

Detaljplan för **OPTIMUS**

Vilunda 6:42 m fl, Upplands Väsby kommun

PLANBESKRIVNING - SAMRÅD

November 2020

Utökat planförfarande, PBL 2010:900 tillämpas

Diariennr KS/2019:172



Innehåll

PLANHANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	5
Plandata	5
Bebyggelse	7
Gestaltning	12
Kulturmiljö	15
Gator, trafik och parkering	17
Platser, torg och parker inom allmän plats	23
Trygghet	24
Barnperspektivet	24
Natur och ekosystemtjänster	25
Vattenområden	26
Teknisk försörjning	26
Hälsa och säkerhet	30
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	40
GENOMFÖRANDE	43
Avtal	43
Fastighetsrättsliga åtgärder	43
Tekniska åtgärder	49
Ekonomiska åtgärder	51
Organisatoriska frågor	53
Administrativa frågor	53
FÖRUTSÄTTNINGAR	55
Riksidressen och regionala program	55
Kommunala planer och program	56
Kommunala beslut i övrigt	57
Landskap och markförhållanden	57
Natur och ekosystemtjänster	57
Yt- och grundvatten	58
Vattenområden	58
Bebyggelse	59
Kulturmiljö	60
Rekreation	62
Kultur och mötesplatser	62
Gator, trafik och parkering	63
Teknisk försörjning	64
Hälsa och säkerhet	65
Medverkande	67
Begreppsförklaringar	67

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Denna planbeskrivning inkl genomförandefrågor och undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilagor

- 01 - Kvalitetsprogram för Optimus (Kod arkitekter, 2020-11-16)
- 02 - Historisk beskrivning (Nyréns arkitektkontor, 2020-06-03)
- 03 - Transformationsatlas (White, 2020-06-23)
- 04 - Markteknisk undersökningsrapport (Geosigma 2020-05-27)
- 05 - Tekniskt PM Geoteknik (Geosigma 2020-05-27)
- 06 - Miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2020-06-15)
- 07 - Förenklad riskbedömning (WSP, 2020-09-16)
- 08 - PM - förskola inom Optimusområdet (Geosigma, 2020-01-20)
- 09 - Radonriskundersökning (Geosigma, 2019-09-24)
- 10 - Konstruktionsutredning - bebyggelse mot Mälarvägen (Structor 2019-12-18 m fl)
- 11 - Bullerutredning (Efterklang, 2020-11-05)
- 12 - Dagsljusutredning (BAU, 2020-09-29)
- 13 - Förstudie reduktion av magnetiska fältet nära järnvägen (Yngve Hamnerius, 2020-08-06)
- 14 - PM Riskbedömning (Brandskyddslaget, 2020-08-21)
- 15 - Dagvattenutredning (Sweco, 2020-10-29)
- 16 - Skyfall och översvämning (Sweco, 2020-11-13)
- 17 - Konsekvensanalys BHF (Sweco, 2020-11-19)
- 18 - Stadsanalys Väsby stationsområde (SpaceScape, juni 2020)
- 19 - Luftkvalitetsutredning - Optimusområdet (SLB-analys, 2019-12-13)
- 20 - Luftkvalitetsutredning - Vilundaverket (SLB-analys, 2020-10-23)
- 21 - PM Lukt Vilundaverket (SLB-analys, 2020-10-23)
- 22 - Solstudier (Kod arkitekter, 2020-09-23)

Planens syfte och huvuddrag

Området Optimus ligger i centrala Väsby, och är en del av Upplands Väsby's industrihistoria med en del äldre industribyggnader kvar. Idag är området präglad av verksamheter, parkeringsytor, kontor och viss kulturverksamhet, bland annat Väsby konsthall.

Detaljplanen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och parker. Längsmed Väsbyån kommer befintligt rekreativstråk att finnas kvar. Sammanlagt möjliggör planförslaget ca 900 - 1 100 nya bostäder och ca 25 000 kvm för kontor och centrumfunktioner. Genom att blanda bostäder och verksamheter skapas möjlighet till levande stadskvarter med trygghet under dygnets alla timmar.

Den nya strukturen utformas så att den blir tydlig med god orienterbarhet och väl definierade gränser mellan vad som är allmänt och privat. Optimusvägen föreslås få en

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

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

Planområdet ligger relativt lågt nära Väsbyån vilket medför att risken för översvämningar vid skyfall ökar, särskilt vid Anton Tamms väg. Vid höga vattenflöden kan Väsbyån svämmas över in i planområdet. Höjdsättningen i området har anpassats och detaljplanen säkerställer skydd för nya bostäder.

Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen, gör att området är utsatt för höga bullernivåer och att hänsyn behöver tas till riskfrågan. Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med bland annat slutna kvarter.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunens bedömning är att genomförandet av planen ej antas leda till betydande miljöpåverkan.

Planområdets läge i centrala Väsby, strax söder om stationen.



Förslag och konsekvenser

Plandata

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

Läge och avgränsning

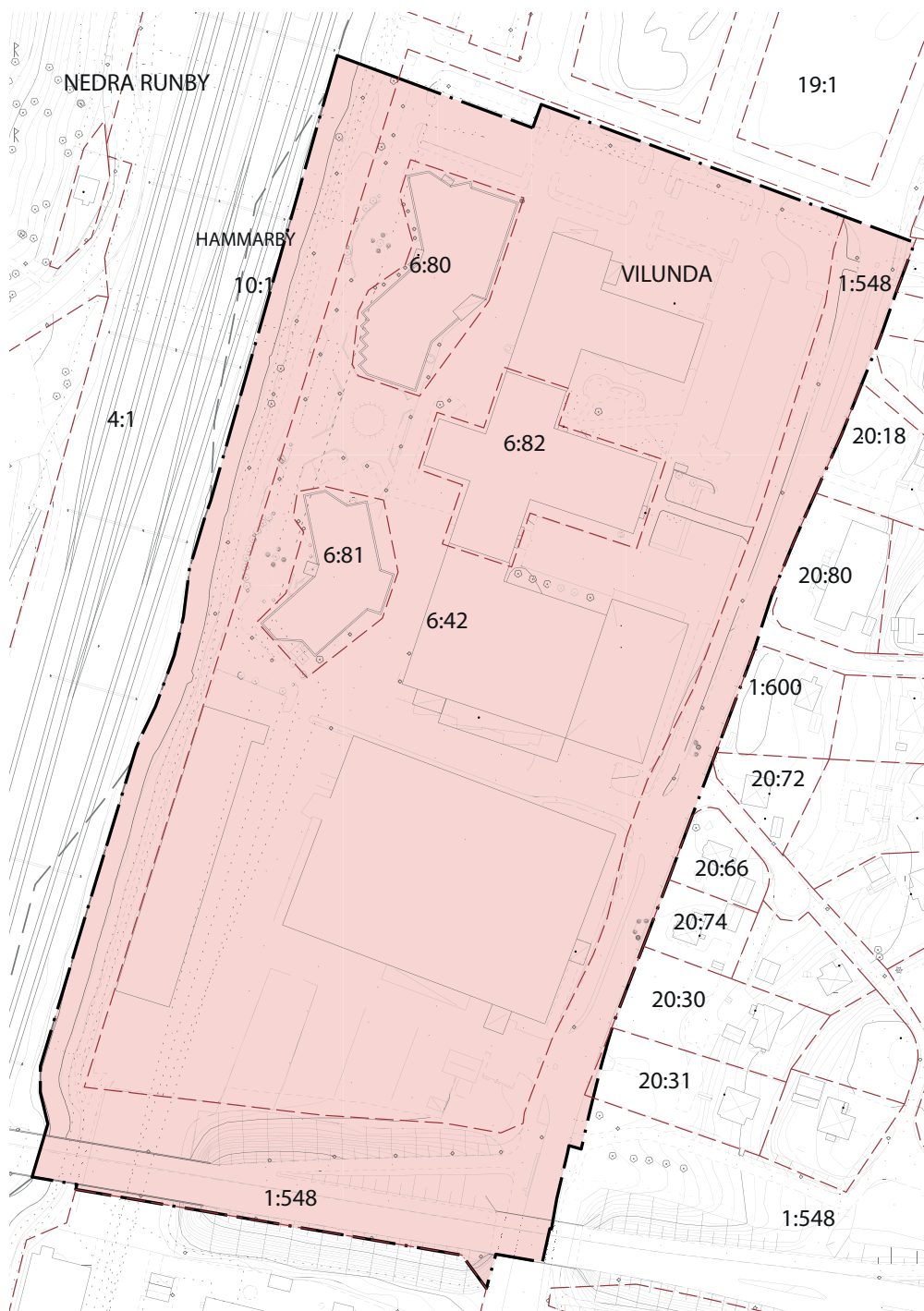
Planområdet ligger i centrala Väsby, öster om järnvägen och strax söder om Väsby station. Planområdet avgränsas av Optimusvägen i öster, Anton Tamms väg i norr och Mälarvägen i söder. Mot väster ansluter planområdet till pågående detaljplan för Väsby entré (detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde). Avgränsningen har anpassats till angränsande detaljplaner.

Areal

Planområdet omfattar 6,6 ha (65 860 kvadratmeter) varav 0,2 ha (2 351 kvadratmeter) är vattenområde.

Flygfoto över centrala Väsby med planområdet markerat.





Karta som visar planområdesgräns och markägoförhållanden

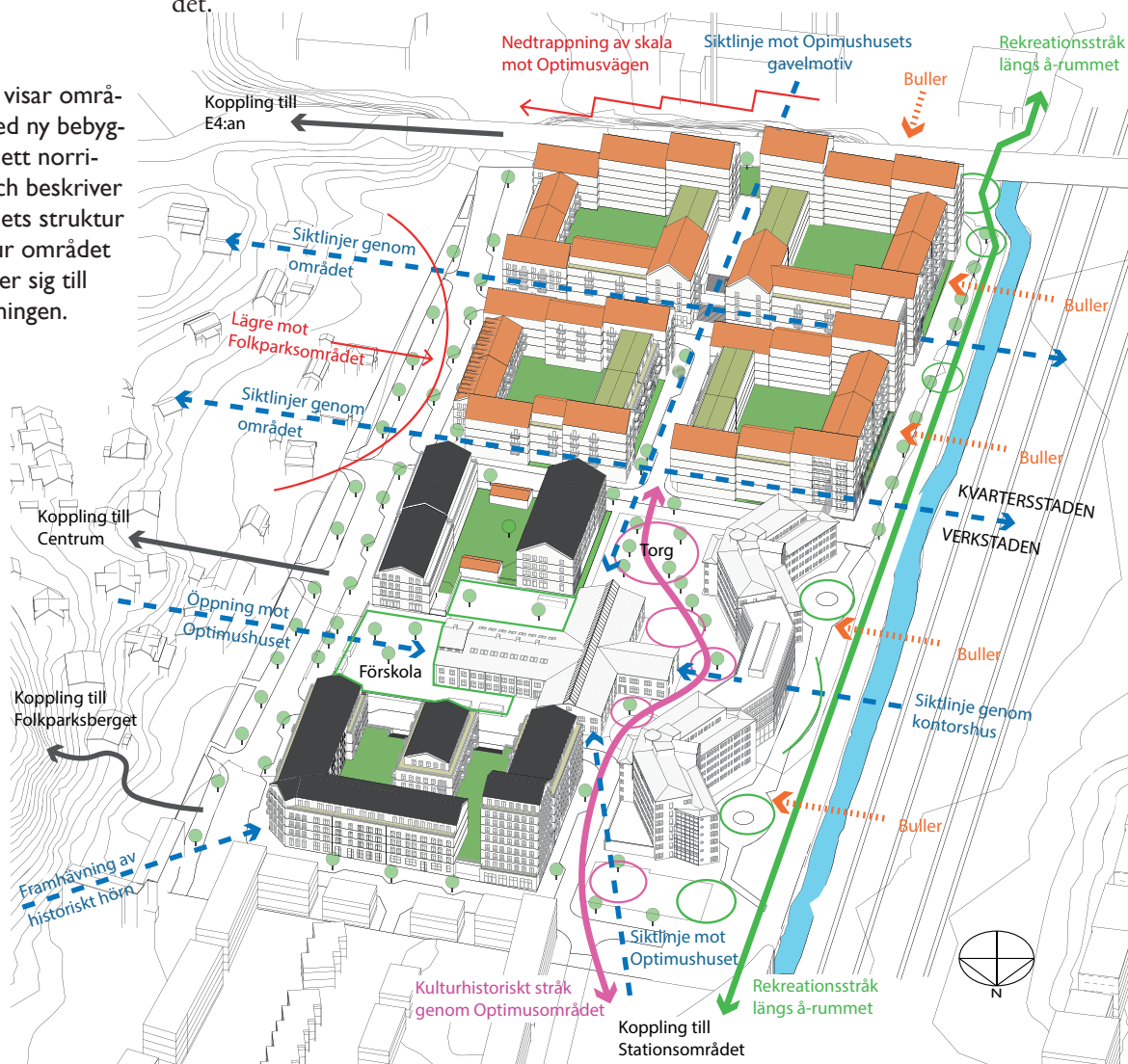
Markägoförhållanden

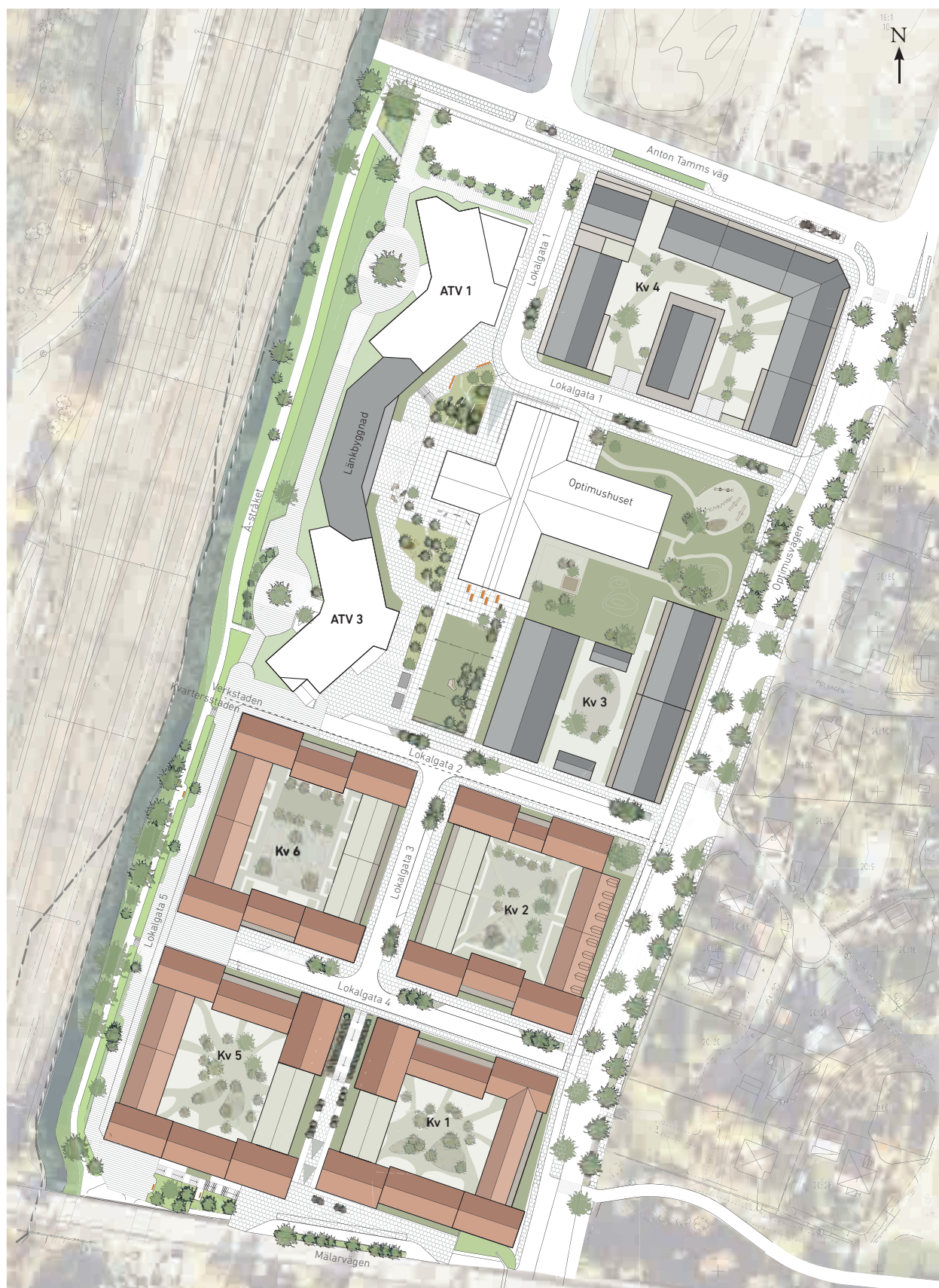
Planområdet omfattar nästan hela fastigheten Vilunda 6:42 samt hela fastigheterna Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82. Fastigheterna ägs av Vilunda 6:42 AB. Omkringliggande gator och det som idag är allmän plats ingår i fastigheten Vilunda 1:548 som ägs av Upplands Väsby kommun. En mindre del av fastigheten Vilunda 20:31 som är i privat ägo ingår i planområdet.

