



Detaljplan för

Norra Frestaby (fastigheten Ekeby 35:1 m.fl.)

Inom Fresta, Upplands Väsby kommun



Planbeskrivning – *Samråd*

februari 2023

Standardförfarande

Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas

Diarienummer KS 2020:165



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

Handlingar	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Förslag och konsekvenser	6
Plandata	6
Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning	7
Bebyggelse	8
Kulturmiljö	11
Natur och ekosystemtjänster.....	11
Gator, trafik och parkering	12
Gestaltning.....	15
Barnperspektiv.....	22
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	26
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	35
Precisering av planbestämmelse.....	37
Genomförande	43
Avtal.....	43
Fastighetsrättsliga åtgärder	43
Tekniska åtgärder	46
Ekonomiska åtgärder	47
Organisatoriska åtgärder	48
Administrativa frågor.....	49
Förutsättningar	50
Riksintressen och regionala program.....	50
Kommunala planer och program	52
Natur och ekosystemtjänster.....	55
Bebyggelse	59
Kulturmiljö	62
Rekreation.....	63
Gator, trafik och parkering	63
Teknisk försörjning	66
Hälsa och säkerhet.....	68

Medverkande.....	71
Begreppsförklaringar.....	71
Kontoret för samhällsbyggnad	71

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:750, daterad den 14 feb 2023

Denna planbeskrivning, daterad den 14 feb 2023

Gestaltningstilaga, daterad den 26 oktober 2022

Fastighetsförteckning, daterad 20 feb 2023

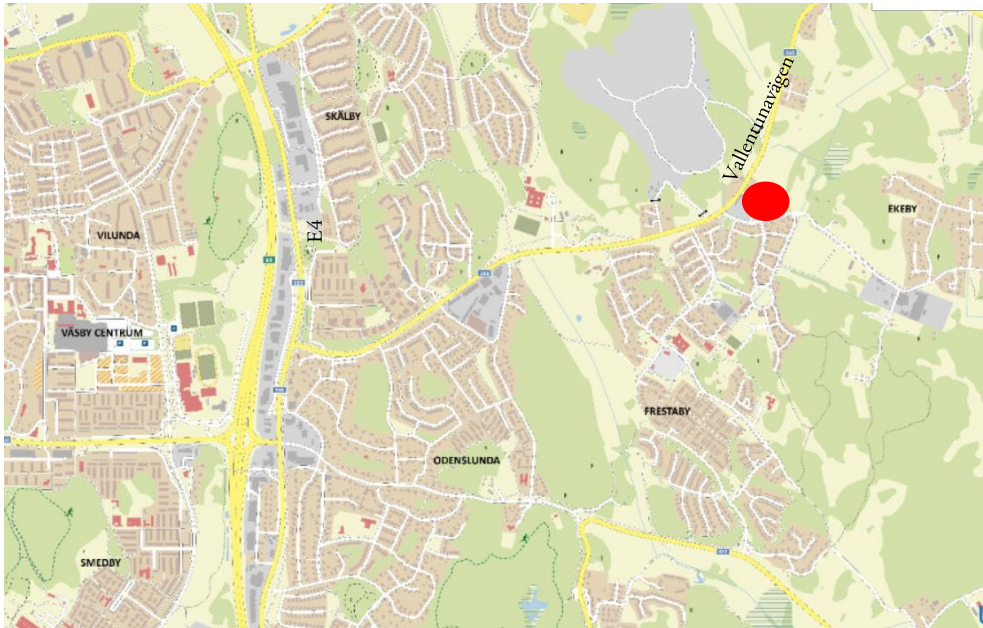
Övriga handlingar

- Bullerutredning, Soundcon, 2022-10-24
- Dagvattenutredning, Afry 2022-10-25
- Riskbedömning, WSP 2022-10-24
- Kulturmiljöanalys, Afry 2022-02-28
- Bedömning gällande åtgärder som berör kulturmiljön för detaljplan Norra Frestaby, Upplands Väsby kommun 2022-04-28
- Miljöteknisk markundersökning, Afry 2022-03-17
- PM Trafikalstring, Upplands Väsby kommun 2022-08-23
- PM geoteknik, Afry 2022-03-24
- Trafikvibrationsutredning, Bjerking 2022-05-30
- PM Radonundersökning, Miljöanalys Scandinavia Geo AB 2018-12-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Upplands Väsby kommun 2022-03-09

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att studera om det är möjligt att utveckla området för bostadsändamål. Vidare är syftet att planförslaget ska bidra till ökad trygghet inom området.

Inriktningen är att skapa en variation av stadsradhus, flerbostadshus och radhus på platsen som kompletterar befintlig bebyggelsen i omgivningen.



Länskartan med planområdet markerat i rött.

Förslag och konsekvenser

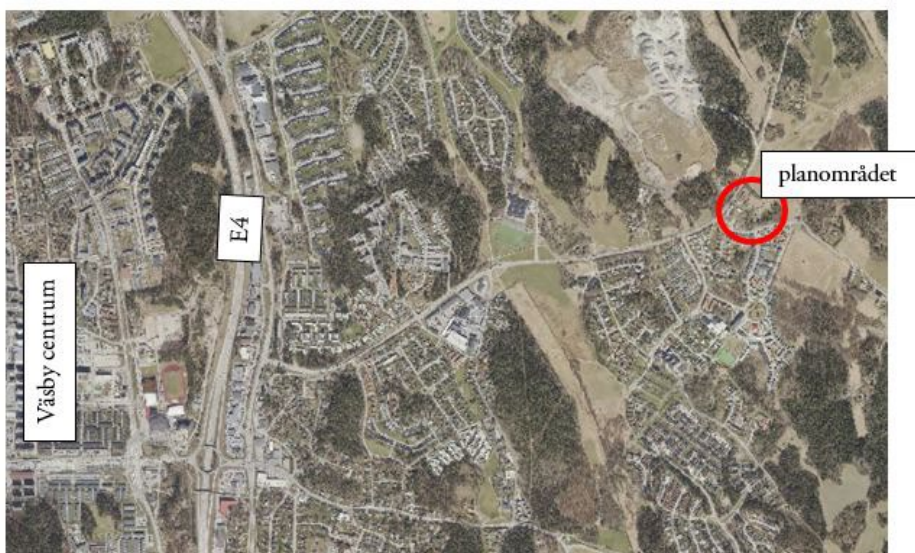
Plandata

Denna plan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015. Planen antas av kommunstyrelsen, KS.

Läge

Planområdet angränsar till Vallentunavägen, väg 268, i väster. Området omkring fastigheterna består av jordbruksmark i norr, samt småskalig bostadsbebyggelse i söder och öster om fastigheterna.

Bebyggelsen inom Östra Frestaby består främst av småhus, parhus och friliggande villor, men har även inslag av flerfamiljshus.



Flygbild över planområdet och ungefärlig planområdesgräns markerad i rött

Den exakta geografiska avgränsningen av planområdet kan komma att justeras under planarbetets gång, beroende på vilka hinder eller möjligheter som framkommer.

Areal

Planområdet omfattar ca 3 ha (ca 32000 kvm).

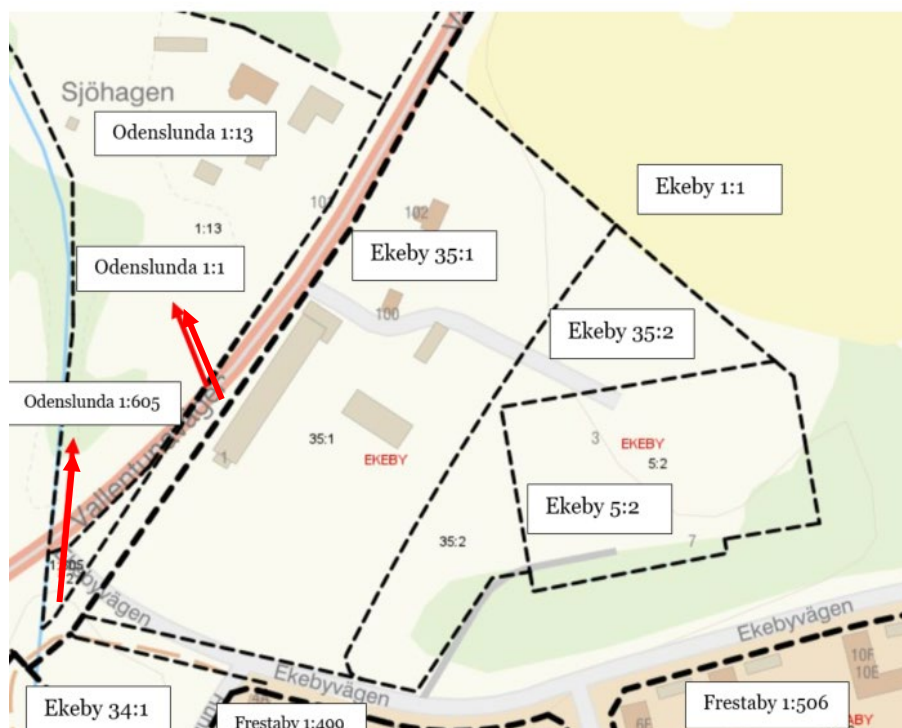
Markägoförhållanden

Inom planområdet:

<u>Fastighet</u>	<u>Ägare</u>
Ekeby 35:1	Växjö/Karlstad Fastigheter AB
Ekeby 35:2	Växjö/Karlstad Fastigheter AB
Ekeby 1:1	Upplands Väsby Kommun
Odenslunda 1:1	Upplands Väsby Kommun

Utanför planområdet:

<u>Fastighet</u>	<u>Ägare</u>
Ekeby 5:2	Bostadsrättsföreningen Fresta Ängar
Ekeby 1:1	Upplands Väsby Kommun
Odenslunda 1:1	Upplands Väsby Kommun
Odenslunda 1:13	Privat
Odenslunda 1:605	Upplands Väsby Kommun
Frestaby 1:499	Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1
Frestaby 1:506	Bostadsrättsföreningen Boklok Runhälla
Ekeby 34:1	Upplands Väsby Kommun



Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanens har utformats utifrån platsens läge, omkringliggande bebyggelse, trafik och bullersituation samt riskavståndet från Vallentunavägen.

Bebyggelse

Planområdet är placerat öster om Vallentunavägen, en vältrafikerad led som också kräver skyddsavstånd på grund av att det är en sekundär transportväg för farligt gods. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen hanteras på ett medvetet sätt och begränsar bullerproblematiken in till området samt tar hänsyn till riskavstånden från Vallentunavägen.

För att det gröna stråket i mitten av området ska vara skyddat från buller och trafik så har bebyggelsen använts för att skärma av och rama in. Bebyggelsen skapar ett tryggt och skyddat publikt stråk där människor kan mötas och som bjuder in till social samvaro i en skyddad miljö.



Illustrationsplan, gröna stråket, Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor

Bostäder

Inom detaljplanen föreslås ca 65 nya bostäder uppförda i flerbostadshus, stadsradhus och radhus. Våningsantalet föreslås bli mellan 2,5–3,5 våningar. En vägslinga, Eksbergsvägen, bildar två större och ett mindre kvarter. För att skärma utemiljöerna mot Vallentunavägens ljud placeras byggnader som en rygg mot vägen vilket ger en tystare grön gård.

Det norra kvarteret är underbyggt med ett garage vilket minskar ytorna för markparkering. Två mindre flerbostadshus i 3,5 våningar och huvudsakligen radhus i 2,5 plan omfamnar de två gröna gårdarna för gemensam samvaro och odling.

Vid den västra infarten till området placeras en byggnad som medger centrumverksamheter i bottenplan med bostäder i form av radhus/etagelägenheter ovanpå.



Situationsplan, Gestaltungsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor



Illustrationsplan, Gestaltungsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor

ILLUSTRERAD VY FRÅN KVARTERSGATA I VÄSTER
MOT STADSRAÐHUS & FLERBOSTADSHUS



Illustrerad vy från kvartersgata i väster, mot stadsradhus och flerbostadshus, Ur Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor

VY FRÅN KVARTERSGATA I ÖSTER MOT KVARTERET I NORR



Vy från kvartersgata i öster mot kvarteret i norr, Ur Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor



Fasad mot nordväst

Fasad mot nordväst, Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor



Fasad mot sydöst

Fasad mot sydöst, Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor

Arbetsplatser

Vid den nya infarten till området placeras en byggnad som ger möjlighet till mindre verksamheter i bottenplan.

Tillgänglighet

Byggnader, utemiljöer samt parkeringsgaraget ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls. Bostäderna ska ha tillgång till handikapparkering inom ett avstånd om högst 25 meter från entré.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 6 §. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med byggnationen ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

En kulturmiljöanalys togs fram av Afry (2022-02-28). Här beskrivs att fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 innehar kulturhistoriska värden. Det finns, enligt analysen både gemensamma som individuella kulturvärden på platsen. Utredningen har kommit fram till ambitionsnivå 3 för de gemensamma kulturvärdena. Vilket enligt analysen innebär att det kulturhistoriska värdet skall ses som en positiv tillgång.

Enligt en bedömning gällande åtgärder som berör kulturmiljön som har tagits fram av Upplands Väsby kommun (2022-04-28) har den förändring som byggnaderna på fastigheten genomgått under många år inneburit att kulturvärdena försvagats.

För att minska påverkan på kringliggande miljö i landskapet föreslås att planerad exploatering inte blir påtagligt tät, utan istället småskalig och gles med möjlighet för större ytor för grönska och träd att leta sig in mellan byggnaderna, vilket innebär en minskad påverkan på kringliggande miljö i landskapet.

Innan rivning av samtliga byggnader inom planområdet ska en antikvarisk dokumentation utföras. På detta sätt kan kunskapen om miljöns historia bevaras. Dokumentationen förvaras i kommunens arkiv.

Natur och ekosystemtjänster

Det aktuella planområdet utgörs till största delen av bebyggelse i form av hus och växthus, farmartankar och ett gårdsområde som används som uppställningsplats för lastbilar, maskiner och liknande. Endast en mindre del i öster består av jungfrulig mark.

Större delen av planområdet ingår i en sekundär spridningskorridor för äldre barrträd. Exploateringen tar bort befintliga fruktträd och några dungar av löv- respektive barrträden. Barr träden bedöms dock vara för få för att stödja den spridningskorridoren för arter knutna till barrskog som en stor del av planområdet ingår i.

I de två mindre barrskogsområdena som finns utanför planområdet i öster respektive på andra sidan Vallentunavägen kan markägaren, kommunen, vidtar åtgärder om förstärker spridningskorridoren för barrskog och nätverket för fladdermöss.

Genom att planera för grönområden och trädgårdar med nektargivande växter kan planområdets funktion som spridningslänk för pollinerare stärkas mot idag. Plantering av nektarväxter, uppsättning av biholkar,

fågelholkar och liknande kan också stärka livsmiljön för pollinerare. Inhemska växter kan med fördel användas, för att minska risken för invasiva arter samt gynna den biologiska mångfalden.

Anläggandet av gröna tak på byggnader skulle ytterligare förstärka den effekten. Om större träd behöver fällas kan de grövsta delarna av stammen läggas som död ved i närliggande naturområden, gärna i solbelyst läge. Då unga, nyplanterade träd inte bidrar med ekosystemtjänster i samma omfattning som större träd behöver varje fällt träd ersättas med minst två nya. Inom planområdet kommer det att ges möjlighet till odling och en ambition finns att bevara skott från de gamla fruktträden, vilket skulle bevara dess genetiska variation.



Skogsområden på kommunal mark som ska skötas så att de på sikt utvecklar naturvärden i form av äldre barrskog.

Gator, trafik och parkering

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Upplands Väsby station och nås via väg 268 Vallentunavägen med statligt huvudmannaskap och Ekebyvägen med kommunalt huvudmannaskap.

I anslutning till området ligger Eksbergsvägen, enskild väg som i dagsläget fungerar som in- och utfart för Ekeby 5:2.



Nuläge



Framtida trafiknät

Genom att leda den huvudsakliga trafiken genom mitten av området (Grön, lokalgata) undviker man att för många vägar delar upp kvarteren i för små områden. Syftet är att säkerställa att området inte domineras av vägar och biltrafik, utan tvärtom underordnar sig de gående i området.

Eksbergsvägen kommer att samutnyttjas med grannfastigheten, Ekeby 5:2.

Gång och cykeltrafik

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik kommer inte att förändras i och med genomförandet av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Det finns ingen planerad förändring av kollektivtrafiknätet i och med planens genomförande.

Biltrafik

Planförslaget kommer resultera i fler resor längs med både Vallentunavägen samt Ekebyvägen i samband med att området utökas med bostäder och en mindre verksamhet.

Trafiken som beräknas alstras av exploateringen har beräknats med hjälp av trafikverkets alstringsverktyg. Resultaten visar att området kan komma att alstra uppemot 1000 trafikrörelser per dygn, varav knappt 390 fordonsrörelser från motorfordon (inklusive tung trafik). (PM Trafikalstring, 2022-08-23)

Eksbergsvägen klassas som lokalgata vilket innebär att omgivningens behov prioriteras framför framkomligheten för motorfordon. Gatan saknar genomfartstrafik och väntas få ett trafikflöde < 100 motorfordonsrörelser i maxtimme (PM Trafikalstring, 2022-08-23). Referenshastighet i planeringsarbetet förutsätts vara 30 km/timme.

Med anledning av att någon form av verksamhet planeras i området har krav ställts på transport och leverans. Dimensionerande trafiksituation i korsningen är därför möte mellan lastbil och personbil. Parkering ska lösas inom fastighetsmark. Backrörelser ut mot uppsamlade lokalgata ska undvikas. Utrymme för separata höger- och vänstertillfarter ut på väg 268 samt utrymme för refuger ska säkerställas i detaljplanen i syfte att framtidssäkra systemet och möjliggöra för ytterligare exploatering i närområdet. En systemhandling ska tas fram i nästa skede inför granskning.



