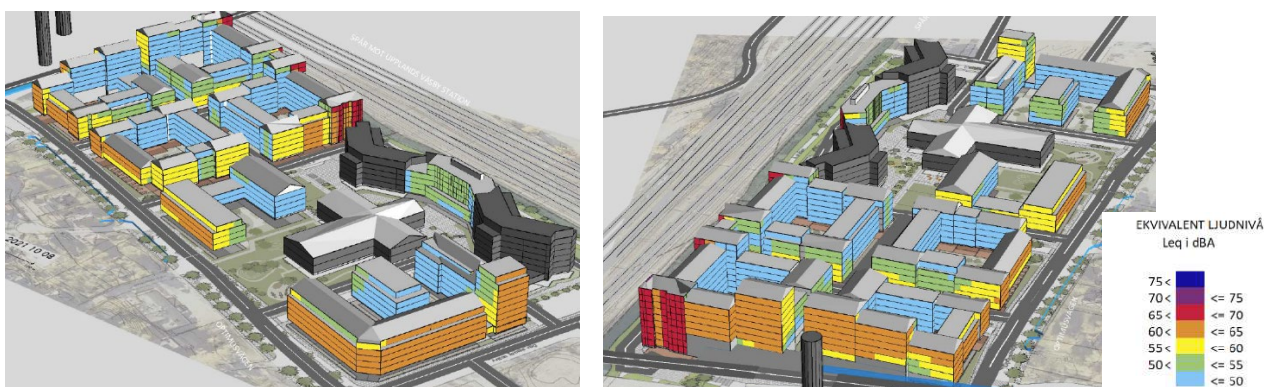
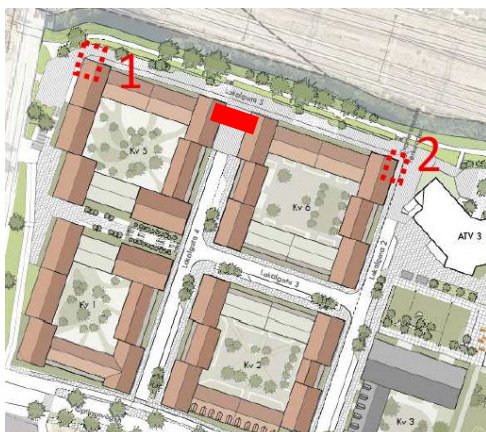


Bild till vänster visar vy från nordväst. Bild till höger visar vy från söder.

Bullersituationen och förslag på åtgärder

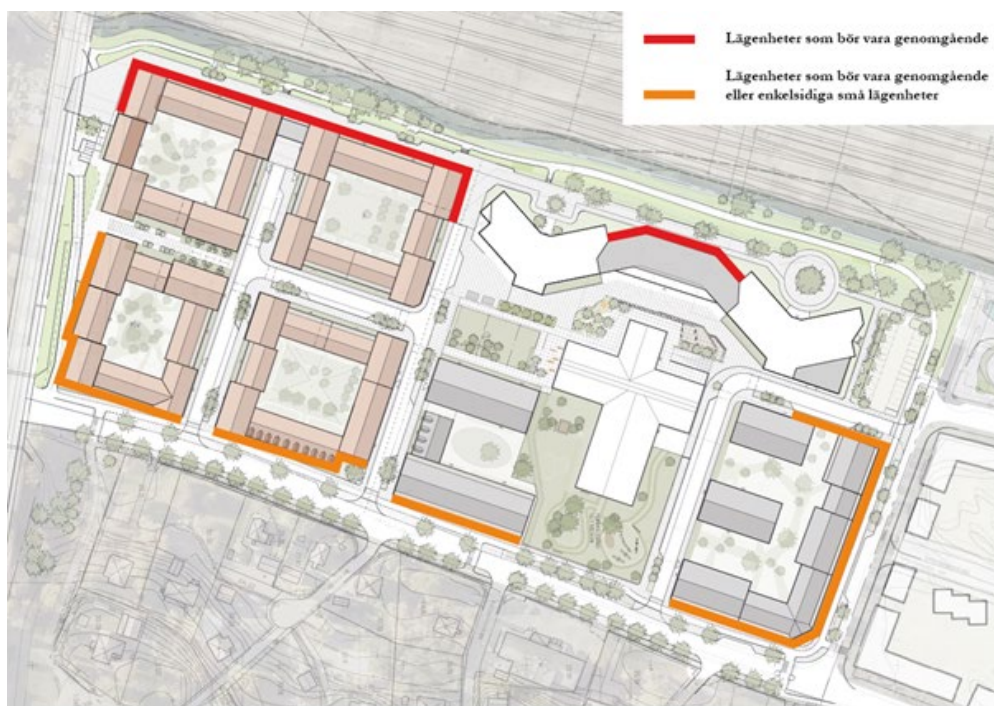
Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med slutna kvarter och längre fasader mot järnvägen som kopplas ihop med skärmar och med få öppningar. Närmast spårerna är ekvivalent ljudnivå upp mot 70 dBA vid bostadsfasad. Detta betyder att alla bostäder som vetter mot spår bör planeras med genomgående planlösning till ljuddämpad sida. Då kvartersformerna är slutna innehålls 55 dBA ekvivalent ljudnivå mot bostadsgården och genomgående planlösningar kan utföras från spår område till bostadsgård.

För ett antal lägenheter mot järnvägen innehålls inte riktvärden enligt trafikbullerförordningen då de inte är genomgående. Det handlar om hörnlägenheter mot järnvägen som inte kan göras så stora att de når till den ljuddämpade sidan mot bostadsgården. För dessa hörnlägenheter krävs därför delvis inglasning av de indragna balkongerna till 75 % inglasning av den öppna ytan samt ljudabsorbenter i balkongens väggar och tak för att klara riktvärde vid fönster. Detta följs upp med planbestämmelse i plankartan. För att klara riktvärdena och skapa en ljuddämpad sida mot spåret ska också ett bullerskydd i form av en portiköverbyggnad eller skärm uppföras mellan kvarter 5 och kvarter 6, detta regleras i plankartan.



Bilden visar lägenheter som inte når riktvärdet utan tekniska lösningar samt bullerskyddet mellan kvarter 5 och 6.

Mot Optimusvägen är ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dBA vilket betyder att även dessa lägenheter behöver vara genomgående till ljustdämpad sida mot bostadsgården eller vara mindre än 35 kvadratmeter. Nästan alla lägenheter som vetter mot Mälarvägen och Anton Tamms väg måste också antingen vara genomgående eller vara mindre än 35 kvadratmeter för att klara riktvärdena. Resterande bostäder som vetter in mot området mot lokalgator kan planeras som enkelsidiga lägenheter.



Lägenheter markerade med röd linje måste vara genomgående till bostadsgård eller ha teknisk lösning. Orange färg visar lägenheter som måste vara genomgående till bostadsgård eller vara högst 35 kvadratmeter stor. Illustration: Kod Arkitekter

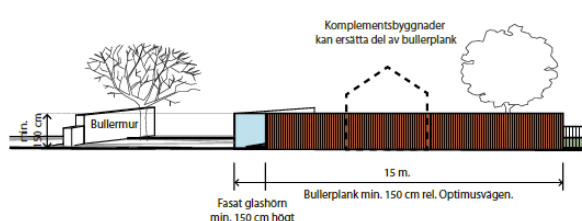
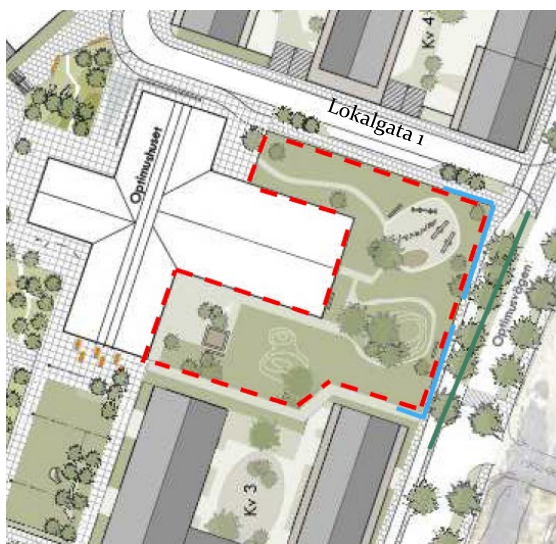
Ljudnivåer på uteplatser

Samtliga kvarter kan få en gemensam bullerskyddad uteplats på bostadsgården där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls.

Ljudnivåer på förskolegård

En förskola planeras centralt i området. Miljön runtom förskolegården är öppen för att behålla siktlinjer till Optimushuset och släpper därför in buller. Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård är 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för lekyta samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för övrigt yta på skolgården. Upplands Väsby kommun har som mål att nya skolgårdar ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på hela skolgården då hela skolgården kan antas vara lekyta.

För att innehålla riktvärde för buller på förskolegården ska ett bullerskydd uppföras nära Optimusvägen för att dämpa ljudet vid källan. Skyddet ska vara 1,3 m högt och placeras mellan körbana och gångbana. Som komplement till skyddet behövs också en 1,5 m hög bullerskärm längs förskolegårdens gräns mot Optimusvägen i öster och lokalgatan i norr. Dess främsta syfte är att dämpa bullret från öppningen där lokalgatan ansluter till Optimusvägen men även att dämpa bullret från lokalgatan. Skyddet utmed förskolegården kan bestå av glasskärm, mur, plank eller av komplementbyggnader som barnvagnsförråd, redskapsbod etc.



Elevation mot Lokalgata 1

Röd streckad linje visar förskolegårdens avgränsning. Blå linje visar bullerskärmen utmed förskolegårdens gräns och grön linje visar bullerskyddets placering utmed Optimusvägen.

Etapervis utbyggnad

Samtliga bostadskvarter klarar riktvärden för Trafikbullerförordningen var för sig.

Om länkbyggnaden mellan kontorshuset vid järnvägen byggs efter förskolegården finns risk för överskridande av bullernivåerna från järnvägen. Länkbyggnaden måste därför uppföras innan förskolegården tas i bruk. Länkbyggnadens höjd måste vara lika hög som det lägre kontorshuset för att ljud ej ska komma över. I plankarten regleras detta genom att startbesked för förskolan ej får ges innan länkbyggnaden har uppförts.

Betydelsen av höjd på byggnader

Bostadshuset är placerade nära bullerkällorna vilket kräver att husen måste vara tillräckligt höga för att ljudet inte ska komma över byggnaden. De höga ljudnivåerna beror dels på snabbt passerande tåg, men även på grund av slagljud från växlar när tågen passerar. De höga byggnaderna ger också en skyddsmarginal med avseende på bullerregn.

Den höjd på byggnader som föreslagits i kvarter 5 och 6 är ett måste för att innehålla riktvärde för maximala ljudnivåer på ljuddämpad sida. Formen och höjden på volymerna har tagits fram

för att klara bullerkraven, bland annat är taken utformade som sadeltak för att dämpa de höga ljudnivåerna. Sänks kvarteren mot järnvägen till samma höjd som det befintliga kontoret på Anton Tamms väg 3 så överskrids riktvärdet på ljuddämpad sida på kvarter 5 och 6 både på innergårdens övre fasader och för övre våningar på alla byggnader som vetter mot Mälarvägen.

Påverkan på befintliga bostäder

Påverkan från buller på befintliga bostäder är låg. Den ökade trafiken enligt prognosen höjer ljudnivån vid villorna i Folkparksområdet, öster om Optimusvägen med ca 1 dBA.

Det finns en låg bullerskyddsskärm utmed Folkparksområdet som är ca 1,2 m hög, som i nuläget står nära Optimusvägen. När vägen flyttas längre ifrån Folkparksområdet får skärmen sämre dämpande effekt. Det betyder att på markplan så kommer ljudnivån öka med ca 1,5 dB på grund av förlorad dämpningseffekt och gå från dagsläget 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 56 dBA ekvivalent ljudnivå. En skillnad på 1 dBA är dock inte märkbar.

Plankartan möjliggör att befintligt plank vid Optimusvägen mot befintliga villafastigheter i Folkparksområdet kan vara kvar.

Flyg

Planområdet ligger idag nära men inte inom riksintressets influensområde. Enligt bullerutredningen (Efterklang, 2022-05-12) klarar området riktvärdet för flyg. Även om området klarar riktvärdena är området påverkat av buller från flyg. Upplands Väsby kommun anser att det allmänna intresset att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare bostäder väger tungt trots den bullerstörning som finns. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur är stora.

Risk och farligt gods

I samband med planarbetet har en riskutredning tagits fram (Brandskyddslaget, 2021-10-10). Närheten till Vilundaverket, Mälarvägen och järnvägen (Ostkustbanan) pekas ut som riskkällor och har studerats i riskutredningen.

Bedömningen enligt riskutredningen är att Vilundaverket inte påverkar risknivån inom planområdet i sådan omfattning att åtgärder behöver vidtas.

Mälarvägen är inte klassad som en transportled för farligt gods och antalet transporter på vägen förbi planområdet är få. Läckage i form av vätskor kommer att stanna på vägen eftersom betongsuggorna mot gång och cykelvägen hindrar vätskan att rinna mot planområdet. En brand i utläckt bensin kan innebära hög värmestrålning inom ca 30-40 meter från olyckan. Det innebär att planområdet kan komma att påverkas vid en olycka. Antalet transporter på vägen är dock begränsat och sannolikheten för olycka bedöms därför vara låg. Bidraget till risknivån inom området är därför sannolikt begränsat. Följande åtgärd rekommenderas därför för byggnader utmed Mälarvägen (inom 30 meter från vägen): Det ska finnas möjlighet att utrymma mot en annan (trygg sida) i händelse av olycka på Mälarvägen.

Risker kopplade till järnvägen utgörs av urspärning, tågbrand samt olycka med farligt gods. Ny bebyggelse inom aktuellt planområde planeras som närmast 30-40 meter från närmaste spårmitt. Befintlig bebyggelse som ska vara kvar inom området ligger som minst ca 35 meter från närmaste spårmitt.

På plankartan har en rad planbestämmelser införts för att hantera riskerna från järnvägen och Mälarvägen, både för befintlig och ny bebyggelse.

Vibrationer

Det föreligger risk för vibrationsstörningar i området vilket har belysts i PM Geoteknik (VAP, 2022-02-02) samt i bullerutredning som tagits fram för området (Efterklang, 2022-05-12).

Markförhållandena är gynnsamma för spridning av vibrationer till byggnader och vibrationer är ett känt problem inom området idag. Beräkningar visar att om grundläggningen utförs med spetsburna pålar och korta bjälklag så innehålls målet om 0,3 mm/s vibrationsnivå från godståg. Att åtgärda problem med vibrationer i efterhand är extremt svårt därför rekommenderas att man utför vibrationsisolerade åtgärder för alla nya bostäder då vibrationer kan fortplanta sig långt vid gynnsamma förhållanden.

Vibrationsnivåer vid befintliga bostäder

I utredningen PM geoteknik (VAP, 2022-02-02) framgår att vibrationsnivåerna vid befintliga bostäder troligtvis kommer kvarstå och med ökad trafik så kommer händelserna bli fler. Vibrationerna beror främst på tung trafik om det inte finns tydliga ojämnheter i vägen. Risk för ökade vibrationsproblem för befintliga bostäder beror alltså främst på ökad busstrafik och inte ökad personbilstrafik till Optimusområdet. Vibrationsnivåerna i området kommer inte att öka, men de kommer bli fler i och med ökad trafik. Att körbanan föreslås flyttas längre bort från Folkparksområdet är positivt för att dämpa vibrationer.

Vid ombyggnation av Optimusvägen är det viktigt att förhindra vibrationernas väg. Marken utgörs till största del av friktionsjord ovan berg. Det finns olika alternativ att utreda för att begränsa vibrationernas väg genom marken, exempelvis spont med vibrationsdämpande matta, sprängstensslits eller styvare överbyggnad på Optimusvägen. Beroende på vilka åtgärder som vidtas vid ombyggnation av Optimusvägen kan vibrationsnivåerna i befintliga villor längs Optimusvägen komma att minska i framtiden trots ökad trafik.

