



Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad
Emma Byström
☎ 08-590 976 57

2016-01-21

Dnr
KS/2016:30

emma.bystrom@upplandsvasby.se

Förstudie Runby torg

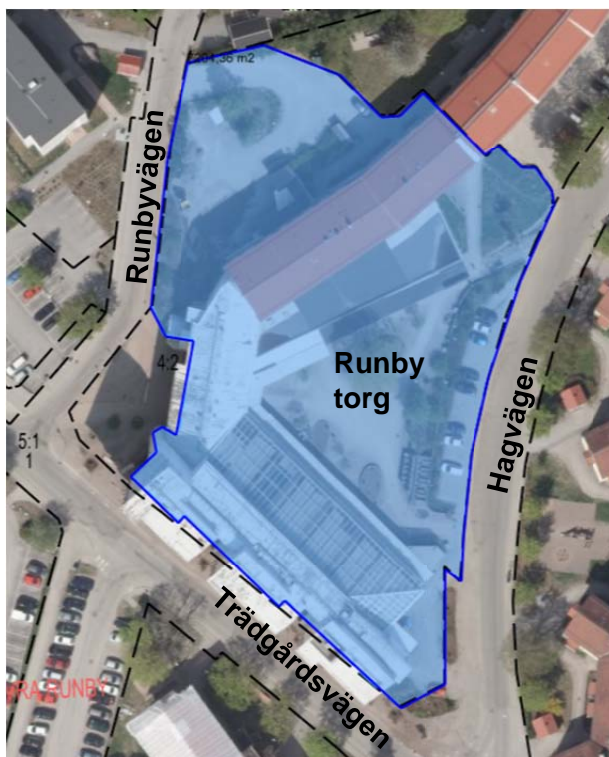
BAKGRUND

Runby torg ligger i den västra delen av Upplands Väsby kommun, i stadsdelsområdet Runby, ca 500 m från järnvägen och Upplands Väsby station. Torget består idag av en öppen yta som avgränsas av bebyggelse på två av tre sidor, med lokaler och verksamheter främst i bottenplan. Torget vetter ut mot Hagvägen och är där något upphöjt i förhållande till gatan. Yta för parkeringsplatser finns inom kvartersmark längs med Hagvägen.

Fastigheten Övra Runby 4:2 fick ny ägare för drygt ett år sedan. Den nya fastighetsägaren vill bygga ca 150 bostäder i form av ett högre hus på ca 20 våningar på själva torget och ett på 5 våningar i nordvästra delen av fastigheten, ut mot Runbyvägen. Befintlig bebyggelse och de verksamheter som finns på platsen idag ska i största möjliga mån finnas kvar.

I samband med detaljplanearbetet för Trädgårdsvägen (laga kraft 2015-05-12) beslutades att skapa ett mindre körbart allmänt torg i anslutning till korsningen Runbyvägen/Trädgårdsvägen. Tanken är att detta torg ska svara mot den nya bebyggelsen i detaljplanen för Trädgårdsvägen och fungera som en gemensam platsbildning när Runby torg i detta planarbete prövas för att till viss del innehålla ny bebyggelse.

En medborgardialog initierades av kommunen i november 2015 då ca 140 personer kom och besökte Runby torg för att svara på frågor kring platsens nutida och framtida förutsättningar. Sammanställningen ligger till grund inför kommunens fortsatta arbete med detaljplanen.