Förslag lokalgata

Vägplan

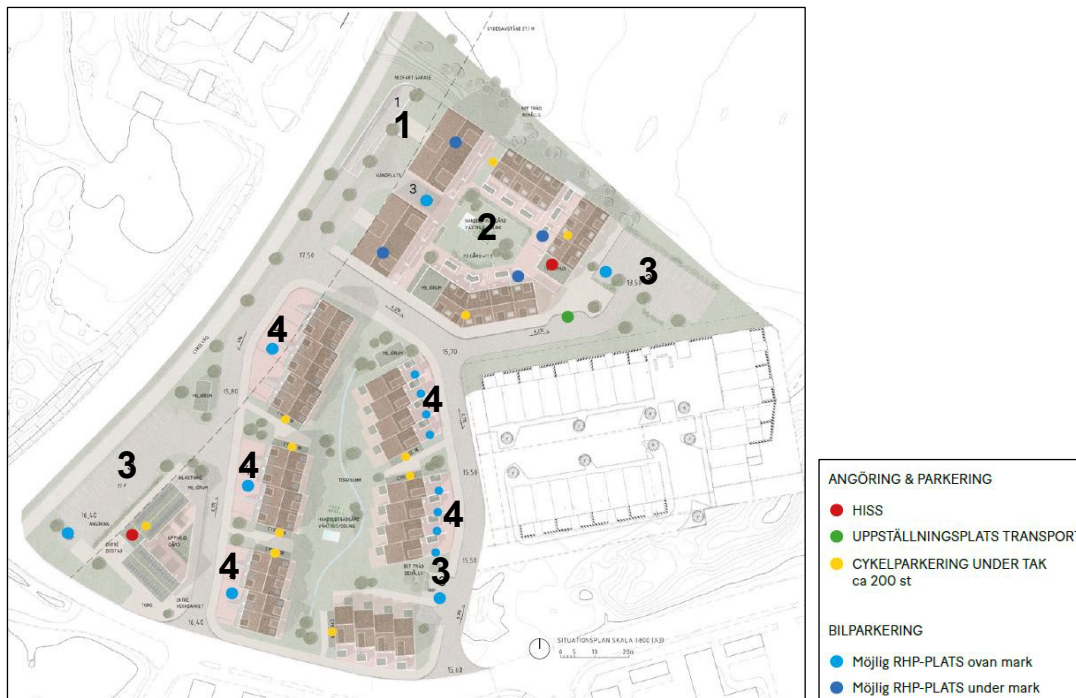
Väg 268 Vallentunavägen har funnits med som namngivet objekt E4-Grana i länstransportplan under en längre period i syfte att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet längs vägen. Under år 2022 har Trafikverket återupptagit arbetet med en ny vägplan som i dialog med berörda kommuner identifieras åtgärdsbehov. Med anledning av pågående dialog mellan kommunen och Trafikverket redovisas i detta skede ingen djupare korsningskapacitetsstudie inom ramen för detaljplanen.

Parkering

Parkering ska ske inom fastigheterna både ovan samt under mark. Planförslaget ska möjliggöra ett garage under norra kvarteret (nummer 2). Garaget föreslås att nås via en trappa och hiss på östra sidan av kvarteret.

Planerade parkeringsplatser:

1. Infart garage
2. Garage under mark
3. Markparkering
4. Parkering på förgårdsmark



Angöring och parkering

Parkering dimensioneras i enlighet med parkeringstalen i Trafikplan (2013) och tillgodoses inom tomtmarken. Förslaget innebär byggnation av ca 65 bostäder i varierade storlekar och former samt möjlighet till en mindre verksamhet. Planområdet ligger delvis inom kriterierna för kollektivtrafikens kvartstrafik och delvis inom kriterierna för sällantrafik. Det innebär att enligt Trafikplanen bör det finnas möjlighet för att uppföra 109 p-platser till förmån för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Planerade parkeringsplatser är:

<u>Parkeringstyp</u>	<u>Antal</u>
Markparkering	44 st
Garage	42 st
På förgårdsmark	26 st

Totalt blir det plats för **112 st** parkeringsplatser inom planområdet.

Parkering för cykel dimensioneras också utifrån riktvärden i kommunens trafikplan. Det finns behov av uppemot 200 platser för cykel, dessa planeras med väderskydd nära entréer.

Gestaltning

Förslagen utformning av bebyggelsen inom planområdet har tydliggjorts genom en gestaltningsbilaga (Krook & Tjäder arkitektkontor, 2022-10-26) som biläggs handlingarna. Principerna för gestaltningen samt ambitionerna inom varje kvarter kommer tydliggöras i detta avsnitt samt genom planbestämmelser på plankartan.

En modern småstad

Upplands Väsby kommun har sedan 2013 en av kommunfullmäktige beslutad policy som beskriver vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Den senaste versionen antogs av kommunfullmäktige den 21 maj 2018. Stadsmässighetsdefinitionen syftar till att beskriva gestaltning av rummet mellan husen, det vill

säga, offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs i juni 2020 ett dokument kring gestaltning av nya byggnader.

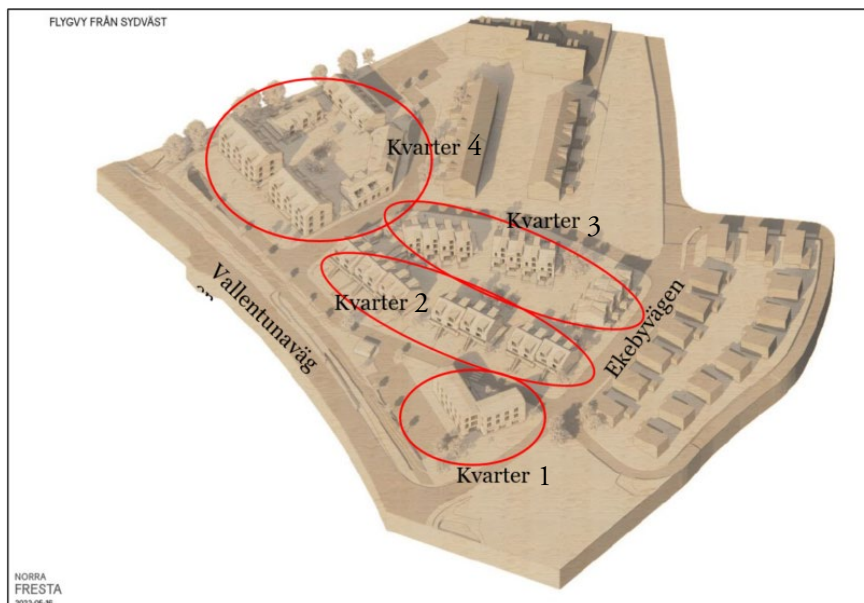
Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom det som klassas som småskalig stadsbygd. Stadsmässighetsdefinitionen tillämpas i lägre grad i dessa områden, men har varit vägledande för planeringen av gatustrukturen och dess möte med ny bebyggelse.

För Småskalig stadsbygd måste dessa två avsnitt tillämpas:

- Det offentliga rummets struktur och innehåll
- Trygghet, orientering och ögon mot gatan - upplevelse av närvaro i det offentliga rummet.

Bebyggelse

Strukturen har tagit inspiration från det som funnits på platsen tidigare, en näringsverksamhet som bedrivit trädgårdsodling och växtförsäljning. Tanken är att ett grönt stråk ska skapas från norr till söder som kommer att bli en samlingsplats och en möjlighet för boende och förbipasserande att röra sig igenom området. Idén om Handelsträdgården återskapas genom odlingslådor för det boende i de två områdena.



Kvarter 1

Här placeras en byggnad som har utformats med hänsyn till infartens placering samt skyddsavståndet från Vallentunavägen. Byggnaden skapar med sin form ett bullerskydd mot Vallentunavägen. Bottenvåningen utgörs av centrumverksamheter, entré till flerbostadshus, cykelgarage, inlastning till verksamheten samt möjlig placering av miljörum. Nordväst om byggnaden finns tillhörande parkeringsplatser. Ovanpå bottenvåningen finns 4 etagelägenheter med egna entréer från en liten gård i soligt läge.



Kvarter 2

Längs med Vallentunavägen föreslås stadsradhusen med en 5-rumslägenhet i hela bottenvåningen och två etagelägenheter/radhus i 1,5 plan på ovanvåningen vilka nås via en yttre trappa och en entrébalkong. Husen har också möjlighet att utformas som radhus med 2,5 våningar.

Bostäderna inom kvarteret är uppdelad på tre enheter där förskjutningar i djupled föreslås efter två radhusenheter. Byggnadernas höjd är reglerad med en högsta nockhöjd i meter över nollplanet och en största takvinkel om 30 grader.

Framför varje hus finns plats för parkering. På baksidan finns vistelseytor såsom uteplatser och balkonger mot områdets gröna stråk.

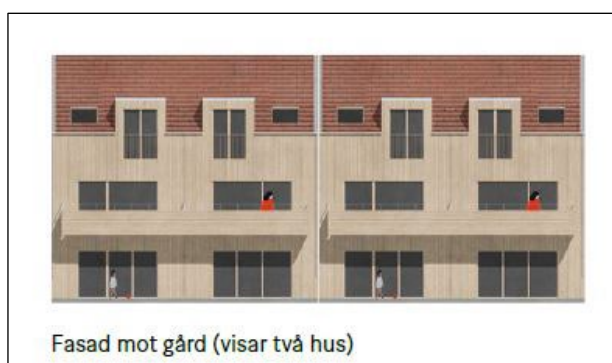


Illustration av förskjutningar i djupled.

Kvarter 3

Längs sydöstra sidan av området har detaljplanen tre byggrätter för radhus i grupper om fyra. Även de föreslås bli förskjutna mellan varandra för att skapa skyddade hörn mot trädgårdssidan. Byggrätt ges för ett förråd på framsidan och de som ligger längs Eksbergsvägen har även yta för parkering framför huset.

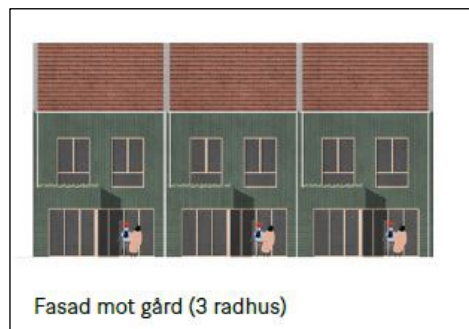
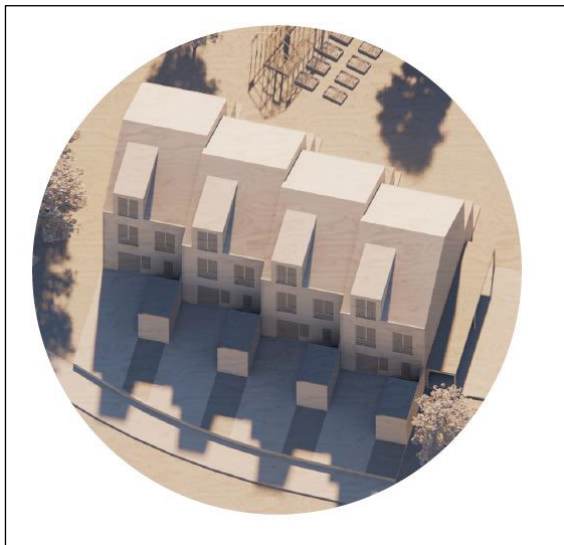


Illustration över förskjutningar mellan byggnadskropparna. Entrésidan.

Kvarter 4

Mot Vallentunavägen föreslås två flerfamiljshus i 3,5 plan. Våning tre föreslås bestå av etagelägenheter med takkupor mot innergården.

Runt gården föreslås radhus i 1,5 plan med egen entré och uteplats. Enligt förslaget kommer huskropparna i öst aktivera gatan genom bostadsyta, festlokal och cykelparkering i markplan.

Innanför dem döljs ett parkeringsgarage, delvis under mark, som plockar upp höjdskillnaden från den högre delen i väster till den lägre i öster.

Via en trappa och hiss på östra sidan nås parkeringsplatserna i nordöst och trapporna i söder och norr kopplar bostäderna till trädungen i norr och områdets gröna stråk.





Fasad mot nordväst – flerbostadshus



Fasad mot nordväst – flerbostadshus



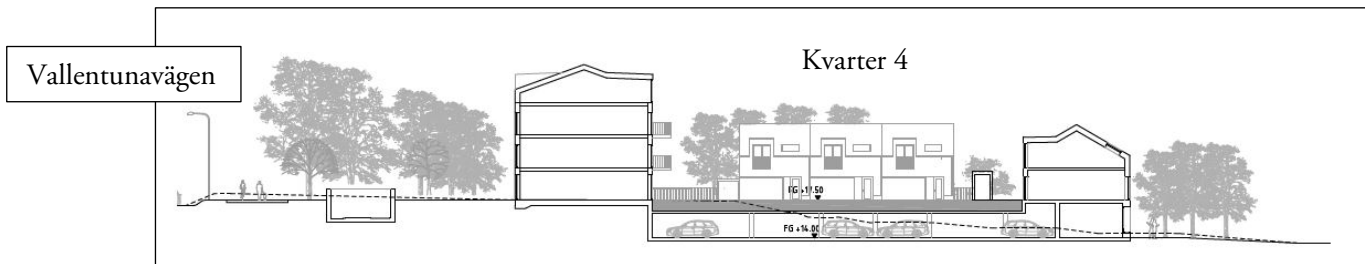
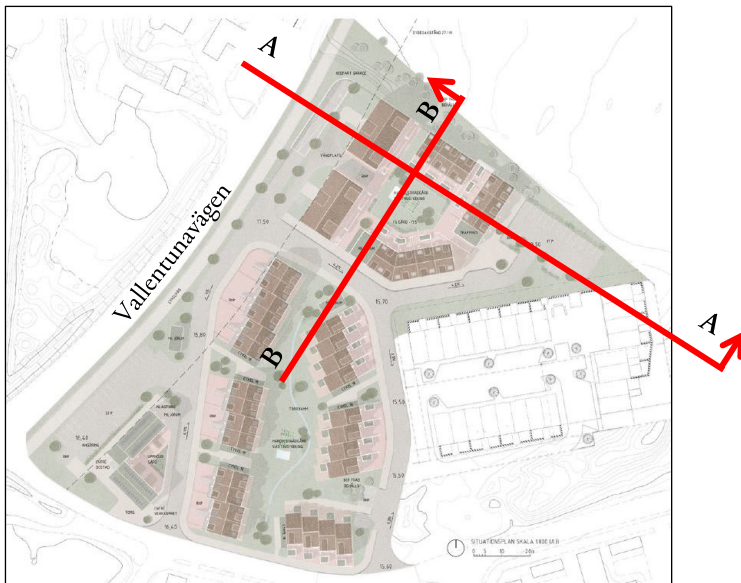
Fasad mot sydöst

De mörk-röda husen i bakgrunden är flerbostadshusen närmast Vallentunavägen.

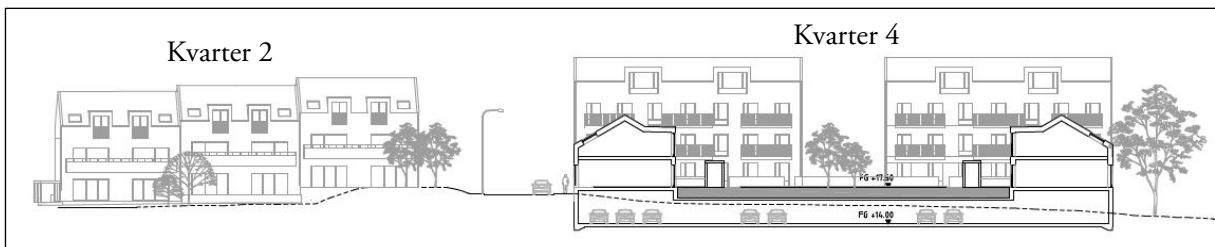


Fasad mot sydväst

Sektioner:



Sektion A-A



Sektion B-B

Bostadsgården

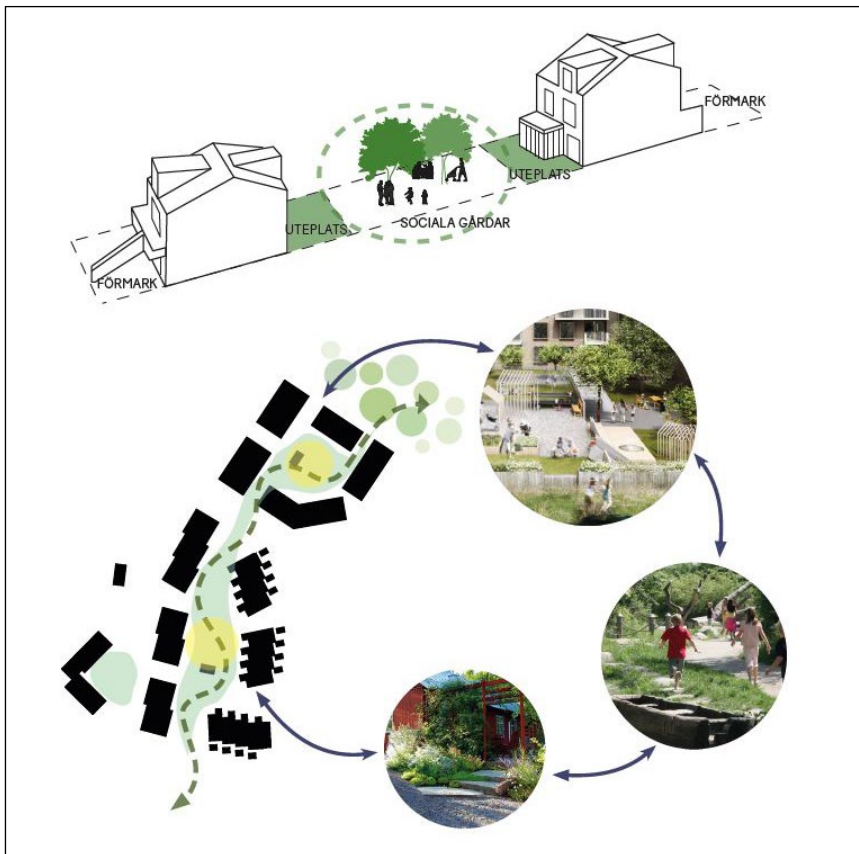
Alla bostäder inom planområdet ska ha tillgång till privata uteplatser i form av balkonger eller privata gårdar på bottenvåning.