Exponering för magnetiska fält

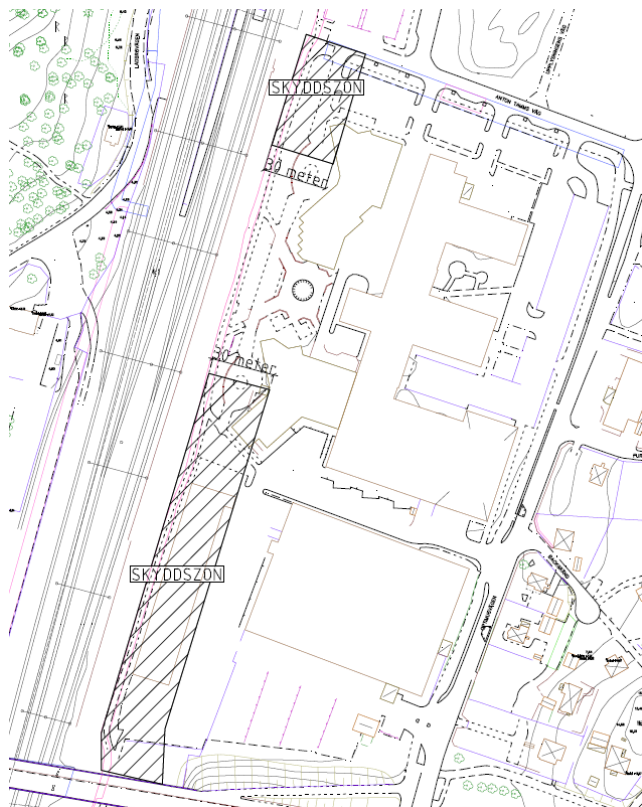
Runt järnvägar, kraftledningar och transformatorstationer uppstår elektriska och magnetiska fält. En utredning har tagits fram (Yngve Hamnerius, 2021-12-06) för att beräkna magnetfältet från järnvägen. Mätningarna visar hur magnetfälten ser ut idag. De mätta magnetfälten år 2021 ligger under 0,4 μT i de planerade husen, vilket innebär att godtagbara nivåer uppnås för ny bebyggelse. Den planerade ökade tågtrafiken och nya spår kan innebära att årsmedelvärdena för magnetfält ökar till år 2050 om inga åtgärder vidtas för att reducera magnetfälten. Detta behöver beaktas i samband med Trafikverkets planering av utbyggnad av järnvägens kapacitetsökning.

Släntstabilitet längs med Väsbyån

Stabilitetsförhållandena utmed Väsbyån har utretts (VAP, 2021-12-21). I befintliga förhållanden med normalt förekommande vattenstånd i Väsbyån bör stabiliteten vara tillfredsställande eftersom inga tecken på markrörelser påträffats. I de norra och södra delarna av aktuellt område utgörs marken av djup och lös lera. I närheten av Väsbyån blir stabilitetsförhållandena sämre på grund av avsaknaden av mothåll. Med nuvarande markanvändning finns ingen risk för stabilitetsproblem, men en ökad belastning på markytan medför stor risk för skred mot ån. För att hantera skredrisken krävs förstärkning av lerlagren på djupet eller en bärande konstruktion ovan lerlagren. Förstärkning av lerlagren görs med djupstabilisering, till exempel KC-pelare. Exempel på bärande konstruktion är pålning, bankpålning eller pålplattor.

I plankartan säkerställs detta genom planbestämmelser på allmän plats och kvartersmark som reglerar att för att belasta marken, både temporärt och permanent, krävs först uppfylla stabilitetskrav i säkerhetsklass 2, vilket betyder erhållen säkerhetsfaktor $F_c=1,0$ i odränerad och kombinerad analys med dimensionerande värden.

Vid översvämningsrisk behövs tillfällig vallning i den norra delen av planområdet. För att bibehålla tillåten säkerhetsmarginal mot skred vid tillfällig vallning får vallningen installeras först 5 meter från Väsbyåns befintliga släntkrön.



Skyddszonen mäter 30 meter från Väsbyåns släntkrön där det förekommer lerlager med låg skjuvhållfasthet.

Inom skyddszonen får ursprunglig markyta inte belastas innan den är förstärkt.

Urklipp från stabilitetsutredningen som visar markytor intill Väsbyån som behöver förstärkas innan de belastas.

Byggnation i närheten av Mälarvägen

Ny bebyggelse föreslås uppföras i anslutning till cykelvägen vid Mälarvägen. I planförslaget föreslås ett justerat läge närmare Mälarvägen för befintlig gång- och cykelväg. Utmed planområdet går Mälarvägen till stor del på en ca 100 meter lång vägbank som i båda riktningar övergår i broar. Båda brostöden ligger intill det område som ska bebyggas. En utredning har tagits fram (Structor, 2022-02-09) för att belysa påverkan på vägbankens konstruktion i ett tidigt skede.

Vid schakt för grundläggning av byggnader och justering av gång-/cykelbana finns risk att vägbankens totalstabilitet, påldäck och bankpålars funktion påverkas. För att minimera påverkan har husens läge anpassats så att dessa ligger helt utanför den grundförstärkta marken. Ett tekniskt PM (Golder, 2022-02-11) har tagits fram med förslag på åtgärder som behöver vidtas för grundläggning av planerade byggnader och justering av gång- och cykelbanan. För att möjliggöra schakt och grundläggning av de nya byggnaderna krävs en stödkonstruktion i befintlig vägbank där schakt inte kan utföras med föreskriven släntlutning. Lämpligast utförs stödkonstruktionen som jordspikning. Lokalt kan även spontkonstruktioner utnyttjas där det inte finns någon bankpållning. Schakt intill pålplattor får inte utföras med

släntkrön närmare än 0,5 m. Flytten av gång- och cykelbanan innebär att slänten mot Mälarvägen blir brantare än med dagens utformning. För att slänten ska vara stabil krävs en permanent stödkonstruktion längs delar av sträckan. Den permanenta stödkonstruktionen föreslås att utföras med stödmur och jordspikning.

Permanent uppfyllnader ovan påldäck och bankpålar rekommenderas att utföras som kompensationsgrundläggning, dvs uppfyllnader utförs med lättfyllning så att inte belastningen på ursprunglig markyta ökas. I detaljprojekteringsskede rekommenderas att kontrollberäkningar utförs för påldäck och bankpålar för att kontrollera bankens totalstabilitet i ett permanent skede.

På plankartan har en planbestämmelse införts som anger att grundläggning, byggnation och andra åtgärder ska utföras på ett sådant sätt att Mälarvägens bärighet och beständighet inte riskeras.

Sol- och dagsljus

En solstudie har tagits fram som visar hur den föreslagna bebyggelsen påverkar sol- och skuggförhållanden på platsen, se Kvalitetsprogram. Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär helt eller mestadels omkringbyggda gårdar, för att stänga ute bullret från järnvägen och omkringliggande vägar. Detta påverkar solförhållandena och innebär att bostadsgårdarna får mycket skugga under sen eftermiddag och kväll. Det föreslagna torget söder om Optimushuset samt förskolegården får god tillgång till sol dagtid både vår, sommar och höst.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka befintlig bebyggelse öster om Optimusvägen i så stor grad, förutom kvällstid och främst kring vår och höst då solen står lågt. Längs Optimusvägen finns redan idag befintlig bebyggelse upp till fyra våningar inom planområdet. Den föreslagna tillkommande bebyggelsen föreslås inte bli högre vilket gör att förändring gällande skuggning inte blir påtaglig för befintlig villabebyggelse på andra sidan Optimusvägen.

En dagsljusutredning (BAU, 2022-02-18 rev. 22-09-14) har tagits fram som visar tillgången till dagsljus och direkt solljus. Kvartersstrukturen och skalan som anpassats för att klara bullernivåerna innebär att dagsljusstillgången blir begränsad utmed vissa fasader vilket ställer krav på lägenheternas utformning för att uppnå tillräckligt med dagsljus.

Klimatanpassning

Skyfall - Ökad nederbörd och risk för översvämning

Översvämningsrisken till följd av skyfall har utretts för befintlig situation (nollalternativet) och för planerad ombyggnation (Skyfallsanalys, Sweco, 2023-05-10). Skyfallsrisken har utretts med Upplands Väsby kommuns övergripande skyfallskartering som utgångspunkt. I scenariot för nollalternativet har detaljplan Messingen antagits vara färdigbyggd men inte Väsby entré. Olika alternativ för framtida höjdsättning av planområdet Optimus har analyserats för att hitta en höjdsättning som gör att framtida exploatering inte tar skada av översvämning som sker vid ett skyfall men inte heller försämrar översvämningsrisken för omgivningen jämfört med nollalternativet.

Största delen av dagvattnet från planområdets avrinningsområde rinner norrut längs Optimusvägen och in på Anton Tamms väg, där det finns en lågpunkt idag som även sträcker sig över befintlig parkering i norra delen av planområdet. Lågpunktens största djup är cirka 30 centimeter. Däremot, eftersom det är cirka 10 hektar som bidrar med avrinning via Anton Tamms väg och vägens lutning är låg, kan dämningar leda till högre vattendjup än vad djupet i

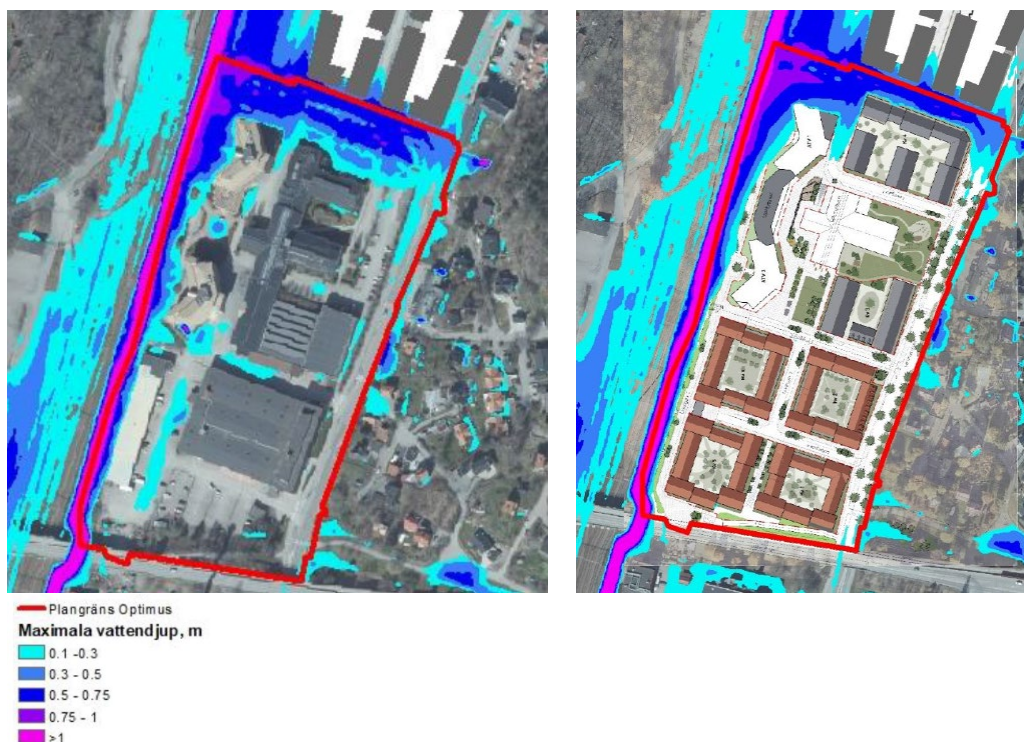
lågpunkten är även om Väsbyån inte har bräddat till svämplanen. Svämplanen är den yta längs med vattendrag som översvämmas då och då.

I samband med ett 100-årsregn svämmas Väsbyån över och då kan vattendjupet vid Anton Tamms väg och på befintlig parkering inom planområdet stiga upp till drygt 70 centimeter. Anledningen till att ån svämmas över är att kulvertarna under bussterminalen inte har kapacitet att avleda flödet från 100-årsregnet. När deras kapacitet överskrids blockeras vattnet som rinner av från bussterminalen, som ligger på ca +4 meter, och vattnet dämmer upp uppströms. Detta leder till att Väsbyån svämmas över och svämplanen täcker Väsby Entrés östra del, södra Messingen och norra delen av Optimusområdet. Vid en sådan händelse stiger vattennivån vid Anton Tamms väg till knappt +3,8 meter, vilket motsvarar som maximalt vattendjup på 70 centimeter. Vattendjup med en sådan storlek omöjliggör framkomlighet, även för utryckningsfordon. Vägen är oframkomlig för vanliga fordon under ca sju timmar (vattendjup större än 30 centimeter) och fem timmar för utryckningsfordon (vattendjup större än 50 centimeter). Vattensamlingen når södra Messingens byggnader och intill dessa fasader samlas upp till drygt 50 centimeter vatten. I övrigt inträffar inga andra omfattande översvämningar inom planområdet vid nollalternativet och maximala vattendjup överstiger endast i få fall 30 centimeter.

Vid planerad exploatering av planområdet inträffar inga nämnvärda vattenansamlingar inom planområdet vid ett skyfall, förutom i den norra delen som ligger inom Väsbyåns svämplan vid 100-årsregn. Hälften av kvarter 4 uppförs inom Väsbyåns svämplan. Fasaderna i kvarter 4 mot Anton Tamms väg och fasaderna som vetter västerut mot Lokalgata 1 står i kontakt med vattenansamlingar. Vattendjupen vid fasaderna uppgår till max 50 cm. Trots att delar av kvarter 4 byggs inom Väsbyåns svämplan, vilket minskar svämplanens magasineringsförmåga, förändras inte översvämningsnivåerna vid Anton Tamms väg. Utformning av den nya bebyggelsen leder till att svämplanens magasineringsförmåga på Antons Tamms väg minskar med cirka 1000 kubikmeter. Samtidigt bidrar ombyggnationen till att planområdets hårdgöringsgrad minskar samt att dagvattenåtgärder som kan omhänderta cirka 550 kubikmeter vatten anläggs. I och med de stora vattenvolymer som samlas i svämplanen blir minskningen av magasineringsförmågan procentuellt liten. Det medför därmed att omvandlingen av Optimusområdet inte leder till en ökning av översvämningsnivån på Anton Tamms väg. Alternativa höjdsättningar för Anton Tamms väg har studerats med målet att ta bort befintlig lågpunkt, men det är inte möjligt utan att försämra översvämningsrisken för omgivningen.

Samtliga entréer till kvarter 4 är anpassade till översvämningsnivåerna vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Höjdskillnaderna mellan anslutande mark tas upp via indragna entréer och ramper inom kvartersmark.

Det enda området utanför planområdet som kan påverkas negativt av exploateringen vid ett skyfall är två fastigheter öster om Optimusvägen där en ökning av maximala vattendjup med cirka 5 centimeter inträffar. Vattenansamlingarna sker dock i trädgårdarna och håller sig med god marginal borta från befintliga byggnader på fastigheterna. Därmed bedöms denna ökning inte orsaka skada på de berörda fastigheterna. Annars sker ingen nämnvärd försämring för omgivningen på grund av exploateringen i Optimus.



Kartorna visar maxvattendjup (m) inom och intill planområdet vid nollalternativ (till vänster) samt vid föreslagen exploatering (till höger). Kartor: Sweco

Beräknat högsta flöde (BHF) - Stigande vattennivåer och risk för översvämning

Inom ramen för detaljplanarbetet har en konsekvensanalys för planområdet tagits fram kopplad till ett beräknat högsta flöde-scenari, BHF-scenari (Konsekvensanalys BHF DP Optimus, Sweco 2023-05 -10). Konsekvensanalysen omfattar identifiering av de byggnader som påverkas av BHF och beskriver de konsekvenser som översvämningen vid BHF ger upphov till. Översvämningsrisken till följd av förhöjda vattennivåer i Väsbyån har kartlagts och framtida höjdsättning inom planområdet har anpassats, i den mån det varit möjligt, till BHF-nivån enligt länsstyrelsens rekommendationer (Länsstyrelsen Stockholm, Fakta 2021:2).

Planområdet drabbas av översvämningar vid ett 200-årsflöde. Anton Tamms väg och parkeringen i planområdets nordvästra del svämmas över med över 0,5 meter vattendjup. Dessa delar av planområdet kommer därför att vara oframkomliga under några dagar. Inga byggnader riskerar att svämmas över och det långsamma händelseförloppet för översvämningen innebär att inga människor riskerar att överraskas av plötsligt kommande vattenföring som skulle kunna utgöra risk för drunkningsolyckor. Nästan halva planområdet drabbas av översvämningar i samband med BHF i Väsbyån. Vid ett BHF blir flera vägar inom planområdet oframkomliga. Anton Tamms väg 1 (ATV 1) och kvarter 4 kommer inte kunna utrymmas när BHF är fullt utvecklat. Entréer i flera byggnader (ATV 1, Länkbyggnaden, kvarter 4, kvarter 5 och kvarter 6) kommer att svämmas över. Det finns flera källare/garage som riskerar att svämma över eftersom de ligger under BHF-nivån. Däremot ligger färdigt golv i alla bostäder över BHF-nivån.

Konsekvensanalysen presenterar ett antal åtgärder som kan vidtas för att förhindra, begränsa och hantera konsekvenserna vid ett BHF-scenari. Med planområdets centrala läge och den låga sannolikheten att ett BHF inträffar i åtanke kan det anses vara rimligt och motiverat att göra avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer förutsatt att vissa skyddsåtgärder vidtas. Om bebyggelse endast skulle placeras ovanför nivån för BHF, eller om bebyggelsen skulle utformas utan några verksamhetslokaler bedöms det bli svårt att åstadkomma en

sammanhängande, levande och trygg stadsstruktur som eftersträvas i centrala Upplands Väsby. Om aktuell utformning av bebyggelsen kommer att stå fast behöver avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer motiveras. Förslag till åtgärder som skulle motivera ett avsteg har presenterats i Konsekvensanalysen. En av de identifierade åtgärderna är att förbereda bebyggelsen för montering av tillfälliga barriärer i alla utsatta öppningar, t.ex. dörrar eller garagedrifter, när vattennivåerna i Väsbyån har stigit och hotar bebyggelsen. På det sättet kan det säkerställas att inga byggnader svämmar över trots att BHF-nivån ligger högre än vissa öppningar.

