

Detaljplan för

Hasselnöten

Område i Väsby skogen, Upplands Väsby kommun



PLANBESKRIVNING - GRANSKNING

november 2020

Standardplanförfarande

PBL 2010:900 tillämpas Diarienumr KS/2019:37



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

PLANHANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	4
Plandata	4
Natur och ekosystemtjänster	5
Bebyggelse	6
Gator och trafik	7
Gestaltning	10
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	16
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	19
Behovsbedömning	19
GENOMFÖRANDE	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder	23
Organisatoriska åtgärder	24
Administrativa frågor	25
FÖRUTSÄTTNINGAR	26
Riksentressen	26
Kommunala planer och program	26
Natur	28
Kulturmiljö	31
Bebyggelse	32
Trafik	33
Teknisk försörjning	34
MEDVERKANDE	35

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning inkl genomförandefrågor och behovsbedömning om betydande miljöpåverkan
- Gestaltningsskiz

Bilagor:

- Utredning av omgivningsbuller - rapport R01-283192 (Tyréns – 2017-12-14)
- Dagvattenutredning (Björking, 2017-12-28, rev. 2020-11-04)
- PM Geoteknik (ÅF, 2017-05-31, rev 2018-05-23).
- Miljöteknisk markundersökning - Hasselnöten (ÅF, - 2017-05-19)
- VA-utredning Hasselnöten (ÅF, 2017-05-16)
- PM Ekosystemtjänster och grön infrastruktur, Hasselnöten, Upplands Väsby kommun, (2018-02-12)
- Grundvattenströmningar (Skanska 2019-10-10)

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bebygga rivningstomten för Hasselskolan och angränsande servicebyggnad med nya bostäder, parkeringsgarage, en förskola, aktivitets- och rekreationsytor samt möjlighet till lokaler. Det befintliga utomhusbadet i nordöstra delen av planområdet föreslås rustas upp och tomten byggas ut med ett aktivitetshus. Hasselnöten planeras bli ett tillskott till befintlig område och skapa goda bostadsförhållanden med närhet till service och natur. Placeringen av byggnader och allmänna platser syftar till att på ett yteffektivt sätt skapa ett tryggt område med ett varierat gaturum med tydliga kopplingar till omgivningen.

Exploateringen av området ska bidra till en förbättring av ekologiska värden, bland annat genom att ta hänsyn till befintliga värden samt skapa nya ekosystemtjänster. Uppvuxna träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt och dagvatten fördröjs och renas på plats. Infiltration av dagvatten ska ske i den mån det är möjligt.



Planområdets läge, norr om centrala Väsby.

Privata parkeringsplatser föreslås koncentreras i ett parkeringsgarage med ca 90 bilplatser i planområdets sydöstra del.

Under planarbetet har en dialog genomförts med unga tjejer i området. Dialogen hade som mål att utifrån tjejernas behov ge förslag på hur allmänna ytor kan utformas till att bli attraktiva och trygga. Förslaget redovisas i gestaltningsbilagan (TEA, White, Urbio 2020-08-28).

Planförslaget omfattar ca 200 bostäder och 120 förskoleplatser samt yta för utomhusbad, aktivitetshus och rekreation.

Förslag och konsekvenser

Plandata

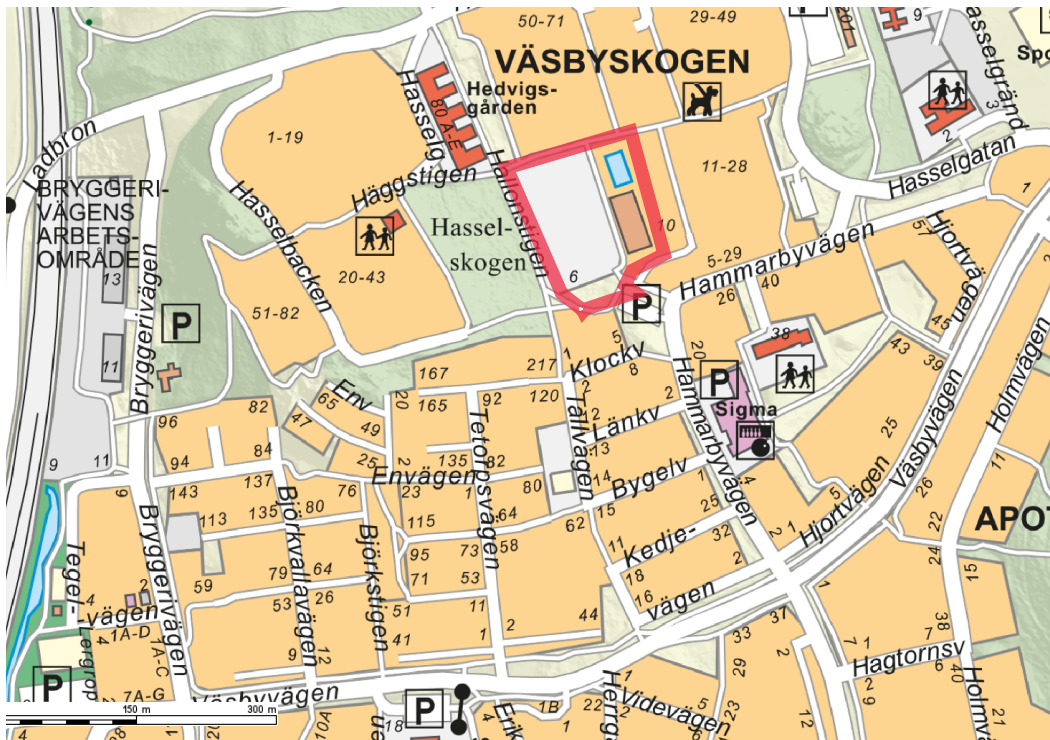
Denna plan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015. Planen beräknas antas av kommunstyrelsen.

Läge

Planområdet ligger i norra delen av Upplands Väsby tätort, nordväst om Sigma centrum. Området avgränsas av Hasselskogen i väst, Hammarbyvägen i söder samt omkringliggande bebyggelse i norr och öst.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,7 ha (27 000 kvm).



Översiktskarta, planområdet i röd ram.

Markägförhållanden

Inom planområdet:

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Hammarby 8:1	Upplands Väsby kommun
Hammarby 8:2	Väsbyhem
Hammarby 1:548	Upplands Väsby kommun

Utanför planområdet:

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Hammarby 8:4	Privat
Hammarby 8:7	Väsbyhem
Hammarby 8:8	Väsbyhem
Hammarby 8:62	Väsbyhem



Fastigheter inom och utanför planområdet.

Natur och ekosystemtjänster

Föreslagen exploatering leder både till nyskapande och till viss del borttagande av natur. Grundprincipen utöver den biotopskyddade allén längs med Hallonstigen, är att så många grövre träd som möjligt ska bevaras och att ytterligare naturkvaliteter ska tillföras. Med grövre träd menas här träd med en stamdiameter över 30 cm. De bidrar med höga biologiska värden och en grön spridningskorridor genom planområdet. Två tallar och en asp är skyddade i planförslaget.

Planområdet består till största del av kvartersmark och torgyta. I västra delen mot Hasselskogen ska trädallén och en del av dess biotopskyddsområde planläggas som naturmark. Marken planläggs för att säkra allén inom allmän kommunal mark samtidigt som gång- och cykelvägen (Hallonstigen) får en ny koppling in mot bostadsområdet. Förskolegården i planområdets nordvästra del gränsar till den biotopskyddade allén.

På förskolegården sparas både barr- och lövträd för att skugga barnens lekplats och ge ett pedagogiskt inslag. Träden bidrar till biologisk mångfald i området och säkrar livsmiljö för arter knutna till grova ädellövträd och barrträd. Valet av växtmaterial till gården ska genomsyras av en tanke på ekosystemtjänster. Blommande och bärande buskar och lokala trädarter ska prioriteras. Så lite som möjligt av gårdsytorna bör hårdgöras.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en stödjande ekosystemtjänst som är nödvändig för att många andra ekosystemtjänster ska kunna fungera. Artrikedom går att underhålla i de flesta naturmiljöer, även hårt nyttjade sådana. Nedan är en lista över olika sätt att skapa biologisk mångfald på förskole- och bostadsgårdar.

