



Upplands Väsby
kommun

1390

Laga kraft 2016-10-13

Genomförande tid t.o.m. 2021-10-13

Upprättad maj 2015, rev. september 2015

Normalt planförfarande

PBL 2010:900 tillämpas

Detaljplan för Områden i Prästgårdsmarken i Upplands Väsby kommun

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning inkl genomförandefrågor

Illustrationsplan



Planområdets läge i kommunen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ny radhusbebyggelse på delar av Prästgårdsmarkens nuvarande grönytor samt på en mindre parkeringsplats vid Prästgårdsallén. All skogsmark och ca hälften av öppen ängsmark bevaras för att bibehålla natur- och rekreativvärden som finns i området idag. Husens höjd, oftast motsvarande två våningar, är anpassade för att ansluta till omgivande bebyggelse. Byggnadernas höjdläge ska varieras inom en radhuslänga där markens befintliga nivåer kräver det. Bostadsbyggnaderna närmast byggnadsminnet Eds prästgård, regleras med utformningsbestämmelser. Övriga bostadsbyggnader kan ges en friare utformning inom byggrättens ram. Den idag avstängda vägen mellan förskolan Stallet och fd prästgården öppnas och utformningen av den samt intilliggande torgyta förbättras och föreslås få en upprustning. En ny gruppboende för LSS uppförs i anslutning till Allhelgonavägen vilken ersätter en befintlig som inte uppfyller dagens boendekrav.

Runt förskolan Ringblomman anpassas plan- och fastighetsgränsen till befintligt staket som idag avgränsar tomten. Ett radhus på Kaplanvägen mot Jupitervägen ligger idag delvis på parkmark och marken ändras till bostadsändamål. Mindre justeringar görs på flera platser mellan befintlig bostadsmark och ny bostadskvartersmark för att möjliggöra marköverföringar.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Riksintressen	4
Översiktliga planer	4
Kommunala program	4
Detaljplan och förordnanden	5
Program för planområdet	6
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Dialoger	6
Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning	6
Hållbarhet	7
Natur och vatten	7
Mark och vegetation	
Alléträd	
Yt- och grundvatten	
Geotekniska förhållanden	
Radon	
Kulturmiljö	12
Bebyggelsens karaktär och struktur	
Fornlämningar	
Bebyggelse	14
Bostäder	
Gestaltning och anpassning till platsen	17
Övrig bebyggelse och service	20
Arbetsplatser	
Service - offentlig och kommersiell	
Tillgänglighet	
Det offentliga rummet-allmän platsmark	20
Torg	
Gator och trafik	22
Gång- cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Biltrafik	
Parkering	
Rekreation	25
Trygghet	26
Störningar & risker	26
Luftkvalitet	
Buller	
Markföroreningar	
Vibrationer	
Elektromagnetisk strålning	
Brandkrav	
Risk för översvämning och skred	
Lokalklimatförhållanden	
Skyddsrum	
Teknisk försörjning	29
Vatten och avloppsvatten	
Dagvatten	
Energiförsörjning	
Annan teknisk försörjning	
Avfall	
Fastighetsrättsliga frågor	33
Fastighetsbildning	
Markförvärv	
Ledningsrätt	
Gemensamhetsanläggning	
Servitut eller liknande	
Tekniska frågor	36
Utbyggnad av allmänna anläggningar	
Administrativa frågor	37
Planens handläggning	
Tidplan	
Genomförandetid	
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	
Avtal	
Bygglöpliktens omfattning	
Utredningar och liknande	
Avgifter och taxor	38
VA-taxa	
Elavgift	

Fjärrvärme	
Bygglovavgift	
Fastighetsbildningsåtgärder	
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39
BEGREPPSFÖRKLARINGAR	40

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär en förtätning inom ett bebyggelsområde som ligger kommunikationsmässigt relativt bra på gång- och cykelavstånd från stationen. Området kan lätt tillgodogöra sig befintlig infrastruktur i form av angoringsvägar och ledningsnät. Området tillförs hyresrätter men också markbostäder i äganderätt med mindre bostadsyta än befintliga äganderättsbostäder. Planen ställer krav på anpassning till naturmarken. Planens genomförande bedöms kunna anses som en hållbar utveckling av Upplands Väsby tätort ur ekonomisk, ekologisk och social aspekt. Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

PLANDATA

Denna plan hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900.

Läge

Planområdet ligger väster om järnvägen i bostadsområdet Prästgårdsmarken. Det omfattas av idag obebyggd mark mellan befintliga bostäder samt en parkeringsplats vid Prästgårdsallén. Anpassningar har gjorts av planområdet i dess ytterområden för att justera vissa otydligheter i kringliggande gällande detaljplaner.



Areal

Planområdet omfattar 6,8 ha (ca 67 900 kvm).

Markägförhållanden

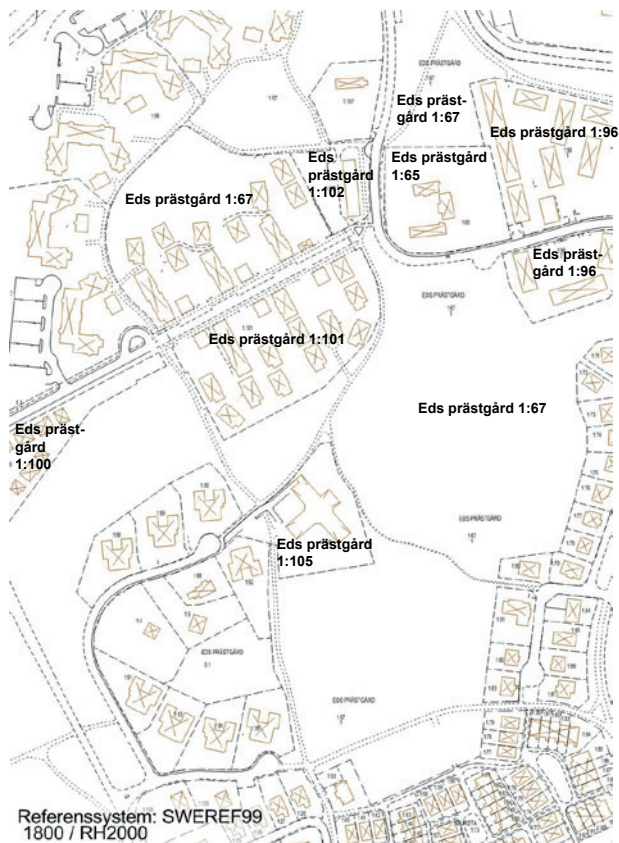
Inom planområdet:

Fastighet	Ägare
Eds prästgård 1:67	Upplands Väsby kommun
Eds prästgård 1:96	HSB Brf Prästgården
Eds prästgård 1:100	Väsbyhem
Eds prästgård 1:101	Väsbyhem
Eds prästgård 1:102	Väsbyhem
Eds prästgård 1:105	Upplands Väsby kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.



Översiktliga planer

I gällande översiktsplan (strategisk kommunplan), antagen av kommunfullmäktige i december 2005, beskrivs det övergripande målet att Upplands Väsby ska utvecklas till en modern småstad. För att nå dit ska satsningar inom sex strategiska utvecklingsområden göras. De sex utvecklingsområdena som beskrivs i översiktsplanen på sid 21 är "Stadsliv i Upplands Väsby", "Det nära Upplands Väsby", "Bo i Upplands Väsby", "Kunskap och tillväxt i Upplands Väsby", "Upplevelserika Upplands Väsby" och "Gröna Upplands Väsby".

Området är inte specifikt markerat i kommunplanen men flera av de övergripande målsättningarna är tillämpliga här. Kommunplanen anger (sid 63) att förtätningar i befintliga bostadsområden kan motsvara 1850-3200 nya bostäder 2005-2020. Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i en god bebyggd miljö (sid 27). Möjligheter till förtätning ska utnyttjas (sid 28). Närheten till kollektivtrafik är viktig och utbyggnad i centra och västra delarna prioriteras. (sid 26). Detta detaljplane förslag bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (policy 2001, bilaga 2007).

Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av kommunfullmäktige 2011-09-12)

Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2009)

Avfallsplan 2009-2020 (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008).

Handbok för avfallsutrymmen, januari 2012.

ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.

Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, miljö- och planutskottet 2014-11-19
Vattenplan, kommunstyrelsen 2014-01-29

Eds prästgård som ansluter i den norra delen av planområdet är byggnadsminne sen 1982 och har särskilda föreskrifter för byggnaderna och sin tomt, fastigheten Eds prästgård 1:65.

Referenssystem: SWEREF99 1800 / RH2000

Program för planområdet

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

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag gavs från Miljö- och Planutskottet, MPU den 13 juni 2012 att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse på områden inom Prästgårdsmarken.

Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och intressenterna Veidekke Bostad och BoKlok Housing om markanvisning för bebyggelseområdena.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Dialoger

Under planarbetet har hittills två dialoger genomförts där samtliga ca 800 hushåll inom Prästgårdsmarken inbjöds att delta. Den första genomfördes som en workshop i februari 2012 då de boende, ca 70 stycken, fick beskriva hur området används idag utifrån rekreation och mötesplatser, trafikförhållanden och naturvärden samt vilka kvalitéer man uppskattar och vad som skulle kunna förändras. En övervägande majoritet framförde att de inte ville att området skulle bebyggas och att all naturmark användes och därför skulle sparas.

Ett andra dialogmöte med ca 30 boende hölls i april 2014 då fyra bebyggelseområden presenterades med 1-3 alternativa bebyggelsegrupper. Möjlighet fanns att diskutera alternativen med närvarande politiker och tjänstemän. Många uttryckte besvikelse att nya bostäder föreslogs på naturmark. Andra uttryckte förståelse för att bostäder behöver byggas men att det måste ske så det blir bra båda för de befintliga bostäderna och de nya. Att bevara området bilfritt var väsentligt då det upplevs som en av de största kvalitéerna i området. Generellt ansåg de flesta att föreslagen bebyggelse i anslutning till den egna bostaden var olämpligt.

Samrådsmöte hölls i januari 2015 med ca 35 deltagare, flertalet boende hade deltagit i tidigare dialogmöten. Negativa synpunkter på förslaget kvarstod. En samrådsredogörelse är sammanställd, daterad 2015-05-25.

Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Naturområdena inom Prästgårdsmarken uppskattas stort av kringboende. Utgångspunkten har varit att endast bebygga delar av de olika öppna områdena där den mycket använda klätterstenen och gräsyrtorna kring den bevaras. Likaså lämnas lekområdena i skogarna obebyggda. Den ur rekreationssynpunkt inte användbara slänten sydväst om Kaplanvägens vändplan tas i anspråk för bostäder i form av suterränghus, därmed kan en större del av ängsmarken mot förskolan Ringblomman lämnas obebyggd. Bebyggelsegrupperna är uppbrutna för att medge passage och blickar ut mot naturen från befintlig bebyggelse. Vid Kaplanvägens vändplan lämnas mark obebyggd dels för att grundläggningsförhållandena är lite sämre där dels så att ett friområde då kan finnas även nära de radhusen.

Vid dialogmötena uttrycktes tydligt fördelar med att det inte är någon genomfartstrafik idag och att ett stort grönområde är bilfritt. Några genomfartsvägar har inte föreslagits men de bostäder som ändå tillkommer måste kunna nås med bil varför det helt bilfria området har minskat i omfattning. Inom de centrala lekområdena råder fortfarande bilfrihet.

Hållbarhet

Ambitionen i planarbetet är att området ska främja en långsiktig hållbarhet. Ett PM som behandlar olika hållbarhetsambitioner har därför tagits fram. Ambitionerna tar sin utgångspunkt i hållbart resande, energieffektivitet, dagvattenhantering och sunt byggande samt utveckling av gröna tjänster. Kriterierna berör såväl allmän platsmark som kvartersmark. Prästgårdstorget, angöringstorgen och rekreationsytorna skapar mötesplatser som främjar den sociala hållbarheten. I det fortsatta arbetet kommer kommunen att arbeta vidare med de åtgärder som kan vidtas inom allmän platsmark medan ambitioner som rör kvartersmark har exploatörerna möjlighet att utveckla. Väsbyhem undersöker möjligheten att göra deras bebyggelse utefter Prästgårdsallén till ett spetsprojekt med avseende på miljö och hållbarhet. Kommunens ambition är att nya kommunala byggnader som LSS-gruppboenden ska byggas med standard Green Building med lägre energiförbrukning än Boverkets byggregler.