Bebyggelsestruktur

"Kvartersstaden"

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





Illustrationsplan som visar den nya föreslagna bebyggelsen.

”Verkstaden”

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

Bostäder

Förslaget innebär ny bebyggelse i sex nya kvarter med främst bostäder (B). Inom planområdet föreslås mellan 900 - 1 100 lägenheter. Bostadsbeståndet kommer delas upp på flera olika byggaktörer med en blandning av både hyresrätter och bostadsrätter.

Planbestämmelser på plankartan:

B

Flerbostadshus

Bostadsgårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska utformas gröna och planteringsbara. Utformningen av bostadsgårdarna ska ge plats för samvaro och småbarnslek samt stärka ekosystemtjänster. Gårdarna utformas så att de kan ta hand om dagvatten lokalt, genom rening, fördröjning och infiltration. För att skapa nödvändiga förutsättningar till att utforma dessa grönskande gårdar så finns det i detaljplanen en planbestämmelse om att minst 40% av kvartersmarken ska utgöras av planterad yta och ska möjliggöra träd och buskar.

Planbestämmelser på plankartan:

Marken på kvarterens gårdar med markanvändningen B ska ha en planterad yta som uppgår till minst 40 % och ska ha en flerskiktad vegetation med träd och buskar.

Arbetsplatser och verksamheter

Detaljplanen inrymmer totalt ca 25 000 kvadratmeter för centrumändamål (C, C₁, C₂) och kontor (K), både i befintliga och nya byggnader. Det är främst i den norra delen av området som verksamheterna kan inrymmas, dels i Optimushuset, dels i befintliga kontorsfastigheterna närmast järnvägen. Inom större delen av bostadskvarteren kommer det att finnas möjligheter för lokaler i bottenvåningarna. I det norra kvarteret, mot det centrala torget samt mot Mälarvägen är det krav att delar av bottenvåningar ska innehålla centrumändamål.

Optimushuset har ett stort identitetsvärde för Väsby. Byggnaden har en stor potential och kan utvecklas till en viktig målpunkt, inte bara för området utan för hela kommunen, beroende på innehåll. Detaljplanen möjliggör användningen centrum (C), kontor (K) och förskola (S₁). En förskola kan lokaliseras i bottenvåningen med en förskolegård



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

Illustration:
Kod arkitekter



Bilden visar Optimusvägen söderut, med ny bebyggelse till höger i bild.

Illustration:
Kod arkitekter



Bilden visar en ny lokalgata inne i området, med trappor upp mot Mälarvägen.

Illustration:
Kod arkitekter

mot Optimusvägen. Den befintliga konsthallen inryms under användningen centrumämndamål. Resterande delar kan med fördel ha en utåtriktad verksamhet som den befintliga konsthallen

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

Planbestämmelser på plankartan:

C	Centrum
C ₁	Centrum ska finnas i del av bottenvåning mot allmän plats
C ₂	Centrum får finnas i del av bottenvåning mot allmän plats
K	Kontor
S ₁	Förskola

Förskola

Tillskottet av bostäder innebär behov av förskolor (S₁). Planen möjliggör förskola i Optimushuset eller i kvarter 3, med en förskolegård mot Optimusvägen. Förskolan kommer kunna inrymma ca 80-100 barn och förskolegården är ca 2 500 kvadratmeter. Förskolegård ska utformas enligt kommunens riktlinjer (Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, 2017-10-23) som förutsätter en minsta friyta om 30 kvadratmeter per barn och minst en sammanhängande friyta på 2 000 kvadratmeter i anslutning till förskolelokaler. Vid hårt exploateringsstryck kan det i tät stadsbebyggelse uppkomma ett behov av förskolegårdar utan tillgång till friyta motsvarande riktlinjerna. Vid bedömning av friytor understigande 30 kvadratmeter per barn i förskolan krävs ett sammanlagt värde om +3 i lekvärdesfaktor. Lekvärdesfaktor är ett analys- och planeringsverktyg och är framtaget för att systematiskt avgöra vilka kvaliteter i utemiljön som kan verka kompenserande för de gårdar där friyta enligt Boverkets rekommendationer inte kan uppnås. Förskolegården ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

Planbestämmelser på plankartan:

S ₁	Förskola
----------------	----------

Skyddsrum

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

Tillgänglighet

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

Gestaltning

För att tydliggöra fastighetsägarnas och kommunens ambitioner för området har ett kvalitetsprogram (Kod arkitekter, 2020-11-16) tagits fram som biläggs detaljplanen. Kvalitetsprogrammet omfattar såväl bebyggelse, bostadsgårdar och förgårdsmark inom kvartersmark, samt den yttre miljön inom allmän platsmark. Syftet med kvalitetsprogrammet är att skapa en gemensam ambitionsnivå för området Optimus och är en överenskommelse om de kvalitéer som gäller för utformning och genomförande.

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

Mötet med omgivningen

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

Mot järnvägsspåren och Mälarvägen är skalan högre för att stänga ute järnvägsbullret. En länkbyggnad mellan Anton Tamms väg 1 och 3 anpassas i skala till de befintliga kontorshusen och möjliggör en fysisk och visuell koppling till det bakomliggande Optimushuset genom en öppen entrévåning. Mellan kv 5 och 6 finns en balkongskärm med hänsyn till det bullerutsatta läget.

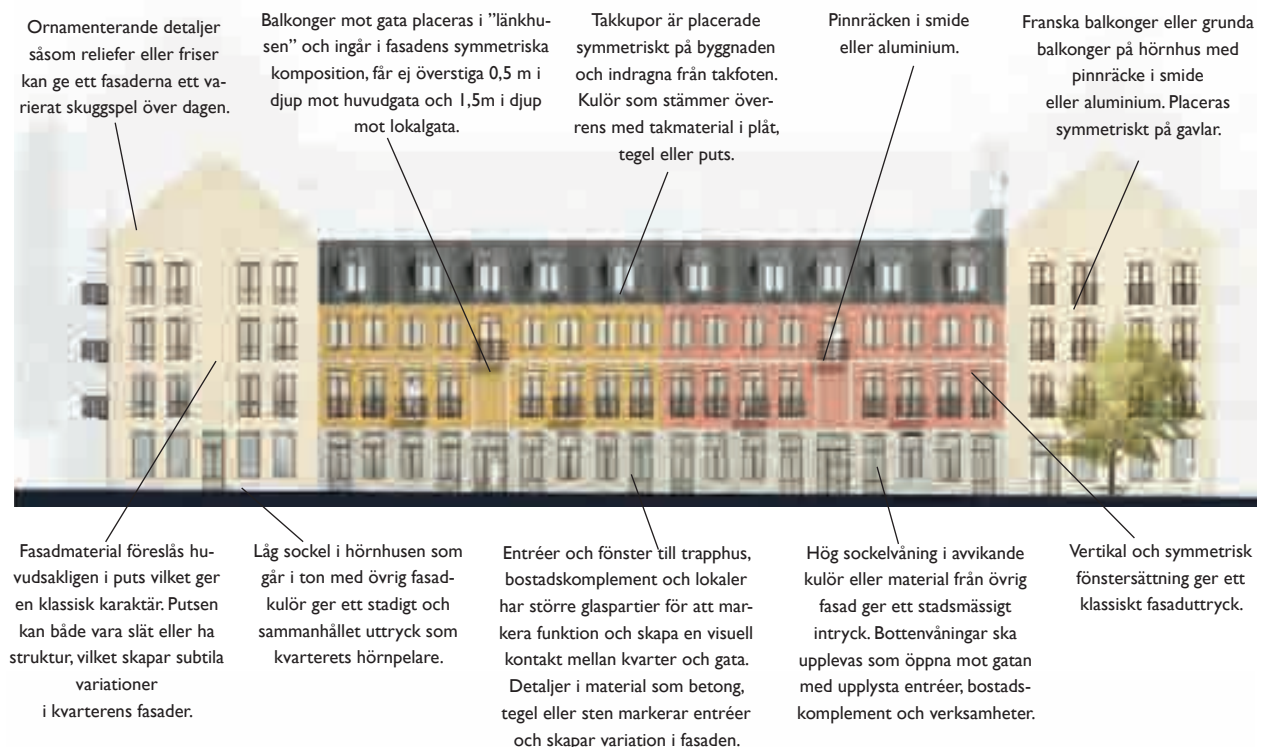
Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och ska referera till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i staden. För att förstärka identiteten och de olika förutsättningarna föreslås en uppdelning av området i två olika karaktärer, "Kvartersstaden" i den södra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

Bottenvåningarna och förgårdsmark

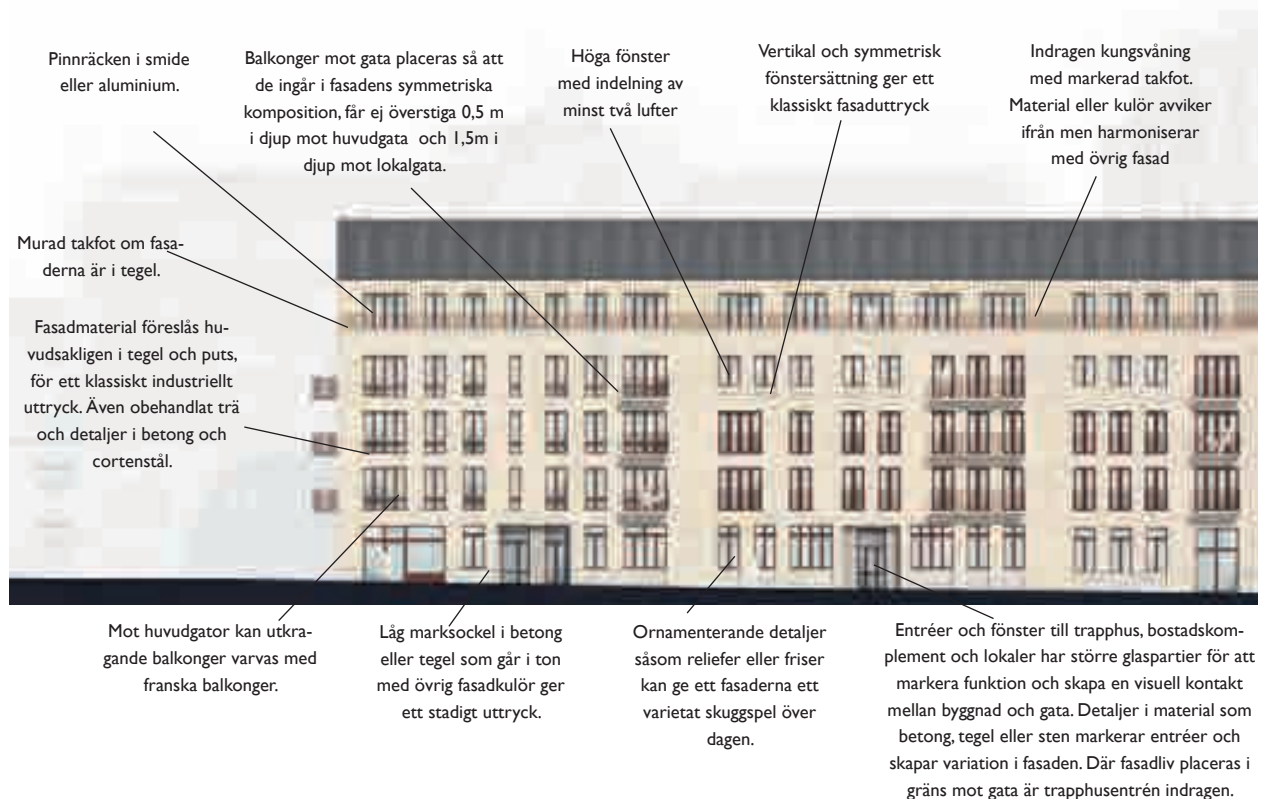
Bottenvåningarnas möte med allmän platsmark är avgörande för att skapa en attraktiv stadsdel. Bottenvåningar ska skilja ut sig från övriga delar av gatufasaderna genom materialval, detaljeringsgrad och högre våningshöjd. Byggnader mot allmän plats ska uppföras med en förhöjd bottenvåning där höga fönster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

Detaljplanen styr att gatuhörnen inom "Kvartersstaden" blir bebyggda vilket skapar en tydlighet i strukturplanen (planbestämmelse p2). Mellan kvartershörnen finns möjlighet till förgårdsmark för att skapa luft, variation och liv i gaturummet. Där förgårdsmark finns ska den vara tydligt utformad antingen som privat uteplats, med planteringar eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal (planbestämmelse

Exempel på principer för fasadutformning i "Kvarterstaden"



Exempel på principer för fasadutformning i "Verkstaden"



Illustrationer: Kod arkitekter

p1). Förgårdsmarken skapar även möjlighet till rening av takdaggvatten genom växtbäddar inom kvartersmark. I kvalitetsprogrammet har tre olika typer av förgårdsmark identifierats med hänsyn till var i området förgårdsmarken är placerad.

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

Byggnadernas gestaltning, material och kulörer

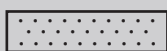
Den nya bebyggelsen föreslås byggas med inspiration från klassisk byggnadstradition. Med detta menas att fasaderna ska eftersträva en symmetri med en tydlig uppdelning där varje trapphus är avläsbart i fasadens utformning mot allmän plats (planbestämmelse f1). Sockelvåningen kan markeras genom högre våningshöjd, avvikande materialval eller en större detaljeringsgrad. Entréer placeras mot gatan och ges en tydlig utformning.

Takets utformning, form och material, är en viktig del i husets gestaltning. Sadeltak eftersträvas inom området, vilket bland annat bidrar med gavelmotiv mot gatan i kvarterens hörn. Plankartan har en planbestämmelse om att låglutande tak inte får uppföras. Tekniska anläggningar ska integreras i gestaltningen av taken.

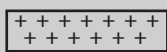
En vertikal och symmetrisk fönstersättning ger ett klassiskt fasaduttryck. Antalet balkonger begränsas med planbestämmelse (f3 och f4) mot allmän plats och ska integreras i den övriga gestaltningen. Ornamentrande detaljer såsom reliefer eller friser kan ge fasaderna variation och liv.

I den södra delen inom det som kallas "Kvartersstaden" är kvarteren uppdelade i mindre delar och större variation eftersträvas vad gäller volymindelning, material och kulör. Fasadmateriäl föreslås i trä eller puts i jordnära färgtoner. Inom "Verkstaden" riktar sig den nya bostadsbebyggelsen mot Optimushuset och tillkommande offentliga platser. Husen föreslås få en mer robust karaktär och ges ett klassiskt industriellt uttryck, för att anspela på platsens industriella arv. Fasader med puts och tegel i jordnära toner. Tillsammans bildar de nya och de äldre husen en varierad helhet.

Planbestämmelser på plankartan:



Marken får inte förses med byggnad



Endast komplementbyggnad, mur och plank får placeras



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Planbestämmelser på plankartan, forts:

- p1 Byggnad ska placeras så att förgårdsmarkens längd inom varje kvarter högst får uppta 50 % av den totala fasadlängden mot gata. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns.
- p2 Byggnader mot allmän plats ska placeras så att kvarterets hörn är bebyggda inom byggrätten. Hörnbyggnad ska ha en längd om minst 10 meter från kvarterets hörn. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns.

Entréer ska finnas mot gata och torg.

I de fall det finns förgårdsmark ska den vara tydligt utformad som privat uteplats, med planteringar eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal

Inglasning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt med proffillösa glas.

Balkonger mot allmän plats, både indragna och utkragande, får i antal, utbredning och utformning inte motverka god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och allmän plats.

Inom användningen B får bebyggelsen inte uppföras med låglutande tak.