Om detta inte anses som en acceptabel åtgärd kan utformning av hissar göras så att det finns separata hissar som används för att ta sig från entréerna, som ligger lägre än BHF-nivån, till bostäderna, som ligger högre än BHF-nivån, och andra separata hissar för att ta sig från bostäderna till garagen (gäller för kvarter 4, kvarter 5 och kvarter 6). På det sättet kommer översvämning av garagen ske när vattennivån stiger upp till garagedrifternas nivå som ligger högre än entréerna. Trots att denna lösning inte säkerställer att garagen inte svämmar över vid BHF säkerställs det att detta sker vid mycket högre återkomsttider (betydligt högre än 200 år) jämfört med om denna åtgärd inte görs.

Placering av tekniska installationer eller värdefullt lösöre under BHF-nivån bör undvikas. Inga samhällsviktiga verksamheter bör placeras i byggnader som riskerar att svämma över. Varje trapphus med en entré under BHF-nivån bör förses med tillgång till innergården eller till en entré som ligger högre än BHF-nivån för att kunna utrymma vid behov. Alla utrymningsvägar säkerställs genom brandskyddade trapphus.

Gaturum

Vid BHF uppstår omfattande översvämning huvudsakligen i gaturummet mellan bebyggelsen och Väsbyån, samt vid Anton Tamms väg. Även Lokalgata 1 mellan kvarter 4 och byggnad ATV 1, samt korsningen mellan Anton Tamms väg och Optimusvägen översvämmas. Vid BHF är vägarna söderut farbara och från planområdet går det att ta sig väster om järnvägen via Mälarvägen, samt österut mot E4 via Mälarvägen och möjligtvis även via Smedbyvägen. Från planområdet är alla vägförbindelser norrut mot stationsområdet avskurna till följd av översvämningen. Vattendjupen på minst 1 meter gör det omöjligt att ta sig fram för både vanliga fordon och räddningstjänstens fordon. I händelse av BHF är de delar av stationsområdet som inte översvämmas fortfarande tillgängliga från öster, exempelvis via Väsbyvägen och Centralvägen.

För nya byggnader kommer färdigt golv-nivån att placeras ovan BHF-nivån. Inga ventilationsöppningar och fönster kommer att placeras under denna nivå. Däremot kommer vissa lokaler och trapphusentréer (ej entréer till bostäder) i kvarter 4 i planområdets norra del att placeras under BHF-nivån. Dessa lokaler och trapphusentréer ligger ut mot Anton Tamms väg som även angränsar till byggnaderna inom detaljplanen för Messingen, vilken redan vunnit laga kraft. Till följd av detta är det inte möjligt att justera höjdsättningen på Anton Tamms väg i någon större utsträckning. För samtliga öppningar belägna under nivån +4,9 meter rekommenderas att dessa förses med skydd mot inträngning av vatten.

Begränsad framkomlighet och tillgänglighet kan uppstå för kvarter 5, kvarter 6 och ATV 3. För de sistnämnda kvarteren/byggnaderna kommer flera entréer inte kunna nås men det kommer fortfarande att finnas entréer som inte kommer att vara i kontakt med vatten. Alla lägenheter och kontor i dessa byggnader kommer att ha tillgång till någon entré som är tillgänglig och framkomlig vid en översvämningshändelse. Färdigt golv ligger på högre nivåer än BHF-nivån och därmed kommer det att vara möjligt att bo/arbeta kvar i dessa kvarter/byggnader. Detta

under förutsättning att kommunal service i form av vatten, avlopp, el och värme fungerar och att väsentliga utrustningar för husen inte har skadats.

Optimushuset, befintlig byggnad

Vid BHF kommer de flesta fasaderna på Optimushuset inte ligga i kontakt med vattensamlingarna. De fasader som är mot Lokalgata 1 kommer däremot att ha vatten vid fasaderna. Färdigt golv i Optimushuset ligger högre än BHF-nivå och byggnaden kommer därför inte att översvämmas. Optimushuset kommer inte ta skada vid BHF, men framkomligheten kommer att påverkas till viss del. Lokalgata 1 kommer vara översvämmad och inte möjligt att använda, däremot kommer Optimushuset fortfarande vara tillgängligt från Lokalgata 2 och torget söder om byggnaden.

ATV 1, befintlig byggnad

ATV 1 kommer enligt utförd modellering att svämmas över vid ett BHF-scenario. Byggnaden kommer att vara otillgänglig och framkomligheten begränsad av de vattenansamlingar som omringar hela byggnaden. Även räddningstjänsten kommer att ha svårt att nå byggnaden. För ATV 1 kommer hela byggnadens entréplan samt dess fasader svämmas över. Både framkomligheten till byggnaden och tillgängligheten in i den är begränsade till följd av översvämningen. I händelse av en nödsituation är hela byggnaden oframkomlig och därmed bedöms byggnaden inte kunna utrymmas på ett säkert och tryggt sätt vid BHF. Dock är översvämningsförloppet för sådana händelser långsam och det kommer finnas god tid för evakuering sedan vattenståndet i Väsbyån kommer att börja närmar sig ATV 1.

Exakt utformning och användning av entréplanet är inte känt men vattendjupet på en meter inne i byggnaden kommer med största sannolikhet att orsaka betydande skador på både byggnaden, eventuella hissar, interiören och tekniska installationer. Byggnaden kommer dock inte användas för bostäder och därmed finns det inget behov av omlokalisering av boende.

ATV 3, befintlig byggnad

För ATV 3 riskerar fasaden, källaren, och det befintliga skyddsrum som är placerat i källaren, att svämmas över. Byggnadens entréer och färdigt golv i entréplanet ligger över BHF-nivå och riskerar inte att svämmas över. Med hänsyn till att ATV 1 och ATV 3 är befintliga byggnader och avses användas för kontorsverksamhet är det inte orimligt att sänka ambitionsnivån för dessa byggnader från att de ska kunna fungera vid ett BHF-scenario till att de ska kunna överges tillfälligt på ett säkert sätt. Större delen av byggnaden bedöms vara tillgänglig för räddningsinsatser via den östra fasaden. Om källaren svämmas över vid BHF blir skyddsrummet obrukbart. Risker för att skyddsrummet helt svämmas över under en tid då skyddsrummet behöver användas bedöms vara liten men den existerar, vilket innebär en risk för människors hälsa.

Länkbyggnaden

Länkbyggnaden kommer att innehålla kommersiella lokaler, såsom kontor och lokaler för centrumändamål i bottenvåning. I plankartan möjliggörs även bostäder, dock inte i bottenvåning. Inom länkbyggnaden kommer färdigt golvnivå att variera mellan östra och västra delen, där den östra har högre nivå. Vid BHF kommer den västra delen av entréplanen att svämmas över. Byggnaden förblir tillgänglig via den östra entrén vid BHF (via ett torg), medan den västra svämmas över med ett vattendjup på cirka en meter och bedöms vara otillgänglig även för räddningstjänst. Den östra entrén planeras huvudsakligen vara tänkt att angöras till fots eller med cykel. Det är dock inte uteslutet att byggnadens östra fasad kan nås av exempelvis räddningstjänstens fordon, även om utrymmet är begränsat. Tillgängligheten beror på utformningen av torget på östra sidan byggnaden, t.ex. så skulle murar/barriärer göra torget ej farbart. Materiella skador och ekonomiska konsekvenser beror på verksamheten i

entréplanet. I entrédelens lägsta belägna del bedöms vattendjupet på ca en meter riskera skador på byggnaden, interiören och tekniska installationer.

Kvarter 4

Samtliga entréer i kvarter 4 är anpassade för att klara ett 100-årsregn och ett 200-årsflöde och ligger därmed på en något högre nivå än anslutande mark intill fasader. Alla entréer mot gator kommer dock att svämma över vid BHF. Färdigt golv i alla bostäder ligger något högre än BHF-nivå och därmed säkerställs det att inga bostäder svämmas över. Förutom bostäder kommer detaljplanen möjliggöra etablering av lokaler i entréplan inom kvarter 4 vilka riskerar att svämmas över.

Eftersom framkomligheten till kvarter 4 omöjliggörs vid BHF i Väsbyån kommer det inte vara möjligt att bo kvar i detta kvarter vid en sådan händelse. Boende behöver omlokaliseras och ges tillfälligt boende någon annanstans. Då händelseförloppet för BHF bedöms vara långsamt med stigande vattenstånd under flera dagar kommer det finnas god tid för utrymning. När vattenståndet i ån har stigit och Anton Tamms väg börjar översvämmas kommer utrymning från samtliga byggnader att möjliggöras över innergården och sedan till Lokalgata 1, som även den så småningom översvämmas, men endast i några få dagar när högsta nivån (peaken) av flödet har uppnåtts. Eftersom det endast finns en utrymningsväg från byggnaderna behöver trapphusen skyddas från brand, rök och gasspridning och utformas som brandskyddade trapphus för att säkerställa att utrymning är möjligt i händelse av brand.

Tekniska installationer som eluttag eller ventilation kan ta skada vid BHF. Så länge tillfälliga barriärer för skydd mot inträngning av vatten, exempelvis floodgates, inte placeras i kvarter 4:s öppningar kommer hela garaget att fyllas med vatten. Även hissar kommer att bli obrukbara både temporärt och permanent. I lokalerna kan byggnaden och tekniska installationer ta skada till följd av vattendjupet på cirka en meter. Översvämningen kommer sannolikt även att orsaka materiella skador, vars omfattning beror vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Kvarter 5

Fasaderna för västra delen av bebyggelsen samt flera entréer inom kvarter 5 kommer att svämma över vid BHF. På kvarterets norra, västra och södra sida kommer entréer att svämma över. Endast kvarterets östra del samt en del av södra fasaden kommer att klara sig från översvämning. För bostäderna är färdigt golvnivå över BHF och bostäder riskerar därför inte att svämma över.

Kvarter 6

Vid BHF kommer fasaderna och entréerna inom västra halvan av bebyggelsen att översvämmas inom kvarter 6. Färdigt golv i bostäderna ligger över BHF-nivå och kommer därför inte att översvämmas. Bebyggelsen inom kvarter 6 bedöms vara tillgänglig via Lokalgata 4. Även om framkomligheten är begränsad vid BHF bedöms räddningsinsatser och utrymning kunna ske i samtliga byggnader inom kvarter 6. Alla byggnader inom kvarteret ska kunna evakueras via innergården och sedan till entrén i Lokalgata 4 som inte får någon vattenansamling.

Framkomligheten till byggnaderna påverkas till följd av översvämningen i flera entréer av kvarter 6. Trots en begränsad framkomlighet bedöms räddningsinsatser och utrymning kunna ske i samtliga byggnader inom kvarter 6. Materiella skador kan uppstå på fasaden och entréerna. Det är främst ytskikt som bedöms ta skada av översvämningen. Hissar på entréplan blir obrukbara och skador kan uppstå i tekniska installationer vid BHF.

Garage kvarter 5 och 6

Entréerna till garagen byggs från Lokalgata 4 och på en lägre nivå och kommer att svämmas över vid BHF-nivåer. Om hisschakt finns från entréplan till garaget kommer även garaget att översvämmas vid en lägre nivå än BHF, men klarar trots detta en nivå med betydligt högre återkomsttid än 200 år. Finns det separata hissar från entréplan till bostäderna och från bostäderna till garaget kommer översvämning av garaget att inträffa när nivån når höjden för garageentrén. För att inte garaget ska översvämmas helt bör entréer och garagenedfarter förses med skydd mot inträngning av vatten, till exempel floodgates.

2.11 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt miljö kvalitetsnormer.

2.12 Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) har en undersökning genomförts. Den har identifierat omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Resultatet av undersökningen har befasts i ett beslut av miljö- och planutskottet vid beslut om samråd 2020-12-16.

Resultatet från den undersökning om betydande miljöverkan som gjorts för planen visar att det inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan och det är därför inte aktuellt med någon miljökonsekvensbeskrivning för planen.

Platsen

Området Optimus ligger i centrala Väsby, öster om järnvägen och strax söder om Upplands Väsby station. Idag är området präglad av verksamheter, parkeringsytor, lager och kontor. Området består till stora delar av hårdgjorda ytor och de naturvärden som finns är främst kopplade till området vid Väsbyån. Ett mindre grönområde finns i den södra delen av området, i slänten upp mot Mälarvägen.

Området är till stor del bebyggt med byggnader från olika tidsepoker. Centralt ligger Optimus gamla fabrikslokaler som idag inrymmer kontors- och kulturverksamheter. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande plan. Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel med föroreningshalter som på många platser överstiger både känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning.

Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen gör att området utsätts för mycket höga trafikbullernivåer, från framför allt spårtrafiken. Planområdet ligger på en relativt låg nivå och Väsbyån medför att risken för översvämningar vid skyfall ökar, särskilt vid Anton Tamms väg. Vid höga vattenflöden kan Väsbyån svämmas över. I ett BHF-scenari (beräknat högsta flöde) där Väsbyån stiger upp till +4,9 meter svämmas delar av planområdet över vid dagens höjdförhållanden.

Planen och påverkan

Området som föreslås bebyggas är i stora delar ianspråktaget idag. Planens genomförande innebär en omvandling av ett industri- och verksamhetsområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur eller andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser främst i form av ett större torg mitt i området. En stor del av befintlig bebyggelse kommer att rivas, förutom den äldsta delen av Optimushuset samt de två kontorshusen närmast Väsbyån. En förtätning med bostäder och verksamheter stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att skapa ett större utbud av bostäder och verksamheter i centrala Väsby.

Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås området ges en mer stadsmässig karaktär. Detta betyder bland annat tydliga gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark, definierade gaturum och möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Omvandlingen innebär att en ny karaktär skapas. Mot järnvägen och Mälarvägen i söder föreslås en högre skala på bebyggelsen med upp till 7-9 våningar, för att skydda området mot buller. Mot Optimusvägen trappas skalan ned till 3-4 våningar för att möta upp den lägre skalan i villabebyggelsen inom Folkparksområdet, på östra sidan Optimusvägen. Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då området kommer att upplevas mer tätbebyggt. Samtidigt ökar tillgängligheten till och inom området. Längs med Väsbyån kommer befintligt rekreativstråk att finnas kvar.

Optimushusets gamla fabriksbyggnad kommer att bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Byggnaden har en potential att bli en viktig målpunkt i centrala Väsby med möjlighet till verksamheter för till exempel kultur, restaurang och förskola. Rivning av Optimusets tillbyggnader och bevarande av endast ursprunglig fabriksbyggnad innebär dock att Optimus industrier under dess storhetstid blir svårare att tolka. Nya byggnader planeras högre än Optimus, med nära placering och rummet mellan husen blir tillrättalagd, vilket försvårar den historiska läsbarheten.

Tillgängligheten till och inom området kommer att öka då nya gator, gångstråk och platsbildningar skapas. Fler människor kommer att röra sig i området vilket är positivt för den upplevda tryggheten samtidigt som biltrafiken i närområdet kommer att öka i och med tillskottet av bostäder och verksamheter.

Trafikmängderna kommer att öka på omkringliggande gator. Förslaget parkeringstal för boende innebär något högre bilinnehav för de framtida boende i området än för genomsnittet i centrala Upplands Väsby. Med detta ingångsvärde ger Optimusområdet ett beräknat genomsnittligt antal bilresor per person och dag som ligger högre än översiktsplanens intentioner. Ökade biltrafikmängder påverkar klimat-, miljö- och hälsoaspekter. De korsningspunkter där trafiken väntas öka kommer att behöva utformas med hänsyn till i första hand oskyddade trafikanter säkerhet. Hänsyn kommer även att behöva tas till den tunga trafiken och kollektivtrafikens anspråk på tillgänglig väg. Optimusvägen föreslås få en mer stadsmässig utformning med möjlighet till trädplantering och långsgående parkering. Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med slutna kvarter och längre fasader mot järnvägen som kopplas ihop med skärm och med få öppningar. På detta sätt kan en god ljudmiljö skapas inomhus och inne i området. I några hörnlägen krävs tekniska lösningar för att ge en god ljudmiljö inomhus.

En riskutredning har tagits fram för det aktuella förslaget både mot Mälarvägen och järnvägen som visar att acceptabla risknivåer uppnås under förutsättning att vissa åtgärder vidtas.

Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel. Marken kommer att behöva saneras inför ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet ligger på en relativt låg nivå och nära Väsbyån vilket medför att risken för översvämningar i delar av området är stor vid skyfall, särskilt vid Anton Tamms väg. I ett beräknat högsta flödescenario (BHF) där Väsbyån stiger upp till +4,9 meter svämmas delar av planområdet över vid dagens höjdförhållanden. Utredningar kopplat till översvämning vid skyfall samt vid beräknat högsta flöde har tagits fram. Höjdsättningen i området har anpassats och detaljplanen säkerställer höjder och nivåer för entréer och färdigt golv för nya bostäder. En dagvattenutredning har tagits fram och ytor har säkerställts för fördröjning av dagvatten inom den nya bebyggelsen.