Natur och vatten

Mark och vegetation

Genom området löper en skogsklädd höjdrygg, där det finns flera fornminnen. Det tidigare odlingslandskapet är till stor del bebyggt med fristående villor och mer tätbebyggda radhusområden samt flerbostadshus. Närmast norr och söder om höjdryggen ligger öppna landskapsrum med stora gräsytor, tidigare betesmark, se flygfoto nästa sida.



Skogsbrynet med slån på södra ängen.



Diket tvärs över södra ängen som flyttas till nytt läge.



Stigen på höjdryggen



Skogsbrynet med stora ekar på mellersta ängen.



Stora aspar och små ekar i gläntan söder om Kaplanvägens hus.



Norra ängen och gångvägen mot norr.

Den södra gräsytan sluttar svagt åt sydost och bär tydliga kulturmarksspår i en utvecklad brynzon i skogskanten mot höjden. Höjden har en gles tallskog med lövinslag och en del grova tallar. I brynzonen löper ett dike som är dolt bland täta slånbuskar och andra buskar med olika bär. Diket viker av mot söder tvärs över ängen och ansluter till en dagvattenledning. Ängen avslutas i norr med en halvöppen yta med ett flertal olika buskar, högt gräs och solitära lövträd. Även denna yta avgränsas i norr av ett slånbevuxet dike som bakom sig rymmer en mindre höjdrygg och en liten glänta.



Gräsytan nordväst om höjdryggen avgränsas tydligt mot höjden i sydost där ett flertal stora ekar står i skogsbrynet och på höjdryggen som i övrigt domineras av tall. En sluttning mot nordost är tätt bevuxen med buskar och låga träd. Öster därom öppnar sig en glänta med flera små ekar med lågt sittande grenar och en dunge med höga kraftiga aspar. Längst i öster av planområdet dominerar tall och gran.

På själva höjdryggen går en väl upptrampad stig som knyter samman de olika delarna av skogsområdet.

Prästgårdsvägen kantas på östra sidan av en enkelsidig allé av lönnar. Öster om allén finns en öppen gräsyta som i norr avslutas med en snårig dunge av bland annat rönn, och slånbar.

Västra området består av en asfalterad parkering och en gräsyta med olika buskar samt en trädbevuxen slänt som gallrats under hösten 2014.



Prästgårdsallén och västra bebyggelseområdet

Förändringar

Delar av naturmarken tas i anspråk för bebyggelse. Skogsmarken rensas från sly och träden gallras försiktigt. Träd som tas ner sparas för att skapa en faunadepå som gynnar insekter och andra organismer. Buskar med olika bär sparas men i några skogsbryn röjs för att frilägga dagvattendiken samt för att öka vistelseytan kring en ny konstgräsyta. Norr om prästgården röjs buskvegetation för att synliggöra prästgårdens byggnader. På södra sidan prästgården planteras buskar och träd i den omfattning det går för VA-ledningar. Detta för att öka det visuella avståndet mellan prästgården och bostäderna samt delvis återskapa den buskslänt som finns idag. I området norr och söder om höjdryggen förstärks lundkaraktären genom att både stora och mindre ädellövträd friställs. Vid nyplantering av träd ska i första hand naturligt förekommande träd och växter väljas. Gräsytorna klipps och möjlighet att anlägga några odlingsbänkar ges men gräsytorna lämnas i övrigt obehandlade.

Alléträd

En allé vid Prästgårdsvägen växer i vägrenen på en lägre marknivå och kan inte vara kvar vid en exploatering. Länsstyrelsen har den 11 augusti 2014 beviljat dispens från det generella biotopskyddet i 7 kap 11§ miljöbalken för avverkning av allén med villkoren att detaljplanen har vunnit laga kraft innan avverkning samt att minst tio nya alléträd planteras i ungefär samma läge inom fem år efter avverkning.



Trädraden vid Prästgårdsvägen



Trädraden vid bollplanen

På södra sidan av nuvarande bollplan i södra området står en enkelsidig allé med lönn och rönn, totalt sju träd. Träden är inte i så gott skick men bevaras i planförslaget på allmän platsmark.

I västra området utefter Prästgårdsallén står en dubbelsidig allé med lindar. Den fortsätter österut in på Prästgårdstorget. Allén har en lucka inom det västra planområdet som ska återplanteras. Allén överförs till kvartersmark och omfattas av det generella biotopskyddet i 7 kap 11§ miljöbalken.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2009 fastställdes åtgärdsprogram och förvaltningsplan samt miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenstatus ska uppnås år 2015, utom i de vattenförekomster som har medgetts förlängd tidsfrist.

I denna detaljplan är hantering av dagvatten, hantering av snömassor samt säkerställandet av tillräckliga grönytor de insatser som är av störst betydelse för att uppnå god vattenstatus. Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Edssjön har måttlig ekologisk status och Väsbyån har idag otillfredsställande ekologisk status, båda ska uppnå kvalitetskravet god ekologisk status. Kommunen har i sin vattenplan angivit åtgärdsförslag för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Ny planering får inte innebära en försämring. När det gäller kemisk status har Edssjön idag god kemisk status. Dock behöver åtgärder genomföras för att bibehålla god kemisk status.

Grundvattennivån har undersökts genom 2-3 grundvattenrör i respektive norra, mellersta och södra området genom exploatörens konsult (Reinertsen 2015-04-29). Inget grundvatten påträffades i norra och mellersta området. Inom södra området påträffades grundvatten i en punkt ca 3,5 m under markytan.

Planområdet ligger i gränsen mellan två avrinningsområden, åt väster mot Edssjön och åt öster via dagvattendammarna Afrodites damm och Njurstadammarna vid järnvägen, vidare mot Väsbyån och Oxundasjön. Dammarna och Väsbyån är hårt belastade idag. Den nya bebyggelsen i norra, mellersta och södra området avvattnas naturligt åt öster. Det västra bebyggelseområdet avvattnas åt väster.

Planområdet ligger *inte* inom skyddsområde för någon grundvattentäkt.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenpolicyn följer väl de ambitioner som kan formuleras enligt vattendirektivet för att skydda yt- och grundvatten och inte rubba vattenbalanser.

Hanteringen av dagvatten är beskriven under rubriken ”Dagvatten” på sid 30.

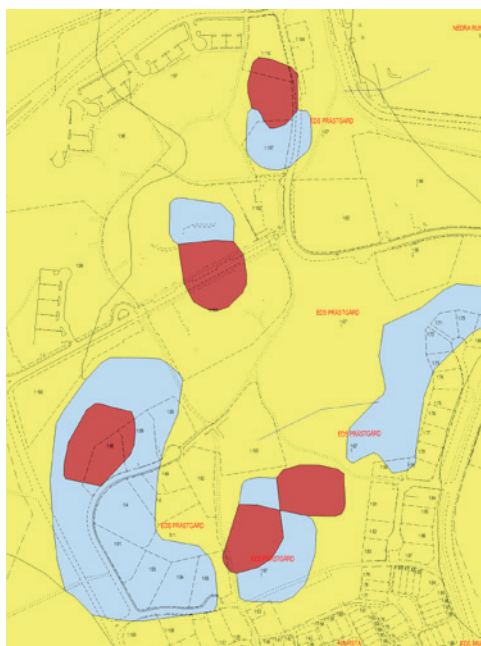
Geotekniska förhållanden

En sammanställning av tidigare genomförda geotekniska utredningar finns (Bjerking 2014-04-22). Exploatören har låtit ta fram en Markteknisk undersökningsrapport samt projekterings PM för sin bebyggelse i norra, mellersta och södra området, (Reinertsen 2015-04-29).

Ur äldre utredningar framgår att planområdet i huvudsak utgörs av lera med uppstickande fastmarkspartier av morän och berg. Lerdjupet är i de centrala delarna av planområdet och i anslutning till fastmarkspartier begränsat och uppgår sällan till mer än ca 3 meter. I områdets



Berggrundskarta SGU
 Rosabrunt = gnejs
 Grågrönt = håll



Jordarktkarta SGU
 Gult = postglacial lera
 Blågrått = sandig morän
 Rött = yngre granit

ytterkanter tilltar lerdjupet och mäktigheter på upp mot 10 meter förekommer. Markytan inom området ligger för de mer låglänta partierna kring +5 till +10 medan berg och moränpartierna som högst ligger kring +25 till +30.

Det norra områdets västra del består av morän medan resterande del utgörs av lera. Enligt undersökningar utförda 1978 bedöms lerdjupet vara begränsat, sannolikt mindre än 2 meter. På denna del har fem borrhov tagits (Reinertsen) vilket visar på en jordartsföljd som är ytligt humuslager (ca 0,3 m) på torrskorpelera (0,7-1 m) på sandig silt (0,5-1 m). Bergnivån har inte undersökts men återfins troligen inom 3-5 meter under markytan.

Enligt undersökningar gjorda 1978 och 1979 för bostäderna vid Kaplanvägen i anslutning till mellersta området utgörs marken i den norra delen av detta område av 0,5-2 meter torrskorpelera ovan friktionsjord som djupare ner vilar på berg. I det nordöstra hörnet förekommer ett lokalt område med något högre lermäktigheter. Undergrunden utgörs inom denna del av lera ner till ca 3,5 å 4 m djup varav ca 2 m är av torrskorpelarakaraktär. En fri vattenyta har noterats ca 3 m under mark i den nordöstra delen. Inom den mellersta och södra delen av området stiger markytan, lerdjupet i dessa högre liggande områden är sannolikt begränsade. På denna del har 11 borrhov tagits (Reinertsen) vilket visar på en jordlagerföljd som är ytligt humuslager, (ca 0,2 m) på torrskorpelera (0,4-1 m) på silt (0,4-0,7 m). Bergnivån har inte undersökts men återfins troligen inom 3-5 meter under markytan.

Marken i södra området består också av lera ovan friktionsjord som djupare ner vilar på berg. I södra delen av området bedöms lerans mäktighet vara ca 2-6 meter. Mot norr och nordväst stiger markytan svagt vilket sannolikt innebär att lerdjupen är begränsade. Inom föreslaget bebyggelseområde har fyra borrhov tagits (Reinertsen) vilket visar på en jordlagerföljd som är ytligt humuslager, (ca 0,2 m) på torrskorpelera (0,8-1,8 m) på silt (0,3-1,5 m). Bergnivån har inte undersökts men återfins troligen inom 3-6 meter under markytan.

För både norra, mellersta och södra områdets radhusbebyggelse bedöms grundläggning kunna ske med långstäckta plattor efter utskiftninga av 1-2 meter torrskorpelera, (Reinertsen).

Marken för södra områdets nordligaste del där en LSS-bostad ska lokaliseras har inte undersökts.

Västra området ligger på gränsen mellan morän och lera, (Bjerking 2014-04-22). Sannolikt utgörs den södra delen av morän, alternativt med ett begränsat lerskikt ovan moränen, medan lerdjupet tilltar mot norr, lerdjup på 3 m förekommer. Större byggnader erfordrar pålning alternativt plintar. Eventuellt kan mindre hus grundläggas direkt i mark utan några geotekniska förstärkningsåtgärder vilket dock förutsätter relativt jämna lerdjup för att undvika sättningar, detta bör kontrolleras. Här har inga ytterligare utredningar gjorts inom planarbetet.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar eventuellt högriskområde för markradon. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

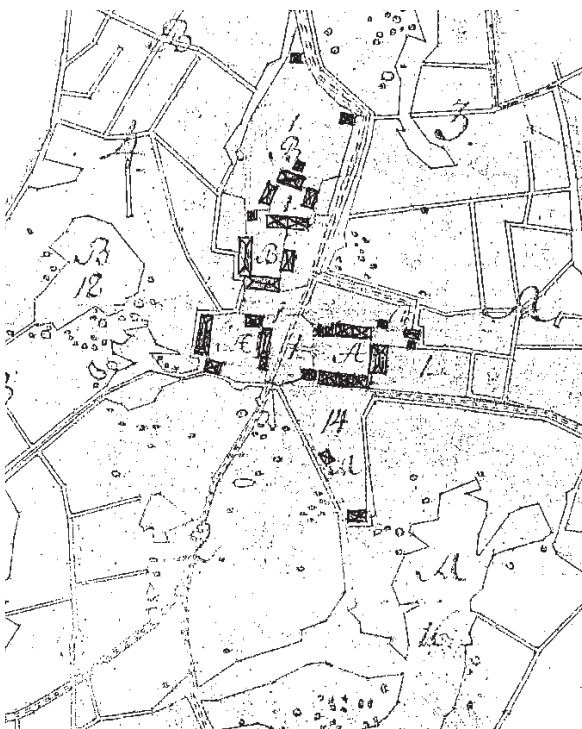
Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Gränsande till planområdets norra del ligger Eds prästgård vilken är ett byggnadsminne sedan 1982. Eds prästgård ägdes tidigare av Eds församling men ägs sedan 2004 av bostadsrättsföreningen Eds prästgård och innehåller nu tre bostäder.