- f1 Varje trapphusavsnitt ska vara avläsbart i fasadens utformning mot allmän platsmark. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns.
- f2 Balkong mot huvudgata (GATA1) får kraga ut max 0,5 meter från fasad mot allmän plats. Minsta frihöjd är 4,0 meter över allmän platsmark.
- f3 Balkong mot lokalgator (GATA2), gångväg (GÅNG) och torg (TORG) får kraga ut max 1,5 meter från fasad mot allmän plats. Minsta frihöjd är 4,0 meter över allmän plats.

Kulturmiljö

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

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

I samband med utformning av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till befintliga bebyggelsemiljöer i området:

- Tillkommande bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelse i skala och kan även referera till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i stadsdelen.

- Bebyggelsen närmast Optimusvägen anpassas i skala till Folkparksområdet på andra sidan.

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

Optimushuset

I gällande detaljplan har Optimus fabrikslokaler skyddsbestämmelser och även i ny detaljplan formuleras skyddsbestämmelser. Syftet är att säkerställa ett bevarande där bland annat Optimusbyggnaden skyddas genom rivningsförbud. För att minska att kulturvärdena påverkas negativt vid framtida förändringar utökas lovplikten. Målsättningen är att beakta byggnadens ursprungliga karaktärsdrag med avseende på volym, proportioner, fasadartikulering och interiöra öppna konstruktion med genomsläppligt ljus. Byggnadens ursprungliga stomme av armerad betong ska bevaras. Även takets låglutande form med genomsläppligt glas samt lanterninens ursprungliga storlek, läge och form ska bibehållas.



Bilden visar Optimushuset 2020.

Foto:
Kod arkitekter

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

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

Markplanering för beläggning och växter omkring Optimushuset ska ha sin utgångspunkt att området varit ett industriområde med öppna ytor. Vegetation kring huset behöver därför minimeras och plantering av buskar/träd längs fasad undvikas.

Med hänsyn till Optimushusets kulturvärden har bygglovplikten utökats till att omfatta skyltar, armaturer och skärmtak.

Planbestämmelser på plankartan:

- | | |
|----|--|
| r1 | Byggnad får inte rivas. |
| q1 | Den längsgående taklanterninens ursprungliga storlek, läge och form ska bibehållas samt vara försedd med ljusgenomsläppligt glas. |
| q2 | Byggnadens ursprungliga stomme av armerad betong ska bevaras. |
| k1 | Byggnadens karaktärsdrag med volym, fasadindelning, proportioner samt detaljutföranden ska bibehållas. |
| k2 | Tillägg och ändringar utförs med hänsyn till byggnadens kulturvärden och kulturhistoriska karaktär i form av före detta industrianläggning. Nya muröppningar i fasad placeras i ursprungliga fönster- och dörrlägen. |

Gator, trafik och parkering

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

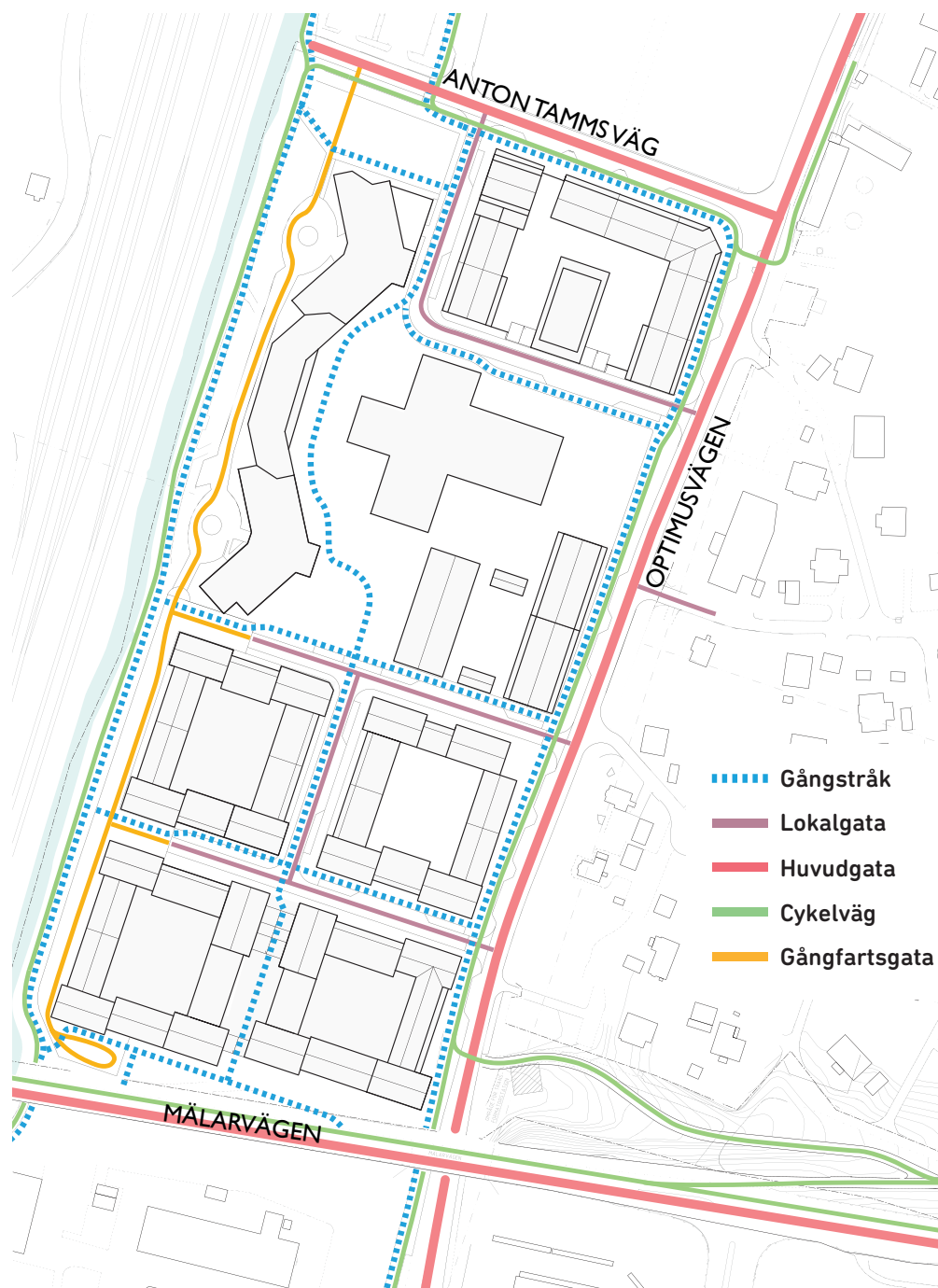
Optimusvägen ges ett mer stadsmässigt intryck och planeras med två körfält och är utformad för att rymma busstrafik. En ny gångbana anläggs längs gatans östra sida, mot Folkparksområdet. På gatans västra sida anläggs parkeringsplatser, gångbana och ett regionalt cykelstråk, vilket leds vidare mot Väsby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

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

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

Detaljplanen prövar bebyggelse nära Mälarvägen som är en viktig förbindelse mellan östra och västra sidorna av tätorten för såväl bil- cykel- och gångtrafik. Framför den nya bebyggelsen mot Mälarvägen skapas en platsbildning i nivå med gatan. Kopplingar till Optimusområdet stärks med trappor dels mot promenadstråket vid Väsbyån, dels med gångväg och trappor genom bebyggelsen mot Optimushuset.

Inom området föreslås lokalgator med en sektion på 14 meter. Gatorna utformas med träd och med en omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönskande förgårdsmark bidrar till liv och variation längs gatorna. Trädval kan förstärka de olika karaktärerna i områdena "Kvarterstaden" och "Verkstaden".

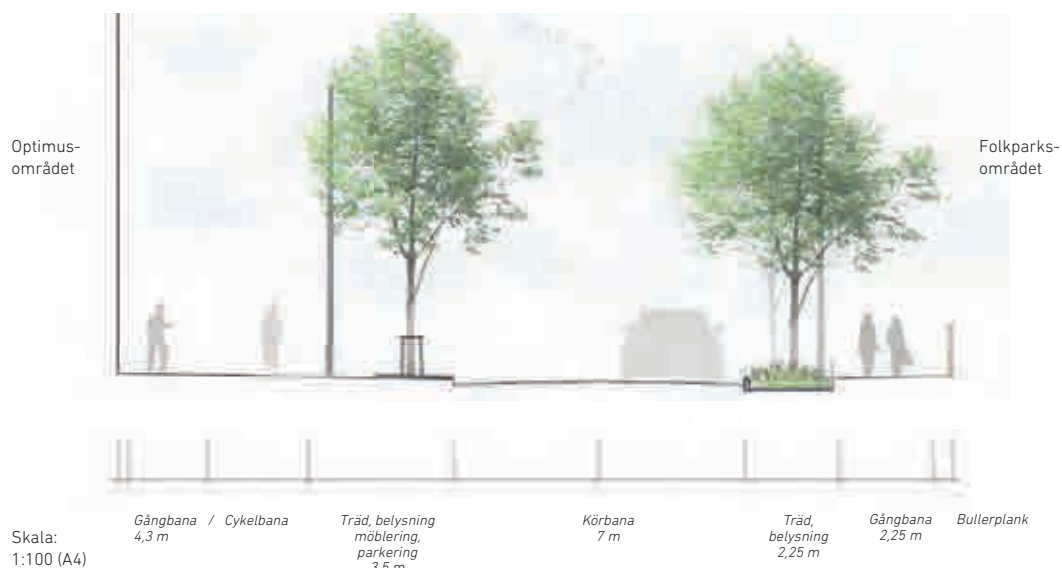


Kartan visar gatustrukturen med gator, gångstråk samt separata cykelvägar.

Illustration: Kod arkitekter

Bilden visar tänkt sektion för Optimusvägen, med plats för körbana, trädader, trottoarer och en cykelbana.

Illustration: Nivå landskapsarkitektur.



Bilden visar tänkt sektion för Anton tamms väg, med plats för körbana, vegetation, trottoarer och en cykelbana.

Illustration: Nivå landskapsarkitektur.



Bilden visar tänkt sektion för lokal-gata inne i området, med plats för körbana, träd och trottoarer på båda sidor.

Illustration: Nivå landskapsarkitektur.



Gångtrafik

Gångnätet sammanfaller till stora delar med den nya gatustrukturen i området. Gående kommer att kunna röra sig längs alla gator och torg. Från Mälarvägen föreslås det två nya trappor, dels mot "Upplevelsestråket" längs Väsbyån, dels genom den nya kvarterersbebyggelsen med Optimushuset i fonden. Längs Optimusvägen, Mälarvägen och Anton Tamms väg separeras gående och cyklist. Detaljutformning studeras vidare efter samråd.

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

Cykeltrafik

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

Även längs Mälarvägen kommer den separerade cykelbanan att finnas kvar och anpassas till den nya platsen framför bebyggelsen. Angöring till den nya bebyggelsen kommer att påverka cykelbanan längs Mälarvägen och korsningspunkter behöver utformas med prioritet och hänsyn till oskyddade trafikanters säkerhet.

Den befintliga relativt branta gång- och cykelrampen från Mälarvägens övre nivå och till Optimusvägen tas bort i och med den föreslagna utbyggnaden. En konsekvens av den borttagna cykelrampen är att de cyklist som färdas mellan Runby och som ska till Optimusvägen behöver använda den befintliga gång- och cykelvägen, som finns ca 150 meter öster om Optimusvägen. Denna koppling föreslås byggas om för att skapa en bättre och tillgänglighetsanpassad förbindelse mellan Mälarvägen och Optimusvägen. Passager över befintliga övergångsställen på Optimusvägen och Smedbyvägen kan förväntas öka och behovet av säkra och tillgängliga korsningspunkter för gång- och cykeltrafikanter ökar. Korsningspunkterna kommer att behöva utformas med hänsyn till i första hand oskyddade trafikanters säkerhet men även med hänsyn till den tunga trafikens anspråk på tillgänglig väg.

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

Detaljutformning studeras vidare efter samråd.

Kollektivtrafik

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

Biltrafik

Beräkningar gällande trafikmängder för Optimusområdet fullt utbyggt har tagits fram för år 2040. I beräkningarna har även en utbyggnad av närliggande projekt vid stationsområdet, som Väsby entré och Messingen, tagits med. Optimusvägen beräknas trafikeras av ca 7 300 fordon/vardagsmedeldygn och Mälarvägen, i höjd med planområdet, av ca 15 500 fordon/vardagsmedeldygn. På plankartan finns utfartsförbud längs stora delar av Optimusvägen och Anton Tamms väg. Det lokala gatunätet inom området är utformat för att hålla låga hastigheter. Angöring till parkeringsgarage i kvarter 1 och 5 bedöms bli en trafikintensiv punkt i området och utformas med hänsyn till trafiksäkerhet och så att god sikt kan erhållas. Detaljutformning studeras vidare efter samråd.

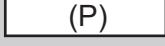
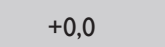
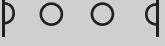
Parkering

Behovet av cykelparkering i anslutning till bostäder och arbetsplatser ska i första hand lösas inom fastigheten, principen är att cykelparkering ska ordnas på kvartersmark eller inom byggnaden. Cykelparkering för boende och verksamheter ska utformas för att förenkla att boende och anställda ska välja cykel som transportmedel. Antal cykelparkeringsplatser utgår från föreslagna parkeringstal enligt Trafikplan 2013 och beräknas till en cykelplats till varje boende och ca 0,25 cykelplatser/lägenhet för besökande.

Parkering för bilar ska i första hand anordnas på kvartersmark. För parkering till besökande personer med nedsatt rörelseförmåga kan undantag göras. Parkeringssefterfrågan löses genom parkeringsgarage under fem av kvarteren. I de två södra kvarteren byggs ett parkeringsgarage i två våningar. Tanken är att garagen upptar ytan under de överbyggda gårdarna medan fasaderna mot gatan upptas av bostäder, lokaler och komplementsytor som till exempel trapphus och cykelrum. Parkeringsstalet föreslås bli 6 platser per 1 000 kvm BTA för bostäder och 3,6 platser per 1 000 kvm BTA för verksamheter. Totalt planeras ca 500 parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsstalet motiveras med hänsyn till planområdets läge i tätorten, med mycket god tillgång till kollektivtrafik och fastighetsägarens ambition att arbeta med långsiktigt varaktiga åtgärder för hållbart resande och effektivt markutnyttjande.

Parkeringsantalet i området samt åtgärder kring mobilitetsfunktioner kopplade till parkering behöver studeras vidare i den fortsatta detaljplanprocessen.

Planbestämmelser på plankartan:

	Huvudgata
	Lokalgata
	Gångväg
	Parkering får anläggas under bostadsgård
	Parkering får anläggas under gångväg (GÅNG)
	Markens höjd över angivet nollplan
	Utfartsförbud



Bilden visar det nya torget söder om Optimushuset. Befintlig kontorsbebyggelse till vänster i bilden.

Illustration:
Kod arkitekter



Bilden visar den lilla platsbildningen vid Optimusvägen mellan kvarter 2 och 3 och en av lokalgatorna inne i området.

Illustration:
Kod arkitekter

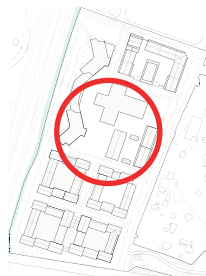


Bilden visar gångstråket längsmed Väsbyån.

Illustration: Kod arkitekter

Platser, torg och parker inom allmän plats

Ytorna kring Optimushuset

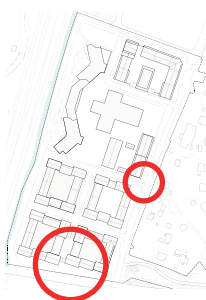


Optimushuset lyfts fram i den föreslagna strukturplanen och byggnaden i sig tillför ett stort identitetsvärde för området. Ytorna närmast Optimushuset kan ge plats för en flexibel användning, som aktiviteter, uteserveringar, utställningar och evenemang. Det finns möjlighet att återskapa den historiska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

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

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

Liten platsbildning vid Optimusvägen



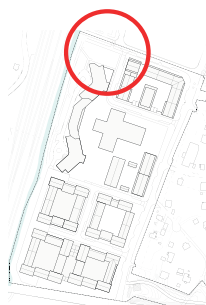
Vid Optimusvägen, i anslutning till kvarter 2, skapas en mindre platsbildning. Karaktärsträd planteras och sittmöjligheter tillskapas.