- Fågelholkar
- Biholkar (kan placeras högt, så att inga barn får direktkontakt med bina)
- Fågelbord
- Fladdermusholkar
- Foderautomat för fjärilar på våren.
- En trädgårdskompost med kvistar och löv i ett av gårdens hörn kan bli ett vinterbo åt igelkottar och andra smådjur.
- Lämna "ogräs" längs gårdens kanter och i dess hörn, där det är möjligt.

Den nära anknytningen till Hasselskogen ger höga naturpedagogiska värden till bostadsområdet. Gröna tak skapar en visuell grön länk för flygande insekter och bin samtidigt som det renar dagvatten. Planteringar på allmän plats ger estetiska värden och gynnar folkhälsa.

Bebyggelse

Bostäder, förskola och utomhusbad

Inom detaljplanen föreslås ca 200 nya bostäder uppförda i flerbostadshus. Våningsantalet föreslås bli mellan 4-6 våningar med en högre byggnad på 8 våningar centralt i området.

Förskolan placeras i nordväst intill Hasselskogen som också kan användas i verksamheten. Förskolegården planeras bli ca 3000 kvm. Förskolegård ska utformas enligt kommunens riktlinjer, *Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö*.

Det befintliga utomhusbadet är en kvalité i närområdet som föreslås utökas med ett aktivitetshus samt flytt av bassäng och upprustning av badfaciliteterna. Aktivitetshuset föreslås innehålla lokaler för idrott och föreningar.

Tillgänglighet

Bostäder, förskola, aktivitetshus samt parkeringsgarage ska vara fullt tillgängliga samt ha tillgång till handikapparkering inom ett avstånd om högst 25 meter från entré.



Illustrationsplan över föreslagen exploatering inom planområdet.

Gator och trafik

För att möjliggöra ny bebyggelse inom planområdet föreslås det centrala stråket bli en körbar torgata tillgänglig för behörig trafik. Torggatan blir en förlängning av befintlig infart från Hammarbyvägen som tidigare försörjt Hasselskolan. Centralt i området skapas en större plats med syfte att bli ett mötestorg i områdets mittpunkt där entréer till förskola, bad och bostäder samlas. Leveranser till och från verksamheterna planeras ske från denna plats. Torgatans syfte är att skapa en trygg och attraktiv miljö mellan husen tillgänglig för främst gång- och cykeltrafik samtidigt som nödvändig biltrafik kan angöra inom området.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet föreslås gångtrafik prioriteras och cykeltrafik röra sig på gåendes villkor. Av den anledningen föreslås inga separerade ytor för cykel. Väster om planområdet går en gång- och cykelväg "Hallonstigen" i nord-sydlig riktning. Söder om området planeras Hallonstigen att få en genare koppling runt den befintliga parkeringsplatsen och kullen för att öka tillgängligheten och skapa en genare GC-väg.



Stråk för gång- och cykel.

Hallonstigen i väst behåller till stor del sin nuvarande utformning men dras om något i söder runt kullen.

En ny koppling föreslås från torget till Hallonstigen.

Den nord-sydliga sträckan genom området planeras som torggata med framkomlighet enbart för angöringstrafik på gåendes villkor.

Biltrafik

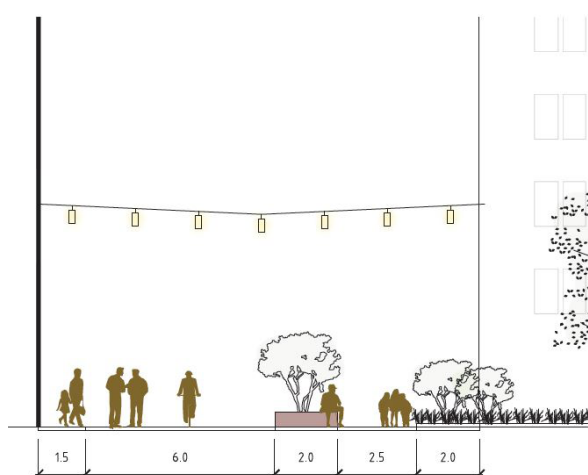
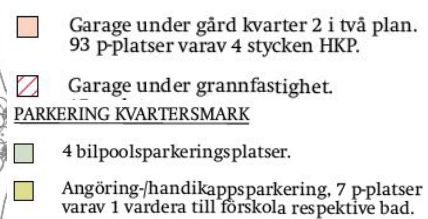
Biltrafik kan angöra via den nord-sydliga torggatan fram till vändplanen i planområdets mittpunkt. Torggatan ska utformas för långsamtgående rörelser av biltrafik och inte uppmuntra till annan användning än nyttotrafik.

Parkering

All privat parkering, inklusive besöksparkering, ska lösas inom kvartersmark. I aktuellt förslag föreslås större delen av parkeringsbehovet att lösas i parkeringsgarage i det sydöstra kvarteret. In- och utfart från parkeringsgaraget planeras på angränsade fastighetsmark vid byggnadskroppens södra kortsida.

Förslaget innehåller 108 parkeringsplatser vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Detta är ett lägre parkeringstal än de riktlinjer som återfinns i kommunens gällande trafikplan från 2013. Om byggbolaget åtar sig att genomföra former av mobilitetstjänster finns det möjlighet att sänka parkeringstalet i förhållande till kommunens riktlinjer.

Del av parkeringsbehovet föreslås kunna lösas utanför planområdet genom att samutnyttja grannfastigheten Hasselbladens parkeringsgarage. Med en sådan lösning kan parkeringsgaragets påverkan på grundvattnet minska då inget underjordiskt våningsplan krävs. I aktuell detaljplan föreslås de boende ges tillgång till bilpool där byggherren finansierar medlemskap under de första fem åren. Förslaget innehåller 190 cykelplatser utomhus och 385 stycken inomhus på gården i det sydvästra kvarteret, vilket motsvarar ett cykeltal på ca 2,7 per bostad.



Gatusektion (t.v) och utformningsförslag av torggatan (t.h)

Gestaltning

Hasselnöten skall fungera som en sammanlänkande kärna i närområdet som binder ihop bostadskvarteren i norr och öster med Hasselskogen i väster samt Hammarbyvägens bebyggelse i söder. Byggnaderna ska rama in den allmänna platsen och skapa trygga och livfulla miljöer med en harmonisk och varierad gestaltning i både skala och detaljer. Till detaljplanen har en gestaltningbilaga (2020-08-28) tagits fram i syfte att tydliggöra ambitionerna inom varje kvarter och på allmän plats.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Under planprocessen har en dialog genomförts med unga tjejer som bor i närområdet (White, mars 2019, januari 2020). Dialogen hölls med anledning av att få in information om vad de tycker är viktiga inslag för att en plats ska upplevas attraktiv och trygg. All allmän plats har sedan utformats utifrån deras idéer och beskrivs mer i detalj i gestaltningsbilagan.

Det centrala torget utgör kärnan i planområdet, med entré till förskola, utomhusbad och aktivitetshuset men även till tre av kvarterens bostadshus samt ingång för fotgängare till garage. Vistelsekvalitéer är en viktig del i gestaltningen av torget med karaktärsfull belysning, sittplatser och större träd. Planteringarna föreslås nedsänkta för omhändertagande av dagvatten.