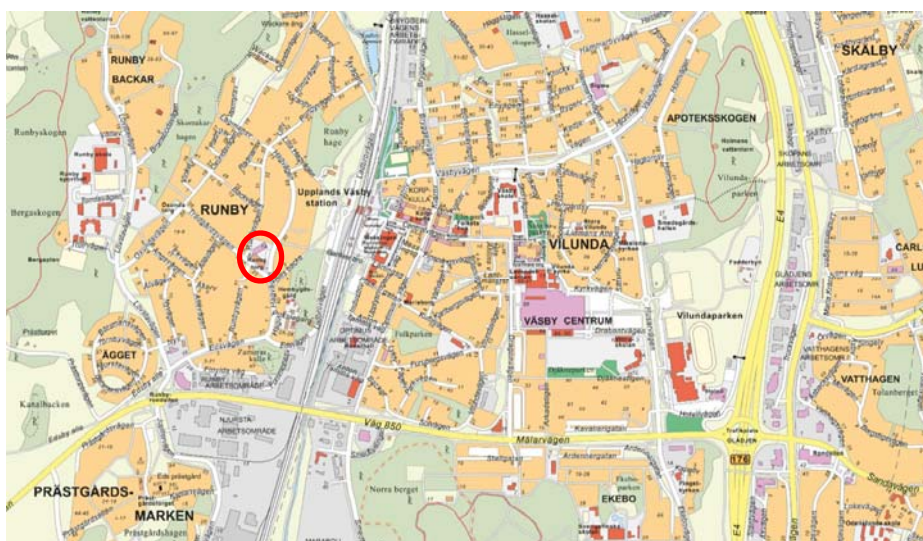


Fastigheten Övra Runby 4:2 markerad med blått.

FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Vad ger kommunplanen från 2005 för vägledning

I översiktsplanen, strategisk kommunplan antagen 2005, finns ingen specifik markanvändning angiven för området utan flera av de övergripande målsättningarna är tillämpliga här. Kommunplanen anger (sid 26) att nya bostäder till stor del bör tillkomma genom förtätning för att bevara de regionala grönkilarna samt med hänsyn till riksintresset Arlanda. Det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i en god bebyggd miljö (sid 27). Möjligheter till förtätning ska utnyttjas (sid 28). Närheten till kollektivtrafik är viktig och andelen bullerstörda områden ska minska (sid 25). Överlag överensstämmer förslaget att tillföra bostäder på platsen med gällande översiktsplan.



Förstudieområdets läge i kommunen markerad med röd ring.

2. Gällande planer

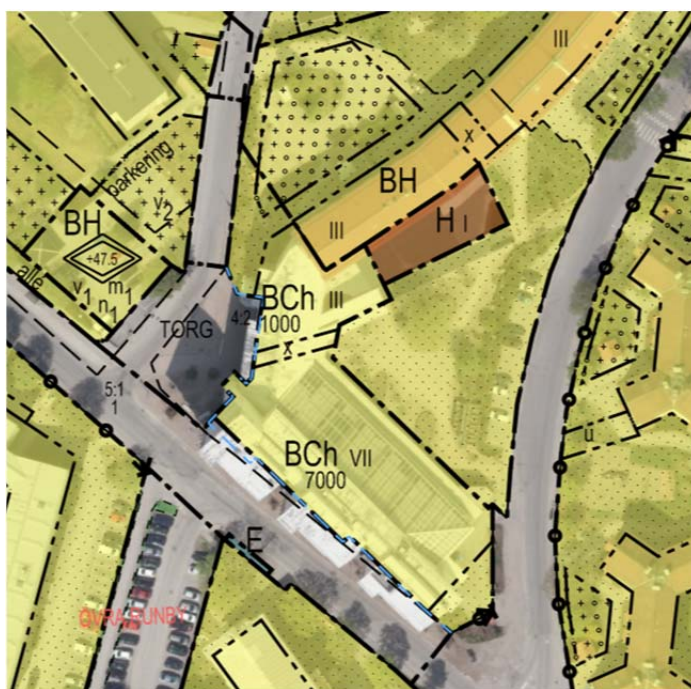
För området gäller detaljplan nr. 116 (antagen 1984-03-05, genomförandetid slut 1997-06-30), nr. 14 (antagen 1958-12-08, ingen genomförandetid angiven) samt den nyligen antagna detaljplanen för Trädgårdsvägen, nr. 1384 (2015-05-12). Planerna (nr. 116 och nr. 14) tillåter bostadsbebyggelse i sju samt tre våningar och höjderna är satta till 20,0 respektive 10,6 m. Detaljplan nr. 116 medger även användning för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrumet (Ch). Detaljplan nr. 14 medger utöver bostadsändamål även bebyggelse för handelsändamål (BH) samt enbart handelsetableringar (H). Områden markerade med x ska vara tillgängliga för allmän gång-och cykeltrafik.

Ett tillägg till detaljplanerna för Hagvägen, Trädgårdsvägen, Runbyvägen och Allévägen vann laga kraft 12 augusti 2008, detaljplan nr. 1348. Genomförandetiden upphörde 12 augusti 2013. Tillägget syftade till att möjliggöra uppförande av miljöstugor och tvättstuga.