Torgyta vid Mälarvägen

I anslutning till Mälarvägen skapas en torgyta. På platsen finns utrymme för angöring, planteringar och entréer till bostadshus. Mot Mälarvägen föreslås en trädrad vilken skärmar platsen från den trafikerade gatan. Den befintliga cykelvägen försvinner och motsvarande förbindelse öster om Optimusvägen förbättras.

Från platsen vid Mälarvägen skapas en siktlinje genom området mot Optimushuset. En bred gångpassage med trappor leder gående mellan kvarteren in i området. Nya föreslagna trappor mot Väsbyån ger en bättre anslutning mot gångvägen längsmed Väsbyån.

Plats vid Anton Tamms väg



Platsen får en central placering i mötet mellan Optimusområdet, föreslagna kvarter inom Messingenområdet samt området vid bussterminalen och pendeltågsstationen. Vid ett förverkligande av projektet Väsby entré skapas en ny entré till pendeltågen i direkt anslutning till Optimusområdet.

Platsens utformning är beroende av närliggande stadsutvecklingsprojekt och behöver studeras ytterligare i den fortsatta processen. Därmed möjliggör detaljplanens genomförande att befintliga parkeringsplatser och befintlig angöring till kontorshusen kan användas i ett första skede.

Rekreation, å-rummet

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



Planbestämmelser på plankartan:

TORG

Torg

PARK

Park

Torg

Torg ska gestaltas med hänsyn till områdets kulturvärden och kulturhistoriska karaktär som före detta industriområde,

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 befolka de offentliga rummen. Genom detaljplanen möjliggörs skapandet av en stadsmiljö där den upplevda tryggheten kan bli stor genom tydliga gränser mellan vad som är privat och allmänt samt att bebyggelsen vänder sig mot gator och vägar där människor rör sig. Genom att detaljplanen innehåller både bostäder och verksamheter ges förutsättningar att befolka staden över större del av dygnet och skapa förutsättningar för trygga och levande gaturum.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev bankonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. Några särskilda insatser för att involvera barn och unga i planeringen har inte gjorts i samrådsskedet. Viktiga platser för barn är bland annat bostadsgårdar samt den centrala torg- och parkytan söder om Optimushuset. Hur dessa ytor utformas utifrån barns behov behöver studeras vidare i fortsatt arbete och med Kvalitetsprogrammet. Detaljplanen möjliggör en förskola med förskolegård. Utformning av gård och möjligheten att på ett tryggt och säkert sätt ta sig till förskolan behöver studeras i den fortsatta processen.

Natur och ekosystemtjänster

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

Längs Optimusvägen föreslås en ny dubbelsidig trädplantering med upp till cirka 40 nya lövträd, vilket ersätter befintlig allé. Då den befintliga allén är biotopskyddad krävs dispens från skyddet. Inom generellt skyddade biotoper kan kommunen ansöka hos Länsstyrelsen om dispens för verksamhet eller åtgärd som kan skada naturmiljön om det finns särskilda skäl. Kommunen avser att ansöka om dispens innan granskningsskedet av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster innebär livsnödvändiga tjänster som naturen tillhandahåller, genom processer kopplade till vatten och grönska. Dessa är viktiga för staden eftersom de hjälper till att stötta den biologiska mångfalden, rena vatten, reglera climateffekter, främja hälsa och sociala interaktioner samt bidra till att försörja människors mat-, material- och energikonsumtion m.m.

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

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

Ekosystemtjänster inom allmän platsmark

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

Ekosystemtjänster inom kvartersmark

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

Vattenområden

Väsbyån planläggs som vattenområde i detaljplanen.

Planbestämmelser på plankartan:



Vattenområde

Strandskydd

När den nu gällande detaljplanen togs fram upphävdes strandskyddet om 100 m från Väsbyån. Enligt 7 kapitlet 18 § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts. Flera om- och nybyggnationer planeras intill Väsbyån och inom ett avstånd om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas igen inom hela den yta som ligger inom 100 meter från ån inom planområdet. De särskilda skäl som bedöms vara mest tillämpligt för ett upphävande av strandskyddet inom planområdet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen).

Motiv till upphävande av strandskydd

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

Idag sträcker sig en gång- och cykelväg närmast strandlinjen. Parallellt med denna finns i den norra delen en körbar infartsgata till befintliga verksamheter och kontorsbyggnader vid Anton Tamms väg 1 och 3. Körbanan är utformad som ett gåfartsområde. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar i och med genomförandet av den nya planen. Gåfartsområdet föreslås förlängas och kommer att sträcka sig längsmed hela planområdet mellan parkområdet vid Väsbyån och befintliga kontorshus samt föreslagna bostadsbebyggelse söder därom.

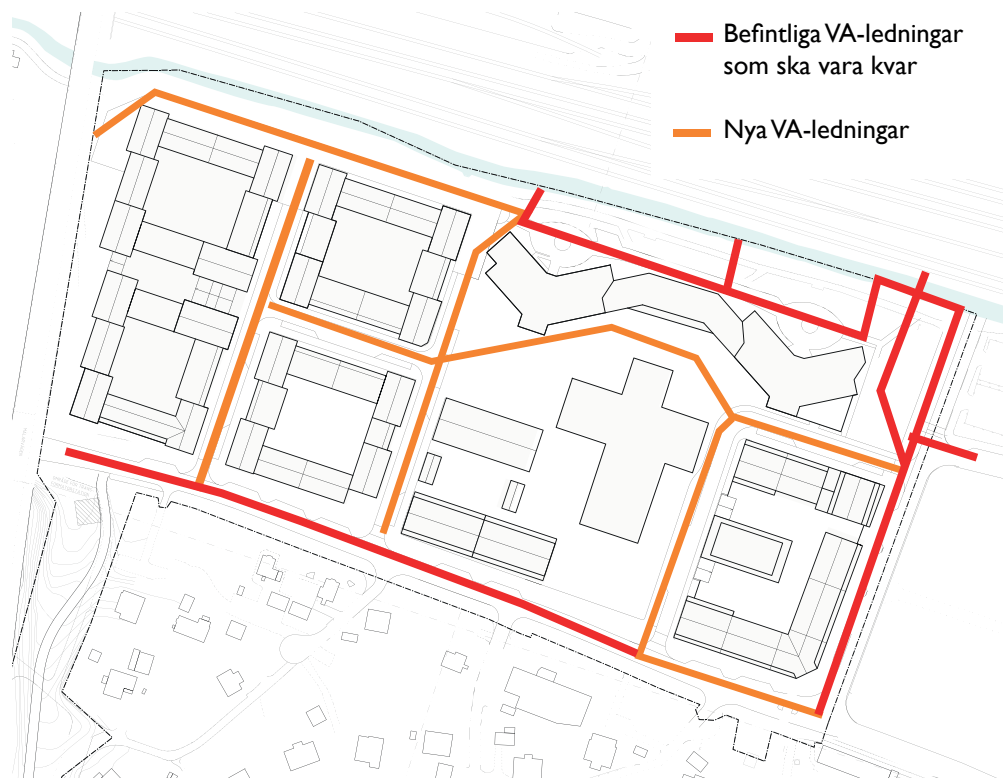
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I samband med genomförandet av detaljplanen för Optimus kommer ett nytt ledningsnät för vatten och avlopp att anläggas inom området och i delar av Optimusvägen närmast Anton Tamms väg.

För att kunna uppföra två av kvarteren behöver en befintlig spillvattentryckledning (TS 400 PEH) flyttas till ett nytt läge närmare Väsbyån. Även Norrvattens huvudvattenledning måste läggas om i ett nytt läge, på en sträcka av drygt 150 meter.

Kartan visar befintliga VA-ledningar som ska vara kvar i rött samt nya VA-ledningar som ska anläggas i orange färg.



Dagvatten

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

Föroreningarna och recipientens status ställer krav på rening av dagvattnet för att uppnå satta miljö kvalitetsnormer för Väsbyån. En dagvattenutredning (Sweco, 2020-10-29) har tagits fram för att ge förslag till vilka åtgärder som krävs för att möta de krav som ställs på dagvattenhantering i form av rening och fördröjning.

Avledning av vatten från vägar och hustak till översilningsytor kan göras med stuprörutkastare och rännalar. Utkastare får gärna avleda vattnet så att det kan översila en grönyta eller anslutas till en ränna, plantering eller dike. Vatten från kvartersmark måste dock omhändertas inom kvartersmark och får inte ledas till översilning på allmän platsmark. Det samma gäller för dagvatten från allmän platsmark, det får inte ledas till översilning på kvartersmark.

Dagvatten från allmän platsmark föreslås omhändertas främst i skelettjordar och växtbäddar. Tillgänglig reningsvolym i projekterade dagvattenanläggningar inom allmän platsmark har en överkapacitet.

Dagvatten från kvartersmark föreslås omhändertas i växtbäddar och gröna tak, växtbäddar på bostadsgårdar och på förgårdsmark. Utformningen av bostadsgårdar ska studeras vidare i den fortsatta processen och projektering av kvartersmark måste säkerställa att

erforderlig reningsvolym inom varje kvarter kan uppnås. Detaljplanen har en bestämelse att yta ska finnas inom kvartersmark för fördröjning av dagvatten.

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

Recipienten, det vill säga Väsbyån, har ett förbättringsbehov för fosfor, Hg (kvikksilver), PBDE och PFOS. Dagvattenutredningen visar att planens genomförande med åtgärdsnivån 10 mm och föreslagna reningsåtgärder minskar belastningen till recipienten för samtliga ämnen. För fosfor är minskningen till recipienten jämfört med befintligt situation 2,1 kg årligen. Det finns inga riktvärden eller beting framtagna i dagsläget för recipienten. Föreslagen exploatering innebär en minskad belastning av de studerade föroreningarna till recipienten och bedöms därför inte äventyra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Planbestämmelser på plankartan:

Inom kvartersmark ska yta finnas för fördröjning av dagvatten,

	Före exploatering, kg/år	Efter exploatering utan åtgärder, kg/år	Efter exploatering med åtgärder, kg/år	Reningsseffekt (%)
P	4,9	4,3	2,8	35
N	59	47	28	40
Pb	0,46	0,099	0,055	44
Cu	0,75	0,41	0,21	49
Zn	2,5	0,87	0,48	45
Cd	0,016	0,012	0,0063	48
Cr	0,28	0,13	0,073	44
Ni	0,28	0,11	0,066	40
Hg	0,0015	0,00089	0,00053	40
SS	2500	900	470	48
Olja	15	9,4	3,2	66
PAH16	0,052	0,014	0,0065	54
BaP	0,00098	0,00029	0,00017	41
Endosulfan	0,00065	0,00055	0,00036	35
TBT	0,000061	0,000049	0,000032	35

Tabellen är hämtad från dagvattenutredningen och visar dagvattenbelastning före och efter exploatering med och utan åtgärder samt reningsanläggningarnas beräknade reningsseffekt.

Tabell: Sweco

Energianvändning

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

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

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

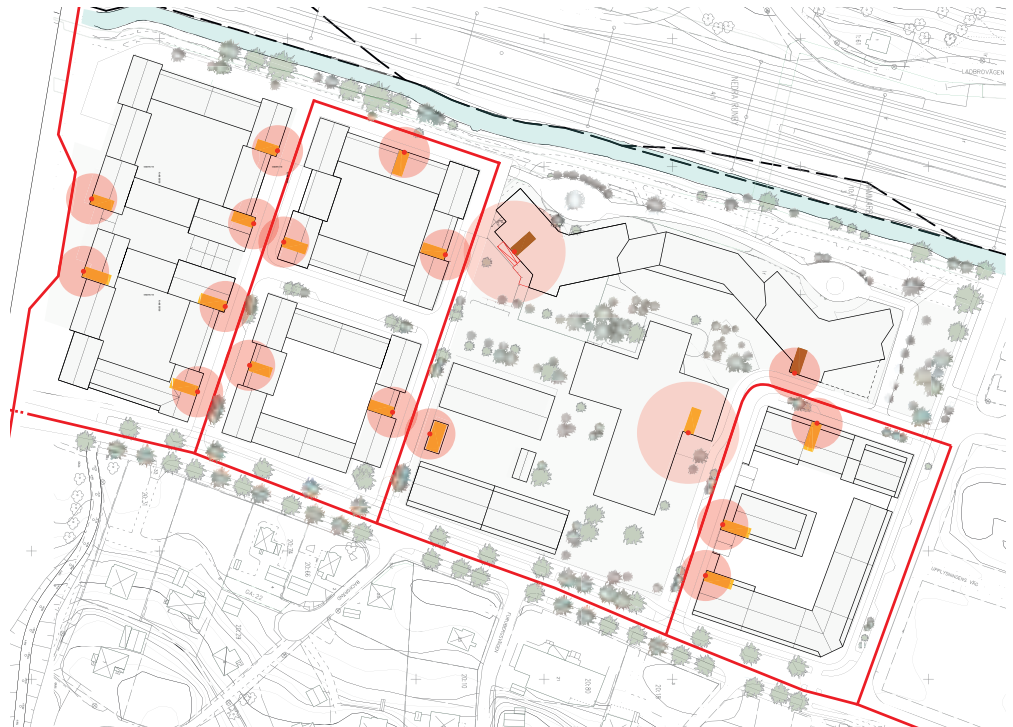
Planbestämmelser på plankartan:

E₁ Transformatorstation

Avfall och återvinning

Sophanteringen föreslås samlas till ett antal så kallade miljörum, inom bostadskvarteret. Utrymme ska finnas för sortering i åtta avfallsfraktioner. Soprum ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil. Ytterligare utredning kring avfallshandling behövs med hänsyn till eventuella verksamhetslokaler vid Optimusvägen och Anton Tamms väg. Även yta för återvinningsstation inom eller i planområdets närhet ska studeras i det fortsatta planarbetet.

- Befintliga soprum
- Tillkommande soprum
- Angöring med 10m radie
- Angöring med 20m radie



Kartan visar förslag på placering av soprum samt körväg och angöring för sopbilar.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel med föroreningshalter som på några platser överstiger känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. I samband med planarbetet har en miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2020-06-15), ett PM om markföroreningar för en eventuell förskola (Geosigma, 2020-01-20) samt en Förenklad riskbedömning (WSP, 2020-09-16) tagits fram.

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

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

Gällande klorerade alifatiska kolväten bedöms inte den påträffade föroreningssituation i jord utgöra någon oacceptabel risk med avseende på människor eller miljö avseende planområdet. En enstaka halt som överstiger KM och MKM har påvisats. Föroreningssituationen i jord är sammantaget undersökt i liten omfattning. Det kan inte uteslutas att det förekommer källområde eller ej påvisat område med jord där höga föroreningshalter som kan föranleda oacceptabel risk med avseende människors hälsa avseende främst exponeringsvägen ånginträngning eller t ex via direktkontakt vid tidvisa grävarbeten. Föroreningspåverkan avseende CAH som påvisats i grundvattnet bedöms inte utgöra någon oacceptabel påverkan på grundvattnet som resurs med avseende Stockholmsåsen, eller någon oacceptabel risk med avseende föroreningsspridning till Väsbyån. Eventuell föroreningsspridning av förorening i dagvattensystem har inte undersökts, det bedöms dock som mindre troligt att sådan förekommer.

Provtagning av inomhusluft har endast genomförts vid ett tillfälle. Uppmätta maxhalter av TCE (trikloretylen) överskrider inte nuvarande riktvärde som används av Naturvårdsverket.

Arbetet med detaljplanen är i ett tidigt skede, vilket innebär att det krävs kompletterande undersökningar i den fortsatta processen, vilket kan påverka genomförda bedömningar.

Planbestämmelser på plankartan:

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avhjälpes så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppnås.

Radon

Ett PM om Radonrisk har tagits fram (Geosigma, 2019-09-24). Inom norra delen av området ska byggnation utföras med minst radonskyddat utförande. Inom södra delen av området ska byggnation utföras med radonsäkert utförande.

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

Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska 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 ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Luftkvalitet

I samband med planarbetet har en utredning om utbredningen av totala luftföroreningshalter i området (SLB-analys, 2019-12-13) tagits fram. Den visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar PM10 inte överskrids vid planens genomförande. Även en utredning kopplat till fjärrvärmeverket Vilundaverket, direkt söder om Mälarvägen och planområdet, har tagits fram (SLB-analys 2020-10-23). Haltbidrag från Vilundaverket beräknas förekomma i marknivå i Optimusområdet 1–2 % av årets timmar i verkets normala driftläge (verket aktivt endast under januari månad) och 3–30 % av årets timmar i ett ”värsta fall scenario” då verket går på maximal drift enligt dess miljötillstånd. I båda scenarierna beräknas Vilundaverkets haltbidrag inte medföra att miljökvalitetsnormen riskerar att överskridas utan miljökvalitetsnormen beräknas klaras för både NO₂ (kvävedioxid) och PM10. Planbestämmelser reglerar att friskluftintag placeras bort från Mälarvägen och järnvägen.