Föreslagen grönstruktur inom planområdet har tagit inspiration från trädgårdsstaden med sina trädbevuxna gator och gröna ytor för blomster eller nyttoodling. Här föreslås platser för vissa aktiviteter som utegym, lekutrustning, odlingsplatser, fruktträd och ett växthus med möjlighet för gemensam odling eller socialt umgängen. I det gröna stråket (sociala gårdar) kommer det finnas möjlighet att ta hand om dagvattnet i en torrdamm och växtbäddar.

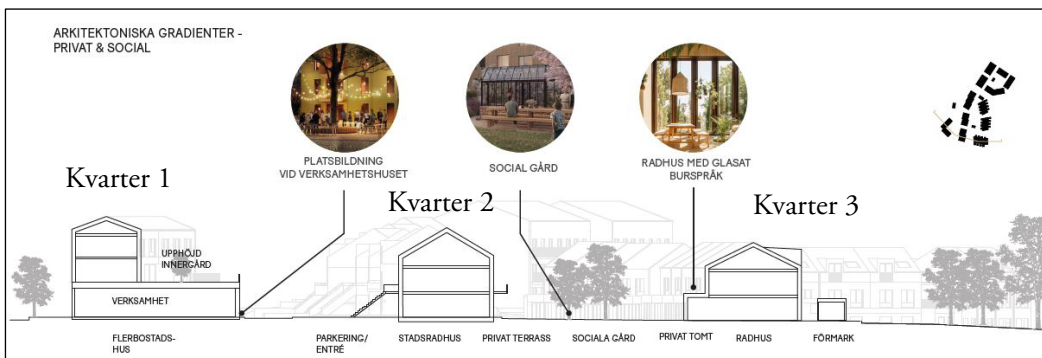
Det sociala rummet

Det mest grundläggande konceptet för gårdarna och placeringen av byggnaderna är att förlänga den privata gården till den gemensamma gården. Genom att låta dessa två offentlighetsgrader sammanflätas kan de vitalisera varandra.

Barnen kan springa fritt på de skyddade gårdarna och får en större yta att upptäcka tillsammans. De egna trädgårdarna känns på samma gång större i och med att de riktar sig ut mot ännu en grön yta. Den goda uppsikten är också en kvalitet för de familjer som har småbarn. De sociala kontaktytorna mellan både vuxna och barn blir fler. På så sätt ökar trygghet inom området.



Sociala gårdar



Privat - Social gårdar

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stärkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas.

Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. Även trafiksäkerhet och byggnadernas möte med vägar och parkeringar där barn rör sig när de ska nå sina bostadsentréer är andra viktiga aspekter att beakta. De bilfria gårdarna som har föreslagits inom planområdet kommer att bidra till mer säkerhet för barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya ledningar för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten behöver anläggas inom planområdet. En enklare studie av möjliga lösningar har genomförts. En ny vattenledning kan dras runt hela vägslingan vilket ger en rundmatning i området. Spillvattnet behöver fördelas över flera anslutningspunkter.

Möjlig inkopplingspunkt för det sydvästra bostadshuset och radhuslängorna i väster är via en förlängning av befintlig ledning i Ekebyvägen. Möjlig inkopplingspunkt för den södra radhuslängan är befintlig ledning i Ekebyvägen.

En systemhandling med projekterade VA-lösningar ska tas fram i efter samråd.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Framtagen dagvattenutredning (Afry, 2022-10-25) har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Utöver reningskravet finns ett flödeskrav där flödet ut från området inte ska öka för framtida 10-årsregn med klimatfaktor jämfört med befintligt 10-årsregn utan klimatfaktor.
- Dagvattenhanteringen i planen klarar minst ett 10 mm-regn och bevarar en naturlig vattenbalans och minskar mängden föroreningar, d.v.s. säkerställer att miljö kvalitetsnormer för vatten följs.

Området omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten idag. Men planen är att planområdet tas in i verksamhetsområdet.

Befintliga dagvattenledningar finns i Ekebyvägen för planområdet att ansluta till.

I dagvattenutredningen har dagvattenåtgärderna dimensionerats för 20 mm regn då detta ger en volym på 222 kubikmeter som måste omhändertas.

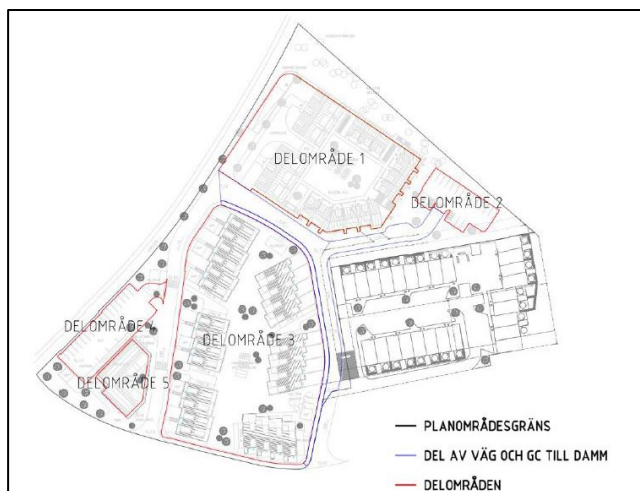
Föreslagna dagvattenåtgärder är växtbäddar, skelettjordar, torrdamm och makadamdike. Med föreslagna dagvattenåtgärder ökar inte flödet ut från området för ett 10-årsregn och planen anses därför inte förhindra möjligheten att uppnå Miljö kvalitetsnormer (MKN) i recipienten.

För att komma ned till eller under befintliga föroreningsbelastningar räcker inte en enstegsrening utan det behövs en tvåstegsrening och/eller fördröjning av 20 mm regn.

Inom planområdet föreslås olika dagvattenlösningar för kvartersmark och allmän platsmark men även för olika delar inom kvartersmarken. För att kunna specificera detta har en uppdelning av delområden gjorts, (se bilden nedan). Även en uppdelning av vilka delar av gång- och cykelvägen och väg som leds till makadamdiket som andra reningssteg kan ses i figuren. Uppdelningen är enligt följande:

- Delområde 1: det norra bostadskvarteret inklusive infarten till garaget
- Delområde 2: den norra parkeringen
- Delområde 3: det södra bostadskvarteret
- Delområde 4: den södra parkeringen
- Delområde 5: byggnad

Resterande är väg, gång- och cykelbana och grönytor.



Delområden

För delområde 1, 2 och 4 föreslås växtbäddar, för väg och gångbanan föreslås skelettjordar som första reningssteg.

Delområde 1 och 2 samt del av väg och gångbana föreslås sedan ledas norrut till ett makadamdike som föreslås placeras i det nordöstra hörnet av planområdet. Makadamdiket ansluts sedan till befintligt dike.

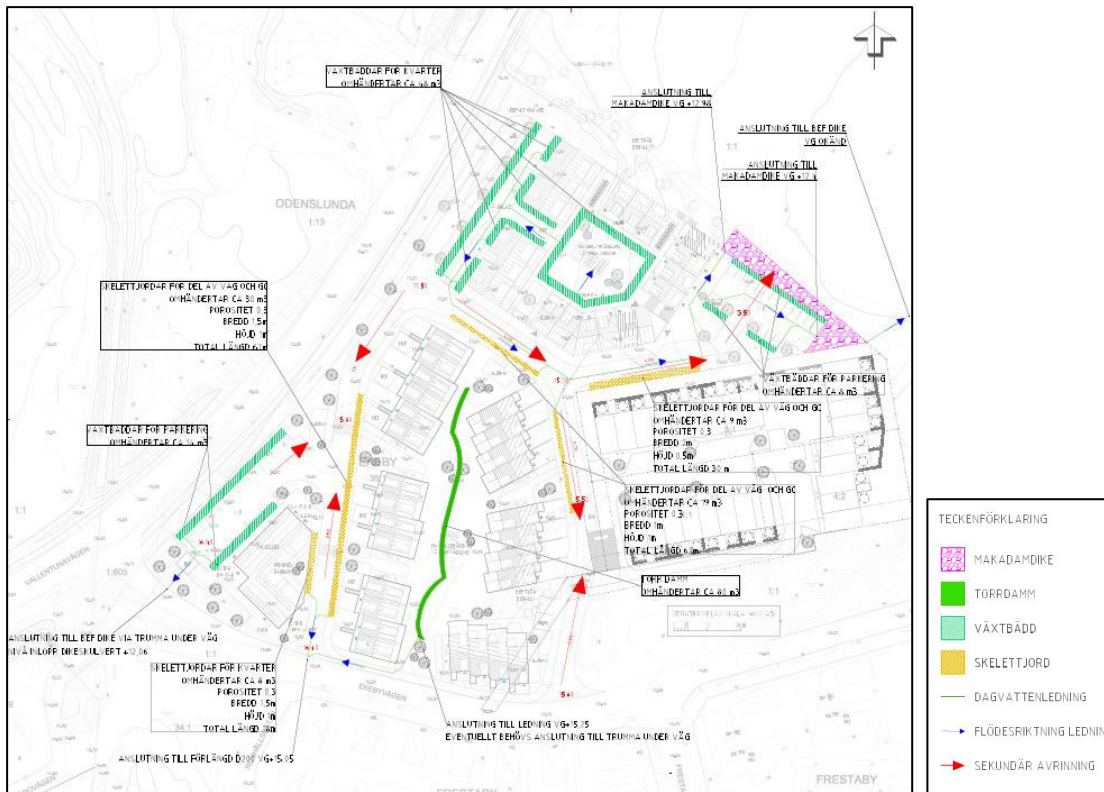
Delområde 3, 4 och 5 samt den del av väg och gångbana som inte leds till makadamdiket antas inte kunna ledas till ett andra reningssteg på grund av platsbrist.

Delområde 3 föreslås först leda sitt vatten till mitten av gården där en torr damm kan anläggas. Detta möjliggör att ytan kan bli multifunktionell och vid torrare perioder användas till andra ändamål. Torrdammen föreslås anslutas till förlängd dagvattenledningen i Ekebyvägen, detta kan dock bli svårt höjdmässigt och om det vid projektering visar sig inte gå föreslås istället anslutning ske till trumma under Ekebyvägen.

Delområde 4 föreslås anslutas till befintligt dike söder om Ekebyvägen, detta skulle innebära att en trumma behöver anläggas under Ekebyvägen.

Den del av väg och gångbana som inte leds till makadamdiket samt delområde 5 antas anslutas till förlängd dagvattenledningen i Ekebyvägen.

En grov uppskattning av vägnivåer till några av dagvattenanläggningarna kan ses i avvattningsplanen. Dessa bör ses över mer noggrant i projekteringskedet.

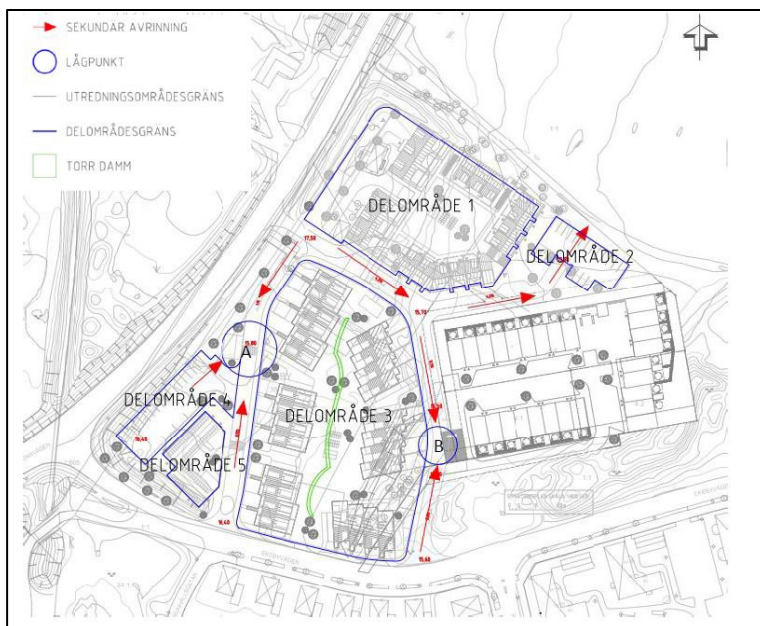


Avvattningsplan, Dagvattenutredning, Afry 2022-10-25

Vidare utredning kring placering, utformning och anslutning av dagvattenåtgärderna görs i förprojekteringen. Detta för att säkerställa att dagvatten leds in i anläggningarna samt att anläggningarna inte kommer i kontakt med grundvattnet.

Skyfallsanalys

SMHI:s definition av skyfall är 50 mm/timme och därför har 50 mm regn studerats i analysen.



Sekundära avrinningsvägar vid skyfall

Det finns risk att

- vatten blir stående intill radhusen i delområde 3 på östra sida
- skyfall rinner in i garaget i delområde 1
- Planområdet kan bidra till en kritisk lågpunkt i sydöst.

Höjdsättningen vid delområde 3 behöver ses över för att förhindra att byggnaderna skadas vid ett skyfall. Den torrdamm som har föreslagits för delområde 3 bidrar även till att kunna hantera vatten som blir stående vid större flöden.

Med en genomtänkt höjdsättning bidrar detta till att radhusen i delområde 3 samt nedströms bebyggelse skyddas vid större regnhändelser.

Höjdsättning vid garageinfart ska ske så att vatten inte kan rinna ned i garaget, exempelvis med hjälp av kantsten och/eller att vägen skevar bort från garaget. För att förhindra att planområdet bidrar till den kritiska lågpunkten sydöst om planområdet kan en styrning i korsningen Ekebyvägen och Fresta Norra allé behövas.

Vidare utredning kring höjdsättning inom planområdet samt placering och utformning av dagvattenåtgärderna krävs. Detta för att säkerställa att dagvatten leds in i anläggningarna samt att anläggningarna inte kommer i kontakt med grundvattnet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten för planområdet är Norrviken. Med föreslagna dagvattenåtgärder ökar inte flödet ut från området för ett 10-årsregn och planen anses därför inte förhindra möjligheten att uppnå MKN (miljö kvalitetsnormerna) i recipienten. (Dagvattenutredning, Afry, 2022-10-25)

Energianvändning

Fjärrvärme är inte utbyggt i området. Förnyelsebara uppvärmningsmetoder bör användas som t.ex. solvärme, närvärme eller pellets.

Om den befintliga transformatorn vid Stenhällsvägen räcker eller om nya transformator behövs har inte studerats än. Det kommer att studeras efter samrådet.

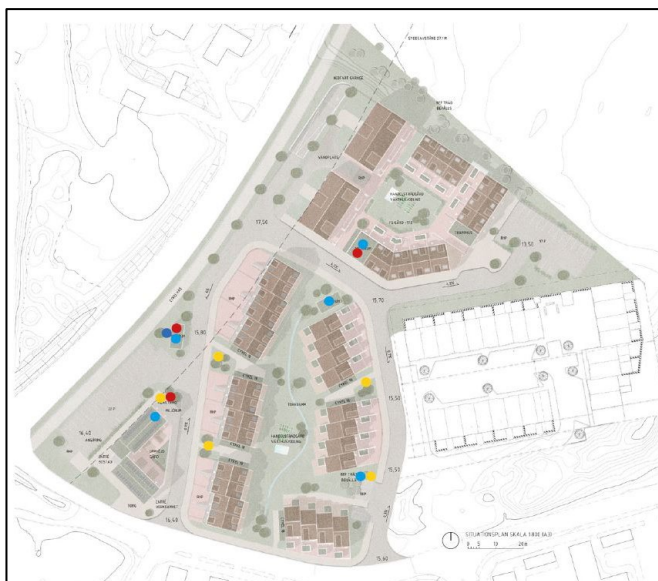
Avfall och återvinning

För området finns det flera möjligheter för avfallslösning. Avfallsmängder är beräknade utifrån Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen", 2018.

Fraktioner som är beräknade för är:

Restavfall, Matavfall, Pappersförpackningar, Plastförpackningar, Metallförpackningar, Returpapper, Färgade glasförpackningar, Ofärgade glasförpackningar, grovavfall.

Avfallshanteringen i planförslaget föreslås enligt nedan. Hämtning ska ske via stop på lokalgator inom planområdet:



Exempel på möjliga placeringar:
 ● BOTTENTÖMMANDE BEHÅLLARE
 ● AVFALLSKÄRL I MILJÖRUM
 ● AVFALLSKÄRL I SKÅP
 ● ÅTERVINNINGSSTATION

Hälsa och säkerhet

Trygghet

Planförslagets trygghetsmål syftar till att bebyggelsen ska ges en god boendemiljö som verkar för att öka tryggheten i närområdet, som de två gröna gårdar i mitten av planområdet.

Fastighetsägaren har också ett stort ansvar i samband med genomförande- och förvaltningsskedet att arbeta med belysning, skalskydd, förvaltning och information för att på sikt öka tryggheten i området.

Det finns få verksamheter i omgivningen som kan ge liv även kvällstid. Nya verksamheter i det sydvästra hörnets bebyggelse kan bidra till mer trygghet i området.

Genom att skapa ett grönt skyddat stråk genom kvarteren kopplas de två kvarteren samman. Här kan en social interaktion ske mellan invånarna i de olika bostadsområdena samtidigt som det också skapar naturliga trygghetsskapande ”ögon” längs stråket över dygnets alla timmar. En annan kvalitet är att stora ytor av området blir bilfria och på så vis trygga för barns spring och lek.