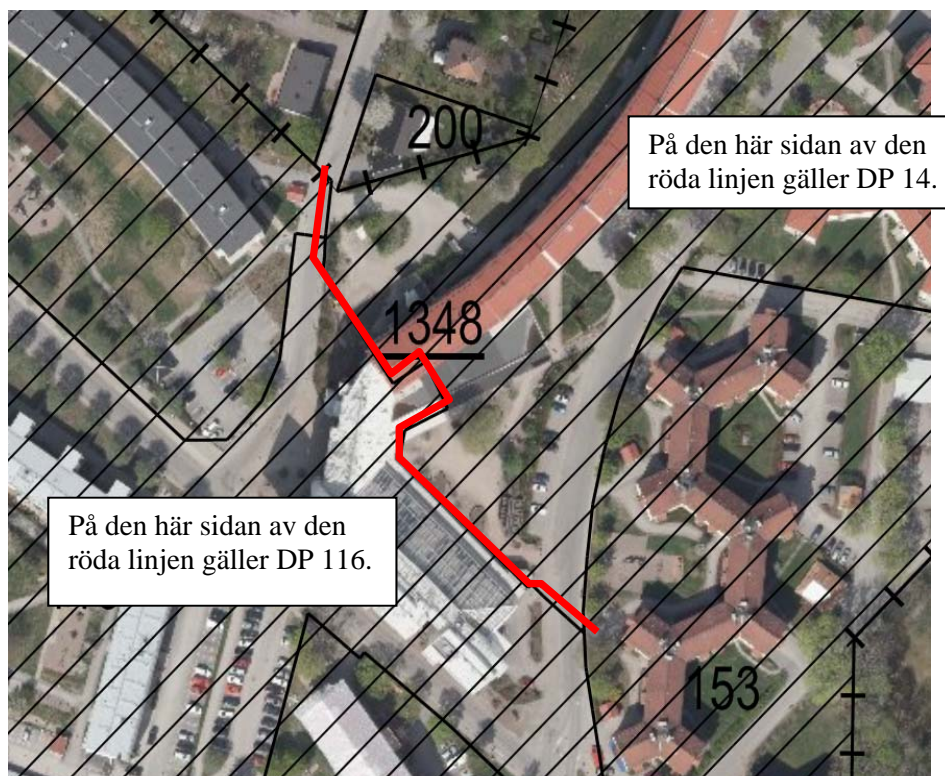
Genomförandet av den nya detaljplanen för Trädgårdsvägen innebär att en del av fastigheten Övra Runby 4:2, som ska utgöra allmänt torg, överförs till kommunens fastighet Övra Runby 5:1 (se nedan).



Mark inom fastigheten Övra Runby 4:2 (ljusblått) som genom fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet Övra Runby 5:1 (markerad med svart linje).



Gällande detaljplaner.



Ny detaljplan för Trädgårdsvägen

Den nya detaljplanen för Trädgårdsvägen medger bl.a. ett nytt bostadshus i korsningen Trädgårdsvägen/Runbyvägen (se skiss nedan). Framför bostadshuset planeras för ett körbart allmänt torg som även ska knyta an till platsen Runby torg. Med hjälp av markbeläggning och placering av träd och belysning sammanfogs ytorna visuellt och binds ihop som en förlängning av Runby torg. Torget ska inbjuda till att göra uppehåll på platsen genom möblering och plantering. Torget har en viktig upplevelsemässig funktion i att tydliggöra platsen som en mötesplats mellan olika rörelsestråk. Det planeras för verksamheter i lokalerna på omgivande bottenvåningar.



Ny planerad bebyggelse längs med Trädgårdsvägen (ljuslila byggnad i vänstra bilden) nordväst om Runby torg. Bilden till vänster visar även förslag till utformning av nytt körbart allmänt torg. Illustration: Fokus arkitekter.