Lukt

Ett PM Bedömning av lukt från Vilundaverket i Optimusområdet (SLB analys, 2020-10-23) har tagits fram i samband med planarbetet. Lukt från hanteringen av bioolja bedöms inte medföra någon hälsorisk för personer som bor och vistas i Optimusområdet. Om Vilundaverket körs i sitt normalläge är det liten risk att luktröskeln för SO₂ (svaveldioxid) uppnås. Detta baseras på att haltbidraget av NO₂ (kvävedioxid), som är dimensionerande för Vilundaverket, är mycket litet i normalläget. I ett värsta möjliga scenario bedöms det vara en möjlighet att luktröskeln för SO₂ uppnås vid enstaka tillfällen. Uppfattning av lukt är individuell. Luktstörningarna från Vilundaverket förekommer sällan och för att det ska betraktas som en olägenhet ska störningen förekomma någorlunda frekvent. Information inför tillfällen som man kan förvänta sig mer lukt än normalt skulle kunna bidra till att den eventuella lukten upplevs mindre störande. För att ytterligare förebygga lukt skulle ett kolfilter kunna installeras som komplement till omledningen av frånluften från cisternerna om lukt från verket skulle bli en återkommande störande olägenhet för boende i Optimusområdet.

Buller

Planområdet är mycket utsatt för buller, främst från järnvägen men även omkringliggande vägar som Mälarvägen och Optimusvägen. Framförallt så kan bullerstörning uppkomma på grund av fjärrtågen som kör i hög hastighet förbi området. En bullerutredning (Efterklang, 2020-11-06) har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen för att sträva efter att nå bästa möjliga ljudmiljö.

Bullersituationen och förslag på åtgärder

Bullersituationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med slutna kvarter och längre fasader mot järnvägen som kopplas ihop med skärmar och med få öppningar. Närmast spårerna är ekvivalent ljudnivå upp mot 72 dBA vid bostadsfasad. Detta betyder att alla bostäder som vetter mot spår måste planeras med genomgående planlösning till luddämpad sida. Då kvartersformerna är slutna innehålls 55 dBA ekvivalent ljudnivå mot bostadsgården och genomgående planlösningar kan utföras från spårområde till bostadsgård.

Mot Optimusvägen är ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dBA vilket betyder att även dessa lägenheter behöver vara genomgående till luddämpad sida mot bostadsgården eller mindre än 35 kvm. Vid en ombyggnad av Optimusvägen kan vägbeläggningen läggas om till mindre stenstorlek. Att använda 8 mm stenstorlek i asfalt istället för vanliga 16 mm ger 3 dB reduktion pga den jämnare ytan. Tystare vägbeläggning på Optimusvägen ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

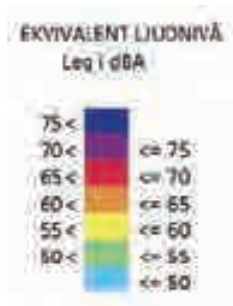
Nästan alla lägenheter som vetter mot Optimusvägen, Mälarvägen och Anton Tamms väg måste också vara antingen genomgående eller små lägenheter. För resterande bostäder som vetter in mot området mot lokalgator så kan man utföra enkelsidiga lägenheter. Portiköverbyggnaden mellan kvarter 5 och 6 skyddar från buller så att luddämpad sida skapas bakom den, relativt spår. För ett antal lägenheter så innehålls inte riktvärden enligt trafikbullerförordningen då de inte är genomgående. Det handlar om hörnlägenheter som inte kan göras så stora att de når till den luddämpade sidan mot bostadsgården. En teknisk lösning kan vara en indragen balkong med 75% inglasning för att klara riktvärde vid fönster istället. Plankartan har en planbestämmelse som reglerar att bebyggelsen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.

Ljudnivåer på uteplatser

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

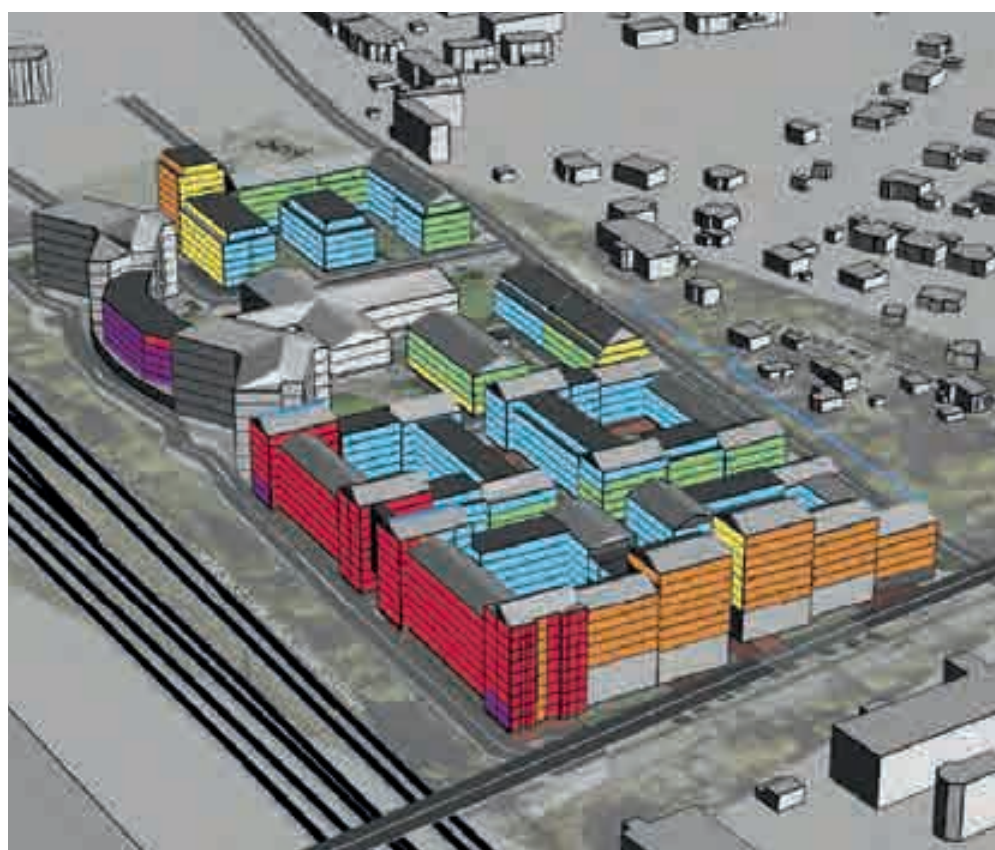
Ljudnivåer på förskolegård

För att innehålla riktvärde för buller på förskolegården rekommenderas en mur som går nära Optimusvägen för att dämpa ljudet vid källan. Den bör vara 1,3 m hög för att täcka infallsvinkeln från barnens öron till däckan vid Optimusvägen. Då har även bilisterna sikt över muren och kan se trafik som kör ut från lokalgatan. Som komplement till muren behövs ett 1,5 m högt skydd längs förskolegårdens gräns mot Optimusvägen i öster och lokalgatan i norr. Skyddet kan bestå av glasskärm, glasat staket, en mur eller komplementbyggnader som barnvagnsförråd, redskapsbod etc. Plankartan har en planbestämmelse om ljudnivå på förskolegård för de delar som är avsedda för lek.



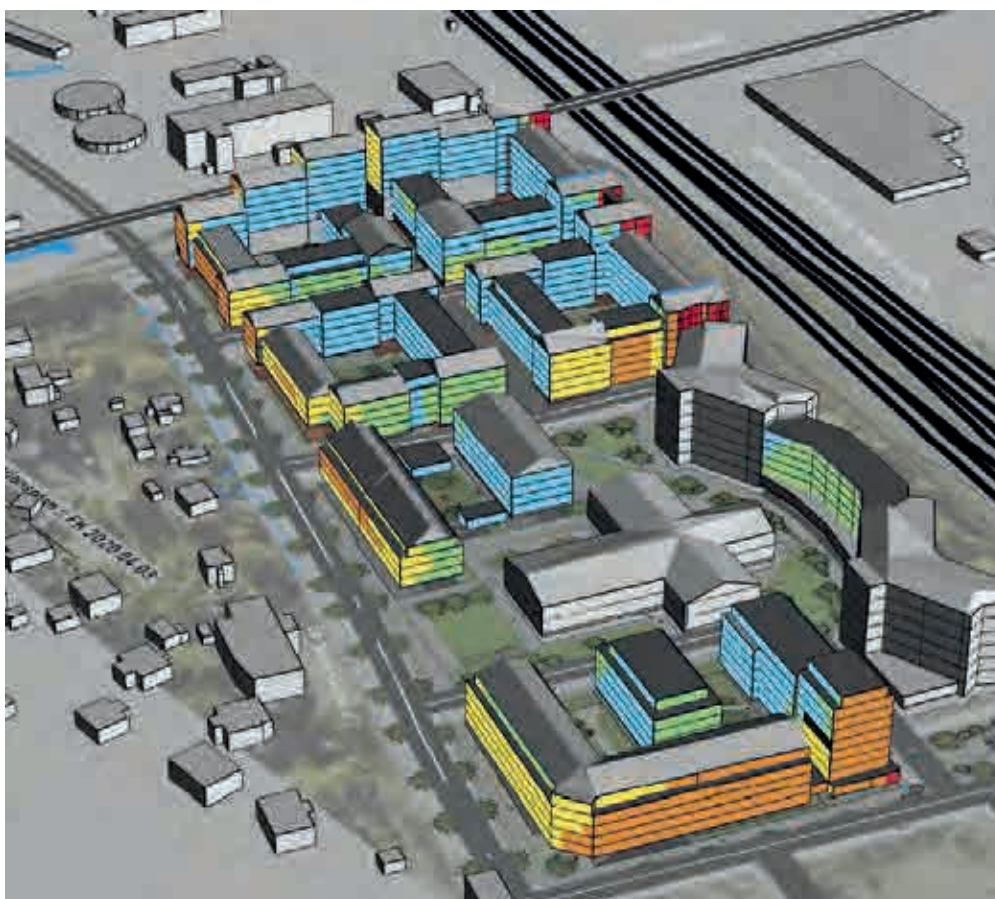
Bilden från bulle-
rutredningen visar
ekvivalenta buller-
nivåer i området,
sett söderifrån

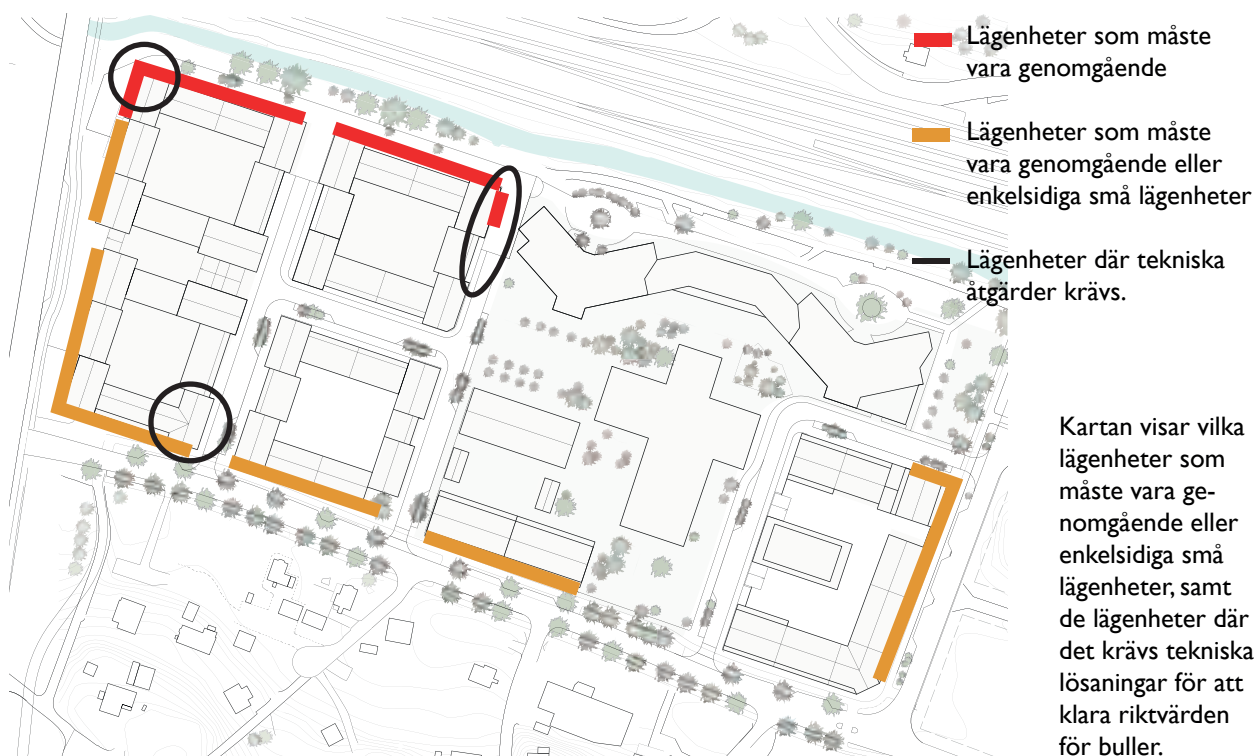
Bild: Efterklang



Bilden från bulle-
rutredningen visar
ekvivalenta buller-
nivåer i området,
sett norrifrån

Bild: Efterklang





Påverkan på befintliga bostäder

Påverkan från buller på befintliga bostäder är låg. Den ökade trafiken enligt prognosen ökar ljudnivån vid villorna i Folkparksområdet, öster om Optimusvägen med ca 1 dB, men vägen flyttas längre från villorna vilket sänker ljudnivån till lägre än vad den är idag. En tystare vägbeläggning på Optimusvägen skulle reducera ljudnivån med 3 dB, vilket ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Plankartan möjliggör att befintligt plank vid Optimusvägen mot befintliga villafastigheter kan vara kvar.

Flyg

Planområdet ligger idag nära men inte inom riksintressets influensområde. Dock är området påverkat av buller från flyg. Upplands Väsby kommun anser att det allmänna intresset att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare bostäder väger tungt trots den bullerstörning som finns. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur är stora.

Planbestämmelser på plankartan:

m2	Bebyggelsen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida
m3	På de delar av förskolegården som är avsedda för lek är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå
Bullerplank I.2	Bullerskydd med en höjd av 1.2 meter över anslutande marknivå

Risk och farligt gods

I samband med planarbetet har ett PM om risk tagits fram (Brandskyddslaget, 2020-08-21). Närheten till Vilundaverket och till Ostkustbanan pekas ut som riskkällor som behöver hanteras i planarbetet. Andra riskkällor i områdets närhet är bensinstationer och transportleder för farligt gods. Dessa utgör inte riskkällor som direkt kan påverka risknivån inom området. Transporter till den närmaste bensinstationen kan dock ske på Mälarvägen söder om planområdet. Närheten till denna kan därför behöva beaktas i det fortsatta planarbetet. Mälarvägen är dock inte klassad som en transportled för farligt gods.

Planförslaget innebär att:

- bostäder planeras 30 meter eller mer från närmaste framtida yttersta spårmitt.
- kontor och handel placeras minst 25 meter från närmaste framtida yttersta spårmitt
- bilparkering planeras 30 meter eller mer från närmaste framtida yttersta spårmitt.

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

Planbestämmelser på plankartan:

För ny bebyggelse avsedda för bostäder samt personintensiv verksamhet inom 50 meter från järnväg gäller att:

- Friskluftsintag, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade mot en trygg sida, det vill säga på byggnadernas tak eller bort från riskkällan.
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan
- Fasader som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras obrännbara alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster i fasad som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 inom 30 meter från riskkälla.

För befintlig bebyggelse avsedda för bostäder samt personintensiv verksamhet inom 50 meter från järnväg gäller att:

- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan.
- Fönster i fasad som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 inom 30 meter från riskkälla.