Brandkrav

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

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Möjligheten att försörja planområdet med dubbelmatade brandposter anses vara god. Maximalt avstånd mellan brandposterna bedöms kunna hållas inom 150 meter. I samband med förprojektering av vattenledningar och gator studeras detta närmare.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon bedöms bli god. Gatorna i området kommer att uppfylla krav som ställs på räddningsvägar och kan nyttjas som uppställningsplatser. Samtliga entréer ligger inom 50 meters avstånd från gata.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning (Afy 2022-03-17) har utförts inför exploatering av fastighet Ekeby 35:1 och 35:2 (se kap förutsättningar, sida 68 för mer info).

Den miljötekniska undersökningen är en komplettering till tidigare utförda undersökningar och åtgärder, där denna är ämnad att kontrollera om det finns någon risk för människors hälsa och miljön.

Med anledning av de föroreningar och halter som uppmäts på platsen anses marken inte vara lämplig för bostadsbyggande om inga avhjälpande åtgärder vidtas.

I samband med genomförandet ska därför marken saneras för att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning. Detta säkerställs genom en bestämmelse om villkor för startsbesked på plankartan.

Då dataunderlaget avseende bekämpningsmedel är för litet för att kvantifiera risker och osäkerheter på hela fastigheten rekommenderas en utökad undersökning gällande bekämpningsmedel i yttlig jord i samband med schaktarbeten vid genomförandet.

Radon

En radonundersökning är utförd av Miljöanalys Scandinavia Geo AB (2018-12-07). Resultatet presenteras i PM Radon i bilaga 4 tillhörande MUR Geoteknologi. Utförda mätningar visar att radonhalterna i markportluften varierar från låga till höga värden. Detta innebär att området totalt klassas som högradonmark.

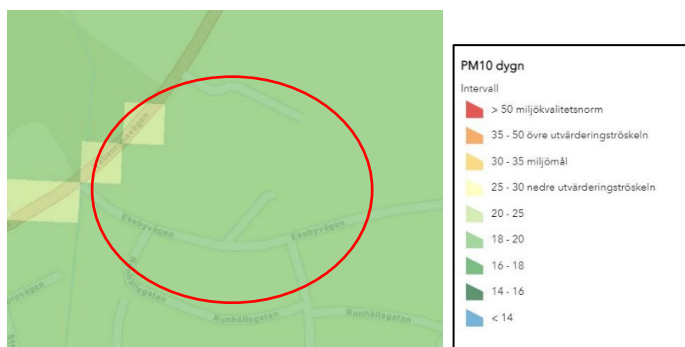
För att säkerställa att planerad byggnation inte påverkas av markradon ska byggnation inom planområdet uppföras radonsäkert vilket finns som upplysning på plankartan.

Luftkvalitet

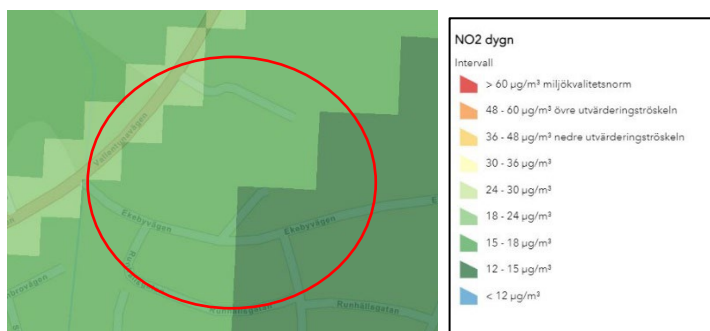
Luftkvaliteten inom och i planområdets närområde uppfyller gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Planerad bebyggelse och tillkommande trafik anses inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Partikelhalten (PM10) är beräknad till 18 - 25 µg/m³ vilket ligger under riktvärdet för miljömålen (30 mikrogram per kubikmeter).

Halten av kväveoxid (NO₂) är beräknad till 18 - 30 µg/m³ vilket är under den nedre utvärderingströskeln (60 mikrogram per kubikmeter).



SLB-analys luftföroreningskarta för PM10 dygn med planområdets läge markerat i rött.



SLB-analys luftföroreningskarta för NO2 dygn med planområdets läge markerat i rött.

Buller

I samband med planprocessen har en bullerutredning (Soundcon, 2022-10-24) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte utsätts för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden för trafikbuller

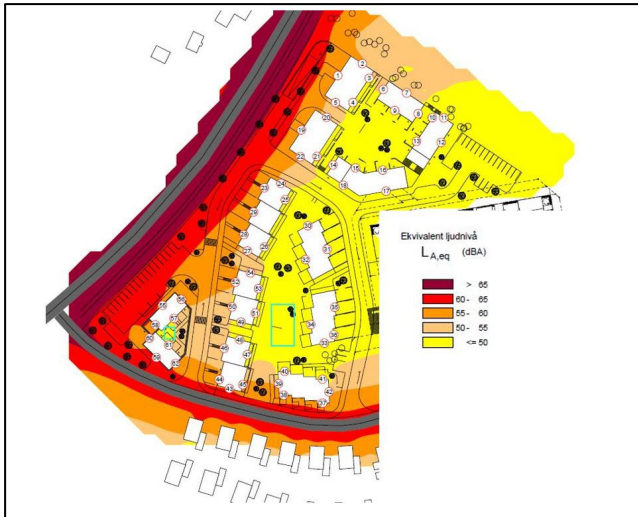
Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på vissa fasader mot Vallentunavägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som mest 62 dBA. På nedersta plan överskrids dock inte 60 dBA.

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För små lägenheter (max 35 kvadratmeter) gäller dock riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå utan krav på skyddad sida, vilket alltså ej överskrids vid någon fasad för de planerade husen. Detta har säkerställts i plankarta med hjälp av en planbestämmelse.

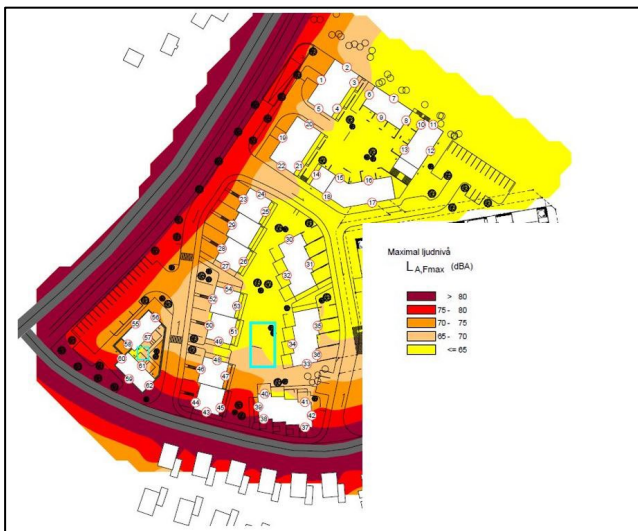
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden erbjuds gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

För radhus i söder med gavel mot vägen kan man även komplettera med lokal skärm för uteplatser. För befintliga hus söder om Ekebyvägen medför de planerade nya byggnaderna inte någon ökning av trafikbullernivåerna (räknat med samma trafikförutsättningar med och utan de planerade byggnaderna) utan istället en minskning av den ekvivalenta nivån vid fasad eftersom de befintliga husen får en skärmning mot delar av Vallentunavägen.

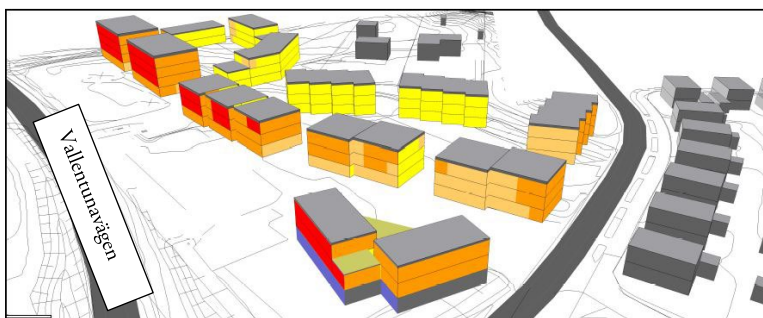
För befintliga hus väster om Vallentunavägen i norra delen av området medför planerade byggnader ingen ökning av den ekvivalenta nivån vid fasad.



Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter (Situation trafik 2040)



Maximal ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter (Situation trafik 2040),



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader (Situation trafik 2040)

Risk och farligt gods

Vallentunavägen (väg 268), som passerar väster om området, utgör sekundärled för farligt gods. En riskutredning har gjorts (WSP, 2022-10-24) i samband med detaljplanarbetet. Syftet med riskutredningen är att bedöma riskerna för planerad bebyggelse inom det aktuella planområdet med hänsyn till olycksrisker kopplat till farligt gods. Målet är att visa om det ur riskperspektiv är lämpligt att uppföra nya byggnader på den aktuella platsen, hur området påverkas av transportleden för farligt gods samt vilka eventuella åtgärder eller begränsningar som behöver beaktas i genomförandet.

Resultatet av individrisk- och samhällsriskberäkningar visar att planerad utformning medför att individrisknivåerna ligger relativt lågt inom ALARP upp till 27 m från vägen och därmed är acceptabla och att samhällsrisknivån beräknas vara acceptabel förutsatt ett bebyggelsefritt avstånd på 25 m från vägbanans kant. (I Sverige används ofta begreppet ALARP när riskkriterier diskuteras. Förkortningen står för As Low As Reasonably Practicable och ALARP-området utgör den gräzon i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt.)

Något av nedanstående två alternativ för riskreducerande åtgärder rekommenderas för exploatering inom exploateringsområdet:

ALTERNATIV 1 – Skyddsavstånd

Tabell 1. Riskreducerande åtgärder i form av enbart skyddsavstånd.

Avstånd från vägkant [m]	Riskreducerande åtgärder
0 – 27	Skyddsavstånd. Observera att utrymmande inte ska behöva passera inom detta avstånd.
> 27 m	Inga riskreducerande åtgärder krävs.

ALTERNATIV 2 – Skyddsavstånd och byggnadstekniskt brandskydd

Tabell 2. Riskreducerande åtgärder i form av skyddsavstånd samt byggnadstekniskt brandskydd.

Avstånd från vägkant [m]	Riskreducerande åtgärder
0 – 25	Skyddsavstånd
25 – 27	Fasad- och takyttskikt utförs i obrännbart material. Möjlighet till säker utrymning.
> 27 m	Inga riskreducerande åtgärder krävs

Utifrån beräkningarna görs bedömning att genomförande av föreslagna åtgärder medför en risknivå som är acceptabel.

Planförslaget har utgått från alternativ 1 med 27 meter skyddsavstånd från bebyggelsen och Vallentunavägen. Inga andra riskreducerande åtgärder har reglerats i plankartan.

Vibrationer

Då Vallentunavägen trafikeras av 10 % tung trafik har en trafikvibrationsutredning på fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 utförts som underlag för projektering av nya bostäder inom planområdet (Bjering AB, 2022-05-30).

Resultatet visar att de uppmätta vibrationerna från trafik på Vallentunavägen ligger klart under känseltröskeln för komfortvägda vibrationsnivåer, 0.2 mm/s RMS (Root Mean Square) enligt SS 460 48 61:2022, för ett vekt träbjälklag med grundläggningsmetoderna platta på mark, källare som platta på mark eller med pålad grund.

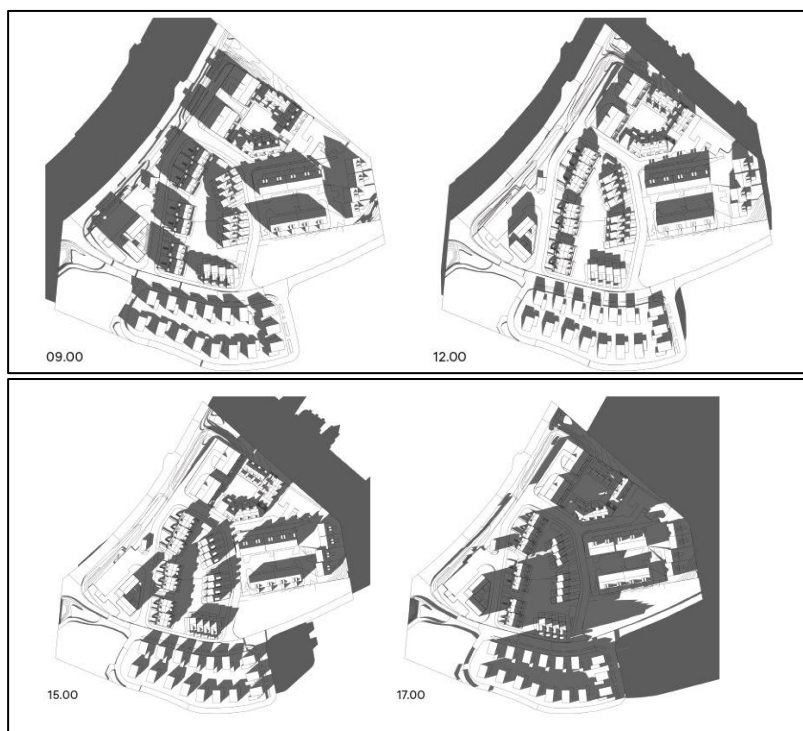
Lokalklimatförhållanden

Planområdet består idag av uppställningsytor, några byggnader och enstaka träd. Efter genomförandet av planen förväntas fler träd planteras, ett grönt stråk säkerställs mellan huskropparna och öppna dagvattenlösningar skapas. Flera gröna tak föreslås också på byggnaderna i området. Tillsammans med närliggande jordbruksmark skapas genom planen förutsättningar för skugga, temperaturreglering och ökad luftfuktighet i området. Samtliga dessa är viktiga parametrar för ett gott lokalklimat.

Sol- och dagsljus

En sol- och dagsljusstudie har tagits fram (Krook & Tjäder, 2022-10-26) för att visa hur föreslagen bebyggelse inom planområdet påverkar sol- och dagsljusförhållandena inom planområdet samt i dess influensområde. Kravet på dagsljus gäller i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila omfattas.

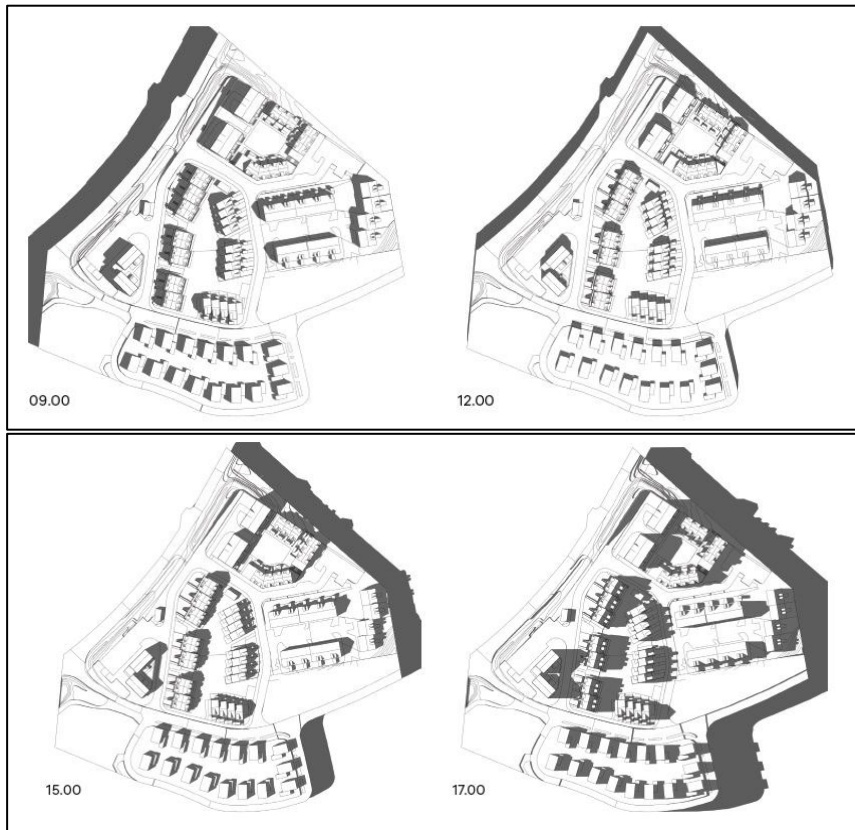
I det här fallet studeras alltså att planförslagets läge för bostäder samt de bostäderna som eventuellt påverkas av planförslaget fortsatt, även efter att planområdet är utbyggt, har god tillgång till sol- och dagsljus under dygnets ljusa timmar. Gällande utomhusmiljön är det viktigt att denna är solbelyst med tillgång till skugga. Bebyggelsen behöver därför planeras noga för att säkerställa dessa kvaliteter på bostädernas uteplatser och de rekreativa områdena inom planområdet eller dessa närhet.



Vårdagjämning 20/3 och höstdagjämning 23/9

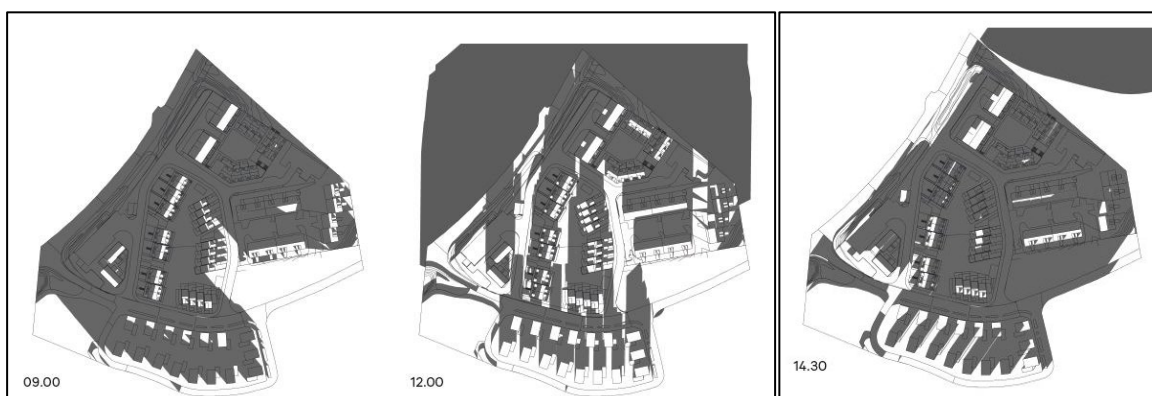
Studien visar att den gemensamma ytan i mitten av området får bra solförhållanden under dagen. Denna yta kan därför komma att fungera som ett komplement till den egna trädgården för de bostadshus som har

skugga på sina uteplatser under eftermiddag/kväll, speciellt för radhusen som ligger på västra samt södra delen av planområdet.