Torggatan både norr och söder om det centrala torget utgör ett stråk genom hela om-



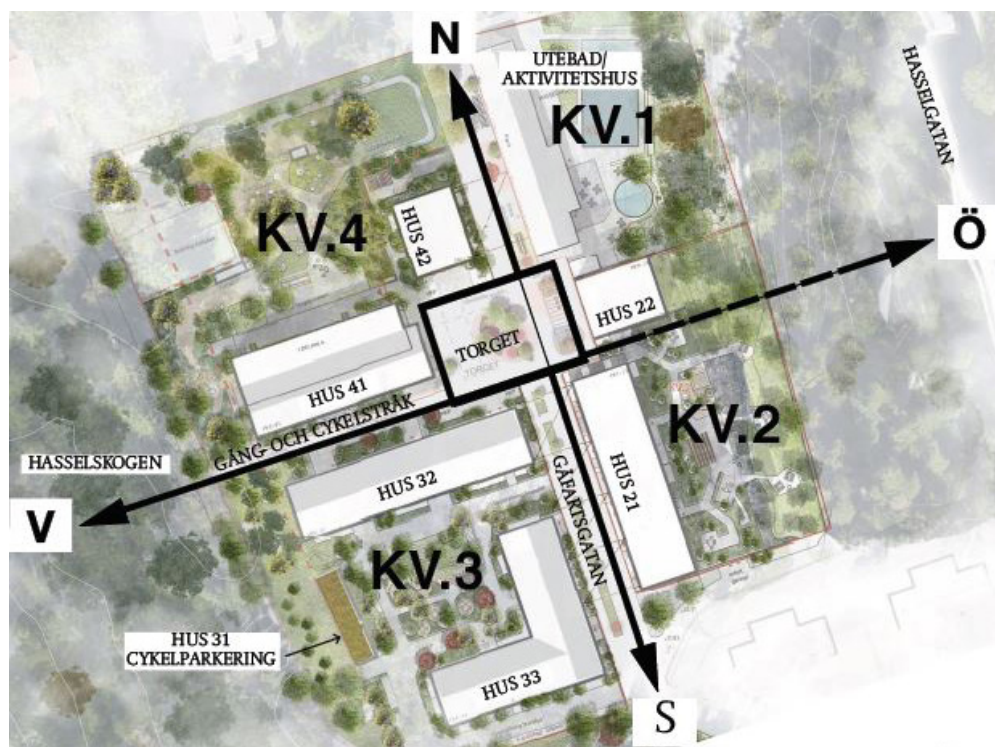
Den centrala torgytan med utrymme för dagvatten, rekreation och entréer till flera av de föreslagna byggnaderna. (White, Urbio, TEA)



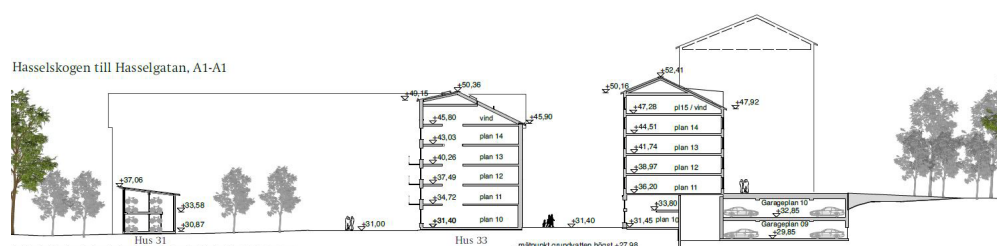
Torgytan i sektion med vy mot norr. (White, Urbio, TEA)

rådet med en sammanhållen karaktär i material och med grön förgårdsmark på båda sidor. Även detta stråk föreslås utformas utifrån dialogen med unga tjejer och innehålla vistelseytor med bänkar och sittytor, möjlighet till aktiviteter samt karaktäristiska färger och belysning.

Sambandet till Hasselskogen förstärks genom en ny gång- och cykel väg i öst-västlig riktning. De lokala naturtyperna föreslås återkomma i växtval för gatu- och gårdsmiljöer med inhemska träd, ängsytor och synliga stenpartier. Samtliga bostadsgårdar föreslås ha en egen karaktär.



Kopplingar inom planområdet.



Genomskärning sett från söder som visar höjdförhållanden mellan byggnader samt parkeringsgaraget. I bakgrunden syns punkthuset som föreslås bli 8 våningar.

Bebyggelse

Byggnadernas skala i förslaget är högre mot bergskanten i nordsydlig riktning och ansluter till de befintliga lamellhusen i sex våningar på höjden. Hasselnötens högsta byggnad föreslås bli punkthuset vid torget i åtta våningar som skapar en blickpunkt i området och markerar den centrala torgplatsen. I väster föreslås byggnaderna lägre, ner till fyra våningar där gårdarna öppnar sig mot Hasselskogen.



Fasader mot väster.



Fasader mot öster.



Fasader mot söder.

De fyra kvarteren föreslås få olika karaktär i form och material. Färgskala och materialval anknyter till grannkvarteren som i huvudsak har fasader i tegel och puts. Entréer ska vända sig mot gata eller allmän plats för att skapa ett varierat och tryggt stråk med ögon mot gatan. Entréer föreslås genomgående för att ge tydliga sammanhang mellan gata och gård.



Perspektiv från norr med torget i förgrunden. Aktivitetshuset syns till vänster i bild.



Perspektivbild på torget sett från sydväst. T.h. På torgets östra sida föreslås en högre byggnad på åtta våningar. I anslutning till byggnaden finns entré till badet och tvättstuga. T.v. På torgets norra sida föreslås en byggnad i fem våningar uppförd i trä.



Badet föreslås rustas upp och få nya kompletteringsbyggnader med bland annat ett aktivitetshus med idrotts- och föreningslokaler.



Byggnadsförslaget sett från söder

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Under den nord- sydliga torggatan löper ett befintligt VA-ledningsstråk. I planeringsarbetet har hänsyn tagits till detta då torggatan placerats ovanpå stråket för att inte tvinga fram en flytt av ledningarna. En VA-kapacitetsutredning har genomförts (ÅF, 2017-05-16) som visar att dagvattenledningarna har viss kapacitetsbrist, spillvattenledningen behöver infodras (strumpas) medan vattenledningarna klarar av att försörja utbyggnadsförslaget.

Dagvatten

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

Framtagen dagvattenutredning (Bjerkning 2020-11-04) har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 10 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).
- Att planerad exploatering inte ska öka flödesbelastningen på det kommunala dagvattennätet.

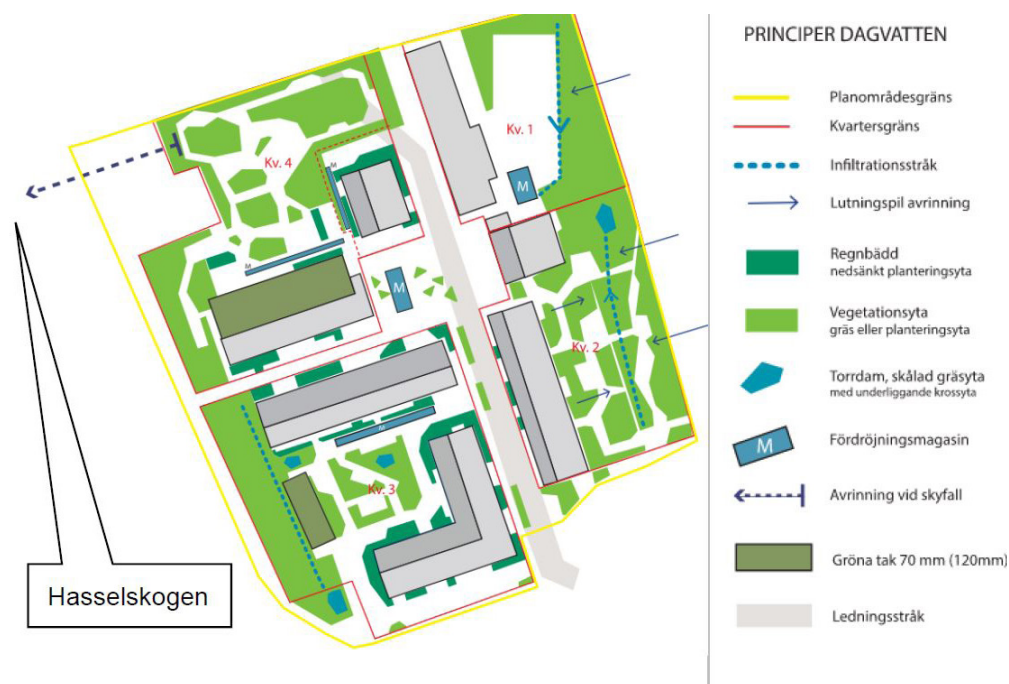
Området genererar idag ett dagvattenflöde vid ett 10-årsregn som uppgår till knappt 200 l/s. Efter exploatering beräknas dagvattenflödet vid ett 10 årsregn inklusive klimatfaktor på 1,25 uppgå ca 260 l/s. En ökning med 60 l/s.