3. Vem äger marken

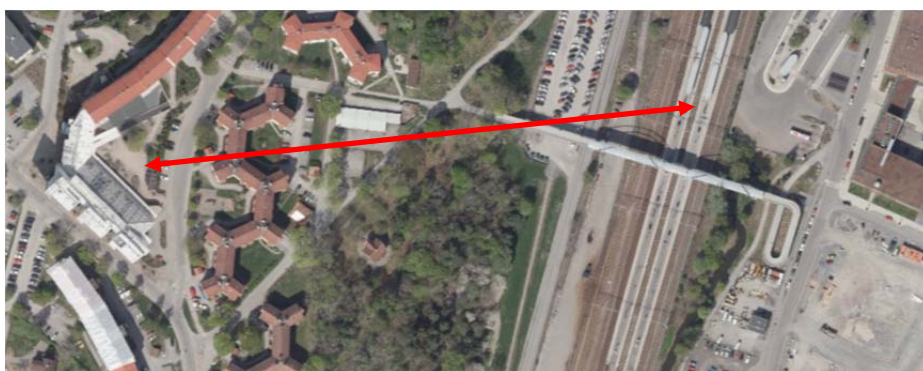
Öresundsfortet 1 äger fastigheten Övra Runby 4:2.

4. Området idag

Platsen Runby torg ligger i ena änden av det karaktäristiska huset ”långbågen” som när det byggdes representerade nya idéer kring boende och gemenskap. Det, inklusive torget, byggdes av Väsbyhem i början av 60-talet. Torget är bebyggt med två sammanhängande huskroppar, varav ett är bostadshus och ett innehåller lokaler och äldreboende.

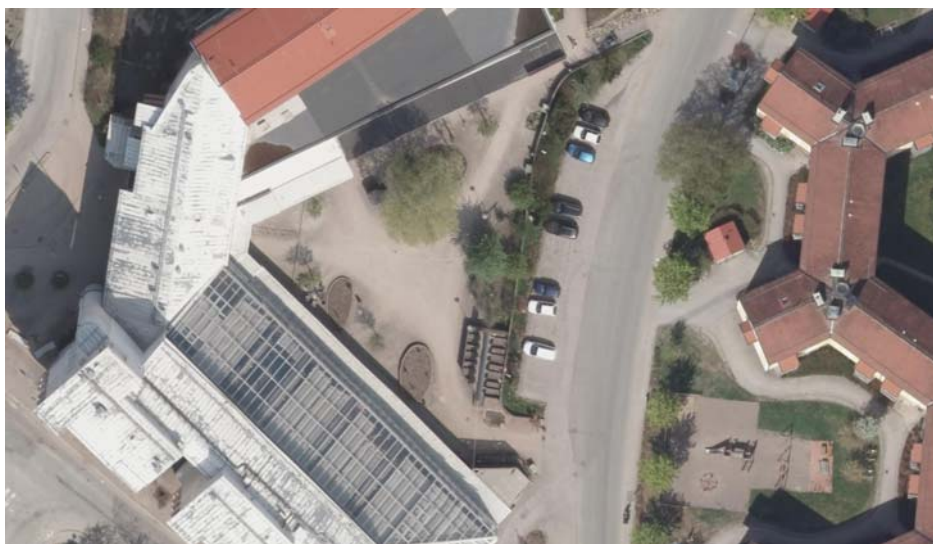


Runby torg i ena änden av det bågformade bostadshuset.



Runby torg och dess närhet till Upplands Väsby station.

Servicehuset, bostadshuset i glas, kom till i slutet av 80-talet. Framför torget i öster står de karaktäristiska stjärnformade bostadshusen, uppförda på 60-talet.



Taket på bostadshuset i glas och torgets form.

Förstudieområdet (fastigheten Övra Runby 4:2) uppgår till cirka 7200 kvm. Byggnaderna runt torget uppgår till mellan tre och sju våningar. Den norra bebyggelsen innehåller bl.a. bostäder medan bostadshuset i glas på torgets södra sida innehåller, förutom bostäder, verksamheter i form av bl.a. en restaurang och vårdcentral. Marken på torget är till övervägande del hårdgjord förutom ett träd vilket står centralt placerat. Torget omringas av lokaler i bottenplan på de byggnader som avgränsar torgrummet. Lokalernas verksamheter består av bl.a. hemtjänst, en mindre matbutik, en indisk restaurang samt en pirogfabrik.



Vy över torget från norr.



Vy över torget från väster. I fonden de karaktärsfulla "stjärnhusen".