Sommarsolstånd 21/6

Under sommarsolståndet, under de bästa sol- och dagsljusförhållandena, påverkas omgivande bebyggelse inte av planförslaget utan bedöms ha samma goda sol- och dagsljusförhållanden som idag. Även bebyggelsen inom planområdet har goda förutsättningar för ljusa bostäder. Men den gemensamma gården skuggas delvis.



Vintersolstånd 21/12

Kommunen bedömer inte att förhållandena kommer att medföra en betydande olägenhet för de boende varken inom eller utanför planområdet. Detta då påverkan i form av skuggning mest förekommer under kvällstid.

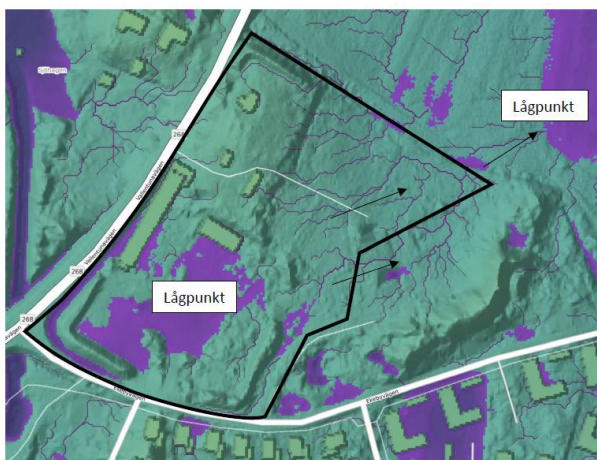
Klimatanpassning

Högre temperaturer

I och med klimatförändringarna så kommer temperaturen att öka. Planförslaget har en ganska stor andel grönyta med träd som kan växa och ge skugga, möjliggör för gröna tak och en väl dimensionerad dagvattenhantering. Detta ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för översvämningar eller att förvärra ursprunglig situation.

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Planområdets lägsta punkt ligger på ca +15,16 och den högsta punkten på ca +18,17. Omkringliggande mark rinner inte in i planområdet. Vid ett skyfall blir det en större lågpunkt i mitten av planområdet (se bilden nedan). Vatten blir även stående intill byggnaderna vilket kan skapa problem. Planområdet bidrar sedan till en större lågpunkt nordöst om planområdet. Denna lågpunkt breder ut sig över åkermark och naturmark och anses därför inte skapa några problem för människor, byggnader eller samhällsviktiga tjänster. (Dagvattenutredning, Afry 2022-10-25)

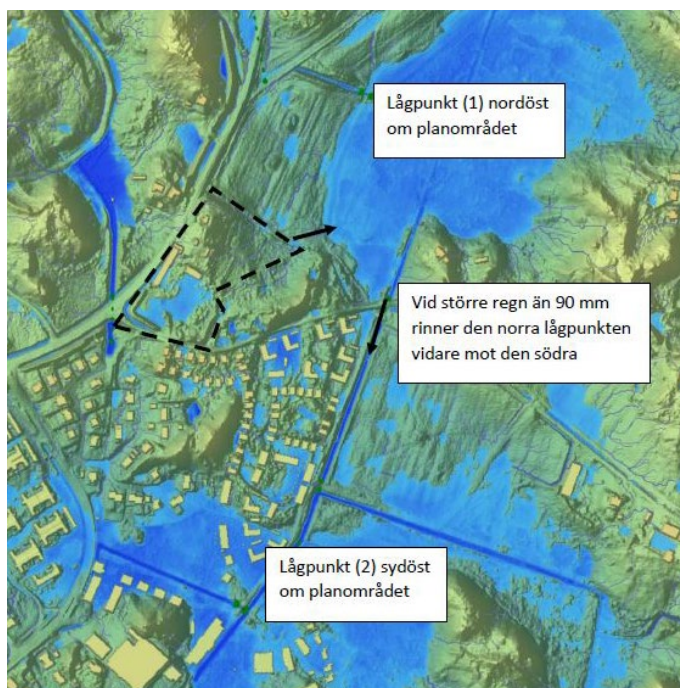


Skyfallsanalys för befintlig situation. Svart linje – ungefärlig planområdesgräns

Sydöst om planområdet finns en större lågpunkt (2) som skapar problem för intilliggande bebyggelse (se bilden nedan). Vid 50 mm regn bidrar inte planområdet till denna lågpunkt. Vid regn större än 90 mm bidrar dock planområdet till denna lågpunkt då den lågpunkt (1) som ligger nordöst om planområdet rinner vidare söderut. Hela avrinningsområdet som bidrar till denna lågpunkt är 291 ha.

Planområdet utgör ca 0,7 % av hela avrinningsområdet som bidrar till lågpunkten. Skyfallsåtgärder inom planområdet skulle därmed inte ha någon nämnvärd effekt på nedströms liggande lågpunkter. Det är viktigt att arbeta med höjdsättningen i det fortsatta arbetet med genomförandet av den nya bebyggelsen för att undvika instängda områden inom planområdet.

Lågpunkternas placering i förhållande till planområdet kan ses i bilden nedan. (Dagvattenutredning, Afry 2022-10-25)



Lågpunkterna i förhållande till planområdet. Svart streckad linje – planområdesgräns. Svart pil – flödesriktning

Risk för ras, skred och erosion

En geoteknikutredning har gjorts av Afry (2022-03-24). Enligt rekommendationer i utredningen bedöms lätta byggnader generellt kunna grundläggas frostskyddat på hel kantförstyvad bottenplatta på minst 0,15 m dränerande och kapillärbrytande lager av makadam eller motsvarande. På schaktbotten rekommenderas att ett materialskiljande lager av geotextil (typ N2) utläggs mellan den naturligt lagrade jorden (leran) och makadammen. All eventuell lös eller lerig fyllning eller organisk jord schaktas bort dessförinnan.

Tyngre byggnader kan efter urschaktning av begränsade mäktigheter av lös lera över grundvattenytan grundläggas på packad fyllning. Urschaktningar under grundvattenytan medför risk för bottenuppluckring vilket i sin tur medför behov av temporära grundvattensänkningar varför grundläggning på pålar eller på borrade plintar då rekommenderas.

All schakt och fyllning skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningar anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar enligt handboken "Schakta säkert". Temporära schakter i torrskorpeleran över grundvattenytan bedöms kunna utföras med lutning 1:1. Övriga schakter utformas efter samråd med geotekniker.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i detaljprojekteringsskedet för att erhålla mer information om jordlagerförhållandena när byggnadernas planlägen och laster är fastställda. De kompletterande undersökningarna bör innehålla detaljerade undersökningar av jordens fasthet/hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper genom hela jordprofilen samt detaljerade grundvattenobservationer.

Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap berörs inte.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11 a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen befasts i ett beslut av miljö- och planutskottet.

Om undersökningen leder fram till att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning göras enligt plan- och bygglagens samt miljöbalkens regler. Omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Fastigheterna består idag av två bostadshus, en ladugård med stallinredning, en verkstads-/garagebyggnad samt växthus sammanfogat med äldre ekonomibyggnad vilken tidigare fungerat som butik och kontor för trädgårdsföretaget på platsen. Växthuset är synligt på karta från 1954. Idag är det delvis raserat.

Området är idag förfallet och delvis nedskräpat, trots det används det för hundpromenader men kan upplevas som ett otryggt område.

Då området har fungerat som trädgårdsmästeri samt verkstad med bensinlagring finns markföroreningar av olika slag inom planområdet.

Inom planområdet finns låga naturvärden men det är viktigt som en spridningslänk mellan olika områden för flera arter. På grund av exploatering i närområdet är dessa spridningslänkar i dagsläget försvagade. De högsta naturvärdena inom planområdet återfinns i trädridån i norr. Här finns flertalet stora ädellövträd, vilka har många utrotningshotade arter kopplade till sig. Den här delen ska sparas.

Området utgör högriskområde för radon. Bostäder inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i bostaden.

Påverkan

Planens genomförande innebär att alla gamla byggnader inom planområdet samt de flesta träd kommer att tas bort. Trädridån i norr kommer att bevaras genom att planläggas som Natur på plankartan.

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.

Planen

För att säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfylls är planen förenat med ett villkor om att startbesked inte får medges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avlägsnats.

Bebyggelsen ska uppföras radonsäkert, vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Utgångspunkten är att spridningssambandet inte ska påverkas negativt av exploateringen.

Vallentunavägen är sekundär led för farligt gods. Ett skyddsavstånd finns mellan vägen och bebyggelse.

Ingen ny värdefull naturmark tas i anspråk samt ingen miljöfarlig verksamhet Tillförs. Miljöpåverkan kan hanteras inom planarbetet.

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.

Precisering av planbestämmelse

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
GATA	Gata	Allmän plats- gata med kommunalt huvudmannaskap
GATA1	Lokalgata	Allmän plats- gata med kommunalt huvudmannaskap
NATUR	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	Bestämmelsen syftar till att bevara naturområdet samt träden som ligger norr om norra kvarteret. En del av området kommer att användas för hantering av dagvatten.
B	Bostäder	Kvartersmark- bostadsändamål. Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens höjd, volym, gestaltning och utformning.
B1	Bostäder med möjlighet till underjordiskt garage i ett plan	Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens höjd, volym, gestaltning och utformning. Bestämmelsen ska skapa möjligheten för att uppföra underjordiskt garage under norra kvarteret.
P1	Parkering, ej parkeringshus eller garage	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för att uppföra tillräckligt antal parkeringsplatser till förmån för framtida bostäder inom planområdet. Skärmtak eller carport är tillåtet.

C1	Centrum - Preciserar att det får finnas Centrum i byggnadens bottenvåning.	Bestämmelsen syftar till att skapa en levande, trevlig och trygg bostadsmiljö. I Centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym. För planområdet föreslås någon typ av café eller restaurang eller små butiker.
----	--	--

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad Marken får förses med anläggningar.	Bestämmelsen syftar till att behålla ett skyddsavstånd på 27 meter från Vallentunavägen bebyggelsefritt på grund av risk för farligt gods. Bestämmelsen syftar också till att skapa möjlighet för det gröna stråket som löper igenom planområdet.
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader till en största total byggnadsarea om 50 kvm på markyta samt med byggnadsverk under mark	Bestämmelsen syftar till att skapa skyddade gröna rum i mitten av norra kvarteret med möjlighet att uppföra växthus för gemensam odling eller sociala umgängen på markytan. Volymen under mark får utnyttjas för garage, källare eller liknande.
ö1	Marken får endast förses med komplementbyggnader till en största total byggnadsarea om 50 kvm	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för att uppföra miljörum samt andra typer av komplementbyggnader
ö2	Marken får endast förses med anläggningar och skärmtak på markyta samt med byggnadsverk under mark	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för att utnyttja volymen under mark för garage, källare eller liknande. Marken ovanför får förses med andra anläggningar än byggnader som murar, plank,

		ramp till garaget samt innergård eller infartsväg.
ö3	Marken får endast förses med komplementbyggnader	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för att uppföra förråd samt andra typer av komplementbyggnader framför radhusen
h1	Högsta totalhöjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på byggnadsverk inom planområdet. Bostadsgård på tak får finnas. Mindre förråd är tillåtet på taket.
h2 – h4	Högsta nockhöjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på byggnadsverk inom planområdet
h5	Högsta nockhöjd över angivet nollplan för huvudbyggnaden samt för komplementbyggnader	
h6	Högsta nockhöjd	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på miljörum eller andra typer av komplementbyggnader inom ö1 samt korsmark
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Markreservat för dagvattenledning som går till makdamdiket. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.
d1	Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvadratmeter	Bestämmelsen är kopplad till användningsgränsen och gäller för hela området med användning B1
m1	Bostäder ska utformas med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot bullerskyddad sida, alternativt	Bestämmelsen syftar till skapa en bra bostadsmiljö när det gäller buller.

	utformas som små lägenheter om högst 35 kvadratmeter.	
Utfartsförbud		Bestämmelsen syftar till att skapa en trafiksäker miljö. Inga bilar får köra ut från planområdets kvartersmark till Ekebyvägen eller tvärtom.
	Största takvinkel är 30 grader	Gäller för all kvartersmark
f1	Endast radhus och parhus	Enligt gällande översiktsplan för Upplands Väsby (2018) ligger området inom det som klassas som småskalig stadsbygd. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området och begränsa antalet flerbostadshus.
f2	Endast sadeltak	Inga platta tak tillåts inom planområdet, gäller ej för komplementbyggnader.
f3	Huvudbyggnad ska placeras med en förskjutning av byggnadskroppen på minst 1.5 meter	
f4	Radhus ska placeras med en förskjutning av huvudbyggnadskroppen på minst 1.5 meter efter två radhusenheter	
f5	Takkupornas nockhöjd ska vara lägre än takets nockhöjd. Takfoten ska vara obruten. Takkupor får inte vara utkragande. Största bredd på varje enskild takkupa är 3 meter.	
b1	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för hantering av dagvatten inom södra kvarteret.
b2	Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för hantering av dagvatten inom norra kvarteret.

	Loftgångshus tillåts ej	Bestämmelsen syftar till att skapa en trygg bostadsmiljö och ger möjlighet till att åstadkomma bättre och ljusare lägenheter. Loftgångar skymmer mycket av det dagsljus som skall nå in i vistelserummen i varje lägenhet. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.
e1	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarea inom egenskapsområde	Största byggnadsarea inom egenskapsgräns.
e2	Största byggnadsarea är 76 % av fastighetsarea inom egenskapsområde	Största byggnadsarea inom egenskapsgräns.
e3	Största byggnadsarea är 90 % av fastighetsarea inom egenskapsområde	Största byggnadsarea inom egenskapsgräns.
a2	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om markens genomsläpplighet följs.
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avhjälps så Naturvårdsverket riktvärden för känslig markanvändning uppnås.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostäder avseende markföroreningar inom planområdet. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.
Genomförandetiden	Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från dagen som planen får laga kraft	Genomförandetiden är satt till kortaste tillåtna, 5 år eftersom planutformningen är projektinriktad.

Tabell 3 *Precisering av egenskapsbestämmelse för allmän platsmark*

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
Träd	Trädet får endast fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk	Bestämmelsen syftar till att skydda naturområdet som ligger öster om planområdet.
a1	Marklov krävs för trädfällning	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelsen ”Träd” följs.

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.

Avtal

Mellan kommunen och exploatören, Växjö/Karlstad Fastigheter, för området ska tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Fastighetsbildning
- Byggnation i huvudsak ska följa framtagen gestaltningsbilaga.
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Tidplan för planens genomförande
- Gatukostnader och fördelning av dessa samt övriga avgifter.

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat ramavtal. Kommunfullmäktige ska godkänna exploateringsavtalet i samband med antagande av förslag till detaljplan.

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 för beslut.

Marköverlåtelse

Mellan kommunen och exploatören kommer mindre marköverlåtelser att ske. Kommunen överlåter del av fastigheterna Odenslunda 1:1 och Ekeby 1:1 till exploatören. Exploatören överlåter del av fastigheterna Ekeby 35:1 och Ekeby 35:2 till kommunen. Dessa överlåtelser regleras i exploateringsavtal mellan parterna.



Kartbild över fastigheterna.

Fastighetsreglering

Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med planen.

Allmän plats

Följande mark (se illustrationen, sidan 44) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Ekeby 1:1.

Del av fastigheten Ekeby 35:1 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra gata och GC-väg.

Del av fastigheten Ekeby 35:2 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra gata.

Del av fastigheten Ekeby 35:2 och Ekeby 35:1 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra natur.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering, exploatören bekostar fastighetsreglering vilket regleras i exploateringsavtalet.

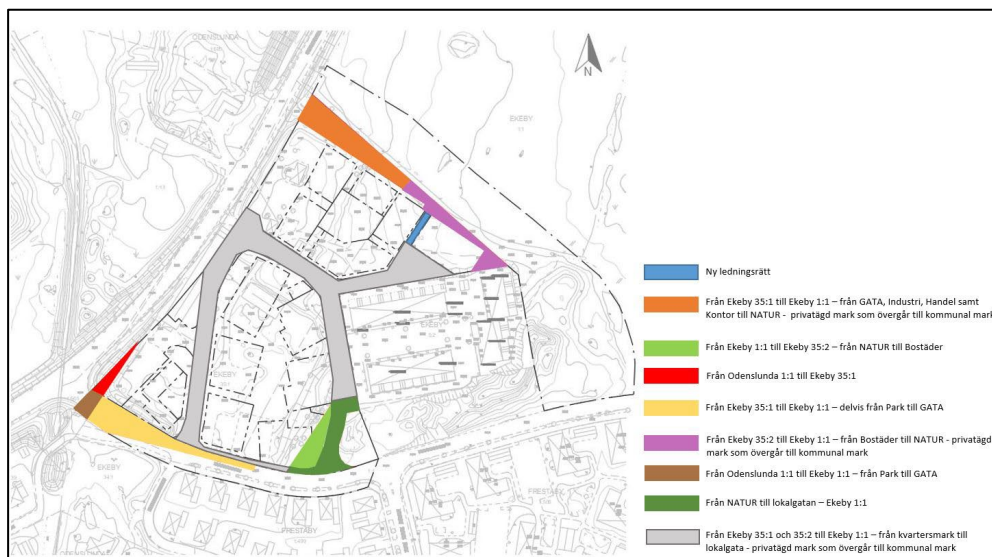
Kvartersmark

Följande mark (se illustrationen, sidan 44) är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

Del av Ekeby 1:1 ska överföras till Ekeby 35:2 för att möjliggöra bostadsändamål.