Fördröjande magasinvolym för kvarter Hasselnöten föreslås dimensionerats för ett 20 årsregn med förutsättningen att områdets dagvattenflöde inte får öka jämfört med innan exploatering. Fördröjande dagvattenvolym beräknades till 128 m³, med 34 m³ på allmänplats respektive 94 m³ för totala kvartersmarken.

Dagvattenhanteringen inom planområdet planeras bestå av ytlig och öppen avledning, via rännalsplattor eller lågpunktslinjer, till nedsänkta regnträdgårdar och torrdammar/skålade gräsytor som bräddar mot dagvattennätet. Kompletterande underjordiska makadammagasin kan anläggas under hårdgjord yta i torget och i Hasselbadet för hantering av dagvatten där ytlig avledning inte är möjlig. Takvatten som lutar mot förgårdsmark mot gångfartsgata omhändertas i regnträdgårdar med dränering och bräddning mot dagvattennätet. Magasin på Hasselbadet (kv 1) bör utföras med tät konstruktion för att skydda reservvattentäkten från eventuella föroreningar. Magasin ska anläggas över grundvattennivån.

Med föreslagen dagvattenhantering kommer 79 % av årsmedelnederbörden att renas innan utsläpp på dagvattennätet och samtliga föroreningsmängder minska. Därmed görs bedömningen att genomförande av detaljplanen inte försvårar för recipient Väsby-ån att uppnå MKN (Miljö kvalitetsnormer).

Sekundära avrinningsvägar ut från kv Hasselnöten bör utgöras av de gång- och cykelvägar som letar sig mot Hasselskogen. Bostäder anläggs högre än omkringliggande gator för att minska risken att extrem nederbörd rinner in i entréer och källare. Lågpunkten sydväst om kvarter 3 utgör en naturlig lågpunkt. För att minska vattenvoly-



men i lågpunkten samt risken för skador vid översvämning kan en vall i Hasselskogen (väster om allén) samt ett infiltrationsstråk öster om allén inom kv 3 anläggas. Ett utlopp i lågpunkten mot kommunalt ledningsnät säkerställer att denna kan tömmas på vatten. Planen bedöms inte påverka nedströms liggande områden då de sekundära rinnvägarna går mot Hasselskogen som utgör ett "säkert" översvämningssområde utan risk för att skada bebyggelse.

Vid händelse av brand kommer eventuellt släckvatten att till största delen tas omhand av det kommunala dagvattennätet.

Energianvändning

Fjärrvärme finns utbyggt inom området. Förnyelsebara uppvärmningsmetoder bör användas som t.ex. solvärme, närvärme eller pellets.

Befintlig transformatorstation söder om planområdet har kapacitet att försörja utbyggnadsförslaget.

Avfall och återvinning

Miljörum föreslås i alla kvarter med ett större rum i kvarter 3 där alla boende i området har tillgång till fler fraktioner för återvinning. Miljörummen nås alla från torggatan där sopbilar kan komma åt att hämta. Badets avfallshantering ligger i den mindre byggnaden mot torget.



Bilden visar föreslagna placeringar av miljörum i byggnadernas bottenplan.

Hälsa och säkerhet

Trygghet

Den fysiska miljön ska vara trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionshindrades och äldre behov av trygghet ska särskilt beaktas. Planeringen ska inriktas och medverka till att människor rör sig i de offentliga rummen. Genom detaljplanen skapas en stadsmiljö där den upplevda tryggheten kan bli stor genom tydliga gränser mellan vad som är privat och allmänt samt att bebyggelsen vänder sig mot gator och vägar där människor rör sig.

Brandkrav

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

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

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

Buller

Enligt bullerutredningen (Tyréns, 2017-12-14) beräknas den högsta ljudnivån från vägtrafik vid fasad till 52 dB(A) ekvivalent A-vägd ljudnivå, respektive 72 dB(A) maximal A-vägd ljudnivå. Planområdet får mestadels ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 60 dB(A) 1,5 m över mark.

Riktvärdet för uteplatser om högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) vid markplan 1,5 m över mark, överskrids endast intill infartsvägen. Beräkningar visar att uteplatser samt förskolegården inte får ljudnivåer från väg- och spårtrafik som överstiger riktvärdena. Detta innebär att föreslagna bostäder och förskola hålls inom bullerförordningens ljudnivåer. Utredningen bygger på tidigare förslag där torggatan föreslogs vara öppen för allmän trafik. I nuvarande förslag föreslås torggatan enbart användas av nyttotrafik vilket bedöms påverka bullernivåerna positivt med färre trafikrörelser.

Flyg

Planområdet ligger inom riksintressesområdet Arlanda flygplats och berörs av influensområdet för maximalbullernivåer överstigande 70 dB(A) tre gånger per årsmedeldygn. Upplands Väsby kommun anser att det allmänna intresset att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare bostäder väger tungt. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur är så pass stora. Varken faktisk bullerexponering för flygbuller idag eller det faktum att området ligger inom influensområdet buller från riksintresset Arlanda bör i detta fall vara ett hinder för att bygga bostäder i området. Extra stora krav ställs på ljudmiljön inomhus samt för uteplatser.

Lokalklimatförhållanden

Klimatanpassning

Närheten till Hasselskogen i väster har en svalkande effekt på planområdet och minskar risken för lokala värmeöar. Även genom att spara träd på kvartersmark och tillföra så mycket grönska som möjligt på allmän plats motverkas risken för värmeinlagring i bebyggelse och infrastruktur. Planområdet har således goda förutsättningar för att vara en god bebyggd miljö även i ett framtida, varmare klimat.

Översvämningsrisk

Sekundära avrinningsvägar beskrivs i dagvattenutredningen och kommande projektering ska bevaka höjdsättning så att så att ytavrinning kan ske obehindrat vid skyfall.

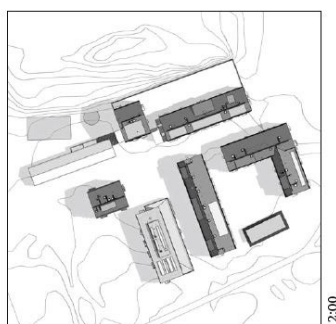
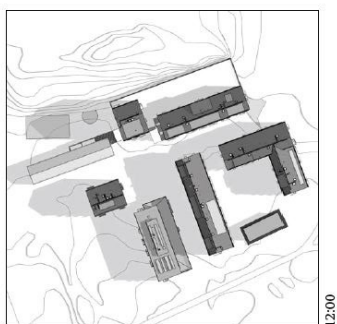
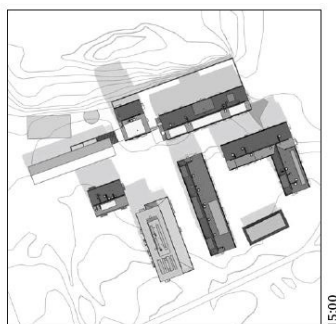
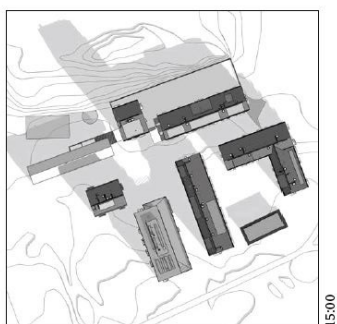
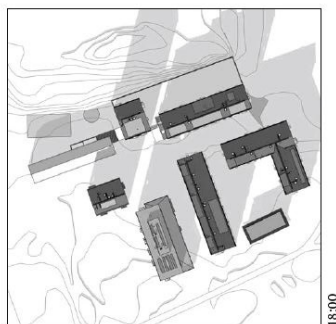
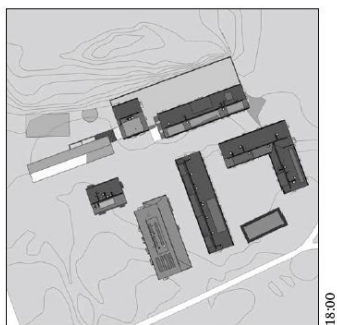
Grundvatten

Området ligger inom yttre skyddsområde för Hammarby grundvattentäkt varför tillstånd enligt skyddsföreskrifterna krävs vid markarbeten under högsta grundvattennivå. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger omkring 2,1-2,3 (ca+28) meter under markytan. Grundvattenströmningar har utretts utifrån mätningar av grundvattennivån och visar på en riktning mot nordväst (Skanska, 2019-10-10).