Naturvärdena i de befintliga alléerna försvinner när träden fälls. Oxel brukar inte bedömas hålla särskilt högt naturvärde, medan avenbok räknas till ädellövträden som vanligen bedöms ha högre naturvärde. Samtliga alléer, inklusive avenboksallén, står i ett asfalterat och högt exploaterat område, omgivna av parkeringsytor och mindre gräsremsor. Naturvärdet hos alléerna bedöms inte vara särskilt högt, men genom att avverka träd i alléerna kan spridningssamband påverkas. Naturmiljön kommer att återskapas i och med nyplantering i flera av alléernas ungefärliga sträckningar. På sikt bedöms områdets naturvärde inte påverkas negativt eftersom de träd som nyplanteras kommer att ersätta de ekologiska funktioner som befintliga träd har. Alléerna omfattas av biotopskydd och dispens för att fälla träden inom aktuella alléer har därför sökts och erhållits från Länsstyrelsen. Vid exploateringen kommer nya träd och alléer att planteras som i framtiden kan komma att omfattas av biotopskydd

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till sammanfattningen ovan bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

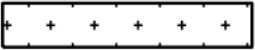
2.13 Precisering av planbestämmelse

Användning av mark och vatten	
Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	
GATA ₁ – Huvudgata.	<i>Huvudgata förbi området dit lokalgator kopplas.</i>
GATA ₂ – Lokalgata.	<i>Lokalgator inom planområdet som ska ägas och underhållas av kommunen.</i>
(GATA ₂) – Lokalgata. Avgränsad vertikalt uppåt till 4,7m.	<i>Lokalgata där ett hörn av bostadsbebyggelsen får kraga ut över allmän platsmark.</i>

GATA ₃ – Lokalgata.	<i>Lokalgata inom planområdet med avvikande karaktär från övriga lokalgator. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp till bostadskvarteren kan inte anordnas. Ska ägas och underhållas av kommunen.</i>
(GATA ₃) – Lokalgata. Avgränsad vertikalt uppåt till 4,7m.	<i>Lokalgata där ett hörn av bostadsbebyggelsen får kraga ut över allmän platsmark.</i>
GATA ₄ – Lokalgata.	<i>Lokalgator inom planområdet där förbindelsepunkt för vatten och avlopp till bostadskvarteren inte kan anordnas. Ska ägas och underhållas av kommunen.</i>
(GATA ₄) – Lokalgata. Avgränsad vertikalt uppåt till 4,7m.	<i>Lokalgata där byggnad eller bullerskärm ska sammanbygga två kvarter.</i>
GCVÄG – Gång- och cykelväg.	<i>Befintlig gång- och cykelväg ska justeras i läge och byggas om. Den ska ägas och underhållas av kommunen.</i>
PARK.	<i>Parkmarken utmed Väsbyån ska utvecklas, ägas och underhållas av kommunen.</i>
TORG.	<i>Ytan anläggs som torg och kan bli en mötesplats för området. Den ska ägas och underhållas av kommunen.</i>
Kvartersmark	
B – Bostäder.	<i>Planens syfte är att möjliggöra utveckling av nya bostäder. Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens placering, volym och gestaltning.</i>
(B) – Bostäder. Avgränsas vertikalt nedåt till 4,7m.	<i>Planens syfte är att möjliggöra utveckling av nya bostäder. Bestämmelsen innebär att bostadshus får anläggas med en lägsta frihöjd om 4,7 meter ovan gata för att säkra framkomlighet för samtliga trafikfordon. Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens placering, volym och gestaltning.</i>

(B ₁) – Bostäder. Avgränsas vertikalt nedåt till 10,0 m ovan angivet nollplan.	<i>Intill det planerade torget eftersträvas en levande bottenvåning med publika verksamheter. Bostadsbyggande begränsas därför till att inte hamna lägre än +10,0 ovan angivet nollplan.</i>
C – Centrum.	<i>Detaljplanen medger centrumändamål för att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.</i>
C ₁ – Centrum ska finnas i del av bottenvåning.	<i>Preciserar att det ska finnas centrumändamål i en del av byggnadens bottenvåning för att skapa en levande och trygg stadsmiljö.</i>
C ₂ – Centrum får finnas i bottenvåning.	<i>Möjliggör att bottenvåningen kan innehålla centrumverksamhet.</i>
C ₃ – Centrum, tillfällig vistelse medges ej.	<i>Begränsar möjligheten att medge tillfällig vistelse (övernattning) då huset har ett högt kulturvärde och en ombyggnation för att medge tillfällig vistelse skulle innebära påtaglig skada på kulturvärdet.</i>
E ₁ – Transformatorstation.	<i>Yta för transformatorstation som krävs för områdets elförsörjning.</i>
K – Kontor.	<i>Möjliggör kontorsverksamhet.</i>
P – Parkering får anläggas under bostadsgård och under byggnad.	<i>Möjliggör parkering under bebyggelse, men inte uppförandet av fristående parkeringshus.</i>
S ₁ – Förskola.	<i>Möjliggör förskoleverksamhet.</i>
S ₂ – Förskola ska anordnas om minst 1000 kvm BTA under 10 år från att detaljplanen fått laga kraft. Vid anläggande av förskola ska en förskolegård anordnas till en yta på minst 2000 kvm.	<i>Exploateringen av området medför ett stort behov av förskoleplatser som behöver säkerställas.</i>
Vattenområden	
W – Vattenområde.	<i>Säkerställer att Väsbyån är ett vattenområde.</i>

Egenskapsbestämmelser	
Egenskapsbestämmelse	Förklaring/syfte
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
Strandskyddet är upphävt. Upphävandet gäller den allmänna platsmarken TORG, GATA1, GATA2, GATA3, GATA4 och GCVÄG.	<i>Informerar om att strandskyddet är upphävt inom dessa områden.</i>
+0,0 – markens höjd över angivet nollplan	<i>Markens höjd säkerställs i planhandlingar för att säkra att projekteringen är genomförbar.</i>
Skydd1 - För temporär och permanent belastning på befintlig mark krävs uppfyllda stabilitetskrav i säkerhetsklass 2, vilket betyder erhållen säkerhetsfaktor $F_c=1,0$ i odränerad och kombinerad analys med dimensionerande värden.	<i>Inom 30 meter från Väsbyåns släntrön förekommer lerlager med låg skjuvfasthållighet. Inom område markerat med skydd1 får markytan inte belastas innan den är förstärkt till att uppnå rätt säkerhetsklass.</i>
Bullerskydd2 - Bullerskydd med en höjd av 1,2 meter över anslutande marknivå.	<i>Befintliga bullerskyddsplaceringar som behöver säkerställas i detaljplanen för att intilliggande bebyggelse inte ska påverkas negativt av detaljplanens genomförande.</i>
Bullerskydd3 - Bullerskydd med en höjd av 2,7 meter över anslutande marknivå.	<i>Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.</i>
Bullerskydd4 - Bullerskydd med en höjd av 1,3 meter över anslutande marknivå. 10 meter från korsning får bullerskyddet ej vara högre än 0,8 meter för att bevara siktlinjer.	<i>Bullerreducerande åtgärder krävs för att förskolegården ska få en god ljudmiljö.</i>
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
 Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak, markförlagda terrasser och utkragande balkonger medges.	<i>Ytan ska reserveras för planteringar, utevistelse och dagvattenhantering. Specifiserade element bedöms fungera väl med syftet.</i>

 Endast komplementbyggnad, skärmtak, utkragande balkonger, markförlagda terrasser, mur och plank får placeras.	<i>Ytor lämpliga för kompletterande bebyggelse och stödkonstruktioner förses med korsmark.</i>
d_1 - Minsta fastighetsstorlek är 3500 kvadratmeter. (begränsas av användningsgräns)	<i>Minsta fastighetsstorlek säkras inom ett bostadskvarter för att det inte ska vara möjligt att stycka av. Anledningen är att teknisk försörjning endast kan dras fram till en specifik plats inom kvarterets omedelbara närhet.</i>
Höjd på byggnadsverk $h_1 - h_{34}$	<i>Det är viktigt att styra höjden på bebyggelsen utifrån den omgivande stadsmiljön.</i> <i>Uppförandet av länkbyggnaden kravställs som en förutsättning för att förskolan ska få startbesked. Länkbyggnadens högsta punkt på taket behöver vara som lägst 16.2 meter över angivet nollplan för att bullernivåerna för förskoleverksamheten inte ska bli för höga. Lägsta nockhöjd avser den lägsta punkten på taket, exklusive uppstickande delar ovanför takfallet.</i> <i>Högsta nockhöjd avser den högsta punkten på taket, exklusive uppstickande delar ovanför takfallet.</i> <i>Högsta totalhöjd avser den högsta punkten på bebyggelsen, inklusive uppstickande delar ovanför takfallet.</i>
v_1 - Maximalt 40 procent av lägenheterna får vara mindre än 35 kvm. (begränsas av användningsgräns)	<i>Enligt Upplands Väsby's översiktsplan ska samtliga områden eftersträva ett varierat bostadsutbud, på områdes- och kvartersnivå. Det ska finnas olika lägenhetsstorlekar, kostnadsnivåer och upplåtelseformer som gör det möjligt att bo kvar i sitt område även när livssituationen ändras. Bostadsutbudet ska vara varierat och passa olika målgruppers efterfrågan och behov, under livets olika skeden och beroende på olika livsval. Inom detaljplanen för Optimus</i>

	<i>begränsas andelen mindre lägenheter för att följa översiktsplanens intentioner och möjliggöra för en bostadskarriär inom området.</i>
n_1 – Endast parkering för rörelsehindrade och tillfälliga uppställningsplatser medges.	<i>Angöring till förskola ska i första hand ske från angränsande lokalgata. Yta för leveranser och parkering för rörelsehindrade (RHP) medges.</i>
u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	<i>Ett markreservat inom kvartersmark krävs för att säkerställa tillgänglighet till ledningar under allmän platsmark (TORG).</i>
p_1 - Byggnader ska placeras så att förgårdsmark minst upptar 40 % av den totala fasadlängden mot GATA ₂ , GATA ₃ och GATA ₄ . Förgårdsmarken ska ha en minsta bredd om 1,6 meter från fasad. (begränsas av användningsgräns)	<i>Bestämmelsen syftar till att skapa en dynamisk byggnadsstruktur med indrag i bebyggelsen, utan att specificera den exakta utformningen. Förgårdsmarken ska också ge utrymme för entréer, cykelparkering, växtbäddar och andra användningar som beskrivs i Kvalitetsprogrammet.</i>
e_1 – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m ² . Gäller hela användningsområdet.	<i>Inom bostadskvarteren kommer ett flertal kompletterande funktioner tillgodoses i byggnaden. Utöver dessa möjliggör detaljplanen ytterligare komplementbyggnader för att möjliggöra uppförandet av till exempel mindre förråd för verktyg, växthus m.m.</i>
m_1 - Bullerskydd till en höjd av minst 1,5 meter ska uppföras. Bullerskyddet kan bestå av komplementbyggnader eller skärm så länge det uppförs tätt.	<i>Bullerskydd inom förskolegården mot Optimusvägen krävs för att gården ska kunna ha bra ljudnivåer.</i>
m_2 - För hörnlägenheter krävs indragna balkonger med minst 75 % inglasning. Ljudabsorbenter ska installeras i balkongens tak och väggar.	<i>Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.</i>
m_3 – För ny bebyggelse inom 50 meter från Ostkustbanan gäller att:	<i>Syftar till att skapa en säker boendemiljö.</i>

- Friskluftsintag ska riktas bort från Ostkustbanan. - Utrymningsvägar ska vara placerade så att utrymning kan ske bort från Ostkustbanan. - Fasader som vetter direkt mot Ostkustbanan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.	
m₄ - För befintlig bebyggelse inom 50 meter från Ostkustbanan gäller att: - Utrymningsvägar ska vara placerade så att utrymning kan ske bort från Ostkustbanan.	<i>Syftar till att skapa en säker boendemiljö.</i>
m₅ - För bebyggelse inom 30 meter från Mälarvägen gäller att: - Utrymningsvägar ska vara placerade så att utrymning kan ske bort från Mälarvägen.	<i>Syftar till att skapa en säker boendemiljö.</i>
m₆ - Om byggnad ej uppförs ska en bullerskärm uppföras som börjar 4,7 meter ovan mark och slutar vid takfot på intilliggande byggnader. Ljuddämpningen av bullerskärmen ska vara minst R'w 25 dBA. Bullerskärm ska uppföras huvudsakligen i glas.	<i>Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö. Bullerskärm ska uppföras i glas för att bevara siktlinjer.</i>
    Utfartsförbud	<i>För att minimera antalet utfarter mot GATA₁ samt GATA₃ införs utfartsförbud i plankartan.</i>
o1 - Minsta takvinkel är 25 grader. (begränsas av användningsgräns)	<i>Lägsta takvinkel regleras för hänsyn till stads- och landskapsbilden samt för att ha en tydlig förankring till områdets industriarv.</i>

f ₁ - Varje byggnadskropp ska vara avläsbar i fasadens utformning mot allmän plats i form av variation i materialitet, kulörer, fönstersättning och/eller takfotshöjd. (begränsas av användningsgräns)	<i>Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i utformningen av kvarteren.</i>
f ₂ - Tak ska vara sadeltak eller mansardtak. (begränsas av användningsgräns)	<i>Utgångspunkten för bestämmelsen är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>
f ₃ - Takkupor är inte tillåtet.	<i>Utgångspunkten för bestämmelsen är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>
f ₄ - Den del av bottenvåningen som används till centrumverksamhet, trapphus, soprum, förråd och övriga komplement till användningen bostäder ska ha en lägsta rumshöjd om 3 meter. Gäller från färdigt golv till underkant ovanliggande bjälklag. (begränsas av användningsgräns)	<i>Centrumverksamhet kräver i regel högre rumshöjd än bostadsbebyggelse. Komplement till användningen bostäder kan över tid nyttjas för annan verksamhet och då behöver rumshöjden säkerställas i tidigt skede.</i>
f ₅ - Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad som vetter mot gata. Gavlar ska inte vara indragna.	<i>Den översta våningen ska vara indragen för att byggnadskropparnas skala ska upplevas som lägre från angränsande gator. Gavlar ska vara framträdande mot gator.</i>
f ₆ - Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad som vetter mot gata. Gavlar får vara indragna.	<i>Den översta våningen ska vara indragen för att byggnadskropparnas skala ska upplevas som lägre från angränsande gator. Gavlar får vara indragna för att möjliggöra bostadsgård eller terrass.</i>
f ₇ - Skärmtak får skjuta ut 3 meter från fasad över TORG.	<i>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra verksamheter i Optimushuset som behöver viss väderskyddad yta utanför byggnaden för exempelvis entréer eller uteserveringar.</i>
f ₈ - Parkering i byggnad får anordnas ut till fasad som vetter mot GATA ₃ . Sockelvåningar med parkering ut mot fasad ska gestaltas i enlighet med övrig fasad.	<i>Inom egenskapsområdet får garage anordnas hela vägen ut till fasad för att klara av kommunens parkeringsnorm. Upplevelsen av fasaden ska dock inte äventyras utan ska gestaltas sammanhängande med övrig fasad vad</i>