Nya byggnader direkt mot Mälarvägen inom 30 meter från denna utförs på följande sätt:

- Det ska finnas möjlighet att utrymma mot en annan (trygg) sida i händelse av olycka på Mälarvägen.
- Fasader ska vara utförda i obrännbart material.
- Friskluftsintag ska vara placerade mot sida som inte vetter mot Mälarvägen

Vibrationer

Det föreligger risk för vibrationsstörningar i området vilket har belysts i den bullerutredning som tagits fram för området (Efterklang, 2020-09-30). Vibrationer är idag ett problem i området vilket är tillräckligt för att rekommendera åtgärder i husgrunder. Beräkningar är endast en fingervisning och utredning med mätning och åtgärdsförslag i bygglovsprocessen bör utföras för att minimera risk för störning. Riktvärde för vibrationer kan dock innehållas för samtliga bostäder. På grund av att beräkningar tangerar 0,3 mm/s så rekommenderas att byggnader byggs på vibrationsisolerande grund. Detta är lämpligt oavsett resultat när man bygger nära spår då det är mycket svårt att åtgärda i efterhand.

För att innehålla målen för stomljud och komfortvibrationer vid grundläggning på pålar och på berg bör följande göras:

- om möjligt gräv ned till berg för grundläggning
- om detta ej är möjligt, påla med spetsburna pålar
- om möjligt håll bjälklag korta
- vibrationsisolera bärande väggar från grundläggningen

Vibrationsnivåer vid befintliga bostäder

I utredningen framgår att vibrationsnivåer vid befintliga bostäder troligtvis kommer att kvarstå och med ökad trafik så kommer händelserna bli fler. Vibrationer beror mest på tung trafik om det inte finns tydliga ojämnheter i vägen. Risk för ökade vibrationsproblem för befintliga bostäder beror alltså främst på ökad busstrafik och inte ökad personbilstrafik till Optimusområdet. Det bör poängteras att vibrationsnivåerna inte kommer öka, men de kommer bli fler i och med ökad trafik.

Att använda en mindre stenstorlek i asfalten vid en ombyggnad av Optimusvägen kan inte bara minska bullret utan även innebära mindre vibrationer, på grund av en jämnare yta. En översyn av brunnslockens placering, för att undvika att dessa körs över är ett annat exempel på åtgärd. Att körbanan föreslås flyttas längre bort från Folkparksområdet är positivt för att dämpa vibrationer. Åtgärderna kan innebära att vibrationsnivåerna i befintliga villor längs Optimusvägen kommer minska i framtiden och störningen kommer minska trots ökad trafik. Inga övriga åtgärder bedöms behövas

Planbestämmelser på plankartan:

Vibrationsnivåer i bostäder får inte överstiga 0,3 mm/s

Exponering för magnetiska fält

Runt järnvägar, kraftledningar och transformatorstationer, men även runt elledningar och elektriska apparater uppstår elektriska och magnetiska fält. En första utredning har tagits fram (Yngve Hamnerius, 2020-08-06). Frågan om magnetiska fält behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet, tillsammans med det angränsande projektet Väsby entré.

Byggnation i närheten av Mälarvägen

I planförslaget föreslås bebyggelsen i närheten av Mälarvägen, vilket kommer påverka den befintliga vägbanken som övergår västerut och österut till en vägbro över järnvägen respektive Optimusvägen. Båda brostöden ligger inom det område som ska bebyggas.

Vägbanken är delvis pålad. En utredning har tagits fram (Structor 2019-12-18) för att belysa konstruktionen i ett tidigt skede. Grundläggning för nya byggnader inkräktar på grundförstärkningen. Om husens föreslagna läge ska behållas måste delar av påldäck/bankpålning rivas och/eller pålar och spont borras igenom det. Ytterligare utredningar behövs i den fortsatta processen för att utreda möjligheten att bygga i närheten av Mälarvägen utan att påverka befintlig vägbank eller leda till rörelser hos broarna. På plankartan har en planbestämmelse införts som anger att grundläggning, byggnation och andra åtgärder ska utföras på ett sådant sätt att Mälarvägens bärighet och beständighet inte riskeras.

Planbestämmelser på plankartan:

m l	Grundläggning, byggnation och andra åtgärder ska utföras på ett sådant sätt att Mälarvägens bärighet och beständighet inte riskeras. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns.
-----	--

Sol- och dagsljus

En solstudie har tagits fram (Kod arkitekter, 2020-09-23) som visar hur den föreslagna bebyggelsen påverkar sol- och skuggförhållanden på platsen. Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär helt eller mestadels omkringbyggda gårdar, för att stänga ute bullret från järnvägen och Mälarvägen. Detta påverkar solförhållandena och innebär att bostadsgårdarna får mycket skugga under sen eftermiddag och kväll. Det föreslagna torget söder om Optimushuset får god tillgång till sol dagtid både vår, sommar och höst.

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

En dagsljusutredning (BAU, 2020-09-29) har tagits fram som visar tillgången till dagsljus och direkt solljus. Kvartersstrukturen och skalan som anpassas för att klara bullernivåer ställer krav på lägenheternas utformning gällande tillgång till dagsljus.

Klimatanpassning

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Översvämningsrisken till följd av skyfall har utretts för befintlig situation (nollalternativet) och för planerad ombyggnation (Översvämningsanalys, Sweco 2020-11-13). Den översvämning som uppstår vid ett skyfall har studerats med en hydrodynamisk modellering. Olika alternativ för framtida höjdsättning av området har analyserats för att hitta en höjdsättning som gör att framtida exploatering inte tar skada av översvämning som sker vid ett skyfall men inte heller försämrar översvämningsrisken för omgivningen jämfört med nollalternativet.

Största delen av dagvattnet från planområdets avrinningsområde rinner norrut längs Optimusvägen och in på Anton Tamms väg, där det finns en lågpunkt idag som även

sträcker sig över befintlig parkering i norra delen av planområdet. Vid ett skyfall med ett klimatkompenserat 100-årsregn inträffar idag maximala vattendjup på drygt 50 cm i lågpunkten. Vattenansamlingen berör även några av de planerade byggnaderna inom detaljplanen Messingen norr om planområdet.

Vid planerad exploatering av planområdet inträffar inga nämnvärda vattenansamlingar inom planområdet vid ett skyfall. Lågpunkten på Anton Tamms väg behålls likväl och det blir vattenansamlingar på vägen och intill fasaderna för kvarter 4 vid ett skyfall. Maximala vattendjupen ökas dock inte jämfört med idag, översvämningsnivåerna på Anton Tamms väg minskar med i snitt 5 cm och varaktigheten för översvämningsarna minskar jämfört med dagens situation. Samtliga entréer till kvarter 4 är anpassade till översvämningsnivåerna vid ett klimatkompenserat 100-årsregn, höjdskillnaderna mellan anslutande mark tas upp via indragna entréer och ramper inom kvartersmark. Alternativa höjdsättningar för Anton Tamms väg har studerats med målet att ta bort befintlig lågpunkt, men det är inte möjligt utan att försämra översvämningsrisken för omgivningen.

Det enda området utanför planområdet som kan påverkas negativt av exploateringen vid ett skyfall är två fastigheter öster om Optimusvägen där en ökning av maximala vattendjup med ca 5 cm inträffar. Vattenansamlingarna sker dock i trädgårdarna och håller sig med god marginal borta från befintliga byggnader på fastigheterna. Det är möjligt att studera höjdsättningen i korsningen Optimusvägen/Lyktvägen vidare för att försöka eliminera försämringen.

Kartorna visar maxvattendjup (m) inom och intill planområdet vid nollalternativ samt vid föreslagna exploatering.

Kartor: Sweco



Stigande vattennivåer och risk för översvämnning

Inom ramen för detaljplanearbetet har en konsekvensanalys för planområdet tagits fram (Konsekvensanalys BHF DP Optimus, Sweco 2020-11-19) kopplad till ett beräknat högsta flöde-scenario (BHF-scenario). Analysen omfattar identifiering av de byggnader

som påverkas av BHF och beskriver de konsekvenser som översvämningen vid BHF ger upphov till. Översvämningsrisken till följd av förhöjda vattennivåer i Väsbyån har kartlagts och framtida höjdsättning inom planområdet har anpassats, i den mån det varit möjligt, till BHF-nivån, enligt länsstyrelsens rekommendationer.

Resultatet från den modellering som SMHI tagit fram 2015, visar att planområdet inte drabbas av översvämningar från Väsbyån upp till ett 200-årsflöde. Vid ett BHF-scenario kan vattenståndet i ån stiga upp till +4,5 m och då svämmas större delen av planområdet över med nuvarande utformning. Utbredningen av den översvämmade ytan inom planområdet vid BHF minskas med planerad exploatering jämfört med idag. Vattennivån kommer dock fortsatt att ställa sig vid fasaderna av vissa byggnader.

Planförslaget innebär att vissa befintliga byggnader kommer att behållas, bland annat kontorshuset på Anton Tamms väg 1 respektive 3 (ATV 1 och ATV 3). För dessa byggnader är det inte möjligt att anpassa färdigt golv-nivån (FG-nivån) och nivån för entréer efter BHF-nivån. ATV 1 kommer enligt utförd modellering att svämmas över vid ett BHF-scenario. Byggnaden kommer att vara otillgänglig och framkomligheten begränsad av de vattenansamlingar som omringar hela byggnaden. Även räddningstjänsten kommer att ha svårt att nå byggnaden. För ATV 3 riskerar källaren, och det befintliga skyddsrum som är placerat i källaren, att svämmas över. Med hänsyn till att ATV 1 och ATV 3 är befintliga byggnader och avser användas för kontorsverksamhet är det inte orimligt att sänka ambitionsnivån för dessa byggnader från att de ska kunna fungera vid ett BHF-scenario till att de ska kunna överges tillfälligt på ett säkert sätt. Översvämningsförloppet vid dessa fluviala händelser är vanligtvis långsamt vilket innebär att de kan prognosticeras och information om stigande vattendjup kan förmedlas innan det inträffar.

För nya byggnader kommer FG-nivån att placeras ovan BHF-nivån. Inga ventilationsöppningar, fönster och garageinfarter kommer att placeras under denna nivå. Däremot kommer vissa lokaler och trapphusentréer (ej entréer till bostäder) i kvarter 4 i planområdets norra del att placeras under BHF-nivån. Dessa lokaler och trapphusentréer ligger ut mot Anton Tamms väg som även angränsar till byggnaderna inom detaljplanen för Messingen, vilken redan vunnit laga kraft. Till följd av detta är det ej möjligt att justera höjdsättningen på Anton Tamms väg i någon större utsträckning. Vid ett BHF-scenario kommer varken bostäder eller garage i kvarter 4 att översvämmas. Tillgänglighet och utrymning av samtliga bostäder i kvarter 4 kommer att vara fortsatt möjlig vid ett BHF-scenario via innergårdarna i kvarteret och vidare ut på lokalgata 1 söder om kvarteret som inte översvämmas vid BHF i Väsbyån. Dock kommer framkomligheten för räddningstjänsten till kvarter 4 att vara begränsad från Anton Tamms väg, som svämmas över vid ett BHF-scenario. Krav på att kvarteret byggs med så kallade Tr2-trapphus är en möjlig åtgärd för att säkerställa att boende i kvarteret kan utrymma byggnaden utan assistans från räddningstjänsten. De entréer i kvarter 4 som svämmas över kommer endast att inrymma trappuppgångar samt tillgänglighetshiss/ramp till korridorer och hissar som är belägna på nivåer över BHF-nivån. De lokaler som översvämmas kommer att kunna överges tillfälligt på ett säkert sätt, enligt samma resonemang som för ATV 1 och ATV 3. Trapphusentréer och lokaler under BHF-nivån kommer att byggas vattentäta mot övrig konstruktion upp till BHF-nivån.

Konsekvensanalysen presenterar ett antal åtgärder som kan vidtas för att förhindra, begränsa och hantera konsekvenserna vid ett BHF-scenario. Dessa åtgärder behöver studeras vidare inom ramen för detaljplanarbetet. I konsekvensanalysen förs ett resone-

mang kring möjligheten att göra avsteg från länsstyrelsens rekommendationer kopplat till ett BHF-scenario. Som exempel på tillfälle då avsteg kan vara motiverade är när ny och ändrad bebyggelse uppförs inom befintliga bebyggelseområden som är belägna under BHF-nivån, som är fallet för planområdet Optimus. Det kan föranleda behov av att vidta vissa skyddsåtgärder och göra en översyn av verksamhetsändamålet med den befintliga bebyggelsen. I konsekvensanalysen dras slutsatsen att med hänsyn till områdets centrala läge, att förloppet vanligtvis är långsamt och med den låga sannolikheten att ett BHF-scenario inträffar i åtanke, så kan det anses vara rimligt och motiverat att göra avsteg från länsstyrelsens rekommendationer och utveckla planområdet i linje med planförslaget, förutsatt att vissa skyddsåtgärder vidtas.

Planbestämmelser på plankartan:

Grundläggning och konstruktion av byggnader ska utföras vattentätt upp till nivån +4,5 meter. Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är +4,5 meter.

Lokaler och garage får placeras vid en lägre nivå än +4,5 meter om en vattentät konstruktion uppförs mot resterande delar av byggnaden. Garagedfarter ska placeras över nivån +4,5 meter.

Entréer till lokaler respektive trapphusentré får placeras på en nivå lägre än +4,5 meter, dock inte under nivån +3,6 meter. För trapphusentréer som är placerade på en nivå lägre än +4,5 meter behöver en alternativ entré på minst nivån +4,5 meter anordnas.

Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

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

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 bekräftar 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

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

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

Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen gör att området utsätts för mycket höga trafikbullernivåer, från framförallt spårtrafiken. Planområdet ligger på en relativt låg nivå och Väsbyån medför att risken för översvämningar vid skyfall ökar, särskilt vid Anton Tamms väg. Vid höga vattenflöden kan Väsbyån svämmas över. I ett BHF-scenario (beräknat högsta flöde) där Väsbyån stiger upp till +4,5 meter svämmas delar av planområdet över vid dagens höjdförhållanden.

Planen och påverkan

Området som föreslås bebyggas är i stora delar ianspråktaget idag. Planens genomförande innebär en omvandling av ett industri- och verksamhetsområde till en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur eller andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och parker. En stor del av befintlig bebyggelse kommer att rivas, förutom den äldsta delen av Optimushuset samt de två kontorshusen närmast Väsbyån. En förtätning med bostäder och verksamheter stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att skapa ett större utbud av bostäder och verksamheter i centrala Väsby. Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås området ges en mer stadsmässig karaktär. Detta betyder bland annat tydliga gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark, definierade gaturum och möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Omvandlingen innebär att en ny karaktär skapas. Mot järnvägen och Mälarvägen i söder föreslås en högre skala på bebyggelsen med upp till 7-9 våningar, för att skydda området mot buller. Mot Optimusvägen trappas skalan ned till 3-4 våningar för att möta upp den lägre skalan i villabebyggelsen inom Folkparksområdet, på östra sidan Optimusvägen. Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då området kommer att upplevas mer tätbebyggt. Samtidigt ökar tillgängligheten till och inom området. Längsmed Väsbyån kommer befintligt rekreativstråk att finnas kvar.

Optimushusets gamla fabriksbyggnad kommer att bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Byggnaden har en potential att bli en viktig målpunkt i centrala Väsby med möjlighet till verksamheter för kulturändamål, restaurang och förskola.

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

Trafikmängderna kommer att öka på omkringliggande gator. Korsningspunkter som påverkas av exploateringen detaljstuderas efter samråd. De korsningspunkter där trafiken väntas öka kommer att behöva utformas med hänsyn till i första hand oskyddade trafikanter säkerhet. Hänsyn kommer även att behöva tas till den tunga trafiken och kollektivtrafikens anspråk på tillgänglig väg. Optimusvägen föreslås få en mer stadsmässig utformning med möjlighet till trädplantering och långsgående parkering. Bullersi-

tuationen har påverkat den föreslagna kvartersutformningen med slutna kvarter och längre fasader mot järnvägen som kopplas ihop med skärm och med få öppningar. På detta sätt kan en god ljudmiljö skapas inomhus och inne i området. I några hörnlägen krävs tekniska lösningar för att ge en god ljudmiljö inomhus.