Från en storskifteskarta från 1788 framgår att prästgården och arrendegården Njursta på andra sidan landsvägen bestod av ett stort antal byggnader. Bebyggelse har tillkommit och försvunnit under århundradena. Så sent som på ett flygfoto från 1974 och en fotoinventering från 1979 framgår att många byggnader fortfarande fanns kvar då. Marken norr om prästgården och väster om arrendegården var åkermark. Marken söder om prästgården var ängs- och betesmark samt den idag kvarvarande busk- och trädbeväxta sluttningen.

I början av 1980-talet, i samband med planläggning och bygget av radhusen öster om prästgården togs åkermark samt prästgårdens fruktträdgård i anspråk för några av de



Utdrag ur storskifteskartan från 1788



Utdrag ur ekonomiska kartan 1952

nya bostäderna, se kartutsnitt från ekonomiska kartan från 1952. Tvåvåningshusen på Prästgårdsallén uppfördes även de på Njursta arrendegårds åkrar. Av arrendegårdens byggnader återstår idag endast tre byggnader, alla tre är dock ombyggda.

Av prästgårdens byggnader återstår idag mangårdsbyggnaden uppförd 1813, flyglarna från sent 1600-tal och första halvan av 1700-talet, den norra ursprungligen gästhus, den södra tidigare stall, vishusbod och kaplanbostad. Därutöver finns också en handkammare, ett kombinerat bagar- och brygghus samt ett avträde. Till fastighetens nordvästra hörn flyttades 1981 ett vagnslider från en plats där de omgivande bostäderna uppfördes. Alla hus samt tomten är skyddade av byggnadsminnesbestämmelser.

För att bättre synliggöra Eds prästgård från Prästgårdsvägen och gångvägen i öster föreslås gallring av den täta buskvegetationen på kommunens mark norr om Eds prästgård.

På södra sidan om Eds prästgård föreslås att buskar och träd planteras i den utsträckning VA-ledningar tillåter. Detta för att öka det visuella avståndet mellan prästgården och de nya byggnaderna samt delvis återskapa den buskslänt som finns där idag. I slänten närmast Prästgårdstorget föreslås ängsblommor så att sikten från söder bibehålls. Se även gestaltungsavsnittet sid 17



Eds prästgård i vinterskrud

Fornlämningar

På höjdryggen mellan den mellersta och södra ängen finns ett antal fasta fornlämningar. I södra skogsområdet RAÄ nummer 95:1-2, norr därom en stensträng RAÄ nr Ed 96:2 och ett gravfält Ed 96:1. Strax öster om planområdet finns ytterligare fornlämningar, Ed 97:1-2 och Ed 127:1 samt gravfältet Ed 98:1.

Då Eds prästgård är den södra av två gårdar i gamla Eds by så gjordes bedömningen att det kunde finnas boplatslämningar norr om prästgården men också söder om varför en förundersökning etapp 1 och 2 utfördes inom ängsmarken hösten 2012. I gränsen mot radhusområdet i nordost påträffades en stensättningsliknande lämning, i övrigt gjordes inga

fynd som påverkar en bebyggelse. För det tidigare kända gravfältet Ed 96:1 gjordes en ny inmätning.

Länsstyrelsen har i meddelande 2012-11-06 angett avgränsning för bebyggelseområden där den södra gränsen senare har modifierats enligt besked per mejl, 2013-12-09.

Gravfältet och stensträngen avses lyftas fram genom gallring av vegetationen och att informationsskyltar sätts upp.

Bebyggelse

Bostäder

Nuläge

Den befintliga bostadsbebyggelsen i Prästgårdsmarken ligger runt den föreslagna bebyggelsen. I nordost gränsar planområdet till radhus i bostadsrättsform vid Kaplanvägen, i väster till hyreslägenheter i låghus vid Prästgårdsallén, lite längre bort i nordväst ligger hyreslägenheter i 4-5 vån hus. I norr ligger också fd Eds prästgård med bostäder. I sydost gränsar planområdet till friliggande villor på Allhelgonavägen samt i söder radhus och kedjehus med äganderätt på Pilgrimsvägen, friliggande småhus på Herdevägen samt vid Paradisvägen flerbostadsvillor som bostadsrätter. Det innebär att här finns en blandning av bostadstyper och storlekar. Det mesta är byggt under 1980-talets första hälft.



Radhus i bostadsrättsform på Kaplanvägen



Väsbymens "alléhusen" på Prästgårdsallén

En mindre del av en radhusbyggnad på Kaplanvägen ligger planstridigt på mark som inte får bebyggas samt på parkmark och ingår därför i planområdet för att rätta till plangränserna.

Kommunen hyr en LSS gruppboende (lagen om stöd och service) på Allhelgonavägen av Specialboende i Stockholm. Boendet är inte fullvärdigt enligt Inspektionen för vård och omsorgs (IVO) krav på fullvärdiga bostäder och måste ersättas. Inom detaljplanen föreslås en ny LSS gruppboende för fem boende att uppföras i närheten av den nuvarande.

Förändringar

Förslaget innebär att nya bostäder kan byggas på fyra platser med totalt ca 65 radhusbostäder. Se även avsnittet "Gestaltning och anpassning till platsen" sid 17-19.

Norra området:

Här föreslås åtta radhusbostäder med angöring från Prästgårdsvägen.



*En illustration som snedbild över befintliga och föreslagna nya bostäder. HMXW arkitekter
Befintliga hus har röda tak, föreslagna nya hus har blåa tak.*

Mellersta området:

Sex radhusbyggnader formade kring en gemensam angöringsyta. Byggnaderna är placerade så att genomsikt behålls från Prästgårdsalléns bostäder mot naturmarken och höjden. Det går också att passera mellan kvarteren på allmän platsmark. Ca 29 radhus kan rymmas varav ca 8 i suterrängutförande i norra kanten.

Exploatören för norra och mellersta området planerar att katalogisera ingående byggdelar enligt Sunda Hus modell med ambitionen att få husen rekommenderade av Astma och Allergiförbundet.

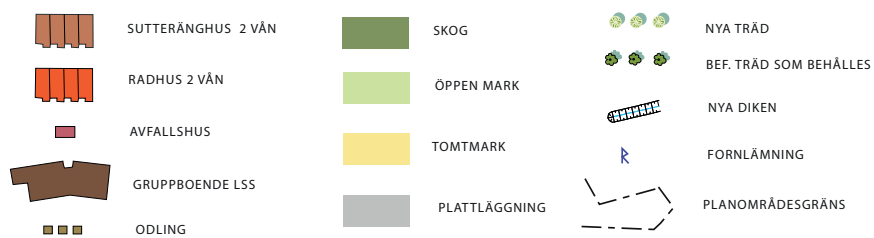
Södra området:

Vid Allhelgonavägens förlängning föreslås en plats för ett nytt gruppboende för LSS i en våning som inrymmer fem bostäder och personalutrymmen.

Även övriga bostäder nås med infart från Allhelgonavägen. Två radhusbyggnader, 10 bostäder placeras utefter vägen ner mot ett angöringstorg där ytterligare två radhusbyggnader med totalt 10 bostäder placeras, i huvudsak på befintlig bollplan.

Västra området:

På Väsbyhems parkering och västerut utefter Prästgårdsallén föreslås en radhusbyggnad om 8 bostäder, delvis i suterrängutförande.



HMXW arkitekter
 Peter Myrden Backe 12, 114 46 Stockholm tel 08-555 97 400 info@hmxw.se

PRÄSTGÅRDSMARKEN, UPPLANDS VÄSBY
 FÖRSLAG TILL RADHUSBEBYGGELSE

2015.05.22
 SKALA 1:2000/A3, 1:1000/A1



Illustrationsplan över föreslagen ny bebyggelse.

Illustration HMXW arkitekter

Gestaltning och anpassning till platsen

Syftet med avsnittet är att beskriva förslagens idéer och intentioner med bebyggelsens utformning och placering.

Då den nya bebyggelsen placeras på mark som idag är naturmark och friområden för närboende samt placeras nära den befintliga bebyggelsen är det väsentligt att alla byggnadernas bottenplattor anpassas på ett genomarbetat sätt till den höjdnivå marken har så att slänter och murar i mesta mån undviks.

Bostäderna i västra, södra och mellersta områdets södra del har endast bestämmelser kring byggnadsarea och högsta taknockshöjd. För västra området medges högsta nockhöjd 9,5 m vilket möjliggör att byggnaden uppförs i tre våningar då suterrängvåning krävs i den södra delen för att bestämmelsen om anpassning till marken ska uppfyllas. För södra området och den södra delen av mellersta delen medges en nockhöjd på 8,5 m och en högsta takfotshöjd om 6,0 m vilket ger en tvåvåningsbyggnad. Det södra området har också en bestämmelse om sadeltak för att takets högsta punkt inte ska placeras längst i öster och därmed skugga mer. För LSS-gruppboenden föreslås en (1) våning. Detaljplanen för dessa tre delar regleras varken fasadmateriell, takmateriell och färgsättning.

Komplementbyggnader, men även bostadsbyggnaderna, kan med fördel förses med växttak för att återskapa mer av den naturmark som försvinner och ge området ett ”grönare” intryck.

Byggnaderna norr och söder om Eds prästgård

Miljön i anslutning till Eds prästgård påbjuder ett varsamt anslag för den bebyggelsen som tillkommer i dess närhet. En anpassning vad gäller volym, färg, material och detaljer är nödvändig för att inte värdefulla kvaliteter i byggnadsminnet och dess närmiljö ska gå förlorade. Speciella utformningsbestämmelser finns för de byggrätter som gränsar i norr respektive närmast i söder till prästgården.

Bostäderna utefter Prästgårdsvägen ska vara radhus och inte ha några komplementbyggnader framför fasaderna. Detta för att ge stadga åt gaturummet genom en samlad gatufasad. Byggnaderna föreslås uppföras med en vånings fasadhöjd och en brantare takvolym, en volym och form som kopplar till de kvarvarande äldre gårdsbyggnaderna. Övervåningen kan få takkupor. Byggnaderna ska placeras i förgårdslinjen eller högst 2 meter innanför detta för att tydligt avgränsa gaturummet.

Bostäderna närmast söder om prästgården ska också vara radhus för att få en sammanhållen byggnadsvolym och byggas med suterrängvåning för att ta upp höjskillnaden och ansluta till friområdet vid Kaplanvägens vändplan. Byggnadernas höjd mot prästgården begränsas till en höjd motsvarande två våningar för att inte skugga och dominera över prästgården. Ett enkelt pulpettak med möjlighet för en låg, mindre takkupa per bostad på övre delen av takfallet ger ett lugnt intryck mot prästgården. Takkupan ökar användbarheten och ljusinfallet på övervåningen.

Byggnadsvolymer bör ha ett sammanhållet uttryck vars proportioner, fönstersättning och byggnadsdetaljer ges en utformning som respekterar omgivningens historiska miljö.

Bestämmelser som styr bostadsbebyggelsens kulturhistoriska anpassning.

För byggrätten norr om Eds prästgård gäller specifikt

- B1 Bostäder, radhus.
- p1 Byggnadsvolymer ska placeras i egenskapsgräns mot gata eller högst 2 m innanför den.
- v3 Högsta nockhöjd är 7,5 m över medelmarknivå och takvinkeln minst 27 grader. Takkupor får anordnas på högst halva takfallets längd (från gavel till gavel).
- f1 Med hänsyn till intilliggande byggnadsminnet Eds prästgård ska fasaderna ha röd träpanel, sadeltak täckt med röda takpannor eller rött bandtäckt plåttak.