	<i>gäller fönstersättning, detaljering, färgsättning m.m.</i>
f_9 – Minst 50% av fasadlängden mot TORG ska utgöras av centrumverksamhet.	<i>Bestämmelsen syftar till att skapa ett aktivt torg där besöksintensiva verksamheter har tydlig anknytning till torget.</i>
f_{10} – Fasad ska utformas huvudsakligen i glas med genomsiktlighet mellan fasaderna.	<i>Bestämmelsen syftar till att bevara siktlinjer mot Väsbyån.</i>
f_{11} – Fasad upp till nivån +10,0 meter ska utformas huvudsakligen i glas med genomsiktlighet mellan fasaderna.	<i>Bestämmelsen syftar till att bevara siktlinjer mot Väsbyån.</i>
f_{12} – Fönster ska utformas höga och smala. På större fönster i bottenvåning kan spröjs användas för att ge ett mer vertikalt uttryck. Fönsterkarmar med tillhörande bågar samt eventuell mittpost och spröjs ska utformas i nötta dimensioner. (begränsas av användningsgräns)	<i>Utgångspunkten för bestämmelserna är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>
f_{13} – Entré ska finnas. Entrén ska utformas med högre detaljeringsgrad, vara framträdande och tydligt markerad i fasadutformningen.	<i>Huvudentrén till den ursprungliga byggnaden som stod i korsningen mellan det som idag är Optimusvägen och Anton Tamms väg var tydligt framträdande i ett avfasat hörn. Den nya bebyggelsen på platsen ska anknyta till den historiska byggnaden som en gång bildade entrén till Optimusområdet.</i>
b_1 - Utrymning dimensioneras utan möjlighet till assistans från räddningstjänst.	<i>På platser där det finns risk för stående vatten eller där brandbil inte har god framkomlighet måste det gå att utrymma byggnaden utan möjlighet till assistans från räddningstjänst.</i>
b_2 - För temporär och permanent belastning på befintlig mark krävs uppfyllda stabilitetskrav i säkerhetsklass 2, vilket betyder erhållen säkerhetsfaktor $F_c=1,0$ i odränerad och kombinerad analys med dimensionerande värden. (begränsas av användningsgräns)	<i>Inom 30 meter från Väsbyåns släntrön förekommer lerlager med låg skjuvfasthållighet. Inom område markerat med b_2 får markytan inte belastas innan den är förstärkt till att uppnå rätt säkerhetsklass.</i>

b ₃ - För temporär och permanent belastning på befintlig mark krävs uppfyllda stabilitetskrav i säkerhetsklass 2, vilket betyder erhållen säkerhetsfaktor $F_c=1,0$ i odränerad och kombinerad analys med dimensionerande värden. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	<i>Inom 30 meter från Väsbyåns släntrön förekommer lerlager med låg skjuvfasthållighet. Inom område markerat med b₃ får markytan inte belastas innan den är förstärkt till att uppnå rätt säkerhetsklass.</i>
b ₄ - Marken får byggas under med planterbart bjälklag.	<i>Bestämmelsen tydliggör att garage får anläggas under bostadsgård.</i>
b ₅ - Samtliga fastigheter inom användningsområdet måste ha gräns mot GATA ₂	<i>För att kunna ansluta fastigheterna med kommunalt VA i fastigheternas omedelbara närhet krävs att samtliga fastigheter har gräns mot GATA₂.</i>
r ₁ - Byggnad får inte rivas.	<i>Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att byggnaden inte rivs.</i>
q ₁ - Den längsgående taklanterninens ursprungliga storlek, läge och form ska bibehållas samt vara försedd med ljusgenomsläppligt glas.	<i>Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att taklanterninen bevaras.</i>
q ₂ - Byggnadens ursprungliga stomme av armerad betong ska bevaras.	<i>Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att ursprunglig stomme bevaras.</i>
k ₁ - Byggnadens karaktärsdrag med volym, fasadindelning, proportioner samt detaljutföranden ska bibehållas.	<i>Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att byggnadens utseende så långt som möjligt bibehålls.</i>
k ₂ - Tillägg och ändringar utförs med hänsyn till byggnadens kulturvärden och kulturhistoriska karaktär i form av före detta industrianläggning. Nya muröppningar i fasad placeras i första hand i ursprungliga fönster- och dörrlägen. På fasader utan ursprungliga fönster och dörröppningar får nya öppningar uppföras, som gestaltas med inspiration från byggnadens ursprungliga uttryck	<i>Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att byggnadens utseende så långt som möjligt behåller ursprunglig karaktär.</i>

k ₃ - Om byggnaden drabbas av omfattande skador som gör att den inte kan stå kvar ska ny byggnad utformas likt den ursprungliga byggnaden vad gäller volym, proportioner, utformning, takutformning, fönstersättning och detaljeringsnivå.	<i>Optimushusets formspråk, utformning och historia har varit en central utgångspunkt i utformningen av intilliggande kvarter och torgbildningen. Om byggnaden drabbas av omfattande skador som gör att den inte kan stå kvar på platsen ska en ny byggnad uppföras på platsen som utformas likt den ursprungliga byggnaden.</i>
a ₄ - Bygglov får inte ges för bostadsändamål förrän bullerskärm eller byggnad ovan GATA ₄ fått beviljat bygglov, alternativt att bullerskärm eller byggnad ingår i bygglovsansökan för bostadskvarteret.	<i>Säkerställer att riktvärden för buller vid fasad kan uppnås för bostäder.</i>
a ₁ - Startbesked får inte ges för förskola förrän bullerskydd ₄ kommit till stånd.	<i>Säkerställer att förskolegården inte tas i bruk förrän bullerskyddet är uppfört.</i>
a ₂ - Startbesked får inte ges för förskola förrän byggnad med beteckning KC(B _i) har kommit till stånd.	<i>Byggnaden måste uppföras innan förskolan tas i bruk för att säkerställa att bullernivåerna vid förskolan inte blir för höga.</i>
a ₃ - Startbesked får inte ges för ombyggnation eller ändrad användning förrän byggnadens lämplighet har säkerställts genom att föreningar avhjälpes.	<i>Bestämmelsen säkerställer att huset är lämpad för tilltänkt användning innan den tas i bruk.</i>
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
Egenskapsbestämmelse	Förklaring/syfte
Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnader.	<i>Komplementbyggnader ska vara lägre än huvudbyggnader och tydligt upplevas som komplement till huvudanvändningen.</i>
Inom kvartersmark ska yta finnas för fördröjning av dagvatten.	<i>Lyfter fram vikten av att avsätta yta för hantering av dagvatten.</i>
Marken på kvarterens gårdar med huvudanvändningen B ska ha en planterad yta som uppgår till minst 30% och ska ha en flerskiktad vegetation.	<i>Bestämmelsen syftar till att säkra att goda bostadsgårdar uppförs som inte blir för hårdgjorda. Bestämmelsen utgår dels från ett gestaltningsperspektiv men även för att hantera dagvatten inom</i>

	<i>kvartersmark. Bestämmelsen främjar också biologisk mångfald.</i>
Grundläggning och konstruktion av byggnader ska utföras vattentätt upp till nivån +4,9 meter.	<i>Säkerställer att byggnaderna inte skadas vid en eventuell översvämning från Väsbyån vid beräknat högsta flöde (BHF).</i>
Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är +4,9 meter.	<i>Säkerställer att bostadslägenheterna inte skadas vid en eventuell översvämning från Väsbyån vid beräknat högsta flöde (BHF).</i>
Garagenedfarter får inte placeras under nivån +4,6 meter.	<i>Säkerställer att garagen inte svämmas över vid ett 100-års regn. Gatornas projektering säkerställer att områden utanför planområdet inte får ökade översvämningsrisker, men detta leder till att samtliga garagenedfarter inte kan skyddas vid ett BHF-scenario. Det rekommenderas därför att samtliga öppningar belägna lägre än +4,9 förses med skydd mot inträngning av vatten.</i>
Entréer får inte placeras under nivån +3,8 meter. För trapphusentréer och bostadsentréer som är placerade på en nivå lägre än +4,9 meter behöver en alternativ entré med lägsta nivå +4,9 meter anordnas.	<i>För att säkerställa att entréer till lokaler och bostäder inte svämmas över vid ett 100-årsregn måste de placeras över +3,8. För att säkerställa tillträde och utrymning vid BHF krävs entréer ovan nivån +4,9 meter.</i>
Strandskyddet är upphävt. Upphävandet gäller all kvartersmark.	<i>Informerar om att strandskyddet är upphävt.</i>
Entréer ska finnas mot gata och/eller torg.	<i>Entréer ut mot allmän platsmark bidrar till känslan av en levande och trygg stadsmiljö.</i>
Ny bebyggelse ska utformas utan synliga skarvar.	<i>Utgångspunkten för bestämmelsen är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>
Parkering i byggnad ovan mark får inte anordnas närmare än 4 meter från fasad mot allmän plats, förutom vid in- och utfart, om inget annat anges.	<i>Upplevelsen av en aktiv bottenvåning mot allmän platsmark bidrar till känslan av en levande och trygg stadsmiljö.</i>
I de fall det finns förgårdsmark ska den vara tydligt utformad som privat uteplats, med planteringar eller som	<i>Upplevelsen av en aktiv bottenvåning mot allmän platsmark bidrar till känslan av en levande och trygg stadsmiljö.</i>

entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal.	
Tak ska inte utformas i pappmaterial.	<i>Takmaterial ska vara av robusta och hållbara material såsom tegel, betongpannor eller plåt för att passa in i områdets befintliga karaktär och knyta an till platsens historiska bruk. Även vegetationsbeklädda tak kan medges på lämpliga platser.</i>
Uppstickande element ovanpå tak ska integreras i takutformningen och utföras i liknande kulör som takmaterialet.	<i>Utgångspunkten för bestämmelsen är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>
För balkonger gäller följande: 1. Mot GATA₁ får balkongplattor maximalt kraga ut 1,4 meter från fasad och uppta högst 25 % av fasadlängden per våningsplan. 2. Mot GATA₂, GATA₃, GATA₄ och TORG får balkongplattor maximalt kraga ut 1,6 meter från fasad och uppta högst 40 % av fasadlängden per våningsplan. 3. Mot Mälarvägen får balkongplattor maximalt kraga ut 1,6 meter från fasad och uppta högst 50 % av fasadlängden per våningsplan. 4. Utöver kraven i punkterna 1-3 tillåts ytterligare balkongplattor kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad och uppta högst 25 % av fasadlängden per våningsplan. 5. Lägsta frihöjd över allmän plats är 4,0 meter från marknivå. Undantag gäller för GATA₃ där lägsta frihöjd är 4,7 meter från marknivå. 6. Lägsta frihöjd över kvartersmark mot allmän plats är 3,5 meter. 7. Balkongräcken ska utföras med genomsiktighet mot fasaden. Balkongräcken ska vara svarta eller i	<i>Syftet är att uppnå god framkomlighet och tillgänglighet på allmän platsmark under balkongerna samt uppnå en god gestaltning av husen. Utgångspunkten i bestämmelserna är det Kvalitetsprogram som har tagits fram tillsammans med exploatören.</i>

kulör som motsvarar byggnadens fönsterkarmar. 8. Balkongplattor ska ha slät undersida med ytbehandling i kulör som samspelar med övrig fasad. 9. Inglasade balkonger är ej tillåtet mot GATA₁. 10. Inglasning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt med profillösa glas.	
Startbesked får inte ges för bostads- eller förskoleändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar avhjälpes.	<i>Bestämmelsen säkerställer att marken är lämpad för bostads- och förskoleändamål.</i>
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	<i>Detaljplanen avser flera kvarter och gator, därför sätts en längre genomförandetid för utbyggnaden av området.</i>

3. Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

3.1 Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren, Vilunda 6:42 AB för området ska tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

- Detaljplan och tidigare avtal
- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerheter med mera

Mellan kommunen och fastighetsägaren upprättades 2017 ett intentionsavtal gällande utveckling av fastigheten Vilunda 6:42 med bostäder och lokaler (Dnr KS/2017:413). Mellan parterna upprättades också ett samarbetsavtal gällande utveckling av kvarteren runt stationsområdet i Upplands Väsby och fastigheten Vilunda 6:42. Samarbetsavtalet revideras

2018 (Dnr KS/2017:413). Mellan kommunen och exploatören har ett ramavtal, som fullföljer samarbetsavtalet, upprättats 2019 gällande detaljplanläggning av fastighet Vilunda 6:42, samt del av fastighet Vilunda 1:548 (Dnr KS/2019:49).

Exploateringsavtalet kommer att ersätta tidigare tecknat ramavtal.

Genomförandeavtal, som reglerar flytt av ledningar föreslås tecknas med respektive ledningsägare.

Mellan kommunen och respektive ägare till fastigheterna Vilunda 1:600, Vilunda 6:21, Vilunda 20:18, Vilunda 20:30, Vilunda 20:31, Vilunda 20:51, Vilunda 20:66, Vilunda 20:72, Vilunda 20:74 och Vilunda 20:80 kan det i samband med ombyggnaden av Optimusvägen bli aktuellt att teckna avtal om genomförandet.

Mellan kommunen och ägaren till fastigheten Vilunda 20:31 kan det bli aktuellt att teckna avtal om marköverlåtelse (markintrång) för att möjliggöra Optimusvägens ombyggnad.

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet samt övriga genomförandeavtal i samband med antagande av förslag till detaljplan.

3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell nedan och tillhörande kartor nedanför tabellen.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Vilunda 6:42	Fastighetsreglering: Delar av fastigheten Vilunda 1:548 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Vilunda 6:42 för att möjliggöra bostadsändamål. (Område 1, 1404 kvm) Exploatören och kommunen avser att träffa en särskild överenskommelse om fastighetsreglering, som sedan ska utgöra ansökan till Lantmäteriet. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsregleringen. Fastighetsbildning kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen. Avstyckning: Från fastigheten Vilunda 6:42 kommer avstyckning att ske för att bilda nya fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål. Fastighetsägaren ansöker om önskad fastighetsbildning inom kvartersmark. Befintliga servitut: Officialservitut omfattande transformator och väg belastande fastigheten Vilunda 6:42, till förmån för Hammarby-Smedby 3:1 (akt 0114-91/14.1). Det finns ingen transformator inom det aktuella området. I planförslaget föreslås två nya transformatorstationer uppföras inom en annan del av området. Detta medför att servitutet bör upphävas genom

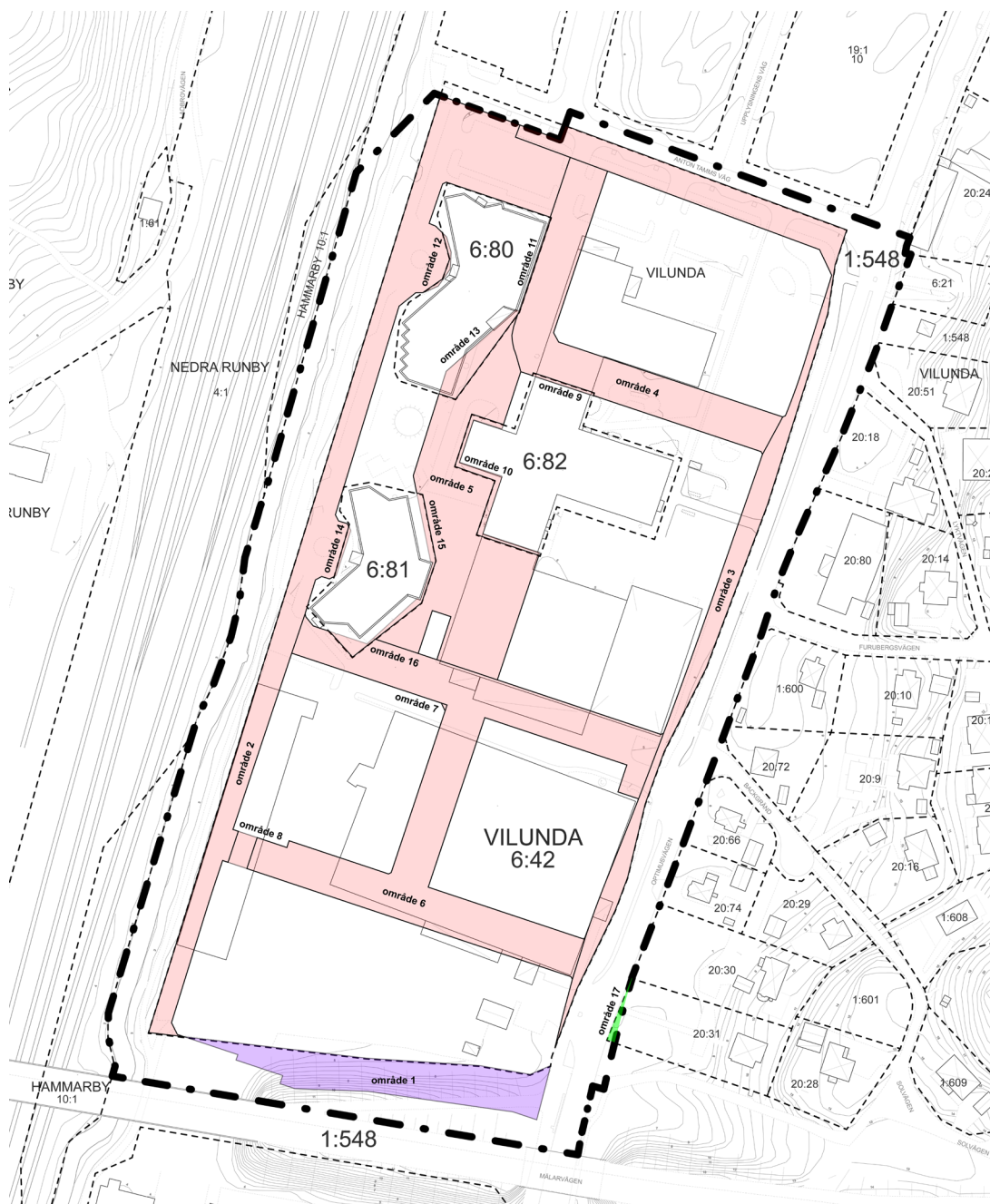
	lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker och Exploatören bekostar upphävandet av servitutet. Officialservitut omfattande väg (rätt till utfart) belastande fastigheten Vilunda 6:42 (tidigare Vilunda 6:1) och Korpkulla 4:1 till förmån för Korpkulla 4:1 och Vilunda 6:1 (akt 01-HAM-768,1-2). Genom detaljplan för Södra Messingen (2009) skapades förutsättningar att anlägga gata (allmän plats) inom det område som upplåtits med servitut. Detta medför att servitutet bör upphävas genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker och bekostar upphävandet av servitutet. Ledningsrätt: Fastigheterna Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 belastas av ledningsrätt (akt 0114-85/11.1) för ändamålet starkström. Ledningsrättshavare är E.ON Elnät. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås. Exploatören bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Kommunen ansöker om ändring av ledningsrätt och exploatören bekostar lantmäteriförrättningen. Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-90/13.1) för ändamålet vatten. Ledningsrättshavare är Kommunalförbundet Norrvatten. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås. Exploatören bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Kommunen ansöker om ändring av ledningsrätt och exploatören bekostar lantmäteriförrättningen. Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-91/14.2) för ändamålet vatten och avlopp. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås. Exploatören bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-95/10.1) för ändamålet tele (datakabel) till förmån för Upplands Väsby kommun, såsom ägare till fastigheten Vilunda 1:548. Ledningen är flyttad och ledningsrätten kan därmed upphävas. Kommunen ansöker och bekostar upphävande av ledningsrätten. Gemensamhetsanläggningar: Planförslaget innebär att parkeringsgarage kommer att anordnas i vissa bostadskvarter. För de bostadskvarter som saknar parkeringsgarage behöver parkeringsplatser säkerställas. Exploatören ska ansöka och bekosta om inrättande av gemensamhetsanläggningar för parkering.
Vilunda 6:82	En detaljplan kan innehålla bestämmelser om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser för att till exempel bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad. Om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning

	avsevärt försvåras kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen. Optimushuset förses med rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden bedöms ha högt kulturhistoriskt värde. Vad gäller rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser så utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För en byggnad som fått skydd av kulturvärden så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst ca 5-10 %. Efter granskningen kommer kommunen förelägga den fastighetsägare som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Om fastighetsägaren inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden
Vilunda 20:30	Befintligt servitut: Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:30, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
Vilunda 20:66	Befintligt servitut: Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:66, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
Vilunda 20:72	Befintligt servitut: Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 1:600, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
Vilunda 1:548	Fastighetsreglering: Följande mark är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548. Delar av fastigheten Vilunda 6:42 för att möjliggöra gata, torgyta och natur. (Område 2, 3, 4, 5 och 6, 13 224,8 kvm) Delar av fastigheten Vilunda 6:80 ska föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata och torgyta. (Område 11, 12 och 13, 243,7 kvm) Delar av fastigheten Vilunda 6:81 ska föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata och torgyta. (Område 14, 15 och 16, 151,6 kvm) Del av fastigheten Vilunda 6:82 ska föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata och torgyta. (Område 9 och 10, 157,6 kvm). Ett mindre markintrång kommer att behöva göras på del av fastigheten Vilunda 20:31. Marken ska föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548 för att möjliggöra gata. (Område 17, 33,3 kvm)