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

Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel. Undersökningar har gjorts och behöver kompletteras med ytterligare utredningar i den fortsatta processen. Marken kommer att behöva saneras inför ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet ligger på en relativt låg nivå och nära Väsbyån vilket medför att risken för översvämningar i området är stor vid skyfall, särskilt vid Anton Tamms väg. Vid mycket höga vattenflöden kan Väsbyån svämmas över in i planområdet. I ett BHF-scenario (Beräknat Högsta Flöde) där Väsbyån stiger upp till +4,5 meter svämmas delar av planområdet över vid dagens höjdförhållanden. Utredningar kopplat till skyfall, översvämning samt beräknat högsta flöde har tagits fram. Höjdsättningen i området har anpassats och detaljplanen säkerställer höjder och nivåer för entréer och färdigt golv för nya bostäder. En dagvattenutredning har tagits fram och ytor kommer att behöva säkerställas för fördröjning av dagvatten inom den nya bebyggelsen.

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.

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 dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

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

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

Mellan kommunen och fastighetsägaren upprättades 2017 ett intentionsavtal gällande utveckling av fastigheten Vilunda 6:42 med bostäder och lokaler (Dnr KS/2017:413). Mellan parterna upprättades också ett samarbetsavtal gällande utveckling av kvarteren runt stationsområdet i Upplands Väsby och fastigheten Vilunda 6:42. Samarbetsavtalet revideras 2018 (Dnr KS/2017:413). Mellan kommunen och exploatören har ett ramavtal, som fullföljer samarbetsavtalet, upprättats 2019 gällande detaljplanläggning av fastighet Vilunda 6:42, samt del av fastighet Vilunda 1:548 (Dnr KS/2019:49).

Exploateringsavtalet kommer att ersätta tidigare tecknat ramavtal.

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

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

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

Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet samt övriga genomförandavtal 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.

Marköverlåtelse

Mellan kommunen och fastighetsägaren kommer mindre marköverlåtelser att ske. Överlåtelserna regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Avstyckning

Från fastigheten Vilunda 6:42 kommer avstyckning att ske för att bilda nya fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål. Fastighetsägaren ansöker om önskad fastighetsbildning inom kvartersmark.

Fastighetsreglering

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

Allmän plats

Följande mark (se kartor på sidan 45 och 46) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Vilunda 1:548.

- Delar av fastigheten Vilunda 6:42 för att möjliggöra gata samt torgyta.
- Del av fastigheten Vilunda 6:42 för att möjliggöra gångpassage. För gångpassagen föreslås en 3D-fastighet bildas.
- Delar av fastigheten Vilunda 6:80 för att möjliggöra gata och torgyta.
- Delar av fastigheten Vilunda 6:81 för att möjliggöra gata och torgyta.
- Del av fastigheten Vilunda 6:82 för att möjliggöra gata och torgyta.
- Del av fastigheten Vilunda 20:31 för att möjliggöra gata.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

Kvartersmark

Följande mark (se karta på sidan 45) är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

- Delar av fastigheten Vilunda 1:548 ska överföras till fastigheten Vilunda 6:42 för att möjliggöra bostadsändamål.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

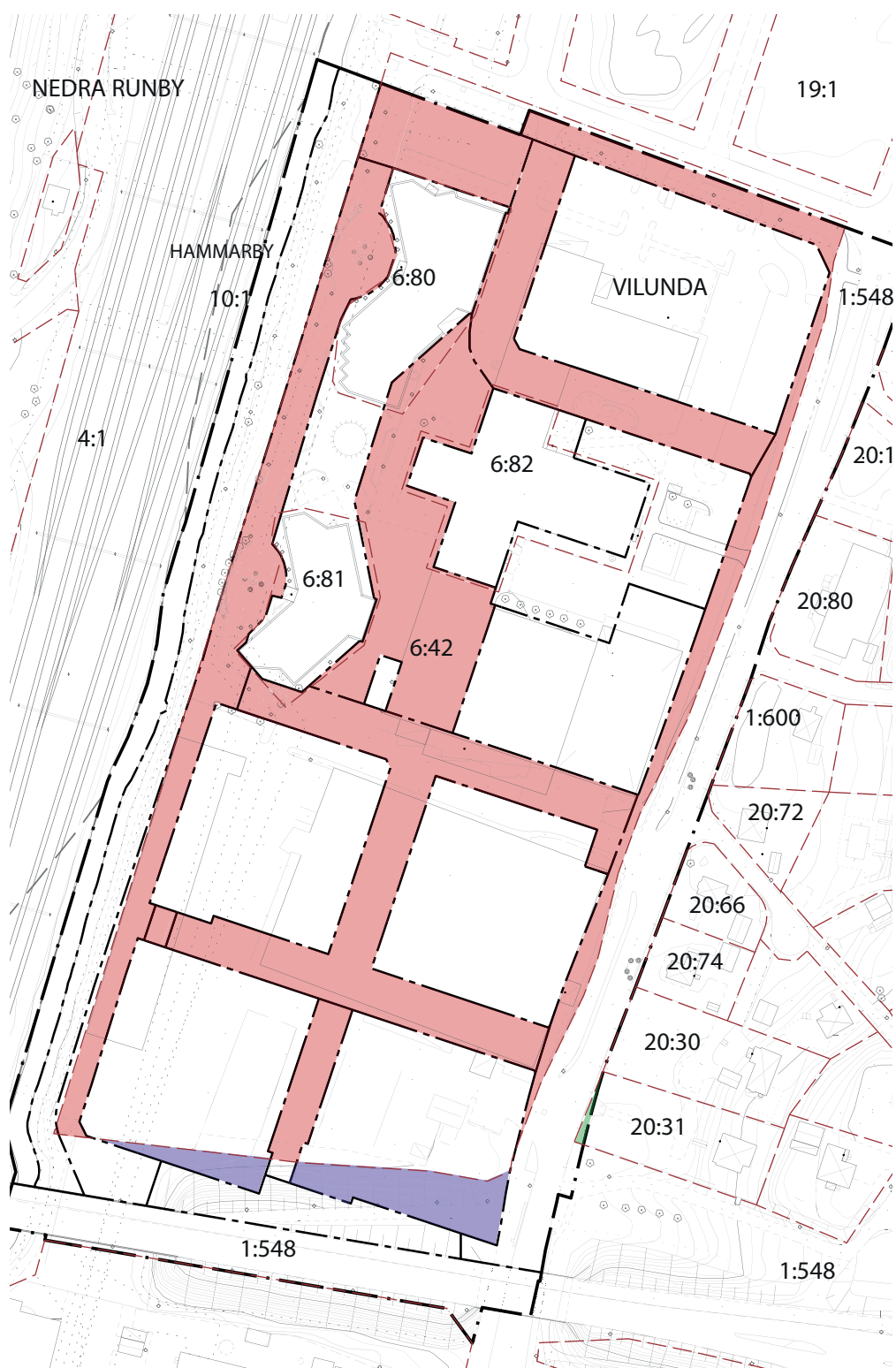
Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

Tredimensionell fastighetsindelning

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

Mark (allmän plats), som föreslås överföras från de privatägda fastigheterna Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 och 6:82 samt Vilunda 20:31 till kommunens fastighet Vilunda 1:548.

Mark (kvarter-smark), som föreslås överföras från kommunens fastighet Vilunda 1:548 till den privatägda fastigheten Vilunda 6:42



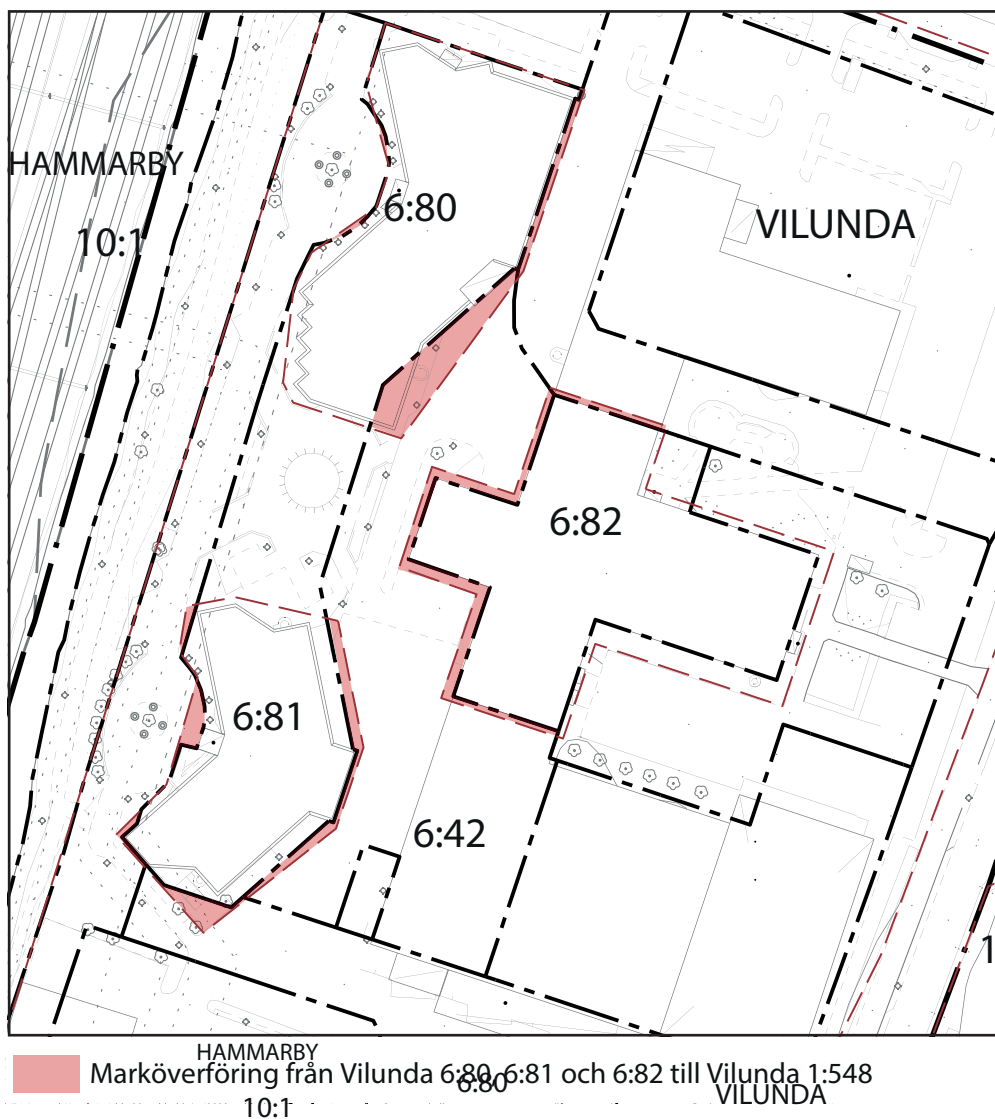
Marköverföring från Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 och 6:82 till Vilunda 1:548

NEDRA RUNBY

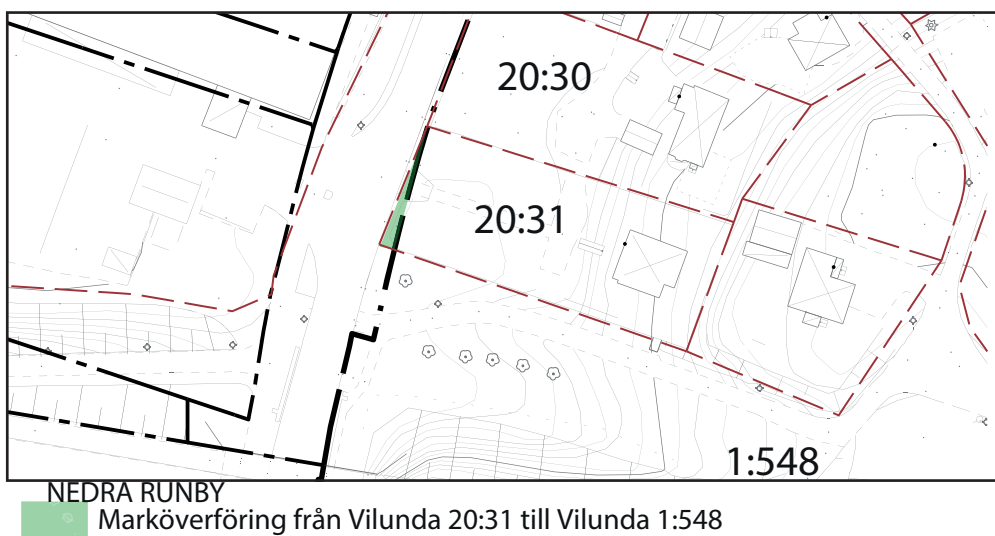
19:1

Marköverföring från Vilunda 20:31 till Vilunda 1:548

Marköverföring från Vilunda 1:548 till Vilunda 6:42



Inzoomad karta som visar mark (allmän plats), som föreslås överföras från fastigheterna Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82 till kommunens fastighet Vilunda 1:548.



Inzoomad karta som visar mark (allmän plats), som föreslås överföras från den privatägda fastigheten Vilunda 20:31 till kommunens fastighet Vilunda 1:548.

Detaljplanen medger så kallade 3D-fastigheter vilket möjliggör för fastighetsägaren att låta bilda egna fastigheter för parkeringsgarage under bostadskvarteren eller kommersiella lokalerna i bostadshusens bottenvåningar.

En 3D-fastighet föreslås också bildas för gångpassagen mellan kvarter 1 och 5 och parkeringsgaraget i samma kvarter.

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

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillkommande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att gemensamhetsanläggningar för parkeringsgarage bildas.

Servitut

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

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

- Officialservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:72, till förmån för Vilunda 1:548 (akt 0114-05/8.1). Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 1:600, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:30, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:31, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Avtalsservitut omfattande bullerplank belastande fastigheten Vilunda 20:66, till förmån för Upplands Väsby kommun. Planförslaget föranleder ingen ändring av servitutet.
- Officialservitut omfattande transformator och väg belastande fastigheten Vilunda 6:42, till förmån för Hammarby-Smedby 3:1 (akt 0114-91/14.1). Det finns ingen transformator inom det aktuella området. I planförslaget föreslås två nya transformatorstationer uppföras inom en annan del av området. Detta medför att servitutet bör upphävas genom lantmäteriförrättning.
- Officialservitut omfattande väg (rätt till utfart) belastande fastigheten Vilunda 6:1

och Korpkulla 4:1 till förmån för Korpkulla 4:1 och Vilunda 6:1 (akt 01-HAM-768.1-2). Genom detaljplan för Södra Messingen (2009) skapades förutsättningar att anlägga gata (allmän plats) inom det område som upplåtits med servitut. Detta medför att servitutet bör upphävas genom lantmäteriförrättning.

- Avtalsservitut omfattande VA och dagvattenledning belastande fastigheten Vilunda 20:51, till förmån för Vilunda 1:548 (akt 0114IM-14/22523.1). Planförslaget innebär att vattenledningen längs Optimusvägen flyttas till ett nytt läge i gatan vilket medför att servitutet kan upphävas.

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

Tillkommande

De befintliga kontorsbyggnaderna, Optimushuset och de blivande bostadskvarterens fasader föreslås placeras i fastighetsgräns vilket medför att delar av byggnadernas grundläggningskonstruktion samt dräneringsledningar kommer att behöva ligga inom allmän plats (GATA1, GATA2 och TORG). Det finns också ett behov av att kunna underhålla byggnadernas fasader med mera. Byggnadernas funktion och framtida drift samt ledningarnas rätt att ligga i gatan föreslås säkerställas genom avtalsservitut. Belastad fastighet är Vilunda 1:548.

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 nedanstående ledningsrätter inom planområdet:

- Fastigheterna Vilunda 6:42, 6:80, 6:81 belastas av ledningsrätt (akt 0114-85/11.1) för ändamålet starkström. Ledningsrättshavare är E.ON Elnät. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås.
- Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-90/13.1) för ändamålet vatten. Ledningsrättshavare är Kommunalförbundet Norrvatten. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås.
- Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-91/14.2) för ändamålet vatten och avlopp. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun. Planförslaget möjliggör för uppförande av nya bostadskvarter vilket medför att ledningsrättens lokalisering bör omprövas i den del där ny bebyggelse föreslås.
- Fastigheten Vilunda 6:42 belastas av ledningsrätt (akt 0114-95/10.1) för ändamålet tele (datakabel) till förmån för Upplands Väsby kommun, såsom ägare till fastigheten Vilunda 1:548. Ledningen bedöms vara flyttad men detta behöver säkerställas i det fortsatta arbetet.

Kommunen ansöker om ändring samt upphävande av ledningsrätt.