För byggrätten närmast söder om Eds prästgård gäller specifikt:

- B3 Bostäder, radhus i suterrängutförande
- v2 För den västra byggrättsenheten är högsta takfotshöjd mot norr +17,9 i västra delen och +17,7 i östra delen. För den östra byggrättsenheten är högsta takfotshöjd mot norr +17,3 i västra delen och 16,9 i östra delen. Takvinkel får uppgå till max 15 grader. På takfallets övre 2/3 får en mindre takkupa per bostad anordnas vars totalhöjd inte får överstiga takfotshöjden mot söder.
- f2 Med hänsyn till intilliggande byggnadsminnet Eds prästgård ska fasaderna ha röd träpanel, tak täckt med takpannor eller rött bandtäckt plåttak.

Veidekke Bostad som är exploatör för norra och mellersta området har tagit fram en husmodell som kan uppföras i 1½ plan för norra området eller i 2 plan för huvuddelen av mellersta området samt en version med suterrängvåning.



Illustration av bebyggelseidé för norra området

Illustration Reierstam arkitektur



Illustration över förslag från BoKlok för södra området.

Illustration Reierstam arkitektur

BoKlok som är en av områdets exploatörer avser att bygga sin radhusmodell på södra delen vilken kan uppföras med sadeltak eller pulpettak.

Väsbyhem som är exploatören i västra området vid Prästgårdsallén har presenterat ett radhus i tre plan med takterrass.



Illustration över förslag till nya bostäder utefter Prästgårdsalléns östra sida sett ner mot Eds kyrka.

LSS-gruppbofastaden uppförs i en våning av kommunens fastighetsenhet.

Övrig bebyggelse och service

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser men LSS-gruppbostaden genererar ett fåtal arbetsplatser.

Service – offentlig och kommersiell

I anslutning till planområdet i ett äldre ombyggt hus vid Eds prästgård ligger den privata förskolan Stallet med maximalt ca 60 platser. Den kommunala förskolan Ringblomman med ca 100 platser ligger i omedelbar anslutning till mellersta delen av planområdet. Förskolans Ringblommans fastighetsgräns och plangräns justeras efter så som tomten avgränsas idag med sitt staket.

Runbyskolan med F-9 klasser ligger i västra Runby drygt 1,5 km bort.

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingenhuset vid pendeltågsstationen. Dit är avståndet ca 1,5 km.

En livsmedelsaffär finns vid korsningen Mälarvägen/Lövstavägen ca 700 m bort.

Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet drygt 2 km.

Tillgänglighet

Bostäder med hiss finns i Väsbyhems flerbostadshus på Prästgårdsvägen. Projektet innehåller inga nya hus med hiss.

Den omdragna gång- och cykelvägen i norr mellan Jupitervägen och Prästgårdsvägen uppfyller kraven för tillgänglighet för rörelsehindrade.

Det offentliga rummet - allmän platsmark

Torg

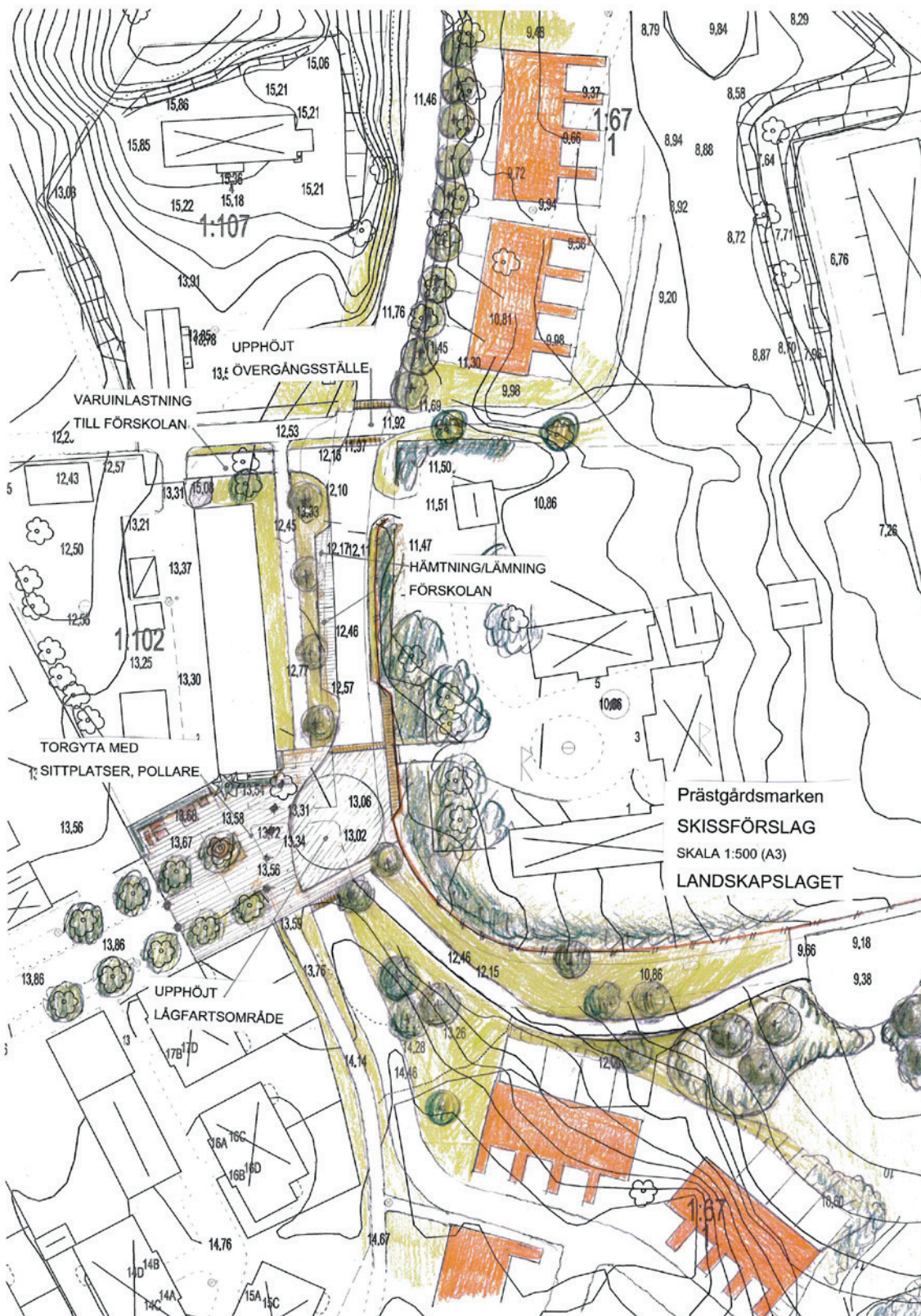
Det idag avstängda vägavsnittet utanför förskolan Stallet och Eds Prästgård har ursprungligen varit en bussgata men är idag bara en bred asfaltsyta ner till Kaplanvägens vändplan. Vägen utanför prästgården har funnits där sen flera århundranden då den gick vidare söderut mot Rotebro i Sollentuna. Vägavsnittet föreslås öppnas för trafik fram till det nya radhusområdet och samtidigt rustas upp. Se illustration på nästa sida.



Förskolan Stallet och Prästgårdstorget



Prästgårdsvägen vid vändplanen



*Förslag till ny utformning av Prästgårdsvägen och Prästgårdstorget, 2014-10-16.
(en lite annan utformning mellan Prästgårdstorget och Kaplanvägen än här ovan föreslås i
granskningsskedet, se sid 9 och 13.)*

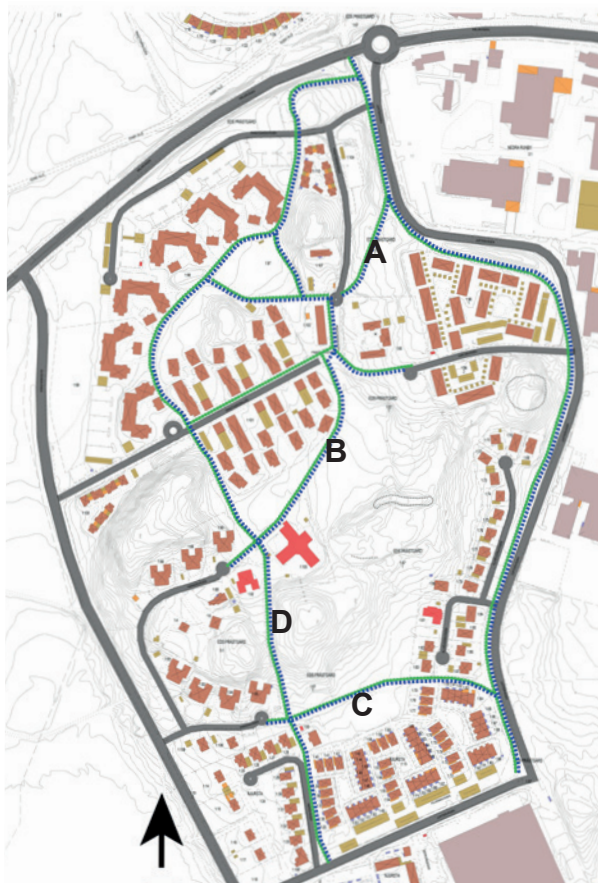
Illustration Landskapslaget

Gång- och cykelpassagen över Prästgårdsvägen markeras med en upphöjning vilket samtidigt sänker hastigheten. För föräldrar som lämnar och hämtar barn på förskolan iordningsställs ca fyra parkeringsplatser på Prästgårdsvägens västra sida. De kan sen vända på ett upphöjt lågfartsområde, vändtorget. För leveranser till förskolan föreslås en lastplats ordnas vid Stallets norra gavel.

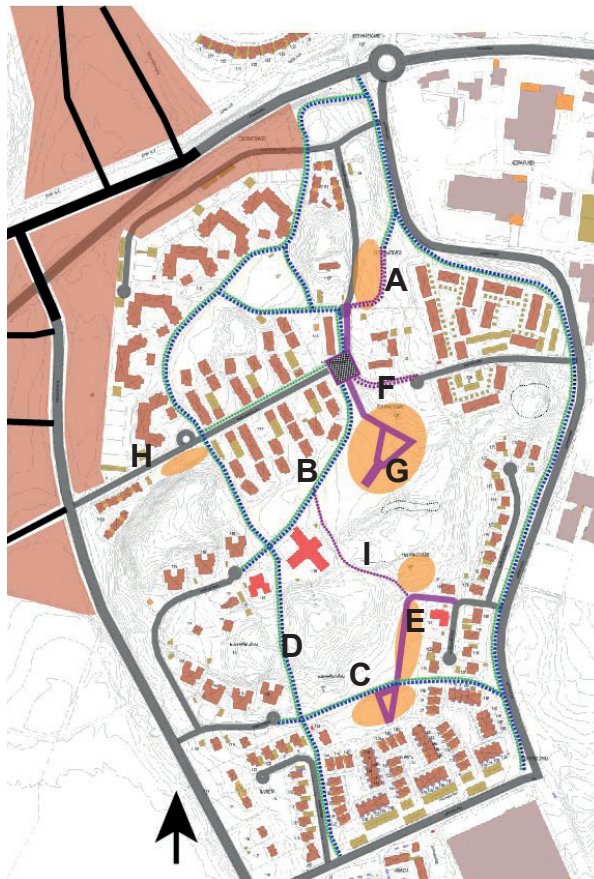
Prästgårdstorget vid förskolan Stallets södra gavel föreslås upprustas för att skapa en tydligare, inbjudande torgyta med sittmöbler och enklare planteringar i en helhet som anknyter till den kulturhistoriska karaktären vid prästgården. Vid prästgårdens entrégrind föreslås en stensättning som betonar entrén och förtydligar riktningen mot kyrkan via Prästgårdsallén.

Asfalten söder om Eds Prästgård rivs upp och en gång- och cykelväg anläggs mellan torget och Kaplanvägens vändplan. Buskar planteras på den nya grönytan. Plantering av fruktträd och ängsblommor kopplar bakåt till platsens historia.