	Befintligt servitut: Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:31, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet. Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det. Kommunen ansöker om fastighetsreglering. Befintliga servitut: Officialservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:72, till förmån för Vilunda 1:548 (akt 0114-05/8.1). Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet. Avtalsservitut omfattande VA och dagvattenledning belastande fastigheten Vilunda 20:51, till förmån för Vilunda 1:548 (akt 0114IM-14/22523.1). Planförslaget innebär att vattenledningen längs Optimusvägen flyttas till ett nytt läge i gatan vilket medför att servitutet kan upphävas. Kommunen ansöker om ändring samt upphävande av servituten som berör kommunens fastigheter. Tillkommande servitut: De befintliga kontorsbyggnaderna, Optimushuset och de blivande bostadskvarterens fasader föreslås placeras i fastighetsgräns vilket medför att delar av byggnadernas grundläggningskonstruktion samt dräneringsledningar kommer att behöva ligga inom allmän plats (GATA₁, GATA₂, GATA₃, GATA₄ och TORG). Det finns också ett behov av att kunna underhålla byggnadernas fasader med mera. Byggnadernas funktion och framtida drift samt ledningarnas rätt att ligga i gatan föreslås säkerställas genom avtalsservitut. Belastad fastighet är Vilunda 1:548. Tillkommande ledningsrätt: El-, fiber- och fjärrvärmeledningar föreslås säkerställas genom ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt. 3D-fastighetsbildning: Detaljplanen medger så kallade 3D-fastigheter. 3D-fastigheter föreslås mellan lokalgata (GATA₃) och Bostäder (B), mellan lokalgata (GATA₃) och Bostäder (B) samt mellan lokalgata (GATA₄) och Bostäder (B).
--	--

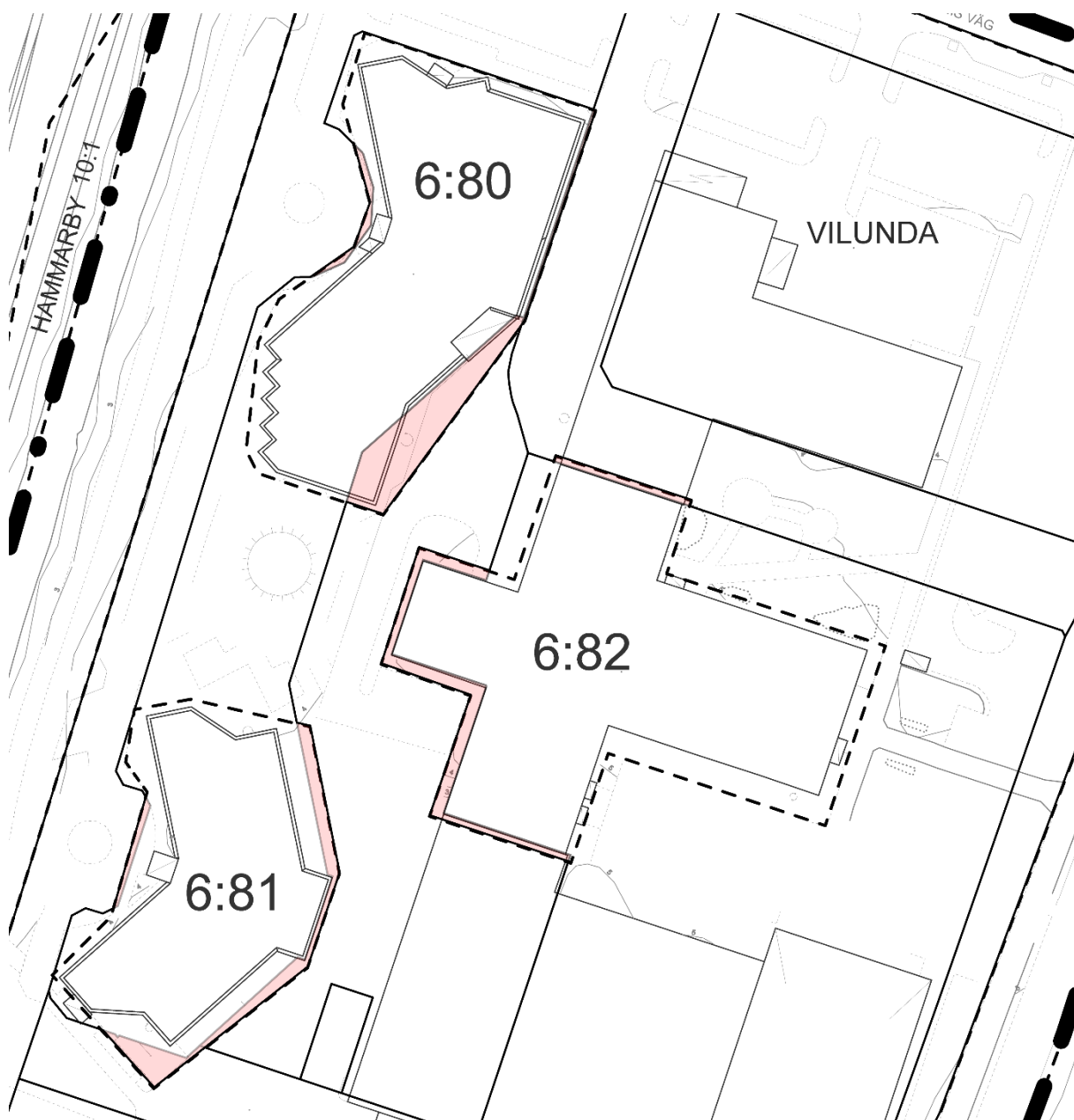
Tredimensionell fastighetsindelning

Genom en lantmäteriförrättning för tredimensionell fastighetsbildning kan verksamheter med skilda funktioner inom samma byggnad ligga på egna fastigheter och ha olika ägare.



- Marköverföring från Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 och 6:82 till Vilunda 1:548
- Marköverföring från Vilunda 1:548 till Vilunda 6:42
- Marköverföring från Vilunda 20:31 till Vilunda 1:548

Bilden visar allmänplatsmark som föreslås överföras från de privata fastigheterna Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 och 6:82 samt Vilunda 20:31 till kommunens fastighet Vilunda 1:548. Kvartersmark som föreslås överföras från kommunens fastighet Vilunda 1:548 till den privatägda fastigheten Vilunda 6:42.



 Marköverföring från Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82 till Vilunda 1:548



 Marköverföring från Vilunda 20:31 till Vilunda 1:548

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Kommunen ansöker om ändring samt upphävande av servituten som berör kommunens fastigheter.

3.3 Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga

Kommunen ansöker om ändring samt upphävande av ledningsrätt.

Tillkommande

El-, fiber- och fjärrvärmeledningar föreslås säkerställas genom ledningsrätt.

Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

3.4 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Genomförandet av detaljplanen innebär ombyggnad av gatumark samt anläggande av nya gator och torg. Därtill kommer flytt samt nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledning för VA, el, fiber, fjärrvärme samt transformatorstation).

Det innebär följande åtaganden:

- Optimusvägen föreslås få ett mer stadsmässigt intryck. En ny gångbana anläggs längs gatans östra sida, mot Folkparksområdet. Längs gatans västra sida anläggs kantstensparkering, regionalt cykelstråk och gångbana. Trädrader omger gatans båda sidor. Nedsänkta växtbäddar anläggs längs den östra trädraden för att kunna magasinera dagvatten samt hantera översvämning till följd av skyfall vid ett 100-års regn.
- Längs Anton Tamms vägs södra sida föreslås ett regionalt cykelstråk och en ny gångbana anläggas. Nedsänkta växtbäddar anläggs för att kunna magasinera dagvatten samt hantera översvämning till följd av skyfall vid ett 100-års regn.
- Den befintliga gångfartsytan längs med Anton Tamms väg 1 och 3 föreslås förlängas söderut för att skapa möjligheter för angöring till bostadskvarteren närmast järnvägen.
- Nya lokalgator med träd och längsgående parkeringsplatser anläggs inom området.
- Nya torgytor föreslås anläggas, dels mellan de befintliga kontorsbyggnaderna och Optimushuset och dels norr om Anton Tamms väg 1.
- Befintlig gång- och cykelväg vid Mälarvägen justeras i läge och flyttas närmare Mälarvägen.
- Ny anslutning för gående mellan Mälarvägen och Å-stråket anläggs.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar med självfall kan inte förläggas runt alla kvarter. Det begränsar var förbindelsepunkter för vatten och avlopp kan anordnas för kvarteren. En planbestämmelse har därför lagts in på plankartan som styr att alla fastigheter måste ha en gräns mot gata där förbindelsepunkter kan anläggas.

Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala vatten- och avloppsledningar projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok.

Markmiljö

Miljöteknisk markundersökning inom Optimusområdet genomfördes även för anläggande och schaktning av nya vatten- och avloppsledningar. Syftet med utförd undersökning är att utgöra ytterligare underlag för kommande anläggandet av det nya vatten- och avloppsledningsnätet samt komplettera tidigare utförda markundersökningar i området av denna anledning.

Markundersökning har utförts så nära de kommande ledningssträckningarna som möjligt utifrån beaktande av befintliga ledningar och andra platsspecifika förutsättningar såsom att byggnader som senare avses rivas fortfarande är kvar etc. Varierande föroreningshalter i mark har påvisats i samband med den miljötekniska markundersökningen. Resultat från denna undersökning ger information om förekommande halter, underlag som kan nyttjas vid upphandling av deponi, fortsatt planering av utformning av ledningarna mm. Kompletterande provtagning på faktiskt uppschaktade massor kan även krävas i samband med entreprenaden liksom även uppföljande vattenprovtagningar vid länshållning.

På grund av de rådande föroreningsförhållandena inom planområdet kommer bland annat följande åtgärder behöva vidtas:

- Kompletterande miljökontroller i samband med entreprenader för att i större utsträckning kartlägga föroreningsförekomster.
- Anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och godkänns av tillsynsmyndigheten innehållande metodbeskrivning för den miljökontroll som kommer utföras under entreprenader
- Vid ledningsdragningar och schakter genom förorenade områden behöver uppkomsten av nya eventuella spridningsvägar minimeras.
- Länsvatten
 - Eventuell föravskiljning/sedimentation
 - Miljökontroll och provtagning för att identifiera eventuell förorening
 - Innan utsläpp till dag-/spillvattennät behöver godkännande inhämtas från tillsynsmyndighet och ledningsägare.
- Jord
 - Omhändertagande av överskottsmassor i olika föroreningsklasser
 - Marksanering ner till relevant gränsvärde där markanvändningen kräver detta.

El

De befintliga transformatorstationerna vid Anton Tamms väg kommer att tas bort. Två nya transformatorstationer föreslås placeras på torgytan söder om Optimushuset.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva en samordning mellan fastighetsägarens, andra byggaktörers, kommunens och övriga ledningsägares arbeten. Genomförandet av bostadsbebyggelsen och utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att ske etappvis. Gator planeras att anläggas i två skeden. I det första skedet anläggs arbetsgator och i det andra skedet genomförs finplaneringen av gatumarken. I vissa etapper krävs att en eller flera befintliga byggnader först rivs. Marksanering kommer att behöva genomföras i olika omfattning i olika delar av planområdet.

I samband med varje etapp ska bebyggelsens tillgång till vatten och avlopp, el, fiber och fjärrvärme säkerställas. Kommunen bygger därför ut det första skedet av allmän platsmark innan byggaktörerna börjar uppföra kvarter som ansluter till marken. Vanligtvis finplaneras den kommunala marken först när inflyttning i anslutande kvarter har skett. Finplaneringen planeras utifrån byggaktörernas tidplaner och kommer att behöva ske etappvis. Vidare ska bostädernas parkeringsbehov tillsammans med relevanta mobilitetsåtgärder säkras i respektive etapp. För såväl gator som ledningar, parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder kan det komma att krävas provisoriska lösningar till dess att den slutliga lösningen är genomförd. En första idé till utbyggnadsordning, som i nuläget omfattar fyra etapper, redovisas nedan. Antalet etapper och omfattningen av dessa kan komma att justeras något under vidare plan-, projekterings-, och genomförandearbete. Kommande exploateringsavtal ska mer detaljerat redovisa hur genomförandet av detaljplanen planeras.

Etapp I

I den första etappen planeras bostäder med parkeringsgarage samt lokaler i bottenvåningen att uppföras i områdets nordöstra del (kvarter 4). En förutsättning för denna byggnation är att Optimushusets norra flygel rivs samt att den befintliga transformatorstationen, som är placerad där bebyggelsen ska uppföras, flyttas. För att säkerställa elförsörjningen till hela området kommer två nya transformatorstationer att placeras öster om den befintliga

kontorsbyggnaden vid Anton Tamms väg 3 vid torgytan. Detta förutsätter att Optimushusets södra tillbyggnad rivs. Den första etappen omfattar ombyggnation av Anton Tamms väg och anläggande av lokalgata 1 samt torget mellan befintliga kontorshus och Optimushuset. För att kunna anlägga nya vatten- och avloppsledningar över torget behöver en del av befintligt kontorshus på Anton Tamms väg 1 rivas. För att kunna uppföra kvarter 4 behöver fjärrvärmen i Optimusvägen flyttas till ett nytt läge.



Röd markering visar vad som ska rivas inom etapp 1 och grön markering visar område där byggnation kommer att pågå under etapp 1.

Etapp 2

Den andra planerade etappen omfattar uppförande av bostadsbebyggelse i ett kvarter söder om Optimushuset (kvarter 3) samt en ny byggnad som förbinder kontorsbyggnaderna vid Anton Tamms väg 1 och 3 ("länkbyggnaden"). Detta förutsätter en ombyggnation av Optimusvägen och anläggande av lokalgata 2. För att kunna anlägga lokalgata 2 behöver lastkajer till befintliga byggnader längs lokalgata 2 tas bort. För att kunna uppföra kvarter 3 behöver de två befintliga byggnaderna längs lokalgata 2 rivas.

Utvecklingen av Optimusområdet medför behov av att en ny förskola tillskapas. Förskolan föreslås placeras i Optimushuset. En förskolegård kommer att anläggas mellan Optimushuset och kvarter 3 längs Optimusvägen. Gården anläggs i samband med att förskolelokalerna uppförs. Etapp 2 innefattar upprustning av Optimushuset och iordningställande av lokaler för förskola. För att förskolegården ska uppfylla myndighetskraven för bullernivåer är det en förutsättning att länkbyggnaden är uppförd.

I och med den andra etappen är bebyggelsen i Verkstaden i norra Optimusområdet helt färdigställd.



Röd markering visar vad som ska rivas under etapp två och grön markering visar område där byggnation kommer att pågå under etapp två.

Etapp 3

I den tredje planerade etappen uppförs bostadsbebyggelse i två slutna kvarter närmast järnvägen (kvarter 5 och 6). I kvarterens bottenvåningar finns parkeringsgarage. För att uppföra kvarteren måste de två befintliga byggnaderna i områdets sydvästra del rivas. Genomförandet förutsätter också flytt av Norrvattens samt kommunens vatten- och avloppsledningar. I denna etapp behöver också garaget i kvarter 1 uppföras eftersom parkeringsgaragen i kvarter 1 och 5 ansluter till Mälarvägens brokonstruktion. Gång- och cykelkopplingen mellan Optimusvägen och Mälarvägen kommer att byggas om. Väster om kvarteren, parallellt med järnvägen, anläggs lokalgata 5, som avslutas med en vändplan. I denna etapp anläggs också lokalgata 3 och den del av lokalgata 4, som är belägen mellan bostadskvarteren.