Torget sett från norr med parkeringsplatser längs med Hagvägen.



Den, i gällande detaljplan, markerade gången avsedd för allmän gång- och cykeltrafik.



Runby torg sett från väster.

Avståndet till Väsby centrum är cirka 1,5 kilometer. Till Runby skola och Runby fritidshem är det cirka 450 meter. Runbyskogen med skid- och motionsspår ligger i närheten. Parkeringsplatser inom kvartersmark finns längs med Hagvägen.

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande villor samt flerbostadshus i tre till fyra våningar.

5. Geoteknik och markförhållanden

Terrängen på platsen utgörs av asfalterade körytor, hårdgjord torgyta samt planteringsytor med buskvegetation. En geoteknisk undersökning som gjordes i samband med bygget av glashuset på 80-talet (Alfred Orrje AB, 1985-03-01) visar att jorden överst, under matjordslagret, består av grusig, stenig sand och silt. Marken i övrigt består av fast siltig torrskopslera som i sin tur underlagras av fast, grusig sand med tunna lerskikt. Vid andra delar vilar den grusiga, steniga sanden och silten direkt på berg eller fast morän. En ny geoteknisk undersökning bör tas fram som uppdaterar ovanstående information.

6. Riksintresse, fornlämningar och biotopskydd

Förstudieområdet berörs inte av något riksintresse eller fornlämningar.

Utmed Trädgårdsvägen och Hagvägen finns idag en allé av oxel som omfattas av det generella biotopskyddet. Dock berörs inte fastigheten Övra Runby 4:2 av alléerna.



Alléer markerade med gula prickar. Fastigheten Övra runby 4:2 berörs ej av det generella biotopskyddet.

7. Störningar och risker

Vägtrafik

Längs med Trädgårdsvägen ligger bullernivån över 55 dBa ekvivalent ljudnivå. Torget i övrigt och längs med Runbyvägen har en ljudnivå på 55 dBa (ekvivalent) och lägre. Under planprocessen kommer bullernivån att utredas ytterligare.

Flygtrafik

Området ligger utanför riksintresset Arlanda flygplats influensområde. Dock råder höjdrestriktioner då flyget märks.

8. Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnorm för luft överskrids inte inom förstudieområdet.

9. Trafikfrågor

Gång- och cykelväg

Hagvägen och Trädgårdsvägen kantas av trottoar på båda sidor av varierande kvalitet. Gående och cyklister når området från stationen via Bills backe eller Hagvägen. På Bills backe får cyklister dela körbana med biltrafiken och gångbana saknas på del av vägen. Hagvägen söder om korsningen med Trädgårdsvägen är försörjd med gemensam gång- och cykelbana och Trädgårdsvägen har en gång- och cykelbana som är separerad med vegetation. Trafiksäkerheten och eventuella förbättringar för gående och cyklister ska studeras under planarbetet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i anslutning till områdets nordvästra del med bussar i halvtimmestrafik och Upplands Väsby station med pendeltågstrafik mot Stockholm och Uppsala ligger ca 300 meter från planområdet. Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Biltrafik

Infart till området sker via Hagvägen och Runbyvägen. Hastigheten på angränsande vägar är begränsad till 30 km/h. År 2015 uppmättes biltrafiken på Hagvägen till cirka till cirka 1100 fordon/vardagsmedeldygn och på trädgårdsvägen till cirka 1300 fordon/vardagsmedeldygn. Ett tillskott av bostäder och service kan innebära ökad trafik på dessa gator.

Vad håller Hagvägen kommer översyn av denna göras i samband med planarbetet.

Parkering

Boendeparkering sker inom kvarterersmark. Vid god tillgänglighet med kollektivtrafik utgår parkeringstalen från en lägre andel arbetsresor med bil än dagens färdmedelsval. Syftet är att stimulera minskad arbetspendling med bil. För detaljhandel och dagligvaror behövs cykelparkeringar både för besökare, kunder och anställda. Parkeringsbehovet för bilar och cyklar samt dess placering ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet, se tabeller nedan som redovisar föreslaget parkeringstal enligt Upplands Väsby trafikplan 2013.