Del av Odenslunda 1:1 till Ekeby 35:1 för att möjliggöra kvartersmark.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering, exploatören bekostar fastighetsreglering vilket regleras i exploateringsavtalet.



Marköversikt mellan Kommunen och Exploatören.

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.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillkommande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya tillkommande gemensamhetsanläggningar.

Servitut

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

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

Officialservitut (01-FRE-742.1) inom Exploateringsområdet, vars syfte är att få använda gatan. Servitutet är till förmån för fastigheten Ekeby 5:2 och belastar Ekeby 35:2.

Officialservitut (01114-92/20.1) inom Exploateringsområdet, vars syfte är att få använda gatan. Servitutet är till förmån för fastigheten Ekeby 5:2 och belastar Ekeby 1:1.

Planförslaget innebär att gatan föreslås utgöra allmän plats. Detta medför att servitutet bör upphävas genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om upphävande av servitutet, exploitören bekostar lantmäteriförrättningen vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

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

Enligt fastighetsförteckningen finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Tillkommande

I detaljplanen föreslås ledningsrätt bildas inom u-område. Ledningsrätt för dagvattenledning (se illustrationen, sidan 41) föreslås inom fastigheten Ekeby 35:2.

Kommunen ansöker om tillkommande ledningsrätt hos Lantmäteriet, exploitören bekostar vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut de som krävs för genomförandet av detaljplanen. Efter att de färdigställts kan byggherrar få tillgång till sina fastigheter och byggnationen av bostäder kan påbörjas.

Allmänna anläggningar som behöver genomföras redovisas nedan. Måtten är ungefärligt angivna.

- Utbyggnad av lokalgata, 2800 m²
- Justering av Ekebyvägen, 1200 m²
- Spillvatten: 200 m
- Vatten: 250 m
- Dagvatten: 350 m

Vatten och avlopp

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

EI

Inga nya elnätstationer planeras inom planområdet i det här skedet. Behovet ska studeras efter samråd.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske etappvis. Antalet etapper och omfattningen av dessa kommer att preciseras under det fortsatta detaljplanarbetet. Kommande exploateringsavtal ska mer detaljerat redovisa på vilket sätt genomförande av detaljplanen kommer att ske.

Drift och underhåll

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

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sid 4.

Dokumentation och kontroll

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

Föroreningar i mark ska avlägsnas innan byggnation påbörjas. Anmälan om efterbehandling ska göras till kommunens Bygg- och miljökontor senast sex veckor innan arbetet påbörjas.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till kommunens Bygg- och miljökontor i enlighet med 10 kapitlet 11 § Miljöbalken. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska kontoret informeras omgående. Bygg- och miljökontoret beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder.

Ekonomiska åtgärder

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

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kommunal mark. Anslutningsavgifter för VA tillfaller VA-kollektivet. För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att Kommunen kommer få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gator. 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

Gatukostnader

Fastighetsägarens skyldighet att betala kostnader för utbyggnad av gata regleras i plan- och bygglagen (PBL) 6 kap 24 §. I föreliggande detaljplan kommer kommunen att upphandla entreprenör som bygger ut gatorna medan fastighetsägaren/exploatören står för kostnaderna. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Lantmäterikostnader

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden enligt detaljplan.

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet.

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 VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksningsavgift (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.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov, teknisk anmälan samt nybyggnadskarta respektive anmälan bygglovsbefriad åtgärd debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Plantkostnad har reglerats i plankostnadsavtal mellan exploitören och Upplands Väsby kommun. Någon planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gata och natur 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.

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.

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsägare

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

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

Telia Sverige AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefnätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Samråd, Q1 2023

Granskning, preliminärt Q1 2024

Antagande preliminärt Q2 2024

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 §. 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 §).

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den kortas tillåtna tid är vald då detaljplanens utformning är anpassad efter det projekt exploatören redovisat.

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 upphävs utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Förutsättningar

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 3 och 4 kapitlet Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

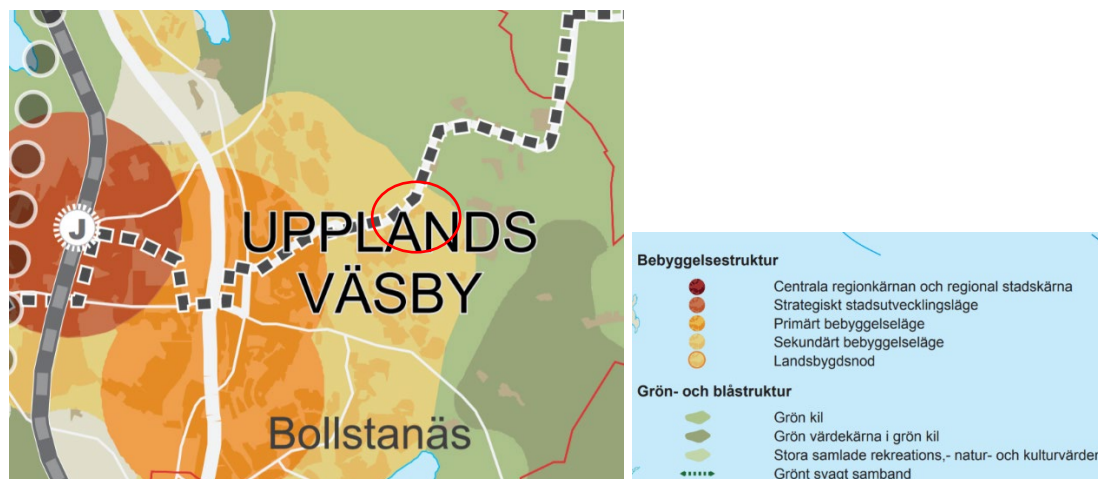
Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Planförslaget kommer att remitteras till försvarsmakten.

Regionala program

- RUF 2050

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUF 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort som "strategiskt utvecklingsområde".

Enligt RUF ligger planområdet inom sekundärt bebyggelseområde på gränsen till landsbygd. Bebyggelseområdena som i första hand har god tillgänglighet till kollektivtrafik med buss, med 15 minuters trafikering i rusningstrafik. Områdena innehåller olika typer av bebyggelse, lokala centrum och verksamheter samt vissa omvandlingsområden som på grund av sitt läge har en god kollektivtrafikförsörjning. De tillgodoser behovet av mark för mindre kontaktintensiva verksamheter.



Förhållningssätt att tillämpa på detta område.

- Komplettera bebyggelse och verksamheter inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning, se Stockholms läns landstings riktlinjer för planering av kollektivtrafiken.
- Motverka extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse.
- Bygg med en täthet och omfattning som ger förutsättning för effektiv energiförsörjning och säkert vatten och avloppssystem

- Utforma bebyggelsemiljön så att det är möjligt att på ett tryggt och säkert sätt ta sig fram till fots och med cykel.
- Säkerställ mark för genomförande av det regionala cykelvägnätet.
- Avsätt ytor för hanteringen av ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering. Kulturmiljövärden i bebyggelse
- och grönstruktur är en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

- **Regionalt trafikförsörjningsprogram för Stockholms län, oktober 2017**

Det är ett övergripande dokument med långsiktiga mål och riktning för utvecklingen av kollektivtrafik i regionen.

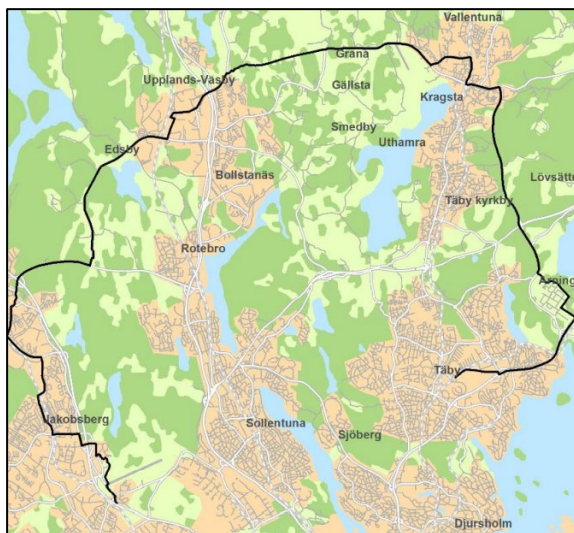
- **Stomnätsplanen 2014**

Stomnätsplanen utgår ifrån resenärsbehoven och hur ett attraktivt och konkurrenskraftigt stomnät för kollektivtrafiken kan skapas i länets olika geografiska delar och i olika stadsbyggnadsmiljöer.

Ett nytt stomlinjenät har tagits fram i Stomnätsplanen, där nya kopplingar skapas och där befintliga dragningar förbättras för att klara av de framtagna målstandarderna och nya linjer läggs till för att bättre knyta samman regionen, underlätta tvärresande och avlasta befintlig kollektivtrafik.

H: Barkarby – Upplands Väsby – Täby:

En yttre tvärförbindelse skapas för att ansluta två regionala stadskärnor med ostkustbanans pendeltågstrafik, och därmed förbättra kopplingen till Arlanda och Uppsala. Linjen går från Barkarby station via Barkarbystaden och Kallhäll vidare via Rotebroleden och Mälärvägen upp mot Väsby station via det nya utvecklingsområdet Eds Allé. Efter Upplands Väsby fortsätter linjen via Vallentunavägen mot Grana och Vallentuna och vidare via Arningevägen förbi planerad ny bebyggelse mot Arninge och Täby via Galoppfältet.

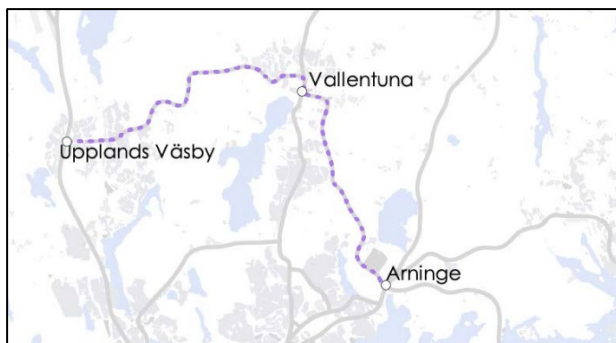


- **Kollektivtrafikplan 2050**

Dokumentet syftar till att konkretisera åtgärder för att sträva efter målen i det regionala trafikförsörjningsprogrammet. Den är inte antagen än men när den är det kommer den att ersätta stomnätsplanen.

Åtgärder till 2023:

Utveckling av tvärgående expressbuss Arninge – Vallentuna – Upplands Väsby:



Beskrivning: Åtgärden är en utveckling av linje 524 till en tvärgående expressbusstrafik Arninge – Vallentuna – Upplands Väsby

Sammanfattning:

Vallentunavägen har pekats ut i båda dokumenten som en framtida sträckning för stomlinje H. Det är precis i anslutning till planområdet och en viktig förutsättning för planen som behöver beaktas.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040, politiskt beslutad våren 2013 efter en medborgardialog under 2012-2013.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Enligt gällande översiktsplan ligger området inom det som klassas som *småskalig stadsbygd*.

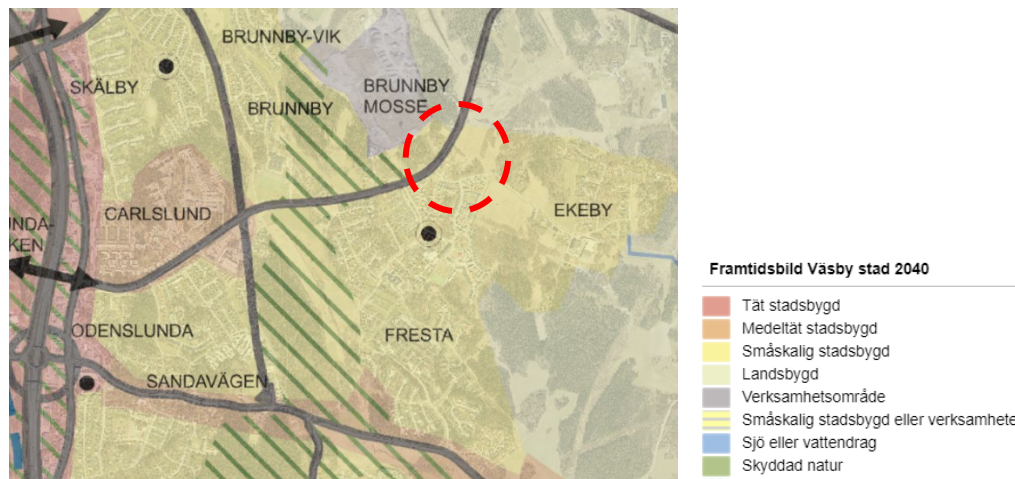
Småskalig stadsbygd karakteriseras av:

- I den småskaliga stadsbygden lokaliseras ny bebyggelse i första hand till befintliga och tillkommande knutpunkter.
- Varierade boendeformer möjliggör olika bostadsval och medverkar till att människor med olika bakgrund möts och att det finns möjlighet att bo kvar inom samma område när livssituationen förändras.
- Vissa bostadsområden kan med fördel förtätas med flerbostadshus och mindre verksamhetslokaler som integreras i skala och utformning med omgivande bebyggelsemönster och tidstypiska karaktärsdrag.
- Där den småskaliga stadsbygden angränsar till en grönkil bör dess värden beaktas vid stadsutveckling för att bevara den nära naturmiljön. Frestadalen är en av kommunens gröna lungor som förser omgivningen med viktiga ekosystemtjänster.
- Exploateringsgrad inom den småskaliga stadsbygden ska vara cirka 0,05 – 0,2.
- Ny bebyggelse bör anpassas till platsens förutsättningar avseende terräng- och naturförhållanden samt kulturhistoriska- och naturvärden.
- Den befintliga karaktären och skalan behålls men utvecklas med varsamhet som ledord.

- Områden i den småskaliga stadsbygden ska kompletteras med det som saknas, det kan gälla exempelvis nya bostadstyper, andra upplåtelseformer, nya typer av verksamheter eller lokaler samt ytor för kultur- och fritidsaktiviteter.
- Behovet av kommunal service bör där det är möjligt lösas inom stadsdelen.
- Vissa bostadsområden kan med fördel förtätas med flerbostadshus och mindre verksamhetslokaler som integreras i skala och utformning med omgivande bebyggelsemönster och tidstypiska karaktärsdrag.
- Genom att tillåta mindre verksamheter uppnås ett bättre underlag för mötesplatser och basservice.

Förtätat stadsdelscentrum

I översiktsplanen pekas Östra Frestaby ut som ett förtätat stadsdelscentrum, som ska vara lokala stadsdelscentrum, servicenoder eller andra typer av mötesplatser som fungerar väl som utgångspunkt för en framtida förtätning.



Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningstilaga (kommunfullmäktige juni 2020).

Stadsmässighetsdefinitionen tillämpas i lägre grad i dessa områden, men ska vara vägledande för planeringen av gatustrukturen och dess möte med ny bebyggelse.

För Småskalig stadsbygd måste dessa två avsnitt tillämpas:

- Det offentliga rummets struktur och innehåll (sidan 9)
- Trygghet, orientering och ögon mot gatan - upplevelse av närvaro i det offentliga rummet. (sidan 14)

Gestaltningstilagan omfattar i första hand området som ÖP definieras som tät stadsbygd.

- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, (kommunfullmäktige november 2017).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).

- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (information KSMPU januari 2014).
- Energi- och klimatstrategi, UVK (kommunfullmäktige december 2017).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafik- och mobilitetsstrategi för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige, februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Avfall Sverige- Handbok för avfallsutrymmen.
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige 2020).

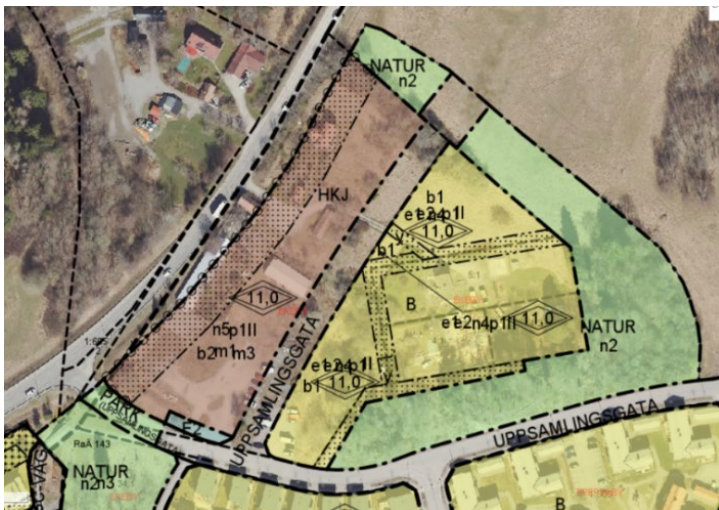
Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag detaljplan för Östra Frestaby, nummer 1357 som antogs 2009-12-14 och vann laga kraft 2010-01-12. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan har genomförts söder om Ekebyvägen och omedelbart öster om detta planområde.

Inom området för detta planarbete medger gällande detaljplan bostäder inom fastigheten Ekeby 35:2. Detaljplanen medger handel, kontor och industri samt en större väg inom Ekeby 35:1 som avsågs vara bostadsområdet Ekebys anslutning till en tidigare översiktsplan planerad trafikled med anslutning till Vallentunavägen. Gällande detaljplan möjliggör för en återvinningsstation i anslutning till Ekebyvägen. Behov och placering av en återvinningsstation ska utredas i fortsatt planarbete. Inget av det som detaljplanen medger inom Ekeby 53:1 och Ekeby 35:2 har genomförts.