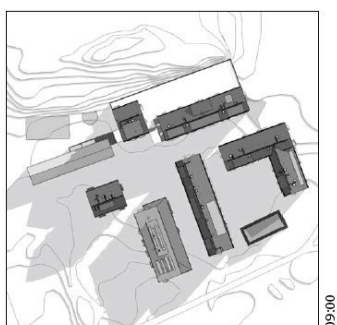
Inom planområdet planeras bland annat ett underjordiskt garage i det sydöstra kvarteret som bedöms hamna nära grundvattennivån. Tillstånd för schaktning inom Hammarby vattenskyddsområde har godkänts av Länsstyrelsen i januari 2019 för föreslagna bebyggelse.

Solstudier

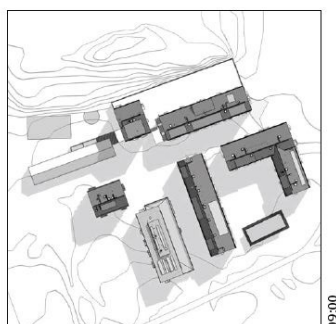
Under planarbetet har solstudier tagits fram (TEA arkitekter). De föreslagna byggnaderna bedöms inte påverka omgivningen eller den interna strukturen negativt. Den högre byggnaden samt aktivitetshuset i planområdets mitt, som gränsar till utomhusbadet, bedöms inte ge så pass stor skuggverkan att badets verksamhet påverkas i för stor grad. Under sommarmånaderna har badet sol fram till kl. 18. De befintliga byggnader utanför planområdet som påverkas mest är punkthuset i sydöst som kommer att få något sämre kvällssol.



Vår- och höstdagjämning:



Sommarsolstånd:



Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

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

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 1998:808, 6 kap 11 §) ska kommunen göra en miljöbedömning vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att avgöra om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet och påverkan på skyddad natur. Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan, ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Efter samråd har dagvattenutredningen uppdaterats utifrån infiltrationsmöjligheter och ytterligare ytor för infiltration. Kommunen har även fått ett tillstånd för schaktning i området med anledning av grundvattenskyddet. Plankartan innehåller en utökad lövpåskikt för den potentiella föreningen under befintlig idrottshall/tvättstuga. Marken ska påvisas fria från föroreningar innan startbesked kan ges.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte göras. Allmänna miljöfrågor behandlas istället inom ramen för planprocessen och beskrivs i denna planbeskrivning.

Genomförande

Här redovisas de administrativa, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor och åtgärder, som är nödvändiga för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Vidare redovisas de konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

Ett exploateringsavtal inkl. marköverlåtelse, fortsättningsvis kallat exploateringsavtalet, kommer att upprättas mellan kommunen och respektive AB Väsbyhem, fortsättningsvis kallad exploatören. Avtalet upprättas inför antagandet av detaljplanen och syftar till att säkerställa hur genomförandet av planen ska gå till. I exploateringsavtalet ska bland annat följande frågor regleras:

- Marköverlåtelse mellan parterna.
- Fastighetsbildning, lantmäteriatgärder.
- Utbyggnad och kostnader för allmänna anläggningar.
- Tidplan för planens genomförande.

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Marköverlåtelser

Kommunen överlåter del av fastigheterna Hammarby 8:1 till exploatören. Exploatören överlåter del av fastigheten Hammarby 8:2 till kommunen. Dessa överlåtelser regleras genom exploateringsavtalet.

Fastighetsreglering

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

Allmän plats

Blåmarkerad mark är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Hammarby 8:1.

- Del av fastigheten Hammarby 8:2 ska överföras till fastigheten Hammarby 8:1 för att möjliggöra torg och gång- och cykelväg.

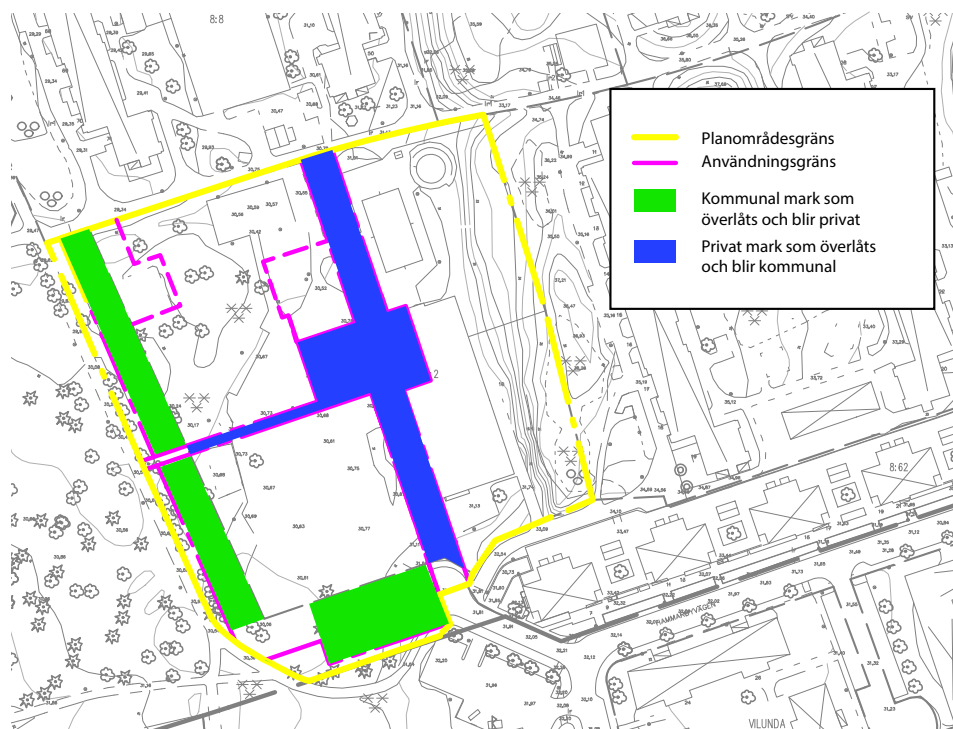
Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Kvartersmark

Grönmarkerad mark är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive kommande fastighet som exploatören bildar.

- Del av fastigheten Hammarby 8:1 ska överföras till exploatören för att möjliggöra bostadsändamål, skoländamål, bad och parkering.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning.



Karta som visar kommande marköverlåtelse.

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, ett officialservitut bildas genom beslut från Lantmäteri- myndigheten i en lantmäteriförrättning.

Befintliga

Enligt framtagna fastighetsförteckning finns ett olokaliserat avtalsservitut, kraftledning, akt: 01-IM3-46/1351.1 som belastar fastigheten Hammarby 8:1. Inom området finns inga kraftledningar. Servitutet belastar inte området.