Tabell: Parkeringstal för cyklar vid bostäder i flerfamiljshus förslag 2012

Cykelplatser per lägenhet	Vid entré	I cykelgarage
1 rok	0,5	0,8
2 rok	0,8	1,5
3 rok	0,9	2,0
4 rok	1,1	2,4
5 rok	1,2	2,7

Tabell: Parkeringsbehov för bilar vid bostäder i tidiga skeden inkl. besöksparkering, förslag 2012

Antal bilplatser per bostadsyta	Tillgänglighet till kollektivtrafik		
	God	Kvartstrafik	Mer sällan
bpl/1000 kvm BTA	14	17	20

Tabell: Parkeringstal för cyklar vid handel, förslag 2012

Cykelplatser per 1000 kvm BTA	
Detaljhandel och service	10
Dagligvaror	10
Volymhandel	2

Tabell: Parkeringstal för bilar vid handel, förslag 2012

Antal bilplatser per 1000 kvm BTA	Tillgänglighet till kollektivtrafik		
	God	Kvartstrafik	Mer sällan
Detaljhandel	15-25	20-30	25-35
Dagligvaruhandel	25-35	25-35	30-45
Volymhandel	25-35	25-35	25-35
Sysselsatta	1,5-2,5	3-4	5

Ur Upplands Väsby trafikplan 2013.

10. Teknisk försörjning, va, uppvärmning och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Befintliga spill-, dag- och vattenledningar finns i Trädgårdsvägen, Runbyvägen och Hagvägen och har god kapacitet. Under planprocessen ska de befintliga serviserna inom förstudieområdet klarläggas och samordnas.

Fortum har fjärrvärmeledningar i Hagvägen och i Trädgårdsvägen. Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga byggnader vid Runby torg är anslutna till Fortums fjärrvärmenät.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Enligt policyn ska krav ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartermark i samband med plan- och bygglovsprocesser, hårdgjorda ytor ska minimeras, belastningen på befintliga system ska minska och fördröjningsåtgärder ska sättas in där så är möjligt. Dagvattenhanteringen måste studeras vidare under planarbetet och lösning ska ske enligt ovan gällande principer och ambitionen bör vara att minska andelen hårdgjorda ytor. Dagvattnet kan med fördel användas som en resurs i området och bidra till rekreativa kvaliteter.

Området ligger inte inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt och berörs därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

El

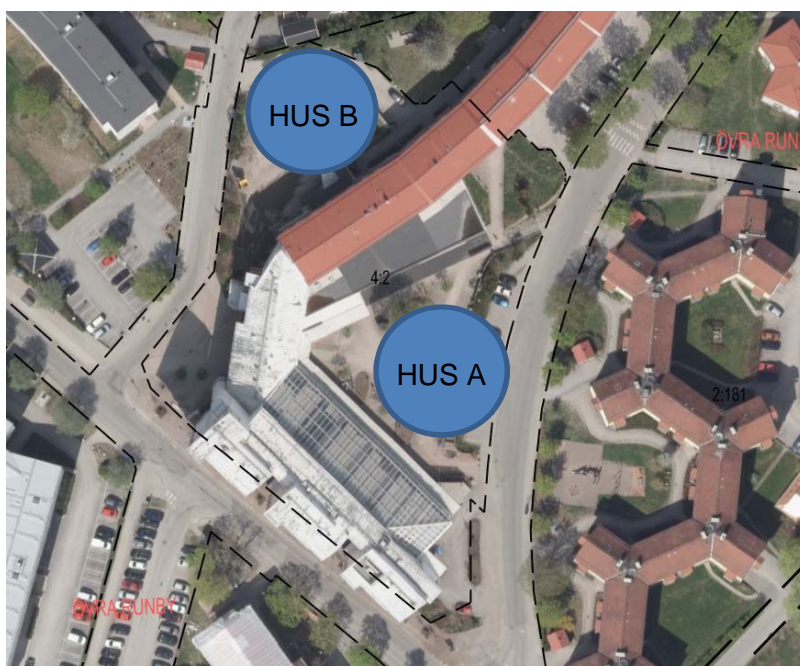
Eon har el-ledningar i Hagvägen, Trädgårdsvägen och i Rundbyvägen. Kontakt med Eon ska göras i det fortsatta planarbetet för att säkerställa kapaciteten i elnätet för den planerade bebyggelsen och eventuellt behov av ny transformatorstationsplacering i området.