Gator och trafik



Gatustrukturen idag



Gatustrukturen efter detaljplanens genomförande

Gång- cykel- och mopedtrafik

Genom planområdet går flera bilfria gång- och cykelvägar, se illustration ovan, de är:

- A. I nord-sydlig riktning mellan Prästgårdsallén och Jupitervägen via Prästgårdsvägens vändplan mot befintlig tunnel under Mälarvägen.
- B. I nordost-sydvästlig riktning går huvudstråket i området mellan Prästgårdsvägen/ Kaplanvägen och Paradisvägen norra vändplan,
- C. I öst-västlig riktning mellan Allhelgonavägen/Jupitervägen och Paradisvägens södra vändplan,
- D. I nord-sydlig mellan Jupitervägen och Prästgårdsallén förbi Paradisvägens vändplaner.

Teckenförklaring	
	Nuvarande gator
	Beslutade gator
	Nya gator
	Cykelstråk
	Gångstråk
	Nuvarande byggnader
	Beslutade utbyggnader
	Nya bostäder

Förändringar:

A. Nya bostäderna längs Prästgårdsvägen kräver en flyttning och ombyggnad av befintlig gång- och cykelväg öster om Prästgårdsvägen. Den får då en mindre rak sträckning men en bättre lutning än tidigare.

Förbi Stallet ligger gång- och cykelvägen kvar. Leveranstrafik till förskolan som idag angör på den öst-västliga gång- och cykelvägen vid norra gaveln föreslås få en ny lastplats på tomtmark vid norra gaveln.

Den förlängda Prästgårdsvägen som bedöms få ett trafikflöde på ca 150 fordon per dygn, bryter den idag bilfria gång- och cykelmöjligheten mellan Prästgårdsallén och Kaplanvägen.

B. Den centrala gång- och cykelvägen ligger kvar oförändrad och den får i sin norra del en 1,5-2 m bred grönremsa som avgränsning mot angöringsgatan till det mellersta området.

C. Det öst-västliga stråket mellan Allhelgonavägen/Jupitervägen och Paradisvägens södra vändplan korsas av en angöringsväg som leder till 10 bostäder.

D. Gång- och cykelstråket i nord-sydlig riktning mellan Jupitervägen, förbi Paradisvägens vändplaner och Prästgårdsallén behålls som det är idag, opåverkad av biltrafik.

E. Den nya vägen för angöring till det nya gruppboende föreslås få 2 meter plattlagd gångyta på norra sidan. Till södra områdets övriga bostäder leder 1,5 m breda plattlagda gångytor på båda sidor av körytan.

F. På den idag stängda gatudelen väster om Kaplanvägens vändplan föreslås asfalten tas bort och en ny gång- och cykelväg får en mjukare dragning mellan vändplanen och Prästgårdsvägens torgyta.

G. Körslingan kantas av 1,5 m breda plattlagda gångytor i samma nivå som körytan.

H. Gångbanan på norra sidan av Prästgårdsallén breddas för att även medge cykeltrafik. Den knyts ihop med motsvarande ytor vid bostäderna i öster på vändlingans södra sida. Den breddade gång- och cykelbanan föreslås förlängas och kopplas ihop med det nya bostadsområdet i Eds allé.

I. För att stärka sambanden inom Prästgårdsmarken förslås att en befintlig stig genom skogsområdet mellan Allhelgonavägen och förskolan vid Paradisvägens norra vändplan förbättras med grus och belysning.

En enkel grusad stig föreslås i bakkant av suterränghusen, de östra bostäderna i mellersta området som vetter mot allmänhetens vistelseområden, för att undvika utvidgning av de enskilda tomterna samt göra det tydligt att där kan alla gå.



Huvudgång- och cykelstråket genom Prästgårdsmarken



Stigen mellan ängarna som föreslås förbättras

Kollektivtrafik

Till Upplands Väsby station med pendeltåg och bussar är det ca 1,5 km. Busshållplatser finns en på Älvsundavägen och fyra utefter Jupitervägen 100-450 m meter från olika delar av planområdet. Planförslaget påverkar inga hållplatslägen.

Busslinje 535 trafikerar Prästgårdsmarken med halvtimmetrafik mellan västra utgången vid Väsby station och Njursta industriområde med vissa anlutningar till Väsby centrum och Runby. Linje 532 mellan Upplands Väsby station västra sidan och Runsa passerar på Mälärvägen några gånger per dag. Nattbussen från Stockholms central kör Mälärvägen - Lövstavägen. Utökad turtäthet i kollektivtrafiken är önskvärt när nya bostäder tillkommer.

Biltrafik

Prästgårdsmarken nås idag med bil utifrån de kringliggande gatorna Jupitervägen, Älvsundavägen och Mälärvägen. Inga bilvägar är öppna genom området.

Förändringar

Ingen förändring av huvudprincipen med matning av biltrafik utifrån föreslås. Däremot innebär de nya bostäderna att Prästgårdsvägen och Allhelgonavägen förlängs in i området och att angöring till nya bostäder tillkommer längs Prästgårdsvägen och Prästgårdsallén.

Prästgårdsvägen:

På den ekonomiska kartan från 1952 och redan på en storskifteskarta från 1788 ser man en väg gå väster om Eds prästgård söderut mot Rotebro i den sträckning som gång och cykelvägen har idag. Idag är Prästgårdsvägen en återvändsgata med en vändplan vid prästgårdens infart. Den föreslås nu öppnas och vägen förlängs in i det mellersta bebyggelseområdet.

Prästgårdsvägen föreslås behålla sin nuvarande körbanebredd. En befintlig oregelbunden allé tas ner och ersätts av minst 10 nya träd. Planteringsytan föreslås till 3 m bredd. Nya bostäder längs Prästgårdsvägen får angöring mellan alléträden.

Prästgårdsvägen mellan förskolan och Eds prästgård föreslås på dess västra sida föreses med korttidsparkeringsplatser vid lämning och hämtning av barn på förskolan. Dessa bilar kan sen vända på en upphöjd vändyta i anslutning till torgytan innan vägen fortsätter in i bebyggelseområdet. En plats för leveranser till förskolan föreslås vid dess norra gavel där varustransportbilar kan backa in. Se även tidigare text och illustration på sid 20-21.

Prästgårdsvägen fortsätter söderut med en 5 m bred köryta parallellt med den befintliga gång- och cykelvägen in i det mellersta områdets husgrupp. Där utformas den som en lågfartsgata i en slinga med 6-7 m bredd varav 1,5 m är plattbelagd närmast bostadsfastigheterna. Den innersta delen av gatumarken medger bara angöring till respektive bostadsfastighet. Den föreslås få en annan beläggning än resten för att ytterligare dämpa hastigheten och även inbjuda till andra aktiviteter än bilkörning.



Utformingsidé från Brevik, Lidingö

Allhelgonavägens förlängning

Inom södra delområdet anläggs en ny lokalgata från Allhelgonavägen västerut med en 6 m bred sektion, 4 meter körbana samt 2 meter plattlagd gångyta i samma plan vilken går fram

till stigen mot förskolan. I norr angränsar den nya fastigheten för LSS-gruppboendet. På andra sidan ligger tvärställd parkering till radhusgruppen på kvartersmark.

På den nord-sydliga sträckningen av förlängningen är vägen totalt 6,5 meter bred, 3,5 m köryta med 1,5 meter breda gångplattytter på bägge sidor, körbara vid mötande biltrafik. Vägen passerar gång- och cykelstråket mellan Allhelgonavägen/Jupitervägen och Paradisvägens södra vändplan i en upphöjd passage. Längst i söder avslutas vägen i en angörings-/vändyta till ca 10 radhusbostäder. Ytan ska bearbetas för att minska intrycket av hårdgjord yta.

Prästgårdsallén:

På västra delen av Prästgårdsallén som är allmän platsmark minskas körytans bredd till 5,5 meter för att dämpa hastigheten på vägen och ge plats för en mindre breddning av gångbanan på norra sida att också medge cykeltrafik.

Parkering

För befintlig bebyggelse i Prästgårdsmarken är all parkering för grupphusområden och flerbostadshus samlad i gemensamma parkeringar på kvartersmark. Endast friliggande småhus och flerbostadsvillor har parkering vid det egna huset.

Även för de nya bostäderna ska all bilparkering ske på kvartersmark. För samtliga nya bostäder föreslås en bilplats i anslutning till varje bostad. Kvartersmarken ska också rymma parkering för besökande och hushåll med fler än en bil, dessa samlas i gemensamma grupper på respektive område. För småhus med äganderätt har bilplatsbehovet bedömts till 1,6 platser/bostad inkl besöksparkering, för hyresrätter till 1,3 bilplatser/bostad. Infarterna till parkeringsplatserna på Prästgårdsalléns blivande bostäder ska placeras mellan befintliga alléträd.

För LSS-gruppboendet föreslås 3 parkeringsplatser varav en är för funktionshindrade. Cykelparkering för bostäderna sker på respektive tomt.

Rekreation

Förutsättningar

Bebyggelseområdena omsluts av allmänna grönytor, skog och gräsytor. Utanför förskolan Ringblomman ligger ett flyttblock som är en populär lekplats för områdets barn. Några lekredskap som gungor och en sandlåda finns i anslutning till den mellersta ängen. På södra området finns en inhägnad, belyst, grusad bollplan 50x30 meter stor. De öppna ängarna och skogen är också lek- och rekreationsytor. Ett par fotbollsmål står löst uppställda både vid Kaplanvägens vändplan och på södra områdets gräsyta.

Förändringar

Inom användningssättet PARK föreslås att mindre områden med odlingslådor kan anordnas att nyttjas av nuvarande eller tillkommande boende. Platser kan ses ut av boende tillsammans med kommunen, t.ex. längst i väster mot Paradisvägens norra vändplan eller i kanten av den mellersta områdets bebyggelse.

Flyttblocket och de kringliggande grönytorna bevaras.



Klätterstenen på mellersta ängen

Den grusade bollplanen på det södra området bebyggs men i stället föreslås en mindre konstgräsyta ca 30x20 meter stor för lek och spel anläggas i det sydvästra hörnet av gräsytan bredvid transformatorstationen och samfällighetslokalen. En konstgräsyta kan spolas till isbana på vintern och en vattenledning dras fram dit.

Skogen söder om förskolan Ringblommarn är ett väl använt lekområde där en lekkoja byggts. Där finns också ett stort antal mindre stenblock som en naturlig lekplats. I den södra kanten mot den blivande bollplanen föreslås rökning av slån och sly för att öka vistelseytan i anslutning till konstgräsytan.



Skogsområdena föreslås gallras försiktigt för att öka vistelsevärdena. Skogshöjden söder om det västra området, utanför planområdet, gallrades under hösten 2014.

Stigen på höjdryggen mellan ängarna förslås förbättras och fornlämningen tydliggörs genom att vegetation röjs och informationsskyltar sätts upp.

På de lite öppnare ytorna söder och norr om höjdryggen med gravfältet föreslås lundkaraktären förstärkas genom en försiktig gallring.

Trygghet

Det ökade antalet bostäder ökar antalet människor som är i rörelse i området. Bostäder kommer efter planens genomförande att ligga nära flera idag bilfria gång- och cykelvägar vilket ökar känslan av trygghet. Stigen mellan den södra och mellersta områdena föreslås bli belyst som ett led att öka tryggheten i området.

Störningar & risker

Luftkvalitet

Området ligger långt från trafikerade vägar och några lokala utsläpp finns inte. Miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte.

Bebyggelsen kommer att bli relativt tät och området är omgivet av annan bebyggelse och på några platser högre naturmark. Detta gör att det finns risk för att luftföroreningar från t.ex. eldning i braskaminer inte ventileras bort utan stannar kvar i området och blir en störning. I kommunens vedeldningspolicy rekommenderas att eldning i braskamin inom tät bebyggelse endast ska ske som trivseldning, vilket är en mycket begränsad användning. Om det ska vara möjligt att elda i större omfattning behöver man välja kaminer med förutsättningar för en bättre förbränning.

Buller

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

bakgrundsnivån. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg, som antogs av riksdagen 1997. Boverket har i Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen, gett vägledning för planering för bostäder i områden som är utsatta för buller från väg- och tågtrafik. Boverket anger att huvudregeln är att vid planering bör följande krav uppfyllas:

- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats
 - 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets Byggregler.