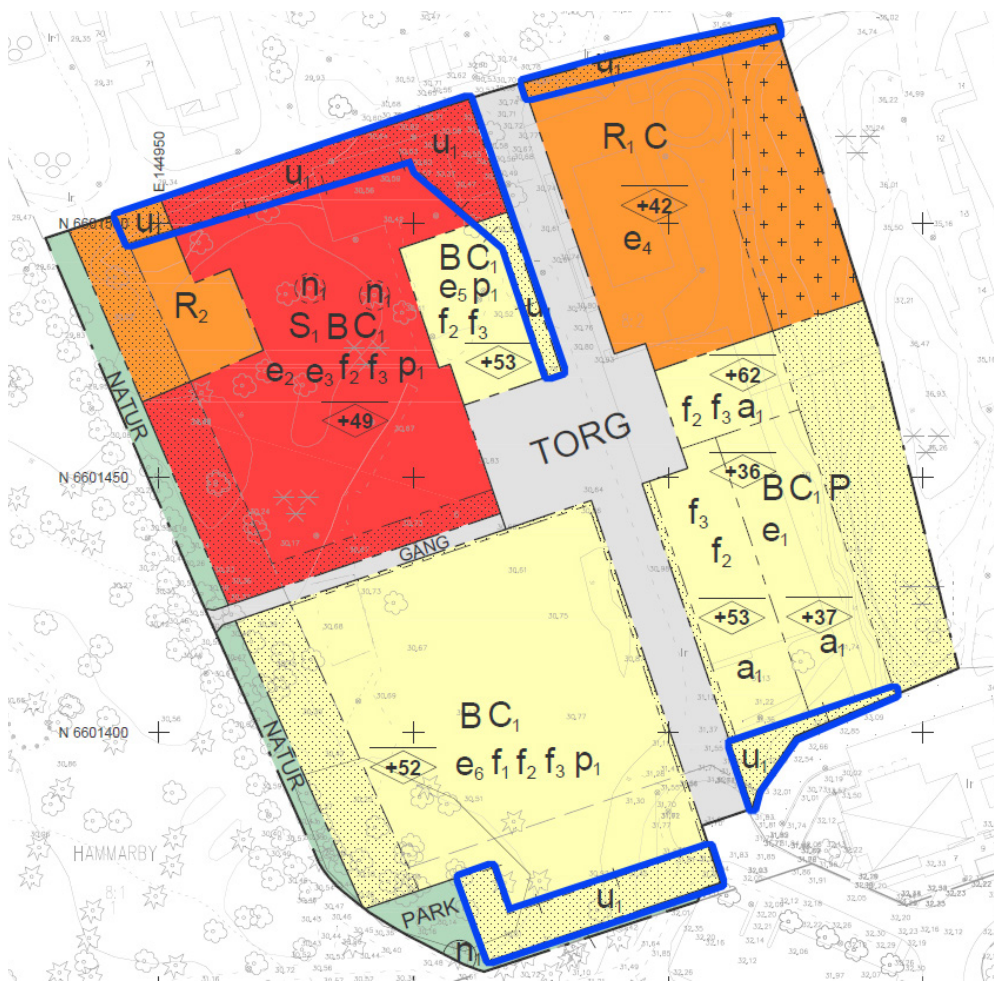
Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

Kommunen ansöker om ändring av servitut där så behövs.

Ledningsrätt

På plankartan redovisas fyra u-områden på kvartersmark. Ett u-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. I områdets norra del föreslås två u-områden för att säkra upp befintliga ledningsrätter, vatten och avlopp samt fjärrvärme, inom planområdet. I planområdets södra del föreslås två u-områden för vatten och avlopp samt för dagvatten, för att säkra upp befintliga och kommande ledningsrätter.



Plankarta med u-områdena markerat med blå begränsningslinje.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

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

- Anläggande av ny torggata och torg med belysning och trädplantering samt rekreativa inslag utifrån gestaltungsplanen.
- Anläggande av en ny, samt omdragning av en befintlig gång- och cykelväg.
- Anläggande av VA-ledningar och magasin inom allmän platsmark

Dokumentation och kontroll

Uppföljningar av förorenad/sanerad mark och liknande kan ske vid slutbesked eller vid tekniskt samråd.

Ekonomiska åtgärder

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

Kommunala kostnader och intäkter

- Genomförandet av detaljplanen kräver kommunala investeringar för utbyggnad av torggata och torg, omdragning och anläggande av gång- och cykelvägar samt VA-åtgärder och dagvattenmagasin.
- Exploatörens andel i dessa kostnader kommer att regleras i ett exploateringsavtal.
- Utbyggnad av vatten och avlopp inom området finansieras av VA-kollektivet.
- Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats finns avsatt i kommunens investeringsbudget.
- Kommunen kommer att få intäkter för markförsäljning. Markförsäljningen kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär utökad kostnad för drift och underhåll av torggata, torg och natur.

Avgifter och taxor

Fastighetsbildningsåtgärder

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet.

Gatukostnader

Fastighetsägarens skyldigheter att betala kostnader för utbyggnad av gata regleras i plan- och bygglagen (PBL) 6 kap 24 §. Exploatören betalar 100% av kostnaden för utbyggnad av torggata, torg och gång- och cykelväg. Detta ska regleras i exploateringsavtalet.

VA-taxa

Användning av Upplands Väsby kommun vatten- och avloppstjänster regleras förutom av lagstiftning, lagen om allmänna vattentjänster 2006:412, också av "Allmänna bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommun 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 bruksavgift (periodisk avgift).

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

Elavgift

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

Fjärrvärme

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

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan AB Väsbyhem och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den kommande bebyggelsen inom området.

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplane-förslaget anges torg, gång- och cykelväg samt park 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, torg och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden egna ledningar, samt drift och underhåll av dessa inom kvartersmark.

Bygg- och miljönämnden i Upplands Väsby kommun hanterar ansökan om bygglov, marklov, rivningslov och anmälan om handlingsplan för sanering av förorenad mark. när planen vunnit laga kraft.

Ledningsägare

- E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet.
- Telia Sonera AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet.
- Fortum ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

- VA-kollektivet, som är huvudman för kommunens VA-nät, ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp.
- För optokablar ansvarar respektive operatör.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen samt 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. Planen beräknas antas i kommunstyrelsen.

Tidplan

Samråd, mars 2018.

Granskning kvartal 1, 2021.

Antagande kvartal 2, 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden i denna plan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser, plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §.

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

Bygglövpliktens omfattning

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

Förutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för Arlanda flygplats influensområde max 70 dB(A) för flygbuller och även cirka 150-200 meter till influensområdet för max 55 dB (A).

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan *Väsby stad 2040* (2018) genom att bidra till att skapa en tät sammanhållen stadsmiljö där kollektivtrafik kan utnyttjas på ett resurseffektivt sätt, tillsammans med ett varierat utbud av service på nära avstånd från bostäder och verksamheter. Planområdet ingår i den s.k. täta stadsbyggheden som ska ha ett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg.

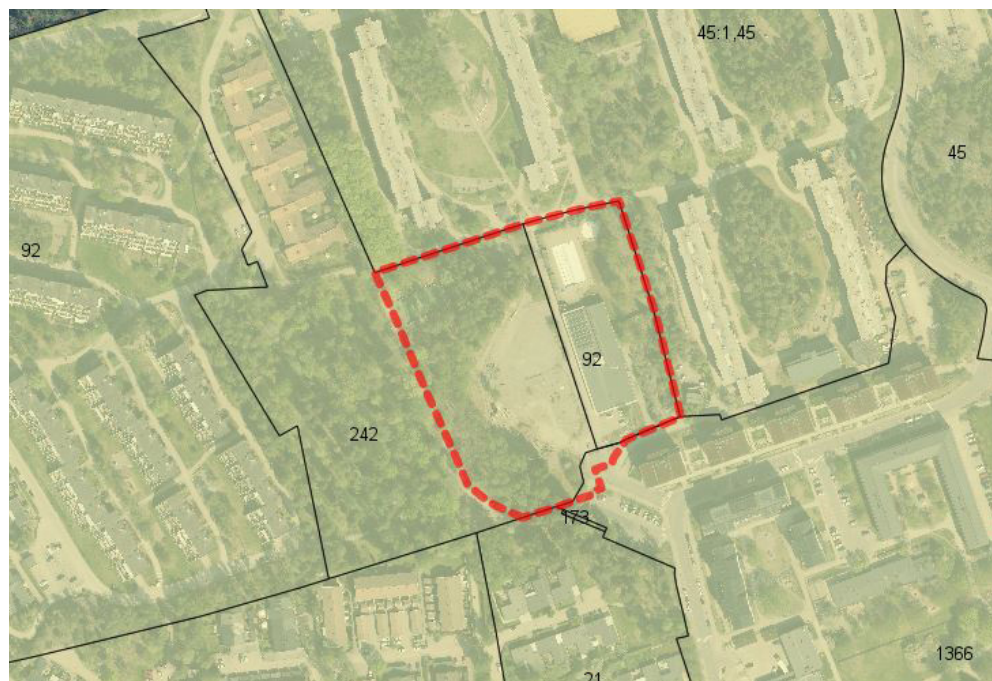
Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighetsdefinitionen med gestaltungsplan (februari 2018 respektive juni 2020)
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Uppland Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, 2016-03-21
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, 2016-02-15
- Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av Kommunfullmäktige 2011-09-12)
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 14 september 2015) samt
- Avfallsplan 2009-2020 (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008).
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, miljö och planutskottet 2014-11-19
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, kommunstyrelsen 2014-01-29
- Tätortsnära naturinventering 2010

Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag flera detaljplaner: nr 92 *Väsbyskogen Hammarby 8:1 m.fl.* (stadsplan), nr 242 *Häggstigen*, samt en liten del av 1366. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Översiktlig bild över de berörda detaljplanerna, aktuellt planområde i röstreckad linje.