Röd markering visar vad som ska rivas under etapp tre och grön markering visar område där byggnation kommer att pågå under etapp tre.

Etapp 4

I den fjärde planerade och sista etappen planeras bostadsbebyggelse i kvarter 1 och 2 att uppföras, vilka utgör slutfasen av Kvarterstaden. De båda kvarteren är slutna och innehåller garage i bottenvåningarna. Mellan kvarter 1 och kvarter 5 anläggs en passage på kvarterstmark som binder samman Mälarvägen och Lokalgata 4. I denna etapp slutförs utbyggnaden av lokalgata 4. Genomförandet av bostäderna och lokalgatan förutsätter att den befintliga byggnaden i områdets sydöstra del rivs. Efter detta skede är hela planområdet färdigställt.



Grön markering visar område där byggnation kommer att pågå under etapp två. Bilden till höger visar området färdigutbyggt.

Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän platsmark att underhålla.

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sidorna 4 och 5. Inför detaljplanens genomförande kommer detaljprojektering av allmän platsmark att genomföras.

Dokumentation och kontroll

Uppföljningar av att gränsvärden för luft, lukt, buller, vibrationer och ljus (dagsljusförhållanden) följs sker vid slutsamråd i bygglovsprocessen.

Kontroll att sanering av marken är utförd sker vid startbesked.

3.5 Ekonomiska åtgärder

Här beskrivs de ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får för kommunen, exploatören, fastighetsägare med flera.

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploaterings ekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

- Utbyggnad av allmän plats (gator och torg). Se även avsnittet Tekniska åtgärder.
- Markförvärv.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget.

Intäkter

- Exploateringsersättning från fastighetsägaren för iordningställande av allmän plats.
- Markintäkt. Kommunen kommer att få en intäkt för försäljning av ett mindre markområde, som föreslås överlåtas till fastighetsägaren.

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän plats (gator och torg) kommer att regleras i exploateringsavtal. Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gator och torg. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och omsorg. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Kommunen ansöker om förrättning och Exploatören bekostar förrättningskostnaden för att bilda allmän platsmark enligt detaljplan. Fastighetsägaren betalar förrättningskostnaden för åtgärder inom kvartersmark. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten- och avloppstaxa

Användning av Upplands Väsby kommuns vatten- och avloppstjänster regleras förutom av lagstiftning (lagen om allmänna vattentjänster 2006:412) också av "Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning" (ABVA). ABVA beslutas av kommunfullmäktige och reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och anmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

3.6 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges (GATA₁, GATA₂, GATA₃, GATA₄, GCVÄG, TORG och PARK) som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, park och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun kan hantera ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar anmälan om handlingsplan för sanering av förorenad mark.

Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det lokala elnätet.

Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör.

3.7 Administrativa frågor

Planens handläggning

Eftersom planområdet är centralt beläget och ligger i anslutning till stationsområdet kan planen anses vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet sker därför med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Tidplanen nedan är en preliminär bedömning och redovisar övergripande hur detaljplanen ska arbetas fram och genomföras.

- | | |
|--|------------------|
| • Granskning | kvartal 2/3 2023 |
| • Antagande | kvartal 4 2023 |
| • Laga kraft | kvartal 1 2024 |
| • Påbörjande av genomförande av detaljplan | kvartal 3 2024 |

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd godkänts.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planens omfattning med en etappvis utbyggnad av bostadskvarteren motiverar en längre genomförandetid.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

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

4. Förutsättningar

4.1 Riksintressen och regionala program

Riksintressen

Riksintressen är bestämmelser kring geografiska områden som pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelser om riksintressen finns i kapitel 3 och 4 i Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Ostkustbanan mellan Stockholm och Sundsvall ligger väster om planområdet och är av riksintresse för kommunikationsändamål. Riksintresset omfattar järnvägsnätet, stationen, spårområdet samt markanspråk och influensområde för hälso- och säkerhetsfrågor.

Hela området ligger inom Stockholmsåsens vattenskyddsområde som är utpekad som riksintresse för vattenförsörjningen.

Den norra delen ligger inom totalförsvarets influensområde för luftrum. Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Planförslaget kommer att remitteras till Försvarsmakten.

Norr om Upplands Väsby ligger riksintresset Arlanda flygplats. Planområdet ligger idag nära men inte inom riksintressets influensområde.

Regionala program

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort som "strategiskt utvecklingsområde".

4.2 Kommunal planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012-2013 och är politiskt beslutad våren 2013. Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom tät stadsbygd. Tät stadsbygd karakteriseras av ett brett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg och är försedd med goda kommunikationer och god service. Tillgången till bostadsnära natur finns kvar och det är lätt att nå ut till större strövområden. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighetsdefinition för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2018) samt tillhörande Gestaltungsplan (kommunfullmäktige juni 2020).
- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö (kommunstyrelsen oktober 2017).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun (information miljö- och planutskottet januari 2014).
- Klimat- och energistrategi för Upplands Väsby kommun 2022-2025" Antogs i KF 14 feb 2022.
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun (miljö- och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige juni 2010).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Plan för avfallshantering i ett hållbart samhälle, 2009-2020 (kommunfullmäktige 2008-12-15).
- ABVA- Allmänna bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Detaljplan och förordnanden

Planområdet berör fem gällande detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande detaljplaner.

- Detaljplan 90 - Stadsplan från 1976-10-27. Medger industriändamål och allmän platsmark i form av gata och parkområde.

- Detaljplan 140 - Detaljplanen vann laga kraft 1988-11-08 och medger industri- och kontorsändamål samt park- och vattenområde. Den gamla fabriksbyggnaden har skyddsbestämmelse att fasad och takform ska bevaras.
- Detaljplan 103 - Stadsplan från 1981-06-15. Berörd del medger allmän platsmark i form av gatumark.
- Detaljplan 183 - Detaljplanen vann laga kraft 1993-03-16. Berörd del medger allmän platsmark i form av parkområde samt öppet vattenområde.
- Detaljplan 249, tillägg till nr 241. Laga kraft 2000-03-21. Ändrad byggrätt inom B-områden. Berörda delar medger huvudgata och bostadsändamål.

Program för planområdet

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och är i linje med översiktsplanens ambition att bygga en tät stad i kommunikationsnära läge. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt.

Pågående planprojekt i närheten

Väsby Entré (detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde)

Projektet Väsby Entré ligger i direkt anslutning till Optimus. Syftet med detaljplanen är att bygga samman Runby med centrala Väsby, skapa en tät och funktionsblandad stadsdel samt utveckla stationsområdet till en kapacitetsstark kommunikationsknutpunkt. Planområdet omfattar Upplands Väsby pendeltågsstation med stationsfunktioner, spårområde samt anslutande mark både väster och öster om spårområdet. Planförslaget har varit på granskning och ett antagande beräknas ske i slutet av 2023. Förslaget innehåller en ny sydligare entré till pendeltågsstationen som skulle förbättra tillgängligheten för Optimusområdet.

Pågående utbyggnadsprojekt i närheten

Messingen

Norr om Anton Tamms väg finns området Messingen. De två detaljplanerna vann laga kraft 2009 och möjliggör en blandad ny stadsbebyggelse med verksamheter, skola, kulturverksamhet och sammanlagt ca 500 nya bostäder. Området är utbyggt i den norra delen men kvarteren närmast Optimusområdet kvarstår att uppföras.

Kommunala beslut i övrigt

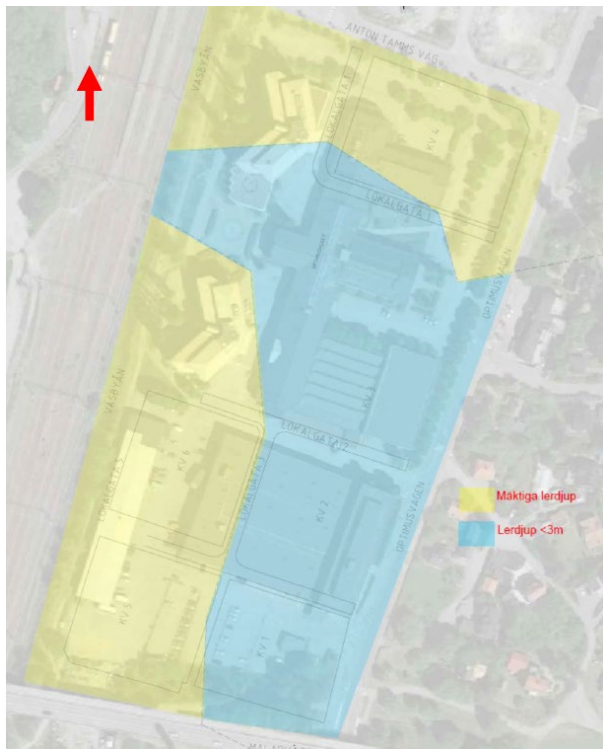
Miljö- och planutskottet gav den 27 februari 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m fl).

4.3 Landskap och markförhållanden

Planområdet ligger i en nordsydlig dalgång med järnvägen och Väsbyån i dalens botten. Dalgångens lågpunkt har en marknivå som ligger mellan +3 till +4 meter över havet. Markytan inom planområdet är svagt lutande mot norr och mot Väsbyån i väster, med nivåer varierade mellan +3 och +6,6. Marken består av lera, till stor del postglacial lera som generellt har en sämre beskaffenhet. Enligt jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består områdets norra del av postglacial lera medan den södra delen består av svallsediment. Enligt berggrundkartan från SGU består marken av granit.

Enligt den geotekniska utredningen som har utförts (PM Geoteknik, VAP, 2022-02-02) utgörs marken av fyllnadsmaterial bestående av grusig sand ovan lerlager som vilar på morän.

Lermäktigheterna varierar mellan 2,5 och 15 meter. Leran är varvig med inslag av silt och sand, och lokalt även av sulfid.



Tolkade geotekniska förhållanden. (Källa: VAP)

4.4 Natur och ekosystemtjänster

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av hårdgjorda ytor och har begränsade naturvärden. De naturvärden som finns är främst kopplade till området vid Väsbyån vars stråk är klassat som ett regionalt intresse enligt kommunens tätortsnära naturinventering. Några större träd, bland annat ett antal tallar finns längst söderut i slänten upp mot Mälarvägen. Längsmed Väsbyån finns grupper med rönn och lind. I övrigt finns det ca 85 träd som planterats i trärader vid Optimusvägen och Anton Tamms väg som enligt förordning om områdesskydd (1998:1252) betecknas som alléer. Av de fem alléerna i området utgörs fyra av oxel och en av avenbok. Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet och för att få fälla träd krävs tillstånd av Länsstyrelsen.

En inventering av alléerna har utförts efter samrådet, (Inventering av träd i området Optimus, Ekologigruppen 20220803), av de träd som inventerades bedömdes endast ett träd, en skogslind, vara värdefullt träd (klass 3) pga av sitt omfång på 62 cm i diameter. Inga andra träd uppnådde något skyddsvärde och inga rödlistade arter och naturvårdsarter noterades i området.

Alléerna omfattas av biotopskydd och dispens för att fälla träden inom aktuella alléer har därför sökts och erhållits från Länsstyrelsen. Vid exploateringen kommer nya träd och alléer att planteras som i framtiden kan komma att omfattas av biotopskydd.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett samlingsnamn för de produkter och tjänster som naturens ekosystem producerar gratis och som bidrar till människors välfärd och livskvalitet. De kan vara producerande (till exempel spannmål och dricksvatten), reglerande (till exempel luftrening och pollinering), kulturella (till exempel friluftsliv och hälsa) eller understödjande (till exempel fotosyntes och vattnets kretslopp). Exempel på åtgärder inom detaljplanering som kan bidra till ekosystemtjänster som gynnar både människor och djur är öppen dagvattenhantering, grönskande fasader och tak, grönskande korridorer, biholkar etc.

Utifrån kartläggningen har en analys av befintliga ekosystemtjänster inom och angränsande till området genomförts. Analysen visar att hela området till största del har ekosystemtjänster av dålig kvalitet, i vissa fall mycket dålig kvalitet och till viss del även icke befintliga kvaliteter.

Yt- och grundvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan 2022-2027 med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. 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 vattenkvalitet ska uppnås.

Ytvatten

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den gemensamma dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenpolicyn innebär att dagvattenarbetet ska sträva efter att:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

Dagvatten som genereras inom planområdet har Väsbyån som recipient. Väsbyån, som delvis ligger inom planområdet, har klassats som en vattenförekomst med namnet Oxundaån-Väsbyån. Den har en otillfredsställande ekologisk status med övergödning som ett problem och uppnår ej god kemisk status.

Anledningen att Oxundaån-Väsbyån inte uppnår god kemisk status är att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Undantas de "överallt överskridande prioriterade ämnena" Hg och PBDE (för vilka nationellt undantag råder), så är det PFOS som gör att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten.

Miljökvalitetsnormerna avser att den ekologiska statusen ska uppnå god status 2027 med avseende på faktorerna näringsämnen och icke-dioxinlika PCB:er. Kvalitetskraven avser också god kemisk ytvattenstatus. För kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) gäller nationella kvalitetsundantag i Sverige på grund av att deras höga halter i vattnet kommer ifrån långväga globala luftföroreningar och atmosfärisk deposition. För dioxiner och PFOS gäller undantag med målår 2027.

Objektsdatablad för Väsbyån

För varje vattenförekomst i Upplands Väsby kommun har objektsdatablad tagits fram. Objektsdatabladerna innehåller specifikt framtagna fosforbeting för respektive vattenförekomst, vilket gör att reningsbehovet från Optimus detaljplaneområde kan beräknas för den specifika vattenförekomsten, i detta fall Väsbyån. Det fördelade förbättringsbehovet för fosforbelastningen är 0,25 kg/ha och år för Väsbyåns justerade lokala tillrinningsområde.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten.

4.5 Vattenområden

Väsbyån löper frilagd genom hela planområdet. Ån är kulverterad strax norr om planområdet. Väsbyån rinner norrut från Edssjön till Oxundasjön och är ett levande vattendrag och ett mycket värdefullt inslag för rekreationen i centrala Väsby. Den har höga naturvärden som är knutna till vattenmiljön, till exempel leker den rödlistade fisken asp i ån. Ån utgör också en viktig buffert för översvämning och tar emot dagvatten från det aktuella planområdet.

Strandskydd

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen har i förordnande den 3 juni 1999 beslutat om strandskyddets omfattning i länet. I samband med detta förordnande upphävdes strandskyddet utmed Väsbyån. Strandskyddet återinträder dock i samband med ny planläggning varför ett upphävande måste prövas igen inom ramen för denna detaljplan.

Det krävs särskilda skäl för att bevilja dispens eller för att upphäva strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att planlägga området väger tyngre än strandskyddets syften.

4.6 Bebyggelse

Planområdet är till stor del bebyggt, med byggnader från olika tidsepoker med olika kvalitet och karaktär. Inom området finns idag kontor, verksamhetslokaler och lager. Skalan inom området varierar mellan två till sju våningar. De högre byggnaderna ligger utmed järnvägen i väster, mot Optimusvägen är bebyggelsen lägre. I öster, på andra sidan Optimusvägen, möter området en lägre skala med villabebyggelse inom det område som kallas Folkparksområdet. Norr om Anton Tamms väg finns gällande detaljplaner som medger ny bebyggelse upp till fyra och fem våningar.



Ovan en flygbild över området sett västerifrån. Järnvägen närmast i bild och i bakgrunden Folkparksområdet.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns bebyggelse som innehåller arbetsplatser, kontor och verksamheter. Delar av kommunens organisation har lokaler i området och även ett antal privata företag inom bland annat logistik, bilvård och maskinservice finns inom området.

Service - offentlig och kommersiell

Inga förskolor eller grundskolor finns inom planområdet idag. Närmaste förskolor finns i Folkparksområdet, ca 400 meter öster om planområdet. De grundskolor som är lokaliserade närmast planområdet är Internationella Engelska skolan vid Smedbyvägen, Väsby skola och Vittraskolan i området kring Väsby centrum samt Runby skola, väster om planområdet på andra sidan järnvägen. Samtliga skolor har låg-, mellan- och högstadielklasser. Gymnasieskolan Väsby Nya Gymnasium och kommunens folkbibliotek finns i Messingen vid pendeltågsstationen nära planområdet.

Inom en dryg kilometer finns tre äldreboenden. Brobacken i kvarteret Messingen, Lavendelgården vid Väsby centrum samt Speldosan i Smedby.

Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet ca 1 km. Butiker och service finns på hela sträckan mellan stationen och Väsby Centrum, framför allt längs Centralvägen. Vid Väsby Centrum finns även en större vårdcentral.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 13. Inom planområdet finns fem befintliga skyddsrum med sammanlagt 803 platser. Det finns inga krav på att bygga ytterligare skyddsrum inom området.