Planarbetet gränsar till en del av gällande planområde där det legat enbostadshus och numera ligger tre radhusenheter inom fastigheterna Ekeby 4:1, 4:2 och 5:1.



Program för planområdet

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

Pågående planprojekt i närheten

Byggnation av 25 radhusbostäder har nyligen avslutats inom fastigheten Ekeby 5:2. Det projektet drivs av BoTotal. Utformning av ny bebyggelse och gator inom planområdet har behövt ta hänsyn till den bebyggelsen.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked har lämnats av miljö- och planutskottet, MPU den 11 mars 2020 § 15 för att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Ekeby 35:1 och Ekeby 35:2. Planbeskedet omfattade också fastigheterna längre åt öster, d.v.s. Ekeby 4:1, 4:2 och 5:1 där radhus nu har uppförts med stöd av gällande plan, samt en del omgivande kommunal mark.

Miljö- och planutskottet beslutade, MPU den 11 mars 2020 § 16 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Ekeby 35:1 med flera.

Natur och ekosystemtjänster

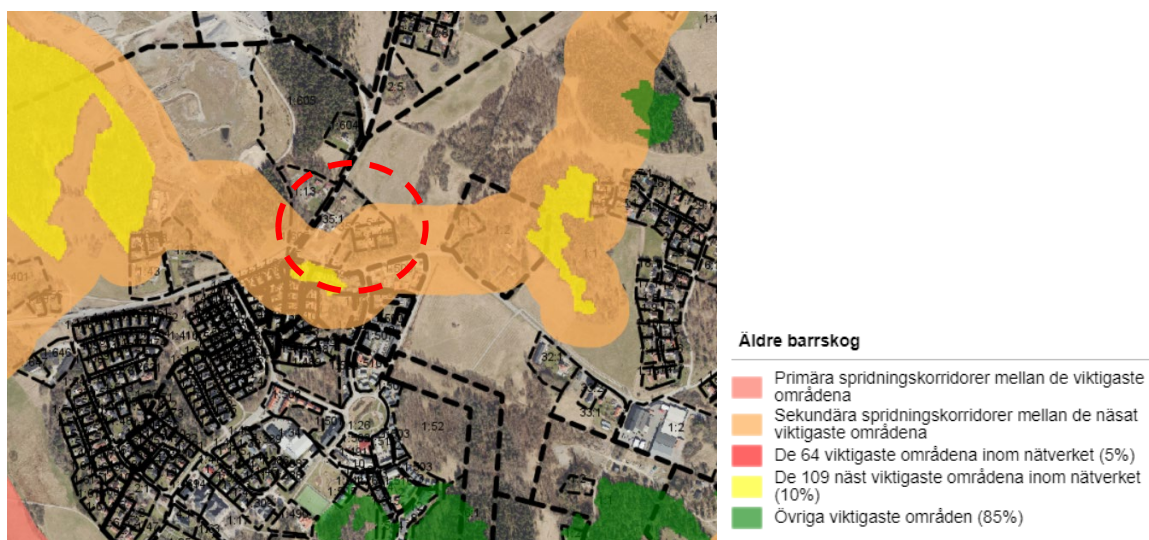
Mark och vegetation

Planområdet hyser i sig låga naturvärden men är trots det viktig som en spridningslänk mellan olika områden för flertalet arter. Dessa spridningslänkar är i dagsläget försvagade på grund av exploatering i närområdet. De högsta naturvärdena inom planområdet återfinns i trädridan i norr. Här finns flertalet stora ädellövträd, vilka har många utrotningshotade arter kopplade till sig.

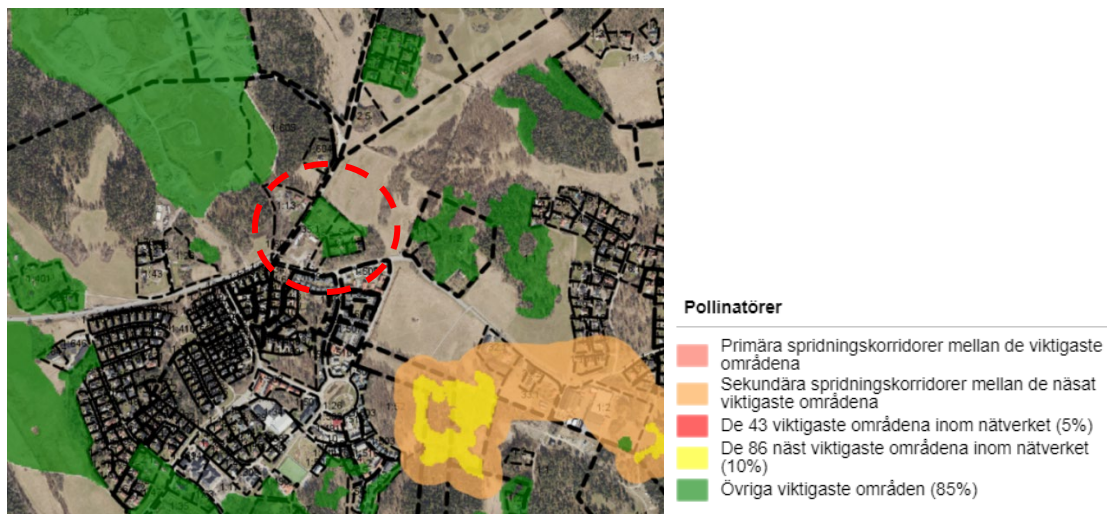
Ekologiska spridningssamband

En analys av viktiga ekologiska spridningssamband mellan Järvakilen och Rösjökilen har genomförts i kommunen.

En del av planområdet ligger inom sekundära spridningskorridorer för arter knutna till äldre barrskog. Planområdet ingår även som spridningskorridor i det så kallade tallnätverket, för arter knutna till tallskog, samt fladdermusnätverket. På grund av exploatering söder om planområdet har dessa korridorer försvagats. De fåtal barrträd som finns inom planområdet bedöms inte vara tillräckliga för att själva påverka spridningslänkens kvalitet med avseende på arter knutna till barrskog.



Norra delen av planområdet är av viss vikt för pollinerande insekters överlevnad. Genom att planera för grönområden och trädgårdar med nektargivande växter kan planområdets funktion som spridningslänk för pollinerare stärkas. Att anlägga gröna tak på byggnader skulle ytterligare förstärka den effekten.



Gröna kilar

Strax norr om planområdet finns en av Stockholmsregionens gröna kilar; Rösjökilen. De gröna kilarna har en avgörande betydelse för att säkerställa viktiga naturfunktioner, rekreativvärden samt pedagogiska och historiska värden. De ger också förutsättningar för de ekosystemtjänster som människan är beroende av.

Enligt översiktsplanen ska ”Ingrepp som stör kilarnas funktion undvikas och negativ påverkan ska kompenseras så att de biologiska och rekreativa värdena bevaras. Vid alla nyetableringar ska påverkan på de gröna kilarna konsekvensbedömas.”



Naturvärden

Den norra delen av planområdet består av en mindre höjd som sluttar ca 4 meter åt öster och 2-2,5 meter åt söder. På höjden finns ett par övergivna bostadshus med tillhörande trädgårdar med äpple- och körsbärsträd, en syrenberså, ett hamlat pilträd och gräsytor. I norr avgränsas planområdet av en trädrida bestående av lönnar, ask och rönn. Framför allt lönnarna är äldre och kraftiga och kan vara tillräckligt grova för att räknas som särskilt skyddsvärda träd.

Vid trädridåns bas finns en gammal stenmur, vilken är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, eftersom den står i anslutning till jordbruksmark. Eventuell åverkan på denna kan behöva en dispens från biotopskyddet och vid åverkan på särskilt skyddsvärda träd behöver samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hållas med Länsstyrelsen.

Mot Vallentunavägen finns ett varierat bestånd av träd och buskar. I sydost inom fastigheten Ekeby 35:2 finns en relativt tät skogsdunge med en blandning av barr- och lövträd. De biologiska naturvärdena är i dagsläget relativt låga men kan utvecklas på sikt, vilket även kan stärka området ekologiska spridningssamband (se separat rubrik ovan). Dungen har även ett rekreativt värde att tillföra ett nytt bostadsområde. I övrigt växer det flertalet större sälgar inom planområdet, vilka är viktiga föda för pollinerande insekter tidigt under våren då endast fåtalet växtarter hunnit gå i blom.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. I kommunen har det inom ramen för utvecklingsplan för ekosystemtjänster gjorts en omfattande kartläggning av ekosystemtjänster. Denna kartläggning utgör utgångspunkt för analys av vilka tillgångar och brister på ekosystemtjänster som föreligger i varje detaljplan.

De olika typerna av ekosystemtjänster är:

- producerande (ex. mat, dricksvatten),
- reglerande (ex. luftrening, pollinering),
- kulturella (ex. fritidsupplevelser, hälsa) eller
- understödjande (ex. biologisk mångfald).

Inom planområdet finns gräs, blommande örter, buskar och en del träd. I angränsning till planen finns skogsdunge, åkermark och gräs. Växtligheten bidrar med luftrening, flödesreglering, vattenrening och klimatreglering. Det är dock mest löv och bladverk i området så växtligheten bidrar främst med ekosystemtjänster under växtperioden. Området närmast Vallentunavägen är inte tillfredsställande avseende ljudstörning. Även om det bitvis finns vegetation närmast vägen så dämpas bullret inte tillräckligt. Trädridån i norr bidrar till att stabilisera den branta slänten mot åkern i norr, där viss rasrisk kan finnas. Delar av planområdet är dock utan träd och därför finns det en liten risk för värmeöar. Detta gäller även för angränsande bostadsområden.

Endast en liten del av området har vattengenomsläpplig jord men då området ligger på en höjd kommer dagvattnet att ledas bort ändå. I den angränsande åkermarken finns en våtmark som bidrar till flödesregleringen och vattenreningen. Ett instängt område dit vattnet rinner vid skyfall finns dock inom planområdet. I angränsning till planen finns det även ett rätat och kulverterat vattendrag samt ett markavvattningsföretag, vilka medföra översvämningar i området samt försämrar vattenreningen.

Planområdet har i dagsläget karaktären av en ödetomt, vilket påverkar områdets estetiska värden negativt. Områdets lövträd ger årstidsvariation, vilken bevaras i och med att trädridån i norr sparas. Blommande buskar, örter och fruktträd bidrar till platsens estetiska värden. Det finns en mindre promenadstig inom planområdet som används för exempelvis rastning av hundar och utanför planområdet finns flera skogsområden som kan användas för rekreation. Skogsområdena hyser även upplevelsevärden i form av artrikedom samt årstidsvariation. I närområdet finns även, upplevelsestråk samt en bussförbindelse ut på landsbygden.

Området är av betydelse för pollinerande insekter tack vare äldre fruktträd, nyponbuskar och öppna gräsytor med visst inslag av blommande växter. Runt om planen finns flera skogsområden som har skadedjursreglerande effekt.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan 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

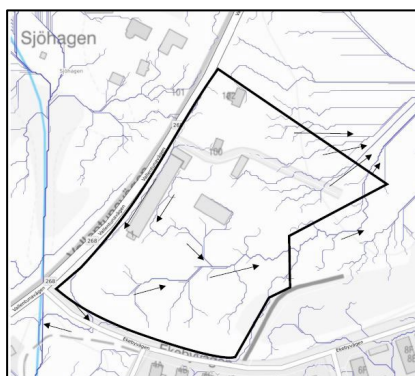
Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet.

I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

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

För befintlig situation inom planområdet sker den ytliga avrinningen framförallt åt nordöst. En liten del avrinner mot sydväst.

Den fortsatta avrinningen utanför planområdet sker söderut till Norrviken som är en klassad vattenförekomst enligt VISS. Norrviken är därmed recipient för hela områdets dagvatten.



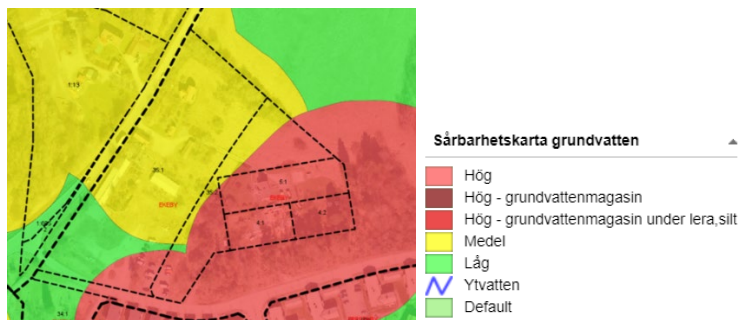
Befintlig avrinning inom planområdet. Planområdesgränsen ungefärligt markerad med svart linje. (Bildkälla: Scalgo Live, 2022-02-02)

Recipienten Norrviken har idag otillfredsställande ekologisk status där övergödning är den utslagsgivande miljökonsekvenstypen. Norrviken uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdet för PFOS i vattenförekomsten överskrids. Beslutad miljökvalitetsnorm säger att Norrviken till år 2027 ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för alljämt överskridande prioriterade ämnen.

Grundvatten

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

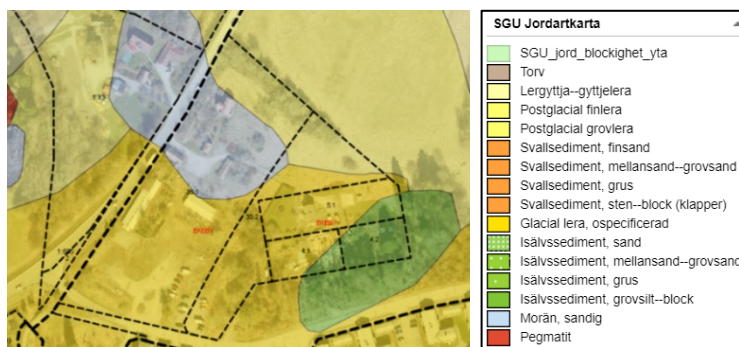
Delar av det studerade området är utpekade att ha hög sårbarhet för grundvatten.



Grundvattenmätningar har gjorts inom området. Grundvattnets trycknivå har uppmätts vid två tillfällen under perioden december 2018 – januari 2019, på nivåer mellan +14,4 och +13,5, motsvarande från 1,1 m till mer än 2 m djup under markytan. Grundvattnets nivå ska förutsättas variera med årstid och nederbörd (Geoteknologi, 2019).

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området består framförallt av postglacial lera, och delvis sandig morän, som påverkar infiltrationsförmågan negativt. Ett PM Geoteknik (Afry 2022-03-24) har tagits fram.



Bebyggelse

I den norra delen av det studerade området finns två äldre enbostadshus.



Bostadshus 1 (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal)



Bostadshus 2 (ursprungligen sent 1800-tal - tidigt 1900-tal)

Ungefär i mitten av fastigheten ligger en Ladugård/Stallbyggnad (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal).



På den södra delen av planområdet finns ett garage/verkstadsbyggnad samt ett växthus från den tidigare handelsträdgården.



Verkstadsbyggnad/Garage (1900-tal)



Ekonomibyggnad, Butik och kontorslokal för växtförsäljning

Ett växthus är synligt på karta från 1954 samt ortofoto år 1960. Idag delvis raserat. Flertalet spår från tidigare trädgårdsverksamhet fortfarande synliga på platsen.



Växthus samt odlingsträdgård (1900-tal)



Byggnadsår kategoriserad ▲	
■	Byggnad byggt efter 2000
■	Byggnad byggt 1980-1999
■	Byggnad byggt 1960-1979
■	Byggnad byggt 1930-1959
■	Byggnad byggt innan 1929
	Okänd byggnadsår
∇	byggnadsymbol

Service - offentlig och kommersiell

Frestaskolan (F-5) finns cirka 600 meter söderut. Södervikskolan (6-9) ligger cirka 800 meter väster om planområdet. Montessoriförskolan Pelikanen ligger ca 550 meter söder om planområdet. Kommunens

gymnasium och bibliotek finns i Messingen vid pendeltågsstationen. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet ca 3,5 km.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i något skyddsrumsområde. Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrumspplatser inom området.

Närmaste skyddsrummet är nummer 119999-0 som ligger på Älvhagsvägen 15 a ca 600 meter från planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom det område som enligt gällande översiktsplanen redovisas som ”exempel på äldre områden och byggnader inom tätorten som ska bedömas utifrån bebyggelseantikvariska kriterier”.

Området ligger utanför Helhetsområde i Kulturmiljöprogram 1988.

Kulturmiljöanalys, Afry (2022-02-28)

En kulturmiljöanalys har gjorts för planområdet av Afry (2022). Kulturmiljöanalysen har genomförts med syfte att identifiera och analysera kulturhistoriska värden, samt hur dessa påverkas av framtida exploatering. Analysen redogör för enskilda byggnader och gårdsbebyggelsens gemensamma egenskaper och sammanhang.

Fastigheterna består idag av två bostadshus, en ladugård med stallinredning, en verkstads-/garagebyggnad samt växthus sammanfogat med äldre ekonomibygnad vilken tidigare fungerat som butik och kontor för trädgårdsföretaget på platsen. Växthuset omgärdas av odlingslämningar med flertalet träd och buskar samt odlingslådor.

Bakom ladugården/stallbyggnaden påträffades också en stenmur/stensträng av mer recent karaktär. Spåren av platsens tidigare funktion som gård, bostad men också näringsverksamhet är visuellt väl synliga än idag.

Äldre äppelträd samt slånbar- och hallonbuskar omgärdar marken, vilket indikerar ett biologiskt kulturarv. Detta sammantaget med den kommersiella odlingen på platsen, av vilka flera växtarter finns kvar.