För planområdets östra del gäller (plan 92) *Detaljplan för fastigheten Hammarby 8:1* som fastställdes 1978-02-09. Planen tillåter "Byggnadskvarter med Bc betecknat område får användas för lokaler för bostadsservice, skola m.m." Planen anger att bollplan får anläggas samt att befintlig vegetation mot gång- och cykelvägen ska bevaras.

För planområdets västra del gäller [delar av plan 242] detaljplan *Häggstigen* som vann laga kraft 11 mars 1999. Markanvändningen i den berörda östra delen är utmärkt med S för skola med största tillåtna byggnadshöjd 5,0 meter. Genomförandetiden gick ut 2014.

I södra delen gäller plan 1366 *Sigma* som vann laga kraft 10 maj 2011. Markanvändning är parkeringsplats och parkmark. Genomförandetiden gick ut under 2016.

Program för planområdet

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

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav den 16 oktober 2016 byggnadsnämnden och dess förvaltning i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Hasselnöten.

Natur

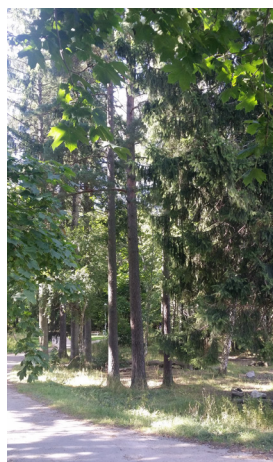
Mark, vegetation och ekosystemtjänster

Marken består av en grusad yta där tidigare Hasselskolan stod, en remsa av Hasselskogen samt hårdgjorda ytor. En allé som till största delen består av lindar ligger i planområdets västra del och omfattas av det generella biotopskyddet. I öster avgränsas planområdet av en berghäll med tallar. I planområdets nordvästra del finns en grandunge med inslag av asp, rödek och en tall av relativt hög ålder (ca 100 år). I sydväst är trädvegetationen framförallt björk och rödek. I och kring områdets sydligaste del växer ett flertal grövre tallar och inslag av lövträd. Markvegetationen består av gräs och vanligt förekommande blommande örter (kvävegynnad trivialflora). På delar av området förekommer även ett visst uppslag av sly.

Hasselskogen som angränsar till planområdet i väster är en av kommunens värdekärnor vad gäller biologisk mångfald. Skogen är en skogspark som är en spridningslänk för arter knutna till tall-, barr- och lövskog. Det är därför av stor vikt att beakta spridningsvägarna till och från skogen så att området inte blir isolerat. Norr om Hasselskogen finns en bok- och douglasgrandunge som ger ett ytterligare pedagogiskt värde utöver Hasselskogen.

Rekreation

Hasselskogen väster om planområdet är en skyltad skolskog med höga pedagogiska och rekreativa värden. I planområdets norra del finns en grusad bollplan och en multisportplan med konstgräs. Bollplanerna omges av en grandunge med inslag av ädellöv.



Hallonstigen sett norrut med Hasselskogen till vänster och planområdet till höger.

I den norra delen av planområdet finns en multisportplan och en bollplan.

I Hasselskogen finns exempel på nästan alla de träddarter som växer i mellersta och södra Sverige. Lindallén som en gång gick mellan herrgårdarna Stora Wäsby och Vilunda passerar Hasselskogen.

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.

Den grundvattenförekomst som berörs av aktuell detaljplan är grundvattenförekomst Stockholmsåsen – Upplands Väsby. Vattenförekomsten uppfyller god kvantitativ status idag, men har förlängd tidsfrist till 2021 för att klara god kemisk status med avseende på klorid. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger omkring 2,1 och 2,3 meter under markytan (PM Geoteknik, 2017).

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkterna Hammarby och Löwenströmska enligt gällande föreskrifter. Enligt förslag till nya föreskrifter ligger planområdet inom sekundär skyddszon.

Ytvatten

Hasselnöten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området ligger i Oxundasjöns avrinningsområde.

Områdets ytvatten avvattnas via dagvattenanläggningen Ladbrodammen till Väsbyån och sedan via Oxundasjön till Mälaren. Statusen på Oxundasjöns vatten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (2017-06-16). Ekologisk status får inte försämrats utan ska på sikt förbättras till miljökvalitetsnormen god status till år 2027.

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. Dagvattenpolicyn följer väl de ambitioner som kan formuleras enligt vattendirektivet för att skydda yt- och grundvatten och inte rubba vattenbalanser.

Planen bedöms inte medföra att ett överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten sker, se vidare under rubriken ”dagvatten” i förslaget.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga geologiska kartor (SGU) består marken av glacial lera och postglacial finsand. I närområdet består grundlagret av isälvsediment (sand), sandig morän och blockmark.

Under en miljöteknisk markundersökning påträffades fyllnadsmaterial ner till 1-2,5 meter under markytan bestående av grusig sand som ligger på torrskorpslera och naturlig sand. Ytterligare information finns i PM för översiktlig geoteknisk undersökning (ÅF 2017-05-19).

Markföroreningar

Enligt (MIFO) har det förekommit en kemtvättverksamhet på fastigheten Hammarby 8:2 och Hammarby 8:4 (MIFO ID nr F0114-0590) med driftslut 1980.

Inga föroreningshalter över framtagna riktvärden har påträffats i proverna som skickats för analys till ackrediterat laboratorium (Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-05-19).

I två uttagna porgasprov samt i ett grundvattenprov påträffades låga halter av det klorerade kolvätet tetrakloreten. I ett av vedkärneproverna påträffades även spår av triklorometan. Resultaten indikerar att klorerade lösningsmedel kan ha hanterats inom området eller i dess närområde. Källan eller källorna till de indikerade föroreningarna är inte fastställd men de detekterade föroreningarna är kemikalier kopplade till kemtvätsverksamhet. De påvisade halterna är mycket låga i relation till framtagna riktvärden och bedöms därmed inte innebära någon exponeringsrisk för omgivningen.

Mot bakgrund av de indikerade föroreningarna i porgas, grundvatten och vedkärnor rekommenderar ÅF att kompletterande provtagning av inomhusluft och, om det är möjligt, provtagning av porgas under den befintliga tvättstugan i syfte att utreda eventuell förekomst under och i tvättstugan på fastighet Hammarby 8:2. Innan startbesked kan ges inom det potentiellt förorenade området ska ytterligare undersökningar göras.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar eventuellt högriskområde för markradon.

En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas inför det tekniska samrådet för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Buller

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

Plan- och bygglagen ändrades den 2 januari 2015, som stöd till ändringen har regeringen beslutat om en förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller vilka trädde i kraft 1 juni 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvm stor accepteras nivå 65 dBA.

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

- 55 dBA FBN (flygbullernorm)

- 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

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

- 16 gånger mellan kl 06-22 och

- 3 gånger mellan kl 22-06.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området.

Enligt bullerutredningen (Tyréns) överskrider riktvärdet för uteplatser högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) vid markplan 1,5 m över mark, endast intill infartsvägen. Beräkningar visar att uteplatser samt förskolegården inte får ljudnivåer från väg- och spårtrafik som överstiger riktvärdena.

Flyg

För riksintresset Arlanda finns sedan 2008 fastställda gränser för influensområdet för flygbuller för bullernivåer överstigande 55 dB(A) FBN (flygbullernivå) respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn. Mark - och miljödomstolen har beslutat om nytt miljötillstånd för Arlanda vilket vann laga kraft den 25 maj 2015. Vissa delar av tillståndet som bland annat rör hur inflygningar ska göras över Upplands Väsby är inte ännu fastställda.