Trafikbuller från järnväg

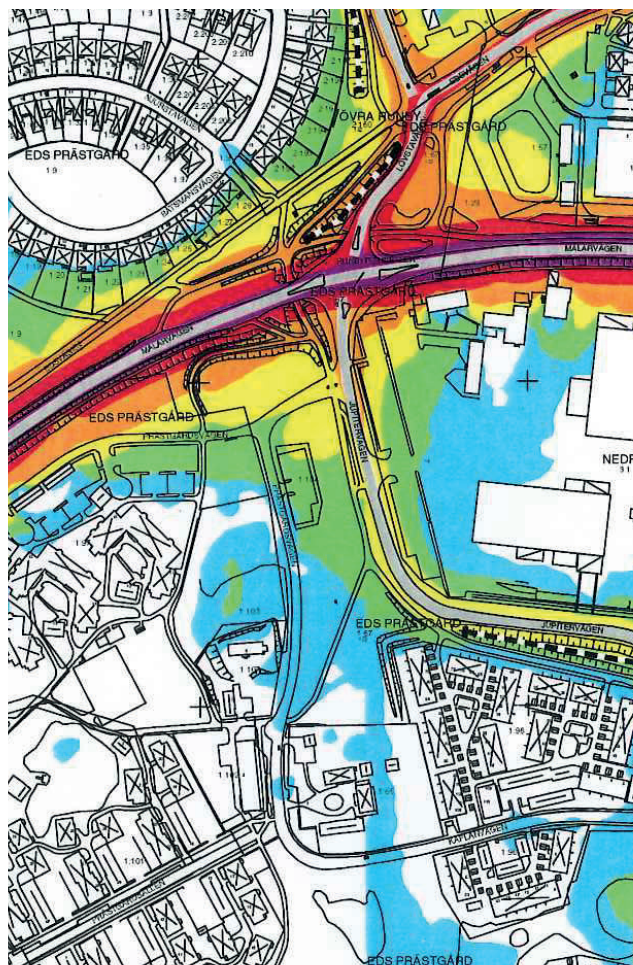
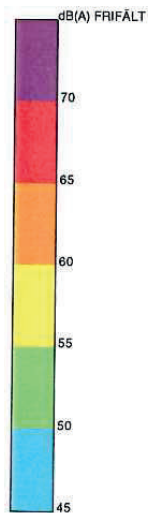
Ljudet från järnvägen är klart hörbart i stora delar av planområdet. Enligt fd Banverkets tidigare kartläggning från 2001 tangerar gränsen för järnvägsbullret 70 dBA maxnivå planområdets gräns i öster. Bostäderna som föreslås närmast gränsen är småhus med möjlighet till uteplats mot tystare sida vänd från järnvägen.

Trafikbuller från flyg

Under 2008 fastställdes nya gränser för influensområdet buller från riksintresset Arlanda. Detta planområde ligger mellan två angivna influensområden med mer än tre bullerhändelser över 70 dBA maximal ljudnivå per medeldygn. Planområdet är ändå till viss del påverkat av flygbuller från den inflygning till Arlanda som sker över Upplands Väsby tätort.

Trafikbuller från väg

Hela planområdet bedöms idag och i framtiden ha en ekvivalent ljudnivå på under 55 dBA. Som grund för denna bedömning finns bland annat en översiktlig bullerkartläggning från år 2001 utifrån 1999 års trafikmätning. Det norra området är till viss del påverkat av trafiken på Jupitervägen. Vid trafikmätningen 1999 mättes trafiken på Jupitervägen bara i en punkt, i den södra delen mot Älvsundavägen. Trafiken var då 760 fordon/vardagsmedeldygn, årsmedeldygnstrafik 700 fordon/dygn och andel tung trafik 14 %. Bifogad kartbild redovisar den trafikmängden utmed hela Jupitervägen.



Bullerkarta ekvivalent ljudnivå

En trafikmätning gjordes på Jupitervägen i mars 2014 i anslutning till föreslagen bebyggelse. Den visade att vardags-medeldygnstrafikmängden var 1300 fordon/vardag och medeldygnstrafiken 1150 fordon/dygn. Andelen tung trafik var 12-13%. Utifrån kartbilden från 2001 års bullerberäkning bedöms att marginalerna fortfarande efter en dubblering av trafiken och ytterligare 3dBA höjning är tillräckligt god för att klara 55 dBAeq utanför fasad vid tillkommande bostäder.

Det finns inga beslutade förändringar i närområdet som skulle kunna leda till förändringar i trafiksituationen på Jupitervägen. Inom nu överskådlig tid bedöms trafiken på vägen och därmed bullersituationen därför vara oförändrad.

Sammanfattning av bullersituationen i området

Trots att området är påverkat av ljud från olika trafikslag upplevs området som ett ovanligt tyst område i Upplands Väsby.

Markföroreningar

I anslutning till och delvis inom planområdet har tidigare funnits en handelsträdgård (MifoId F0114-1104), som kan ha gett upphov till markföroreningar. Marken för växthusen är redan ianspråktagen för bostäder. Öster om växthusen fanns, enligt flygfoto från 1974, drivbänkar. Där fanns även eventuellt annan frilandsodling. Bollplanen, som nu föreslås för bostäder, ligger strax utanför tomten för handelsträdgården. En översiktlig markteknisk miljöundersökning har gjorts, Reinertsen, 2015-05-19. Marken har undersökts med avseende på metaller och organiska kolväten. För södra området, runt bollplanen, har marken även undersökts gällande pesticider. Ingen av de uppmätta halterna överskrider riktvärdet för känslig markanvändning.

I planområdets närhet ligger ett industriområde som har använt och fortfarande till viss del använder lösningsmedel. Grundvattenrör har satts ner i norra, mellersta och södra området (se även sid 10) för att undersöka eventuell påverkan från industriområdet till planområdet. Grundvatten påträffades i ett rör där toluen uppmättes i låg halt medan övriga ämnen låg under detektionsgräns. Utredningen bedömer att avrinningen från planområdet sker österut mot Väsbyån och att risken för spridning av föroreningar via grundvatten från industrierna till planområdet är mycket liten.

Vibrationer

I sammanställning av befintliga geotekniska undersökningar (Bjerking 2014-04-22) har det bedömts att risken är stor för störande vibrationer om tung trafik såsom busstrafik med genomfart införs på Kaplanvägen om husen har en trästomme, med betongstomme är risken betydligt mindre. Vägen kommer även fortsättningsvis att sluta med en vändplan.

Elektromagnetisk strålning

Inga luftledning för högspänning finns inom eller i närheten av planområdet. Däremot finns en högspänningsledning nedgrävd i den öst-västliga gång- och cykelvägen på det södra området som går från Jupitervägen fram till transformatorstationen. Ledningen kan komma att behöva flyttas på en kortare sträcka. Befintliga transformatorstationen ligger som närmast ca 50 meter från tillkommande bostäder.

Brandkrav

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

LSS-gruppboenden ska förses med sprinkler.

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Tre nya brandposter planeras, en i vardera norra, mellersta och södra området. Därutöver finns en vid Herdevägen för västra delen av södra området samt en befintlig brandpost i västra området vid Prästgårdsallén.

Risk för översvämningar och skred

Enligt Räddningsverkets inventering 1995 av områden med skred- och rasrisk pekades Njursta industriområde och delar av bostadsbebyggelsen ut som riskområden för skred. Områden som undersöktes i inventeringen var Kaplanvägens bostäder och industrimarken öster om den samt Pilgrimmsvägens och Herdevägens bebyggelse samt industrimarken öster och söder därom (se de röda delarna i flygfotot till höger). Planområdet i blått överlappar på två ställen Räddningsverkets inventering. Inventeringen redovisar marken vid nuvarande bollplan som stabilitetsklass III med goda stabilitetsförhållanden och inga restriktioner med hänsyn till stabiliteten. Dock bör hänsyn tas till omkringliggande områden vid exempelvis sprängning eller infiltration i området. Någon detaljerad redovisning för området vid Kaplanvägen finns inte redovisat i inventeringen.

Klimatförändringar kan komma att påverka jordrörelser som ras, skred och erosion. Detta beskrivs i Klimat- och sårbarhetsutredningen som gjordes av Regeringen 2007: "Klimatförändringar med större och intensivare nederbörds mängder liksom förändrade grundvattennivåer ökar sannolikt benägenheten för ras, skred och erosion. Särskilt landets sydvästra/västra delar och delar av den östra kusten är utsatta. (Klimat- och sårbarhetsutredningen, 2007).

En kompletterande undersökning av grundläggningsförhållandena i området har gjorts av Reinertsen Sverige AB 2015-04-29 vilken visar på att klimatförändringar med ökande nederbörds mängder inte ses som ett problem för exploateringsområdet. Det begränsade avrinningsområdet och närhet till vattendelare gör att ökade nederbörds mängder inte bör påverka områdets byggbarhet.

Bostäderna ska placeras högre än gatunivå med hänsyn till översvämningsrisk. Dagvatten ska kunna avrinna på gatorna. Ingen del av planområdet har översvämningsrisk enligt kommunens klimat och sårbarhetsanalys.

Lokalklimatförhållanden

Bebyggelselägena kan erbjuda goda lokalklimatförhållanden. Dock är det västra bebyggelseområdet inte helt optimalt med tanke på solförhållanden.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 3 inom Upplands Väsby kommun. Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, dag- och



Räddningsverkets inventeringsytor i rött och planområdet i blått.

spillvatten. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet. Kommunen har tagit fram en VA-utredning, 2015-05-27.

Planförslaget innebär att nya kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar läggs i ett samlat nät i nya lokalgator samt i grönområden med separata förbindelsepunkter för respektive ledningsslag till varje blivande fastighet. Befintliga vatten- och avloppsledningar i anslutning till planområdet bedöms ha tillräcklig flödeskapacitet för att kunna hantera den nya bebyggelsen.

Nya VA-ledningar för det norra området läggs i gång- och cykelvägen öster om den nya bebyggelsen. Ledningarna ansluter sedan på befintliga ledningar i Jupitervägen. Spillvatten leds till Smedbyvägens pumpstation som är belägen öster om järnvägen.

Hela det mellersta området kopplas till befintliga ledningar vid Kaplanvägens vändplan. Spillvatten leds även här till Smedbyvägens pumpstation. Prästgårdsalléns pumpstation vid Älvsundavägen/Prästgårdsallén pumpar idag spillvatten till Kaplanvägens ledningar men den pumpstationen kommer att tas bort i samband med genomförandet av bostadsprojektet Eds allé. Det innebär att belastningen på spillvattenledningen i Kaplanvägen kommer att minska.

LSS-gruppboenden och radhusen i det södra området ansluts till ledningar i gångvägen söder om Allhelgonavägens vändplan. Spillvattnet leds vidare till Jupitervägens södra pumpstation.

För det västra bebyggelseområdet finns vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i Prästgårdsallén i direkt anslutning till byggplatsen. Med självfall går det sen till den nya pumpstation som tillkommer i Eds allé projektet.

Brandvatten

Tre nya brandposter planeras som ansluts till befintliga vattenledningar vid Jupitervägen för det norra området, vid Prästgårdsvägens förlängning och vid Allhelgonavägen.

Dagvatten

Avrinning av Prästgårdsmarkens dagvatten från gatumark sker idag utan förbehandling eller fördröjning till slutna ledningar. Dagvatten från naturmarken leds i några diken till ledningsnätet i övrigt infiltreras det i naturmarken. Under den befintliga bollplanen finns dräneringsledningar.

Dagvattenledningarna i Jupitervägen, Kaplanvägen och Allhelgonavägen leds alla via de hårt belastade dammarna, Afrodites damm och Njursta dammarna vidare till Väsbyån. Dagvattenledningar från Paradisvägen leds mot Edssjön men även den har sitt utlopp mot Väsbyån.

I Oxunda vattensamverkans gemensama dagvattenpolicy anges följande kring omhändertagande av dagvatten på kvartersmark:

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

All bebyggelse och trafikytor som tillkommer är på mark som idag är grönytor vilka till stor del fördröjer och infiltrerar dagvatten. Dagvattnet från hårdgjorda ytor som inte kan infiltreras kommer härnäst att till övervägande del komma till Väsbyån som redan är hårt belastad.