Tele/Fiber

Skanova har tele/fiberledningar i Hagvägen, Trädgårdsvägen och i Rundbyvägen. Stokab har fiberledningar i Trädgårdsvägen. Svensk infrastruktur har fiberledningar i norra delen av Rundbyvägen. Kontakt med tele/fiberleverantörer ska göras i det fortsatta planarbetet.

11. Förslag till bebyggelse

Bebyggelse föreslås av fastighetsägaren att placeras på och i anslutning till torget, i fastighetens norra del längs med Rundbyvägen. Under planarbetets gång ska förutsättningar utredas huruvida detta är en lämplig placering med tanke på omgivning och läge. Frågor som ska studeras är bl.a. höjd, utformning/gestaltning, skuggning samt tillgång till utemiljö/bostadsgård. Kommunen har begärt in tre sinsemellan olika volymsskisser som visar på hur Hus A och Hus B förhåller sig till varandra och sin omgivning. Detta kommer ligga som underlag i den fortsatta planprocessen.



Blå cirklar indikerar var fastighetsägaren vill placera bostäder.

12. Miljö- och naturvårdsfrågor

Inom och nära förstudieområdet finns en brist på kvarterspark och bostadsnära park/stadsdelspark. Cirka 800 meter från förstudieområdet finns dock Runbyskogen som kan klassas som större natur- och rekreationsområde med möjligheter till naturupplevelser, motionsspår och skidspår m.m. Runbyskogen är också ett område som upplevs som ett "tyst område" av boende i kommunen. Överlag kan sägas att platsen i övrigt består av mycket hårdgjorda ytor, liten infiltrationsmöjlighet för dagvatten, har medelstor risk för lokala värmeöar och endast viss andel av vegetation. I fortsatt planarbete kommer hänsyn tas till ovanstående.

13. Hållbar utveckling

Kommunen har höga ambitioner vad gäller miljöarbetet och enligt den strategiska kommunplanen (s. 26) ska "kommunen aktivt arbeta för ett mer miljöanpassat byggande i samverkan med byggande aktörer". Kommunen bör tillsammans med fastighetsägaren aktivt jobba med miljö- och hållbarhetsfrågorna för att skapa mervärden i samhället och stadsbyggandet.

14. Medborgardialog

Under hösten 2015 anordnade kommunen en medborgardialog på Runby torg. Syftet med dialogen var att kartlägga befintliga förutsättningar och fråga medborgarna vad de ansåg om platsen; vad som är bra, vad som saknas samt hur platsen i framtiden skulle kunna stärkas som en mötesplats och viktig knutpunkt. Medborgarna fick även veta att det planeras att byggas bostäder på och i anslutning till torget. Totalt kom omkring 140 personer och underlaget kommer att användas i den fortsatta detaljplaneprocessen.



*Besökare på medborgardialogen,
14 november 2015.*



Det som framkom var bl.a. att många saknar den plats som torget representerade förr med verksamheter som matvaruaffär, bibliotek, fiskaffär, blomsterhandel och café. Flera anser att platsen idag mest signalerar skräpighet och att den är otrygg och tråkig. Läget lyfts fram som något positivt. Kortsiktiga åtgärder som blomplantering, förbättrad belysning samt fler sittplatser efterfrågades. Långsiktigt vill folk att det ska komma fler butiker och verksamheter till platsen. Gärna fler aktivitetslokaler, både för unga och äldre.

Vad gäller ny bebyggelse ställer sig ett flertal positiva till att fler bostäder tillkommer på platsen. Dock råder delade meningar om var dessa skulle stå. Torget anses ändå vara en fin plats som några vill bevara.

15. Behovsbedömning

Den preliminära bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken inte behöver tas fram.

16. Sammanfattning av frågeställningarna

I det fortsatta planarbetet behöver följande studeras och utredas:

- Utformning och placering av bostadsbyggnader och bostadsgård
- Gestaltning
- Solstudier
- Trafik, befintliga och uppskattade fordonsmängder, trafiksäkerhet och parkeringsplatser
- Trafikbuller
- Geoteknik
- Dagvattenhantering
- VA-utredning över befintliga VA-serviser inom förstudieområdet samt karta över ledningssamordning
- Klarläggning av drift och ägarförhållanden inom gatu- och kvartersmark

17. Avtal

Ett plankostnadsavtal, som reglerar kostnaderna för planarbetet ska tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen om beslut om planuppdrag ges.