Det givna tillståndet kan innebära att flygbullerstörningen ökar framöver i och med ökad trafik till Arlanda. Planområdet ligger inom det område där riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå beräknas överstigas mer än tre gånger per årsmedeldygn. Även om detta underskrider de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan bullernivåerna ändå upplevas som störande.

Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Området är ett klassiskt förortsområde med centrum omgivet av höghus samt villabebyggelse i zonerade områden. På senare år har förtätning skett. Inga utpekade kulturmiljövärden finns.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Inom planområdet har funnits kända fornlämningar vilka beskrivits och avlägsnats, enligt fornminnesregistret. Dock finns direkt söder om planområdet fortfarande en typisk kulle som bör utredas arkeologiskt om någon åtgärd ska göras på området. Eventuellt rör det sig om lämningar efter torpet Granskog, utritat på lantmäterikartor från 1724.

Bebyggelse

Bostäder

Området är idag bebyggt med Hasselbadets utomhusbassäng och en låg tegelbyggnad finns i östra delen av området. Tidigare användes huset av Hasselskolan. Där finns idrottshall, duschutrymmen samt kontorslokal och tvättstuga för närliggande bostäder. I nordvästra delen finns en multibollplan samt en basketbollplan.



1. Vy mot norr från Hammarbyvägen
2. Utomhusbadet
3. Bergshällen i öster
4. Kontorslokalen med serviceutrymmen till badet samt tvättstuga

Arbetsplatser

Inom planområdet finns Hasselbadet. Planområdet ligger inom 1 km från större arbetsplatser såsom Sigma, Väsby centrum samt pendeltågsstationen med goda kommunikationer till Storstockholmsregionen.

Service - offentlig och kommersiell

Väsbyskolan med låg- mellan och högstadium finns ca 600 meter söderut.

Förskolan Hopprepet finns i Sigma 220 meter från planområdet. Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingehuset vid pendeltågsstationen. Dit är avståndet knappt 1km. Affärer finns i Sigma centrum ca 200 meter från planområdet, och till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet knappt 1 km.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsromsområde nr 7. Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom ett avstånd av 250 meter från planområdet finns god tillgång till dagligvaruhandel, rekreation och busshållplatser som trafikeras av flertalet busslinjer med kvartstrafik. Gång- och cykelavståndet till Upplands Väsby station är drygt 1 200 meter. Detta lämpar sig väl för resor med cykel, men överskrider Trafikplanens riktlinje för gångavstånd som bidrar till god tillgänglighet till spårbunden trafik.

På den del av Hammarbyvägen som går förbi planområdet sker cykling i blandtrafik med motorfordonstrafik. Cirka 200 meter söderut på Hammarbyvägen börjar en gång- och cykelväg som sedan kopplar på den trafikseparerade cykelvägen på Väsbyvägen. Cirka 200 meter österut på Hammarbyvägen ligger ett befintligt gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik i form av busstrafik är god. Cirka 200 meter söder om planområdet ligger busshållplatsen Sigma. Busshållplatsen trafikeras av linje 562 Upplands Väsby station – Runby, 565 Sigma – Norra Bantorget samt 568 Upplands Väsby station – Löwenströmska sjukhuset. Området betjänas av kvartstrafik till och från Upplands Väsby station under högtrafik och halvtimmetrafik under lågtrafik. Buss 565 går enbart mot Norra Bantorget under morgonens högtrafiktimmar respektive från Norra Bantorget under eftermiddagens högtrafiktimmar. Busslinjen har 10-minuters trafik och är ett komplement till pendeltågstrafiken.

Biltrafik

Upplands Väsby kommun genomförde den senaste trafikräkningen 2015. Vid Hammarbyvägens anslutning till Hasselgatan var vardagsmedeldygnstrafiken cirka 1700 fordon, varav 16,1 procent tung trafik. Under förmiddagens maxtimme har 110 fordon uppmätts medan eftermiddagens maxtimme uppnått 170 fordon. Motsvarande resultat för Hammarbyvägens koppling söderut mot Väsbyvägen var 2460 fordon vardagsmedeldygnstrafik. Andelen tung trafik var 13,2 procent och för- och eftermiddagens maxtimme var 165 respektive 230 fordon.

Parkering

Alla parkeringsplatser i området är tidsreglerade till 4 timmar för att motverka boendeparkering. I dagsläget finns en stor mängd kantstensparkering längs Hammarbyvägen samt en yta med 20 parkeringsplatser vid återvinningsstationen strax söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Energianvändning

Tillräcklig kapacitet för utbyggnadsförslaget finns. En transformatorstation finns placerad cirka 150 meter söder om planområdet. Planområdet är anslutet till fjärrvärme.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom området.

Genom området går ett ledningsstråk i nord- sydlig riktning med vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Ledningarna försörjer även fastigheterna Hammarby 8:8, 8:7, 8:6, 8:4 och 8:6:2 som är belägna norr och öster om planområdet.

Vattenledningen genom området är en segjärnsledning dimension 200 mm, i södra delen övergår ledningen till en PE-ledning dimension 250 mm. Dimensionen på ledningen är tillräcklig för att försörja den planerade exploateringen med vatten. Anslutning av nya vattenserviser bör förläggas tillsammans med serviser för spillvatten.

Spillvattenledningarna har mycket god kapacitet. Anslutning av nya spillserviser är möjliga längs hela sträckan.

Dagvatten

Enligt klimat- och sårbarhetsutredningen för Upplands Väsby (Sweco, 2014) bedöms området inte påverkas av ett högsta beräknat flöde. Det föreligger inte heller någon skredrisk.

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 kvartersmark 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. Hantering av dagvatten och att förhindra förorening av grundvattnet är de åtgärder som har störst inverkan på möjligheten att uppnå god vattenstatus.

Avrinning av områdets dagvatten sker idag utan förbehandling och fördröjning till slutna ledningar. Området är inte instängt vilket gör att överflödigt vatten vid stora regn avrinner ytledes.

VA-utredningen (ÅF, 2017-05-16) utgår från Svenskt Vattens föreskrift P110: Före exploateringen avrinner 206,1 liter per sekund ifrån området. Utöver avrinningen från planområdet belastas aktuella ledningar även av dagvatten från ytor såväl uppströms som parallellt från exploateringsområdet. Hela tillrinningsområdet före exploatering är totalt 731,8 liter per sekund.

De flesta sträckorna i dagvattensystemet är idag överbelastade oavsett klimatfaktor. Den utgående ledningen har dock ett överskott på drygt 200 l/s. Dagvattenflödet måste fördelas för att förbättra flödet. Även förändrad lutning på vissa sträckor behöver övervägas.

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans (2009-2020) ambitioner. För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se Handbok för Avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun januari 2012. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Mats Åberg	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Lena Nordenlöw	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Andreas Venngren	Kontoret för samhällsbyggnad, anläggning
Louise Andersson	Kontoret för samhällsbyggnad, strategisk planering
Robin Andersson	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Eva Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Fredrik Josefsson	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Anna Hedström	Kontoret för samhällsbyggnad, fastighet
Eleni Zervou	Bygg- och miljökontoret, bygglov
Susanne Viker	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Jesper Almlöf	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
David Hess	Kontoret för samhällsbyggnad, anläggning
Anders Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Nils Odén	Kontoret för samhällsbyggnad, park
David Lundqvist	Bygg- och miljökontoret, miljö
Gunnar Högberg	Utbildningskontoret

Medverkande byggherrar och arkitekter

Therese Lundgren	Väsbyhem
Mats Lowén	Väsbyhem
Amelie Oskarsson	Väsbyhem
Anna Engman	Väsbyhem
Camilla Holmgren	TEA
Frida Jahnmatz	TEA
Emma Simonsson	Urbio
Hanna Nyström	Urbio
Rebecca Rubin	White
Josefin Norén Almén	White
Cecilia Jarlöv	White

Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw	Mats Åberg
Samhällsplaneringschef/stadsarkitekt	Planarkitekt