Det är därför viktigt att dagvattnet från de nya hårdgjorda ytorna fördröjs genom t.ex. stenkistor eller perkolationsbrunnar på tomtmark och genom diken på natur och parkmark.

Den hårdgjorda ytan inom bebyggelsegrupperna måste minimeras. En planbestämmelse anger att minst 1/4 av tomtytan ska ha ett markskikt som ger möjlighet för infiltration, grus eller gräs. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom den enskilda fastigheten. Takvatten får inte direktanslutas till det allmänna dagvattennätet.

Vid det norra bebyggelseområdet finns idag två mindre dagvattenledningar som avvattnar Prästgårdsvägen. Vid plantering av de nya alléträden ska det ske med skelettjord så att vägens dagvatten kan fördröjas och infiltreras där.

Den ombyggda Prästgårdsvägen utanför förskolan Stallet föreslås få trädplantering som kan anläggas med skelettjord dit vägvattnet leds. Ett dike på den förlängda Prästgårdsvägens östra sida tar hand om vägens dagvatten.

För det mellersta området föreslås dagvattenledningarna från trafikytorna ledas ut till ett öppet dike för att fördröja och i viss mån rena vattnet innan diket kopplas på befintlig ledning vid Kaplanvägens vändplan. Parkeringsytan i områdets mitt föreslås luta mot mitten där en gräsyta kan infiltrera och fördröja dagvattnet.



Exempel på dike i gatumiljö

Illustration AIX Arkitekt

I gränsen mellan södra ängen och skogen i nordväst finns ett dike som samlar upp vatten från skogen. Diket viker av och går mitt över ängen för att anslutas till en dagvattenledning mot Allhelgonavägen. Diket på ängen grävs om till ett västligare läge bredvid en ny lokalgata och gatans dagvatten avleds till diket. Den södra torg/vändytan förses med en mindre grönyta i mitten dit dagvattnet kan ledas. Det vidare arbetet ska klargöra om dagvattnet ska ledas till Allhelgonavägen eller Paradisvägen. Leds det till Paradisvägen avlastas den hårt belastade Väsbyån. Dagvatten från de samlade parkeringarna på kvartersmark bör tas omhand lokalt för fördröjning och viss infiltration. Öster om de nord-sydliga radhusen utefter lokalgatan kan ett instängd område för dagvatten uppkomma, fastighetsägaren ska ta hand om det dagvattnet. Ett dike i norra kanten av LSS-gruppbestadens tomt behöver återskapas efter bygget för att ta hand om dagvattnet från den högre liggande naturmarken norr om fastigheten.

Dagvatten från naturmarken sydost om västra området ska avledas till ledningsnätet i Prästgårdsallén. På kvartersmarken skapas ett instängt område för dagvatten mellan byggnad och natur som ska omhändertas av fastighetsägaren. I samband med husbygget bör Prästgårdsalléns träd ges bättre förhållanden, t.ex. med ett svackdike eller planteringsyta runt träden där vägens dagvatten kan infiltreras till deras rötter.

Kommunen förespråkar generellt gröna tak på nya hus inklusive komplementbyggnader. Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga vilket fördröjer regnvatten och minskar då belastningen på dagvattennätet. Övriga positiva effekter med gröna tak är att de dämpar buller, förbättrar luftkvaliteten, skapar nya biotoper för fåglar och insekter samt isolerar mot värme och kyla.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt inom området i nära anslutning till alla fyra bebyggelseområdena. En kammare finns norr om norra området. Därifrån ska en ledning söderut flyttas och läggas

i Prästgårdsvägen och kopplas samman med den ledning som fortsätter söderut i anslutning till gång- och cykelvägen till förskolan Ringblomman. Vid det mellersta bebyggelsområdet där den ligger på föreslagen kvartersmark föreslås den läggas om till angränsande gång- och cykelväg. På södra området går en fjärrvärmeledning i öst- västlig riktning utefter befintlig gång - och cykelvägen.

Vid Kaplanvägens vändplan finns en transformatorstation som klarar tillkommande föreslagen bebyggelse i norra och mellersta området. Lite öster om Paradisvägens vändplan vid södra området finns en transformatorstation för det södra områdets nya bebyggelse. Västra området kan elförsörjas från en transformatorstation vid flerbostadshusen på Prästgårdsvägen.

Ett elskåp vid Prästgårdsvägens östra sida och ett elskåp samt två elledningar på västra området behöver flyttas då de finns på mark som avses bli kvartersmark. Elledningar från Allhelgonavägens vändplan till den södra transformatorstationen kan komma att behöva flyttas på en mindre sträcka för att undvika att ligga på kvartersmark.

Annan teknisk försörjning

En optokabel från Svensk Infrastruktur ligger på södra området i närheten av gränsen mot fastigheten Eds prästgård 1:81-83 vilken kommer under blivande kvartersmark och måste flyttas. Svensk Infrastruktur har också kablar i den östvästliga gång- och cykelvägen på södra området som kan behöva flyttas på en kortare sträcka. Vid stigen från Allhelgonavägen till förskolan Ringblomman ligger en optokabel från Stokab. Skanovas teleledningar finns i gång- och cykelvägen öster om förskolan Stallet över Prästgårdstorget och ner mot Kaplanvägens vändplan, samt i nord-sydliga gång- och cykelvägen i planområdets västra kant. I det västra områdets byggytor ligger teleledningar som måste flyttas i samband med bygget.

Avfall

I västra området samordnas avfallshanteringen med Väsbyhems övriga bebyggelse vid Prästgårdsallén. Inom de tre övriga områdena finns möjlighet att bygga miljöhus vid de gemensamma parkeringarna. I ett miljöhus kan källsortering och kompostering organiseras och hushållssopor kan också samlas in där. Hushållssopor kan också samlas in vid respektive hus förutom vid södra delarna av mellersta och södra området dit sopbilen inte når ända fram. En gemensam hämtplats vid miljöhusens byggrätt anvisas för dem.

En planlagd återvinningsstation för förpackningsmaterial finns idag vid parkeringen på Prästgårdsvägens norra del.

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans (2009-2020) ambitioner. Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för. All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans ambitioner. Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter ansvarar för.

Åtta målområden är vägledande för avfallshanteringen:

1. Människan i centrum, 2. Kvalitet, 3. Minska avfallets mängd, 4. Minska avfallets farlighet, 5. Öka återanvändningen, 6. Öka materialåtervinningen, 7. Energiutvinning, 8. Deponering

Där har framförallt målen 1, 5 och 6 betydelse för planens utformning.

1. Människan i centrum

Avfallshantering ska utgå från människans behov och vara anpassad både till den som lämnar och den som hämtar avfall. Det innebär att insamlingen ska vara enkel, lätt att förstå och erbjuda den service som efterfrågas i syfte att uppfylla planens mål. Insamling ska vara

anpassad så att arbetsmiljön för dem som hanterar avfallet är god. Konkret innebär detta att miljörum bör vara placerade så att de är lättillgängliga både för den som lämnar och den som hämtar avfall. Sopotrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil. Miljörum bör erbjuda komplett sorteringsmöjlighet så att den som ska lämna avfall inte behöver gå till olika utrymmen med olika avfallsslag. Hushållen ska anse sig ha tillgång till tillfredsställande insamlingssystem för hushållsavfall.

5. Öka återanvändningen

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

6. Öka materialåtervinningen

Avfallshanteringen inom fastighet ska leda till en hög grad av sortering. Inom fastighet bör finnas möjlighet att källsortera färgat glas, ofärgat glas, plast, metall, kartong och returpapper.

Hantering av matavfall bör vara utformat med utgångspunkten att allt matavfall som uppstår inom fastigheten ska kunna sorteras och tas om hand. Matavfallskvarnar tillåts under förutsättning att matavfallet samlas upp i tank och kan hämtas från fastigheten.

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

Fastighetsrättsliga frågor

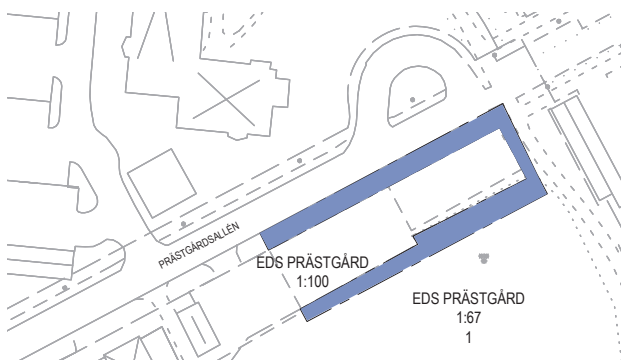
Markförvärv

All kvartersmark i norra, mellersta och södra området ska förvärfvas av exploatörerna vilket regleras genom markanvisningsavtal. Mellan Väsbyhem och kommunen ska markägarjusteringar ske på ett flertal ställen. Brf Prästgården och brf Eds Prästgård samt sju enskilda fastighetsägare ges möjlighet att förvärva mindre markbitar för att åstadkomma naturliga fastighetsgränser. De olika förändringarna redovisas utförligare nedan.

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs att föreslagen kvartersmark avstyckas från Eds prästgård 1:67. En exploateringsfastighet avstyckas till respektive intressent. En intressent avser bygga norra och mellersta området, den andra det södra området. Exakt fördelning klargörs i planens markanvisningsavtal. Bostäderna ska enligt avtal mellan intressenterna Veidekke samt BoKlok och kommunen, upplåtas med äganderätt varför enskilda fastigheter därefter bildas inom kvartersmark.

Kvartermarken i västra området ägs till största delen av Väsbyhem men ca 460 kvm tillförs kvarteret från kommunens fastighet Eds prästgård 1:67.



Blå markering är mark som överförs från kommunen till Väsbyhem

För LSS-gruppbostaden avstyckas en egen fastighet, ca 2175 kvm från Eds prästgård 1:67 enligt detaljplanens användningsgränser. Den nya fastigheten ska fortsatt ägas av kommunen.

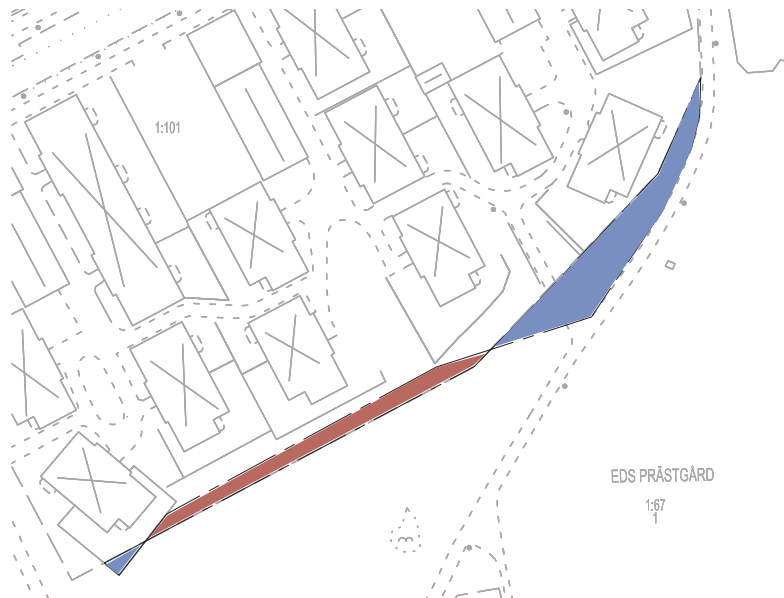
Fastigheten runt förskolan Ringblomman, Eds prästgård 1:105 anpassas till det område som idag avgränsas av befintligt staket genom fastighetsreglering. Det innebär att tre områden om totalt ca 510 kvm överförs till förskoletomten och två områden om totalt ca 340 kvm överförs till parkmarksfastigheten Eds prästgård 1:67. Se illustration nedan.

Från Väsbyhems fastighet för förskolan Stallet, Eds prästgård 1:102 föreslås en remsa mark på byggnadens östra sida, ca 390 kvm samt delar av föreslagna torgytan, ca 280 kvm överförs till allmän platsmark, d.v.s. Upplands Väsby kommuns fastighet Eds prästgård 1:67. Se illustration nedan.



Fastighetsgränsen mot Eds prästgård 1:65 avses justeras så att den går i det staket som finns där idag vilket innebär att ca 80 + 5 kvm på bägge sidor grunden överförs från kommunens mark, Eds prästgård 1:67 till Eds prästgård 1:65. Se illustration ovan.