18. Exploateringsekonomi

Exploateringen bedöms inte innebära några ekonomiska åtaganden eller marktäkter för kommunen.

Exploateringen medför inget behov av utbyggnad av VA. VA-anlutningar till den nya bebyggelsen som fastighetsägaren ska uppföra inom området betalas enligt kommunens taxa. Fastighetsägaren ombesörjer och bekostar erforderliga avtal med leverantörer av energi, fiber m.m.

Inför antagandet av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen.

19. Tidplan

Samråd om planen bedöms kunna ske till sommaren 2016, granskningsskede vid årsskiftet 2016/2017 och antagen plan 1-2 Q 2017.

Detaljplaneförslaget föreslås hanteras enligt utökat förfarande, plan- och bygglagen 2010:900. Motiv till detta är att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och anses vara av betydande intresse för allmänheten.

Kommunikation sker inom ramen av planprocessen enligt PBL.

Planuppdrag miljö- och planutskottet, februari 2016.

Samråd, 2-3 Q 2016.

Granskning, årsskiftet 2016/2017.

Antagen plan, 1-2 Q 2017.

SLUTSATSER

Platsen Runby torg har ett strategiskt läge i kommunen, både som en lokal mötesplats i den västra delen av Upplands Väsby kommun men också med nära koppling till järnvägen och stationen. Planer på förtätning i Väsby entré, stationsområdet, förstärker också platsen Runby torgs strategiska läge. Det gör att det är en bra plats att förtäta på.

Platsen har en del karaktäristiska drag som är väsentliga att lyfta fram. Torgets form är triangulärt och öppet åt öster. Bebyggelsen som omsluter torget har från början haft fungerande verksamheter av olika slag i bottenplan men under åren har dessa kommit och gått och idag är det endast några stycken som är i bruk. Det är tämligen låg bebyggelse runt torget med en högsta skala på ca 7 våningar (bostadshuset i glas). Den öppna delen möts av de karaktäristiska stjärnhusen som är 3-4 våningar höga. I den norra delen där fastighetsägaren

vill placera en byggnad består omgivningen av friliggande villor. Detta gör att det råder en mänsklig skala runt torget som känns trevlig och tillmötesgående.

Kommunen planerar för ett nytt allmänt torg i korsningen Trädgårdsvägen/Runbyvägen. Denna platsbildning planeras som en shared space-yta där olika trafikslag ska kunna mötas. Runby torg förväntas fortfarande i framtiden fylla en funktion som mötesplats och lokal knutpunkt.

Medborgardialogen gav indikationer på att invånarna i Runby efterfrågar ett lokalt centrum som har mer än vad platsen Runby torg kan erbjuda idag. De önskar se fler butiker och verksamheter och inte minst ett apotek och en närbutik som har mer att erbjuda i matvaruväg än befintlig kiosk. Det gamla Runby torg var en lokal mötesplats med både café, fiskaffär och blomsterhandel. Tillförsel av fler bostäder skulle innebära ett större underlag av kunder och därmed underlätta för att ha fler verksamheter på platsen. Likväl innebär fastighetsägarens förslag till fler bostäder att torget till stora delar byggs bort. Det vill fastighetsägaren kompensera genom att låta bottenvåningen i ett nytt bostadshus på torget bli till ett inomhustorg med publika verksamheter tillgängliga för alla.

Den andra platsen som planeras för bostäder, i norra delen av fastigheten, består idag av höjdskillnader och är mer av en baksida. Kommunen ser emellertid detta som en intressant plats att förtäta på då ev. bebyggelse här skulle samspela med ny planerad bebyggelse längs med Trädgårdsvägen och det körbara allmänna torget.

Kommunen har begärt in tre sinsemellan olika volymskisser som visar på hur Hus A och Hus B (se s. 10) förhåller sig till varandra och sin omgivning. Dessa kommer ligga som underlag i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Förslag till beslut

Ett förslag till planuppdrag skrivs fram till miljö- och planutskottet.

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Emma Byström
Planarkitekt