Dagens Ekeby 35:1 och 35:2 bebyggs någon gång under senare delen av 1800-talet eller tidigt 1900-tal. Ursprungligen består fastigheten av ett torp med tillhörande ladugård och ekonomibygnad. Försörjningen har vid denna tid varit jordbruk och djurhållning.

Fastigheten, då under namnet Eksberg 1:1 säljs 1919 och har vid år 1954 utvecklats till en näringsverksamhet som bedrivit trädgårdsodling och växtförsäljning. Denna näring fortlever in i det tidigare 2000-talet, men är efter år 2007 nedlagd. Fastigheterna lämnas öde vid denna tid.

Gårdsmiljön har ett kulturhistoriskt värde i ett lokalt perspektiv, främst genom äktheten i att samtliga byggnader förutom två växthus och ett uthus finns kvar, samt ett pedagogiskt värde där gårdens kronologi och funktioner är väl synliga. Bebyggelsen är eftersatt underhållsmässigt och har bitvis förvanskats genom moderniseringar. De autentiska uttrycken finns dock representerade, vilket ger gården med dess uppförande och brukningstid en särskilt värdefull bedömning.

Den planerade nybyggnationen medför att samtlig bebyggelse samt trädgårdar försvinner. Åtgärdsförslag är en byggnadsantikvarisk inventering för dokumentation och fullvärdigt utredande av statusen på byggnaderna. För att förhindra fortsatt nedgång av gårdsmiljön bör ansvarsförhållanden utredas och klargöras för att hantera kulturhistorisk bebyggelse enligt PBL.

Bedömning av kommunantikvarie gällande åtgärder som berör kulturmiljön för detaljplan Norra Frestaby, Upplands Väsby kommun (2022-04-28)

Den förändring som byggnaderna på fastigheten genomgått under många år har inneburit att kulturvärdena försvagats. Verksamheten som bedrivits på platsen i form av småskaligt jordbruk och handelsträdgård var förhållandevis under en kortare period och som haft mindre betydelse för Väsby kulturhistoriska relevans. Bedömningen medger att en förändring på platsen kan ske.

Fornlämningar

Inom de berörda fastigheterna förekommer inga kända lämningar med skydd enligt KMR (Kulturmiljöregistret).

Rekreation

Inom Frestaby, söder om planområdet finns en fotbollsplan och en större lekplats i mitten av gatan Polcirkeln. Områden både öster och söder om Frestaby har idag stor betydelse för rekreation och friluftsliv, både i det lokala och i det regionala perspektivet.

I södra delen av Frestaby finns Främjartorpet och motionsspår med koppling till Rösjökilen i öster. I öster finns naturmark med motionsspår som används som skidspår då det är snö.

Gator, trafik och parkering

Allmänt

Planområdet ligger öster om Vallentunavägen som är en statlig väg nummer 268.

Gångtrafik och Cykeltrafik

En gång och cykelförbindelse på norra sidan Vallentunavägen från centrala Upplands Väsby slutar 300 meter väster om området. Något trafiksäkert och rationellt sätt att nå den utan att i plan korsa Vallentunavägen finns inte. Närmaste planskilda passage för att korsa Vallentunavägen ligger i anslutning till Frestavägen cirka 600 meter söder om planområdet.

Huvudcykelvägnät på Ekebyvägen ansluter via Igelvadsstråket och Fresta södra allé till Frestavägen, vidare till Vallentunavägen och Sandavägen.

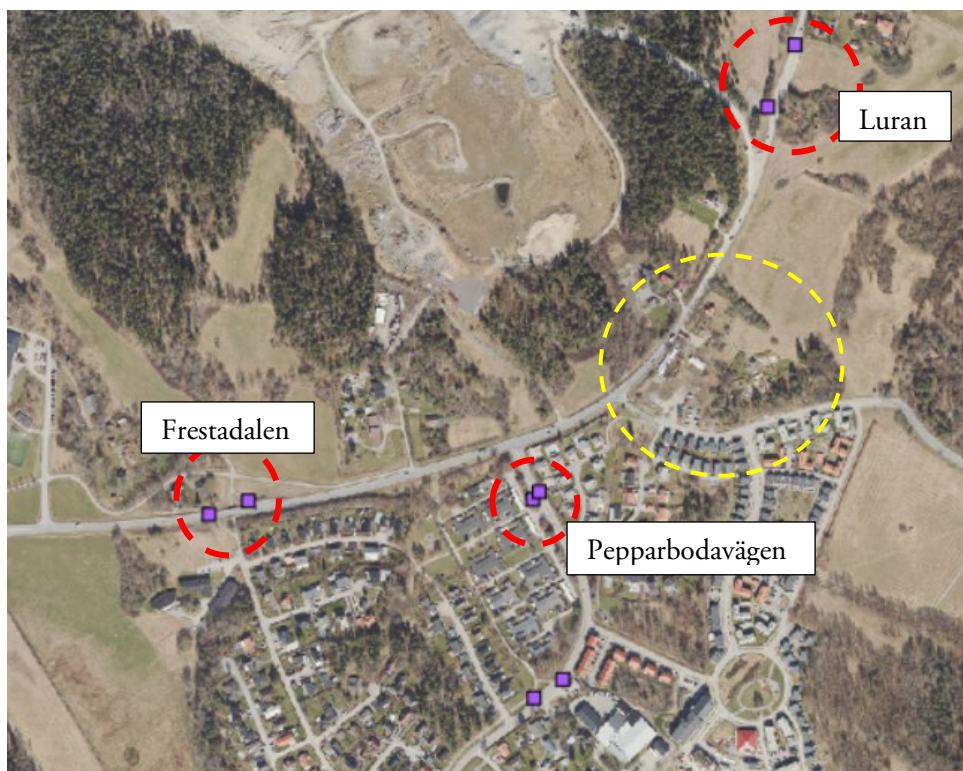


Kollektivtrafik

Området ligger cirka 3,5 kilometer från stationen och kommunikationer består av buss. På Vallentunavägen trafikerar bussar mellan Vallentuna och centrala Upplands Väsby och Upplands Väsby station. Planområdet ligger mitt emellan två busshållplatser (Luran och Frestadalen). Ingen av dem kan nås via gångbanor.

På Älvhagsvägen ligger närmaste busshållplats som heter Pepparbodavägen cirka 400 meter från planområdet. Buss nummer 539 går med femtonminuters intervall under pendlingstid på dagarna och med halvtimmestrafik under resten av dagen. Resan tar mellan 15 till 20 minuter till Upplands Väsby station. Buss nummer 545 går med halvtimmestrafik under dagen. Resan tar mellan 15 till 20 minuter till Upplands Väsby Station.

Trafikförvaltningen i Region Stockholm ser över busslinje 524 i samband med att linjen ska utvecklas till stomlinje. Det kan påverka trafikeringen av hållplatser med lågt antal påstigande som därmed kan få utglesad trafik.



Biltrafik

Området nås från Vallentunavägen via Ekebyvägen.

Trafikmätning har genomförts år 2015 på Ekebyvägen med cirka 1200 fordonsrörelse/vardagsmedeldygn (vadt). År 2015 var bostadsområdet söder om Ekebyvägen ännu inte fullt utbyggt varför siffran kan antas vara något högre i dagsläget. I samband med planarbetet för Norra Frestaby har ingen ny trafikmätning gjorts, detta på grund av Covid-19 och dess förmodade påverkan på trafiksituationen.

Hastighetsgränsen är 50 km/timme på Vallentunavägen utmed planområdet och övergår till 70 km/timme vid planområdets norra gräns. Utmed Ekebyvägen är hastigheten 30 km/timme mellan Runhällsgatan och Igelvadsstråket. Väster om Runhällsgatan respektive öster om Igelvadsstråket är hastigheten begränsad till 50 km/timme.

År 2015 genomfördes en trafikmätning på Ekebyvägen mellan Runhällsgatan och väg 268 Vallentunavägen, mätningen visar en medelhastighet om 33km/timme och 85-percentilen är 40km/timme. Kommunens hastighetsplan 2017 föreslår 30 km/timme utmed hela Ekebyvägen.

Parkering

Grusytorna inom planområdets södra del används idag för parkering av boende söder om Ekebyvägen, framför allt dagpendlare då ytan är mer utnyttjade kvällar och nätter än dagtid.

Enligt Trafikplan för Upplands Väsby (2013) ligger planområdet inom "Halvtimmetrafik" när det gäller tillgänglighet till kollektivtrafik. Det innebär att parkeringstal i området ska utgå från tabellen nedan för kategori "mer sällan".

Tabell: Parkeringstal för bilar vid bostäder i flerfamiljshus och småhus, förslag 2012

Antal bilplatser per bostad	Tillgänglighet till kollektivtrafik		
	God	Kvarts- trafik	Mer sällan
Flerfamiljshus			
1 rok	0,50	0,70	0,80
2 rok	0,80	0,90	1,00
3 rok	0,90	1,05	1,20
4 rok	1,00	1,15	1,30
5 rok	1,10	1,25	1,40
Småhus			
-gemensam parkering		1,40	1,80
-egen uppställning		1,60	2,00
Besökande			
Flerfamiljshus	0,07	0,10	0,10
Småhus vid gemensam parkering		0,10	0,10

Trafikplan (2013)

Teknisk försörjning

Energianvändning

På Runhällsgatan cirka 150 meter söder om planområdets centrum finns en transformatorstation.

Fjärrvärme finns inte i närheten av planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunala verksamhetsområde för spill och renvatten. Kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i Ekebyvägen till bebyggelsen söder om vägen. I planområdets norra kant finns klena vatten- och spill ledningar till de två bostadsfastigheterna väster om Vallentunavägen.

En förprojektering av VA- systemet behöver tas fram under planarbete. Det behöver också utredas vilken kapacitet som finns i befintligt VA-nät, samt vilken förutsättning detta innebär för ny bebyggelse. VA- utredningar ska också redovisa hur ny bebyggelse ska anslutas till Va-systemet.

Dagvatten

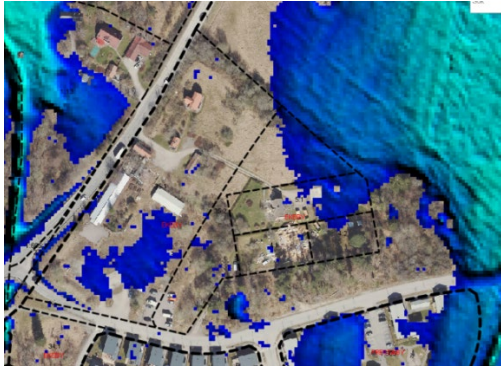
Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Planområdet ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.



Verksamhetsområde dagvatten

Planområdets lägsta punkt ligger på ca +15,16 och den högsta punkten på ca +18,17. Idag finns ett instängt område i södra delen av planområdet samt längst i öster.



Lågpunktskarta

Genomsläppligheten bedöms enligt SGUs genomsläpplighetskarta vara låg i planområdet



Genomsläpplighet. Svart linje – ungefärlig planområdesgräns. (Bildkälla: SGU, hämtad 2022-02-02)

Det finns ett aktivt markavvattningsföretag, båtadsområde, öster om och söder om planområdet. Markavvattningsföretaget är upprättat 1922 och innebär begränsningar i att avleda dagvatten i området. (röda området på kartan).



En dagvattenutredning har tagits fram av Afry (2022-10-25). Genomförande av planen innebär en ändrad markanvändning som medför en ökad hårdgöringsgrad och en högre föroreningsbelastning.

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan som är SÖRAB kommunernas avfallsplan för (2021-2032). Fokus i planen är att det ska vara lätt att göra rätt.

Den innehåller fem målområden

1. System efter behov
2. Avfall förebyggs
3. Material cirkuleras
4. Matavfall
5. Skräp och nedskräpning

För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se ”Handbok för Avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Verksamhet av industriändamål har bedrivits på fastigheten Ekeby 35:1 sedan början av sekelskiftet, då främst inom jordbruk och handelsträdgård. På flygfotona från 1961, 1970 och 1987 syns placeringen av byggnaderna och de gamla växthusen till handelsträdgården samt en oljecistern belägen vid en panncentral mellan växthusen. De senast 25 åren har verksamheten innefattat även verkstad och uppställningsplatser för fordon samt drivmedelshantering. Handelsträdgården är nedlagd sedan ett antal år tillbaka, även om rester av växthus finns kvar.

Föroreningar förväntas inom planområdet som petroleumprodukter, PCB och metaller från drivmedelshantering, verkstad, kallförråd, samt uppställning av lastbilar och maskiner. Även bekämpningsmedel, främst pesticider, förknippade med växthusförsäljning och frilandsodling kan förväntas.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av fastigheten i september 2014 (Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB). Den miljötekniska markundersökningen påvisade halter av alifater och aromater i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i marken.

En sanering av marken vid verkstaden och drivmedelhanteringen skedde 2015. Syftet med efterbehandlingen var att möjliggöra en exploatering av fastigheten enligt gällande detaljplanen som omfattar bland annat bostäder.

Sanering har skett till dess att slutprover i schaktväggar och schaktbotten visat på föroreningshalter under de mätbara åtgärds målen. Mätbara åtgärds mål för aktuell fastighet har varit Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ned till 3 meters djup. För jord djupare än 3 meter under markytan har platsspecifika riktvärden avseende KM använts som mätbara åtgärds mål.

Saneringsarbetet sammanfattas enligt följande:

- Totalt transporterades 781,59 ton förorenade massor <MKM och 405,34 ton <5MKM från fastigheten till RagnSells mottagningsanläggning i Högbytorp.

- Totalt insamlades 44 jordprover från schaktens väggar och botten varav 31 analyserades vid ackrediterat laboratorium (ALS, Täby). 28 av 31 analyserade prover är slutprover.
- Inga slutprover påvisar halter av petroleumämnen överstigande de mätbara åtgärdsgränserna.
- Inga rekommendationer om ytterligare åtgärder föreligger.

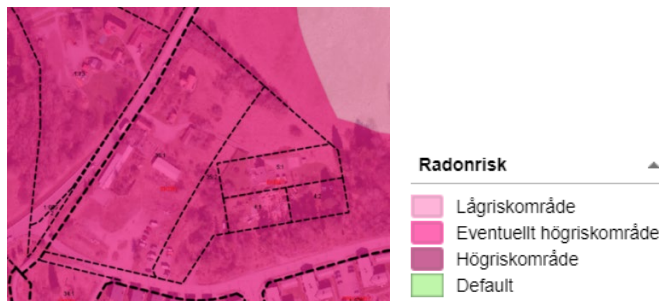
Afry har gjort en kompletterande miljöteknisk markundersökning av mark och grundvatten under 2022. Undersökningen avsåg endast föroreningsituationen på fastighet Ekeby 35:1 och 35:2 och innefattar jord samt grundvatten. Undersökning har omfattat vanligt förekommande metaller, PAH, oljeförorening samt förekomst av klororganiska pesticider i mark, då odling förekommit på fastigheten. Klororganiska pesticider har ej analyserats i grundvatten, då dessa har låg vattenlöslighet.

Ett av två analyserade prov från yttlig jord visar halter av vissa bekämpningsmedel flerfaldigt överskridande gällande riktvärden (KM), det andra provet visar halter under rapporteringsgräns. Då det ena provet visar halter tydligt överskridande riktvärde för tilltänkt markanvändning bedöms risken för att fastigheten är förorenad med bekämpningsmedel i sådana halter att kraven för användande av marken för bostadsändamål ej uppfylls. Osäkerheterna är dock stora, beroende på det begränsade dataunderlaget.

Utöver detta visar resultatet från den miljötekniska markundersökningen utifrån de analyserade ämnena att det undersökta området uppfyller de krav som kan ställas på framtida bostadsmark (Afry, 2022).

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta utgör området eventuellt högriskområde. Byggnader behöver byggas radonsäkert.



Buller

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett stort problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda, 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 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §.

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 överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området

Väg

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vallentunavägen. Placering och utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till buller från Vallentunavägen och Ekebyvägen. Det bör också utredas om bullerdämpande åtgärder som bullervall eller plank krävs för att minska bullrets påverkan på bebyggelse.

En bullerutredning har tagits fram (Soundcon, 2022-10-24) för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda inom planområdet i framtiden.

Flygtrafik

Planområdet berörs inte av flygtrafiken till och från Arlanda flygplats.

Farligt gods

Vallentunavägen är sekundärled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter för bostäder. Detta påverkar möjligheten till- och utformningen av bebyggelse.

En riskutredning har gjorts i samband med tidigare planarbete år 2009. Den är inte tillämpbar längre då Vallentunavägen år 2009 var en primärväg för transport av farligt gods. Dessutom var det ett verksamhetsområde och inte bostäder närmast vägen.

En ny riskutredning har gjorts av WSP (2022-10-24) i samband med detaljplanarbetet som syftar till att bedöma riskerna för planerad bebyggelse inom det aktuella planområdet med hänsyn till olycksrisker kopplat till farligt gods.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Nassim Pourshah Badinzadeh	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Elisabet Eriksson	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Sanar Al-Najjar	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Tina Edén	Kontoret för samhällsbyggnad, anläggningsprojekt
Christina Saltström	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Nils Halvares	Kontoret för samhällsbyggnad, vatten och avlopp
Stina Hansson	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Karina Wedenski	Bygg- och miljökontoret, miljöenheten
Daniel Zahedpour Anaraky	Bygg- och miljökontoret, Bygglov
Jennifer Bärghård	Kontoret för samhällsbyggnad, kretslopp
Carina Nordin	Kontoret för samhällsbyggnad, Gatuingenjör
Kerstin Eliardsson	Kontoret för samhällsbyggnad, Utemiljöingenjör

Medverkande byggherrar och arkitekter

Hökerum Bygg AB, Krook & Tjäder 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 kapitlet §§ 3-7.

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

Kontoret för samhällsbyggnad

Åsa Dahlgren
Planchef

Nassim Pourshah Badinzadeh
Planarkitekt