Fastighetsgränsen vid gavlarna på Väsbyhems tvåvåningshus ut mot mellersta ängen justeras så att den mer överensstämmer med hur marken används. Se illustrationen till höger. Totalt överförs ca 295 kvm till Väsbyhems mark Eds prästgård 1:101 (blått) och ca 195 kvm till kommunens mark Eds prästgård 1:67 (rött).



I nordvästra hörnet av Eds prästgård 1:96 mot Jupitervägen föreslås fastighetsgränsen anpassas efter gångbanas läge och en naturligare avgränsning av kvartersmarken. Det innebär att ca 180 + 60 totalt 240 kvm idag allmän plats mark kan bli kvartersmark. Se illustration till höger.



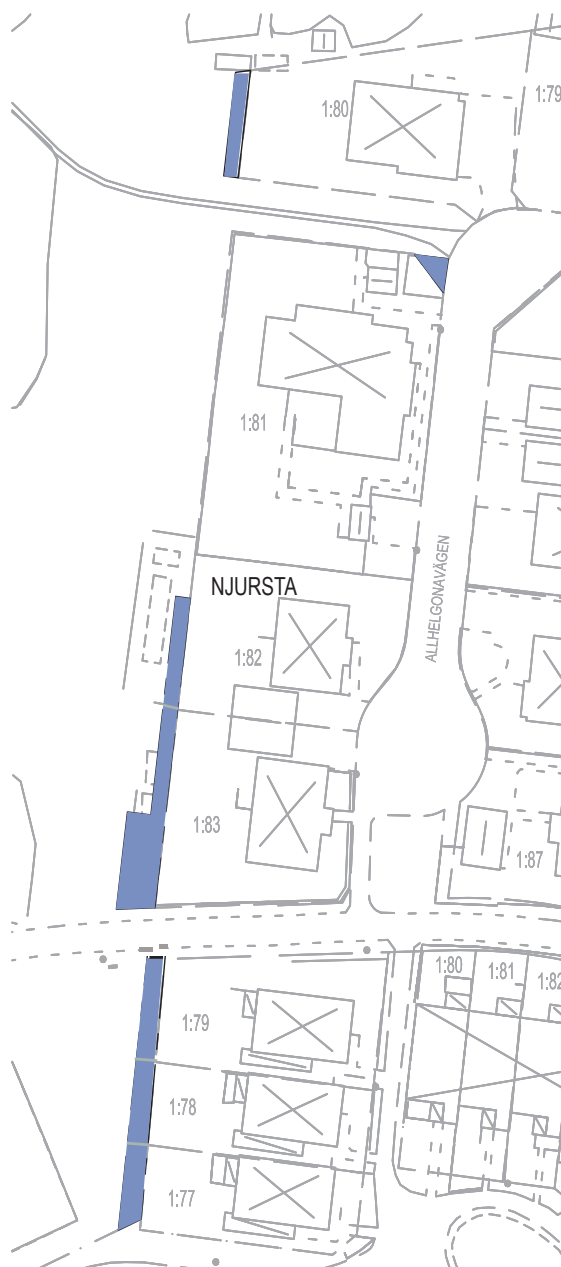
Eds prästgård 1:80 västra fastighetsgränsen föreslås flyttad västerut för att utvidga fastigheten med ca 30 kvm. Se illustration.

Vid Eds prästgård 1:81 nordöstra hörn föreslås en mindre triangel, ca 10 kvm gatumark av kommunens fastighet Eds prästgård 1:67 överföras till kvartersmark. Se illustration

Eds prästgård 1:82 västra fastighetsgräns föreslås flyttad 2 m västerut vilket gör att ca 30 kvm kan tillföras kvartersmarken från Eds prästgård 1:67. Se illustration.

Eds prästgård 1:83 västra fastighetsgräns föreslås flyttad västerut för att anpassas till den nya bebyggelsens behov. Ca 85 kvm kan tillföras från kommunens mark Eds prästgård 1:67. Se illustration

De tre fastigheterna Njursta 1:77, 1:78 och 1:79 föreslås utvidgas åt väster med ca 35 resp ca 30 resp ca 30 kvm mark från kommunens mark Eds prästgård 1:67. Se illustration.



Ledningsrätt

Enligt ett principiellt beslut vid försäljningen av kommunens fjärrvärmenät i april 2000 betraktades vid överlåtelsen befintliga fjärrvärmeledningar ha ledningsrätt. Det är aktuellt för ledningar inom och i anslutning till planområdet.

I Prästgårdsallén finns en ledningsrätt (0114-84/1) till för mån för kommunens ledningar som i dess anslutning till Prästgårdstorget på ca 10 meters sträcka efter planens genomförande kommer att ligga på kommunens mark Eds prästgård 1:67.

I anslutning till planrådets gräns längst i norr finns en ledningsrätt (0114-85/22.1) för en kylvattenledning som går i öst-västlig sträckning från Mälaren.

I anslutning till planrådets sydvästra hörn vid Paradisvägens vändplan finns en ledningsrätt (0144-04/19.1) till förmån för kommunens ledningar, den berörs inte av planändringen.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen anvisar gemensamhetsanläggningar för parkering på fyra olika platser. De kombineras ibland med möjlighet för gemensam sophantering/miljöhus, i vissa fall även carport och för mellersta området för grönyta och omhändertagande av dagvatten.

Servitut eller liknande

Gränsande till planområdet sydvästra hörn på fastigheten Njursta 1:13 har kommunen till förmån för Eds prästgård 1:67 ett servitut för vatten- avlopp- och regnvattenledningar. Det utnyttjas inte idag och inte heller med anledning av planens genomförande.

Två uppsägningsbara nyttjanderätter finns i anslutning till grönytan vid Kaplanvägens vändplan. Det är dels för en bouldbana dels för en kompost för intilliggande HSB Brf Prästgården, bägge avtalen avses sägas upp.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen kommer att bygga ut samtliga allmänna anläggningar som krävs för genomförandet av detaljplanen. Det innebär följande åtaganden:

- upprustning av Prästgårdsvägen och torgyta vid Stallets södra gavel
- byggande av Prästgårdsvägens förlängning in i den mellersta bostadsgruppen
- omvandling av Kaplanvägens förlängning till en gång- och cykelväg
- byggande av ny lokalgata och vändyta inom södra bebyggelseområdet och
- mindre förskjutning av del av befintlig gång- och cykelväg på södra området
- förlängning av Allhelgonavägen mot väster
- avgrusning och belysning på ny gångstig mellan Allhelgonavägen och förskolan Ringblomman
- flyttning av fjärrvärmeledning till Prästgårdsvägen
- utbyggnad av vatten och avloppsledningar samt anordningar, ledningar och diken för dagvatten.
- nyplantering av tio alléträd utefter Prästgårdsvägen
- röjning och gallring i skogsområden
- röjning och skyltning vid fornlämningar
- anläggande av mindre lekplan med konstgräs, staket och belysning.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd pågick 9 december 2014 - 4 februari 2015

Granskning beräknas till juni-augusti 2015

Antagande november 2015

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

E.on Elnät AB ansvarar för elnätet inom området.

Fortum ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden och skötsel av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

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

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.

Avtal

Innan planarbetet påbörjades och planuppdrag gavs tecknades ett ramavtal (föravtal) mellan kommunen och intressenterna Veidekke Bostad och BoKlok Housing om markanvisning för bebyggelseområdena. Ramavtalet anger en prisnivå för byggklar mark baserat på antalet kvadratmeter ljus bruttoarea som detaljplanen medger.

Intressenterna har i sin tur tecknat avtal med Väsbyhem att de bostäder som inte säljs inom en viss tidsrymd köps av Väsbyhem.

Inför planens antagande ska tre genomförandeavtal tecknas med respektive exploatör, ovanstående samt den tredje exploatören Väsbyhem i vilket bland annat följande frågor behandlas:

- marköverlåtelse från kommun till exploatör
- lantmäteriatgärder
- hållbarhetsmål för exploatören
- tidplan för genomförandet av detaljplanen

Bygglovpliktens omfattning

Med hänsyn till att planen syftar till förändringar i en miljö med många berörda och många intressen har bygglovplikten för större delen av området behållits på den nivå plan- och bygglagen reglerar inom detaljplanelagd mark. Närmast Eds prästgård är bygglovplikten utökad för några, i andra delar av planområdet bygglovbefriade åtgärder.

Utredningar och liknande

I planarbetet har följande underlagsmaterial tagits fram:

- Arkeologiskt förundersökning etapp 1 och 2, Arkeologikonsult uppdrag 2012:2648
- Sammanställning av genomförda geologiska undersökningar, Bjerking 2014-04-22
- Redovisning dialogmöte 1 2013-02-20 och dialogmöte 2 2014-04-10
- Förprojektering gata samt VA, Structor Uppsala AB, prel handl 2015-05-10/12
- VA-utredning, Upplands Väsby kommun, 2015-05-27.
- Ledningssamordningskarta, Structor prel handl 2015-04-28
- Markteknisk undersökningsrapport samt projekterings PM, för Veidekkes och BoKloks bebyggelse i norra, mellersta och södra området, (Reinertsen 2015-04-29).
- Översiktlig miljöteknisk utredning, för norra, mellersta och södra området Reinertsen 2015-05-19
- Illustrationsplan, HMXW, 2015-05-22
- PM Hållbarhetsambitioner, Upplands Väsby kommun 2014-09-05

Avgifter och taxor

VA-taxa

För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

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

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter taxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras efter taxa. Plankostnader är reglerade i markpriset för Veidekke och BoKlok vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske av dem inom området enligt denna detaljplan.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter taxa.

Enligt tidigare tecknat ramavtal (föravtal) bekostar kommunen bildandet av två exploateringsfastigheter för exploatörerna Veidekke och BoKlok. Exploatörerna betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda bostadsfastigheter och gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Förrättningskostnaderna med anledning av gränsjusteringar mot Väsbyhems fastigheter regleras i separat avtal. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden för LSS-bostadens fastighet och vid bildande av allmän platsmark. Kostnader med anledning av gränsjusteringarna vid Eds prästgård, Jupitervägen/Kaplanvägen, Allhelgonvägen samt Pilgrimsvägen regleras enligt separata avtal med respektive fastighetsägare.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) ska kommunen göra en *miljöbedömning* vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

För att klargöra om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en *behovsbedömning*. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samrådaskring.

En behovsbedömning genomfördes inför samrådet och byggnadsnämnden har beslutat att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. Efter samrådet har översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning gjorts. Utredningarna och de förändringar som gjorts i planförslaget förändrar inte tidigare bedömning att planförslagets genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elisabet Eriksson	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Fredrik Drotte	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Linn Borg	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Anna Åhr Evertson	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Per-Olov Nilsson	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Björn Lönnerholm	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Marie Kjellman	Kontoret för samhällsbyggnad, infrastruktur
Sara Agduhr Eronen	Kontoret för samhällsbyggnad, infrastruktur
Ann Storkitt	Kontoret för samhällsbyggnad/Itärio, trafik
Jörgen Wihlner	Kontoret för samhällsbyggnad, gator
Nils Odén	Kontoret för samhällsbyggnad, park
Fredrik Karlsson	Kontoret för samhällsbyggnad, avfall
Birgitta Hillblom	Miljö- och hälsoskyddskontoret
Kristine Tuxen Borlaug	Miljö- och hälsoskyddskontoret

Medverkande arkitekt

Björn Malmström	HMXW arkitekter
Märta Baeling	HMXW arkitekter

Medverkande från exploatörer

Annika Lundström	Veidekke Bostad
Carlos Albinsson	Veidekke Bostad
Anders Hellman	BoKlok Housing
Göran Reierstam	Reierstam arkitektur & projektutveckling
Jenny Rud	Väsbyhem
Thomas Sonsal	Väsbyhem
Amelie Oskarsson	Väsbyhem
Erik Winroth	MAF arkitektkontor

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.

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

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

Nockhöjd = avståndet i meter från medelmarknivå till taknockens höjdläge.

Takfotshöjd = en plushöjd över kommunens nöttplan (ung havsnivå) för takfotens höjdläge.

Kontoret för samhällsbyggnad

Enheten för stadsutveckling och hållbar planering

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Elisabet Eriksson
Planarkitekt