4.7 Kulturmiljö

År 1866 öppnade järnvägen mellan Stockholm och Uppsala och stationen Väsby förlades i Eds socken invid Väsbyån. Detta lade grunden till Upplands Väsby som stationssamhälle och den kommande utvecklingen som industriort. Anläggandet av Optimusområdet påbörjades under 1900-talets början när AB Optimus, tack vare järnvägsförbindelsen och de låga tomtpiserna, valde att flytta sin verksamhet från Stockholm till Väsby. Det innebär att området är ett av de första som bebyggdes utmed järnvägen och att industriverksamheten var en förutsättning för uppförandet av Väsby villastad. Industriverksamheten kom därefter att prägla och påverka framväxten av Väsby tätort under framförallt första halvan av 1900-talet.

Optimus gamla fabrikslokaler ligger centralt i området och har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Idag inrymmer byggnaden kontors- och kulturverksamheter. Området har genom åren kompletterats med ny kontorsbebyggelse, bland annat utmed järnvägen i väster.

I samband med pågående planarbete har en historisk beskrivning av området tagits fram (Optimus - Historik och kulturhistoriskt värde, Nyréns 2020-06-16) samt en Transformationsatlas (White, 2020-06-23).

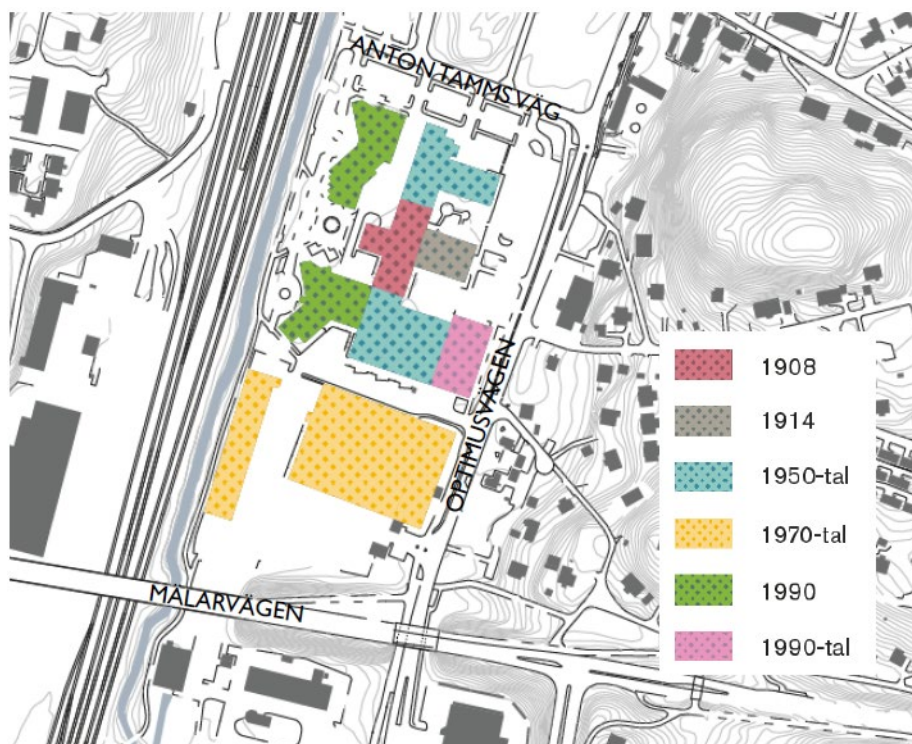


Fotografi som visar Optimusfabriken från 1908, med Folkparksområdet i bakgrunden. Bild: Stockholms läns museum.

Den ursprungliga byggnaden uppfördes med rött tegel från Väsby tegelbruk och stora småspröjsade fönster troligtvis i en grön kulör. Denna äldsta byggnadsvolym var en av de första i Sverige att uppföras med en bärande stomme i armerad betong och i två våningar med inredd vind. Det flacka, låglutande taket byggdes med överljusfönster som tillät dagsljuset komma in via den öppna konstruktionen i vindsbjälklaget. Företaget expanderade och tillbyggnader uppfördes i olika perioder vilka kom att påverka den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnadens arkitektur förändrades med tillbyggnaden 1914 vilken blev mer reslig genom sin fasadartikulering med profilerad taklist, våningsband, sockel och lisener som delar in långfasaderna i sex fack.

Efterfrågan på produkter från Optimusfabriken bidrog till utökning av verksamheten och kom att få betydelse för bebyggelseutvecklingen i de centrala delarna av Upplands Väsby. Industriprägelns omfattar såväl struktur som material, med kopplingar till både industrier och dalgångsbygden. Optimusområdet har fortfarande ett symbolvärde och ett identitetsvärde för Upplands Väsby som historisk industriort. Kulturarvet har förvaltats av bland annat Väsby konsthall. På så vis har både nya kulturvärden och sociala värden skapats på platsen, med kopplingar både inom och utom Optimusområdet. Byggnaden utgör en symbol och har en ovärderlig betydelse för kommunens kulturhistoriska bebyggelseutveckling och är en särskilt värdefull byggnad från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen (PBL)

Under 1950-talet gjordes tillbyggnader av Optimusfabriken, inklusive hallbyggnaden med sågtandstak. Under 1970-talet byggdes den södra delen av tomten ut med kontors- och hallbyggnad samt lagerbyggnad. I anslutning till Optimus ursprungliga anläggning på den norra delen av tomten byggdes två kontorshus som invigdes 1990. Den senast uppförda byggnaden i området är höglagret som byggdes under 1990-talet mot Optimusvägen i anslutning till hallbyggnaden från 1950-talet.



Karta som visar vilket år de olika byggnaderna har uppförts. Från Transformationsatlas (White 2020-0623)

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

4.8 Rekreation

Kommunen har ett kommunövergripande nätverk av så kallade upplevelsestråk. Gångstråket längs Väsbyån är en del i det nätverket och ett viktigt rekreativt stråk i centrala Väsby samt utgör det primära rekreativa värdet inom planområdet idag.

Enligt kommunens kartläggning av ekosystemtjänster råder det idag brist på närhet till park inom och i angränsning till planområdet. Den närmaste parken är belägen i Folkparksområdet, öster om Optimusvägen. Parken har under vintern 2018-2019 gallrats och fått enklare och tydligare entrépunkter. Smedbyskogen med Norra berget ligger sydost om planområdet på södra sidan barriären Mälärvägen och har funktionen som stadsdelspark. Närområdet saknar idag lekplatser. Närmaste koloniområde ligger ca 1,2 km från planområdet med god tillgänglighet via gång- och cykelvägen utmed Smedbyvägen.

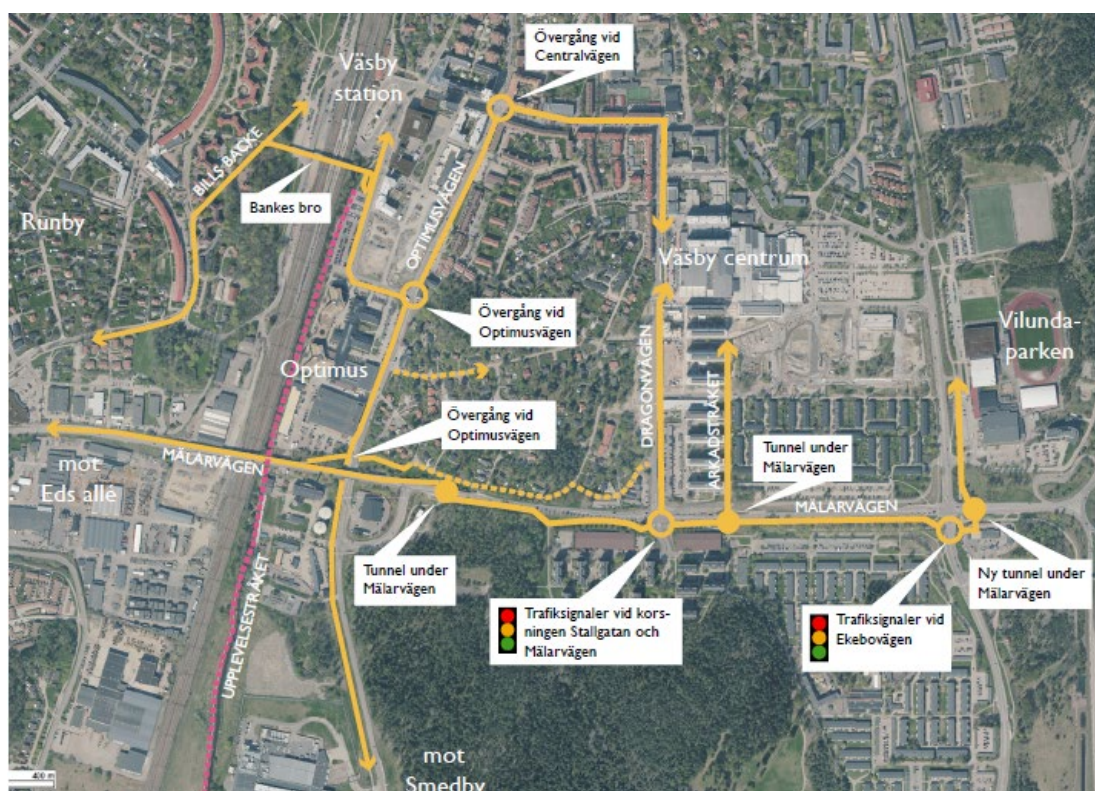
4.9 Kultur och mötesplatser

Konsthallen består av två utställningshallar och ligger i Optimus gamla fabriksbyggnad från 1908 på tredje våningen i de lokaler som brukade kallas för "Vinden". Konsthallen tillför området och kommunen stora värden i form av sin funktion som mötesplats, enligt utredningen om kulturmiljö som tagits fram i samband med planarbetet (Transformationsatlas, White, 2020-06-23). Föreningar finns även representerade i området, bland annat Väsby Dansstudio och Väsby Judoklubb.

4.10 Gator, trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs med Optimusvägen, Mälärvägen och Anton Tamms väg. En grusad gång- och cykelväg (vinterunderhålls ej) finns utmed Väsbyån. Cykelvägen längs med Optimusvägen ingår enligt trafikplanen i det regionala cykelstråket där hög säkerhet och framkomlighet eftersträvas. Mälärvägen är en viktig förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan östra och västra sidan av tätorten. I övrigt saknas separata gång- och cykelvägar inom planområdet.



Karta som visar gång- och cykelförbindelser till bland annat stationen, Väsby centrum och Vilundaparken.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till pendeltågsstationen och bussterminalen har därmed mycket god kollektivtrafikförsörjning. Här går pendeltåg frekvent i riktning mot Uppsala (via Arlanda) och Märsta, samt mot Tumba, Södertälje och Nynäshamn via Stockholm C. Från bussterminalen finns busslinjer som trafikerar de flesta av kommunens målpunkter och omkringliggande kommuner. De flesta busslinjerna passerar även Väsby centrum och upprätthåller därmed kontakten med flera delar av kommunens serviceutbud. I södra delen av planområdet är hållplats Optimusvägen lokaliserad. Busslinje 537 till Kista samt 566 till Bredden stannar vid hållplatsen.

Biltrafik

Optimusvägen och Mälarvägen är båda en del av det primära huvudvägnätet i centrala Upplands Väsby. Planområdet ligger cirka 1,5 till 2 km kilometer från E4, med två trafikplatser, Bredden i söder och Glädjen i höjd med Väsby Centrum. Mälarvägen och Smedbyvägen, som övergår i Optimusvägen, är de huvudsakliga färdvägarna från E4 in till planområdet. Mälarvägen är den enda möjliga bilvägen västerifrån. Angöring in till området sker idag från Anton Tamms väg och från Optimusvägen. Hastigheten på Optimusvägen och Anton Tamms väg är 30 km/h. Hastigheten på Mälarvägen utmed planområdet är 50 km/h.



Kartan visar trafikmängder per dygn 2015. Andel tung trafik inom parentes.

Parkering

Inom planområdet finns cirka 500 markparkeringar och cirka 15 garageplatser för bil. I anslutning till pendeltågsstationen, norr om planområdet, finns en större infartsparkering med 130 platser.

I planområdets norra del, vid Anton Tamms väg 1, finns ordnade cykelparkeringar. I anslutning till pendeltågsstationen finns cykelparkeringar på båda sidor om spårområdet vid den norra entrén. Vid den södra entrén till pendeltågsstationen, närmast planområdet, finns 72 cykelplatser med väderskydd. Samtliga cykelparkeringar är väl nyttjade.

4.11 Teknisk försörjning

Transformatorstationer

Inom planområdet finns två transformatorstationer som båda är belägna i närheten av Anton Tamms väg, i direkt anslutning till kontorsbebyggelsen. Kapaciteten på transformatorstationerna är inte tillräcklig vid en utbyggnad av ny bebyggelse i området.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom området. Befintliga vattenledningar finns i Optimusvägen och Anton Tamms väg.

Spillvatten

Befintliga spillvattenledningar finns i Optimusvägen och Anton Tamms väg. Från Mälarvägen norrut mellan adresserna Optimusvägen 1-4 utanför planområdet ligger en tryckspilledning. Ett ledningsrättsområde finns på fastigheten Vilunda 6:42 längs Anton Tamms väg.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Befintliga dagvattenledningar finns i Optimusvägen och Anton Tamms väg. Fastigheten har två utlopp till Väsbyån som båda är dämnda i Väsbyåns nivå, vilket ger dålig kapacitet.

Befintliga förbindelsepunkter

Söder om Anton Tamms väg 3 finns förbindelsepunkt för spill- respektive dagvatten. Söder om Anton Tamms väg 1 finns förbindelsepunkt för spill- respektive dagvatten. På den äldre S1000-ledningsdelen parallellt med Anton Tamms väg finns en äldre spillservis, oklart om den fortfarande är kopplad. Vid Optimusvägen 12 B och 12 D finns förbindelsepunkt vatten och vid Optimusvägen 14 finns två förbindelsepunkter för vatten.

Avfall

All avfallshantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans ambitioner samt Avfallsföreskrifters krav. Avfallsplanen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för.

För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se Upplands Väsby kommuns Avfallshandbok.

4.12 Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom området har det från 1908 till 1982 bedrivits industriell verksamhet i form av tillverkning av fotogenkök, blåslampor, stormlyktor och hänglås av företaget AB Optimus. Sedan 1990-talet har det bedrivits fordonsrelaterad verksamhet som till exempel bilservice och fordonstvätt. Detta har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel med

föroreningshalter som på många platser överstiger känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning.

Radon

Radonhalten i jorden ligger generellt över gränsvärden för krav på radonsäkert utförande inom södra delen av området. Radonhalten inom norra delen av området ligger inom intervallet för radonskyddat utförande. Det finns enstaka punkter med en radonhalt under gränsvärdet för radonskyddat utförande.

Buller

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett stort problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda flygplats, järnvägen och motorvägen. Buller behöver uppmärksammas tidigt i planeringsprocessen. Vid nybyggnation har kommunen som ambition att den sammansatta ljudmiljön ska bli så bra som möjligt både inomhus och utomhus vid bostäder samt i den offentliga miljön.

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft den 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvm stor accepteras nivån 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

- 55 dBA FBN (flygbullernorm)
- 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

Om ljudnivån 70 dBA maximal nivå ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än

- 16 gånger mellan kl. 06-22 och
- 3 gånger mellan kl. 22-06.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd, BBR.

Bullersituationen i området

Området utsätts för mycket höga trafikbullernivåer från framförallt den spårburna trafiken, men även från vägtrafiken från Mälarvägen och Optimusvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast järnvägen blir upp mot 70 dB(A) och maximalnivån 80 dB(A). Vägtrafiken i området medför ekvivalentnivåer över 55 dB(A) vid närmaste bostäder, i vissa fall betydligt högre.

Planområdet gränsar till influensområdet för buller från riksintresset Arlanda. Influensområdet har ljudnivå överstigande 55 dBA FBN (flygbullernivå och/eller 70 dBA maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn). Trots att området ligger utanför influensområdet för buller från

Arlanda är detaljplaneområdet påverkat av buller från inflygningar mot Arlandas två nordsydliga banor. Vid miljöprövning av flygplatsen beslutade mark- och miljööverdomstolen att när så är möjligt, utan att det påverkar flygplatsens kapacitet och med hänsyn tagen till regelverk för flygtrafiktjänsten, flygsäkerhet och väderleksförhållanden ska inflygningsprocedurer genomföras som undviker Upplands Väsby tätort (ÖP 2040).

Bullersituationen vid förskola

Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för lektyta samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för övrigt yta på skolgården. Upplands Väsby kommun har som mål att nya skolgårdar ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på hela skolgården, då hela skolgården kan antas vara lektyta.

4.13 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på Kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med Bygg- och Miljökontoret och Kommunledningskontoret. Plankonsult från Sweco har deltagit i framtagandet av planhandlingarna.

4.14 Begreppsförklaringar

En del av de begrepp som används i planhandlingarna förklaras här nedan. Begreppen finns definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) respektive i Plan- och Byggförordningen, 1 kap §§ 3-7.

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

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

Totalhöjd = Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

Nockhöjd = avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren
Planchef

Katarina Dalerå
Planarkitekt