Tillkommande

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

Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Genomförandet av detaljplanen innebär ombyggnad av gatumark samt anläggande av nya gator och torg. Därtill kommer flytt samt nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledningar för VA, el, fiber, fjärrvärme samt transformatorstation). Med anledning av att den befintliga gång- och cykelkopplingen mellan Mälarvägen och Optimusvägen tas bort kommer den befintliga gång- och cykelvägen öster om Optimusvägen att byggas om för att skapa en bättre och tillgänglig koppling mellan Mälarvägen och Optimusvägen. Genomförandet innebär vidare att korsningspunkter såväl inom som utanför planområdet behöver ses över.

Det innebär följande åtaganden:

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

Vatten och avlopp

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

El

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

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva en samordning mellan fastighetsägarens, andra byggaktörers, kommunens och övriga ledningsägares arbeten. Genomförandet av bostadsbebyggelsen och utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att ske etappvis. Området föreslås byggas ut från norr till söder. Gator anläggs i två skeden. I det första skedet anläggs arbetsgator och i det andra skedet genomförs finplaneringen

av gatumarken. I vissa etapper krävs att en eller flera befintliga byggnader först rivs. Marksanering kommer att behöva genomföras i olika omfattning i olika delar av planområdet. I samband med varje etapp ska bebyggelsens tillgång till VA, el, fiber och fjärrvärme säkerställas. Vidare ska bostädernas parkeringsbehov tillsammans med relevanta mobilitetsåtgärder säkras i respektive etapp. För såväl gator som ledningar, parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder kan det komma att krävas provisoriska lösningar till dess att den slutliga lösningen är genomförd.

En första idé till utbyggnadsordning, som omfattar fem etapper redovisas nedan. Antalet etapper och omfattningen av dessa kommer att utredas vidare samt preciseras under det fortsatta detaljplanarbetet. Kommande exploateringsavtal ska mer detaljerat redovisa på vilket sätt genomförande av detaljplanen kommer att ske.

Etapp 1

I den första etappen kommer bostäder med parkeringsgarage samt lokaler i bottenvåningen att uppföras i områdets nordöstra del (kvarter 4). Den befintliga transformatorstationen, som är placerad där bebyggelsen ska uppföras, måste flyttas. För att säkerställa elförsörjningen kommer två nya transformatorstationer att placeras öster om den befintliga kontorsbyggnaden vid Anton Tamms väg 3 vid torgytan. Detta förutsätter att Optimushusets båda tillbyggnader rivs. Öster om de befintliga kontorsbyggnaderna anläggs också nya VA-ledningar. I denna etapp anläggs lokalgata 1 samt torget mellan befintliga kontorshus och Optimushuset. Fjärrvärme och fiber flyttas till ett nytt läge i Optimusvägen.



Etapp 2

Den andra etappen omfattar en upprustning av Optimushuset.

Etapp 3

Etapp 3 kommer att innefatta uppförande av bostadsbebyggelse i ett kvarter söder om Optimushuset (kvarter 3) samt uppförandet av en ny byggnad, som förbinder kontorsbyggnaderna vid Anton Tamms väg 1 och 3. Genomförandet av bostäderna förutsätter att två befintliga byggnader rivs. För att kunna anlägga lokalgata 2 behöver ett par lastkajer till befintliga byggnader tas bort.



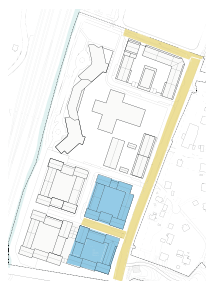
Utvecklingen av Optimusområdet med 900 – 1 100 nya bostäder innebär behov av en ny förskola. Förskolan föreslås placeras antingen i Optimushuset eller i bostadshuset i kvarter 3. En förskolegård kommer att anläggas mellan Optimushuset och kvarter 3. Gården anläggs i samband med att förskolelokalerna uppförs. I och med den tredje etappen är bebyggelsen i "Verkstaden" i norra Optimusområdet helt färdigställd.

Etapp 4

I den fjärde etappen uppförs bostadsbebyggelse i två slutna kvarter närmast järnvägen (kvarter 5 och 6). I kvarterens bottenvåningar finns parkeringsgarage. Genomförandet av bostäderna förutsätter att två befintliga byggnader rivs. Genomförandet förutsätter också att Norrvattens ledning flyttas. I denna etapp behöver också garaget i kvarter 1 uppföras. Parkeringsgaragen i kvarter 1 och 5 ansluter till Mälärvägens brokonstruktion. Ovanpå garaget anläggs en yta som möjliggör angöring till/från Mälärvägen. I och med att gång- och cykelkopplingen mellan Optimusvägen och Mälärvägen försvinner kommer den befintliga gång- och cykelförbindelsen, öster om Optimusvägen att byggas om. Väster om kvarteren, parallellt med järnvägen anläggs lokalgata 5, som avslutas med



en vändplan. I denna etapp anläggs också lokalgata 3 och den del av lokalgata 4, som är belägen mellan bostadskvarteren. Mellan Mälarvägen och lokalgata 4 anläggs en passage innehållande trappor och planteringar.



Etapp 5

I den femte och sista etappen kommer bostadsbebyggelse i kvarter 1 och 2 att uppföras, vilka utgör slutfasen av "Kvarterstaden". De båda kvarteren är slutna och innehåller garage i bottenvåningarna. I kvarter 1 finns också ett så kallat mobilitetshus där det finns utrymmen för bil- och cykelpool, cykelparkering samt cykelmek. I denna etapp slutförs utbyggnaden av lokalgata 4. Genomförandet av bostäderna och lokalgatan förutsätter att en befintlig byggnad rivs. Etappen omfattar också ombyggnad av del av Anton Tamms väg och Optimusvägen. Efter detta skede är hela planområdet färdigställt.

Drift och underhåll

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

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sid 3. Inför detaljplanens genomförande kommer detaljprojektering av allmän platsmark att genomföras.

Dokumentation och kontroll

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

Kontroll att sanering av marken är utförd sker vid startbesked.

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

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

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

Intäkter

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

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

Kommunalekonomiska konsekvenser

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

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

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

VA-taxa

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 bruksavgift (periodisk avgift).

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

Elavgift

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

Fjärrvärme

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

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen vilket befriar

från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

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

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

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

Ledningsägare

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

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

Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör.

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Samråd, december 2020 - januari 2021

Granskning, preliminärt kvartal 3 2021

Antagande, preliminärt kvartal 4 2021

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planens omfattning med en etappvis utbyggnad av bostadskvarteren motiverar en längre genomförandetid än en skräddarsydd projektplan. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

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

Bygglovpliktens omfattning

Med hänsyn till Optimushusets kulturvärden har bygglovplikten utökats till att omfatta skyltar, armaturer och skärmtak.

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 kapitlen Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

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

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

Den norra delen ligger inom totalförsvarets influensområde för lufterum.

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

Norr om Upplands Väsby ligger riksintresset Arlanda flygplats. Planområdet ligger idag nära men inte inom riksintressets influensområde. Ett förslag till ny riksintressespecificering för flygplatsen med influensområde är på samråd under hösten 2020.

Regionala program

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

Kommunala planer och program

Översiktsplan

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

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - definition för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2018) samt tillhörande Gestaltningsskildring (kommunfullmäktige juni 2020).
- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö (kommunsty-

relsen oktober 2017).

- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun (information miljö- och planutskottet januari 2014).
- Energi- och klimatstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige december 2017).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun (miljö- och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige juni 2010).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Plan för avfallshantering i ett hållbart samhälle, 2009-2020 (kommunfullmäktige 2008-12-15).
- ABVA- Allmänna bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Detaljplan och förordnanden

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

- Detaljplan 90 - Stadsplan från 1976-10-27. Medger industriändamål och allmän platsmark i form av gata och parkområde.
- Detaljplan 140 - Detaljplanen vann laga kraft 1988-11-08 och medger industri- och kontorsändamål samt park- och vattenområde. Den gamla fabriksbyggnaden har skyddsbestämmelse att fasad och takform ska bevaras.
- Detaljplan 103 - Stadsplan från 1981-06-15. Berörd del medger allmän platsmark i form av gatumark.
- Detaljplan 183 - Detaljplanen vann laga kraft 1993-03-16. Berörd del medger allmän platsmark i form av parkområde samt öppet vattenområde.
- Detaljplan 249, tillägg till nr 241. Laga kraft 2000-03-21. Ändrad byggrätt inom B-områden. Berörda delar medger huvudgata och bostadsändamål.

Program för planområdet

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

Pågående planprojekt i närheten

Väsby Entré (detaljplan för Östra Runby med Väsby stationsområde)

Projektet Väsby entré ligger i direkt anslutning till Optimus. Syftet med detaljplanen är att bygga samman Runby med centrala Väsby, skapa en tät och funktionsblandad stadsdel samt utveckla stationsområdet till en kapacitetsstark kommunikationsknutpunkt. Planområdet omfattar Upplands Väsby pendeltågsstation med stationsfunktioner, spårområde samt anslutande mark både väster och öster om spårområdet. Samrådet kring planförslaget pågick under 2018 och en granskning av ett bearbetat förslag beräknas ske under 2021. Samrådsförslaget innehåller en ny sydligare entré till pendeltågsstationen som skulle förbättra tillgängligheten för Optimusområdet

Messingen

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

Kommunala beslut i övrigt

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

Landskap och markförhållanden

Planområdet ligger i en nordsydlig dalgång med järnvägen och Väsbyån i dalens botten. Dalgångens lågpunkt har en marknivå som ligger mellan +3 till +4 meter över havet. Markytan inom planområdet är svagt lutande mot norr och mot Väsbyån i väster, med nivåer varierade mellan +3 och +6,6.

Marken består av lera, till stor del postglacial lera som generellt har en sämre beskaffenhet. Enligt jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består förstudieområdets norra del av postglacial lera medan den södra delen består av svallsediment. Enligt berggrundkartan från SGU består marken av granit.

Natur och ekosystemtjänster

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av hårdgjorda ytor och har begränsade naturvärden. De naturvärden som finns är främst kopplade till området vid Väsbyån vars stråk är klassat som ett regionalt intresse enligt kommunens tätortsnära naturinventering. Några större träd, bland annat ett antal tallar finns längst söderut i slänten upp mot Mälarvägen. Längsmed Väsbyån finns bland annat grupper med rönn och lind. I övrigt finns trädrader vid Optimusvägen och Anton Tamms väg som enligt förordning om områdesskydd (1998:1252) som betecknas som allé. Alléerna omfattas av biotopskydd och för att fälla träd krävs tillstånd av länsstyrelsen.

Ekosystemtjänster

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

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

Yt- och grundvatten

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

Recipienter för områdets ytvatten är Väsbyån som sedan mynnar i Oxundasjön. Väsbyån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Väsbyån har bedömts ha problem med flödesreglering, morfologiska förändringar, övergödning och miljögifter, vilka är de parametrar som måste förbättras för att miljökvalitetsnormen ska uppfyllas.

Oxundasjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (2017-06-16). Oxundasjön har bedömts ha problem med övergödning och miljögifter, vilka är de parametrar som måste förbättras för att miljökvalitetsnormen ska uppfyllas.

För båda vattenförekomsterna gäller att ekologisk status inte får försämras. Miljökvalitetsnormen god status ska uppnås till år 2027. God kemisk status ska uppnås med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar då det i dagsläget bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk status.

Grundvatten

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

Vattenområden

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

Strandskydd

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen har i förordnande den 3 juni 1999 beslutat om strandskyddets omfattning i länet. I samband med detta förordnande upphävdes strandskyddet utmed Väsbyån. Strandskyddet återinträder dock i samband med ny planläggning varför ett upphävande måste prövas igen inom ramen för denna detaljplan.

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

Bebyggelse

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

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

Arbetsplatser

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



Service - offentlig och kommersiell

Närmaste förskolor finns i Folkparksområdet, ca 400 meter öster om planområdet. En ny F-9 skola har under 2020 etablerats längs Smedbyvägen, ca 600 meter söder om planområdet. Inga förskolor finns inom planområdet idag.

De skolor som är lokaliserade närmast planområdet är Internationella Engelska skolan vid Smedbyvägen, Väsby skola och Vittraskolan i området kring Väsby centrum samt Runby skola, väster om planområdet på andra sidan järnvägen. Samtliga skolor har låg-, mellan- och högstadielklasser.

Gymnasieskolan Väsby Nya Gymnasium och kommunens folkbibliotek finns i Messingen vid pendeltågsstationen nära planområdet.

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

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

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 13. Inom planområdet finns tre befintliga skyddsrum med sammanlagt 487 platser. Det finns inga krav på att bygga ytterligare skyddsrum inom området.

Kulturmiljö

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

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

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

Den ursprungliga byggnaden uppfördes med rött tegel från Väsby tegelbruk och stora småspröjsade fönster troligtvis i en grön kulör. Denna äldsta byggnadsvolym var en av de första i Sverige att uppföras med en bärande stomme i armerad betong och i två

våningar med inredd vind. Det flacka, låglutande taket byggdes med överljusfönster som tillät dagsljuset komma in via den öppna konstruktionen i vindsbjälklaget. Företaget expanderade och tillbyggnader uppfördes i olika perioder vilka kom att påverka den tidens arkitektoniska stilideal. Byggnadens arkitektur förändrades med tillbyggnaden 1914 vilken blev mer reslig genom sin fasadartikulering med profilerad taklist, våningsband, sockel och lisener som delar in långfasaderna i sex fack.

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

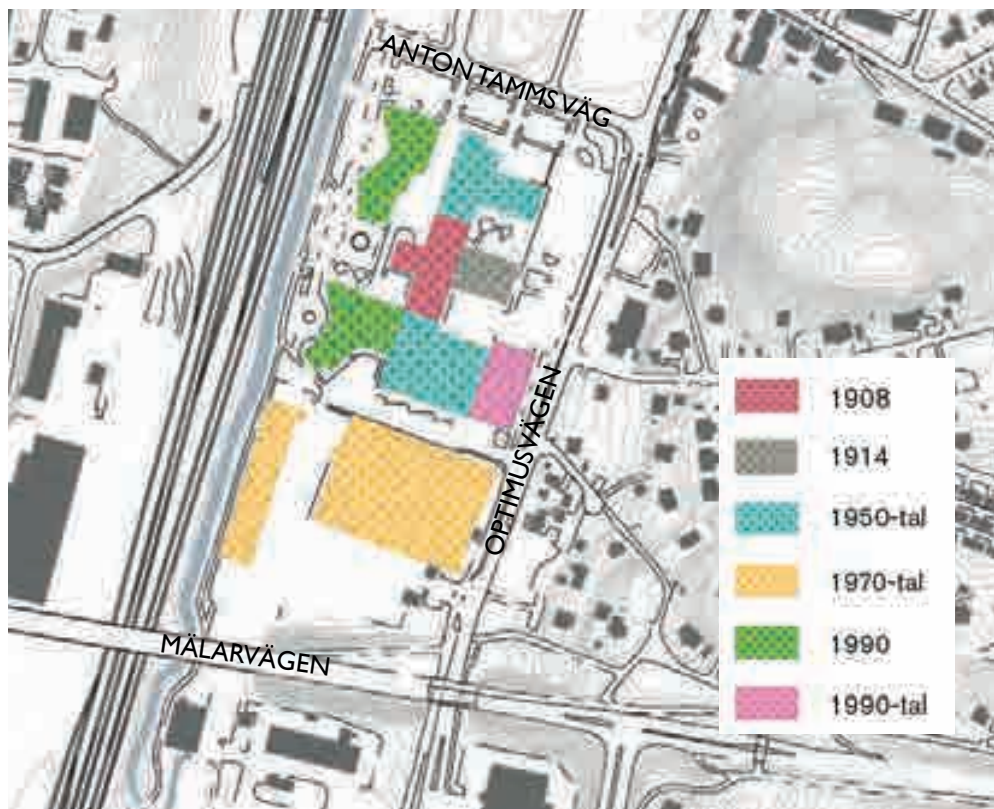
Fotografi som visar Optimusfabriken från 1908, med Folkparksområdet i bakgrunden.
Bild: Stockholms läns museum.



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

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.



Karta som visar vilket år de olika bygganderna har uppförts. Från Transformationsatlas (White 2020-06-23)

Rekreation

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

Enligt kommunens kartläggning av ekosystemtjänster råder det idag brist på närhet till park inom och i angränsning till planområdet. Den närmaste parken är belägen i Folkparksområdet, öster om Optimusvägen. Parken har under vintern 2018-2019 gallrats och fått enklare och tydligare entrépunkter. Smedbyskogen med Norra berget ligger sydost om planområdet på södra sidan barriären Mälarvägen och har funktionen som stadsdelspark.

Närområdet saknar idag lekplatser.

Kultur och mötesplatser

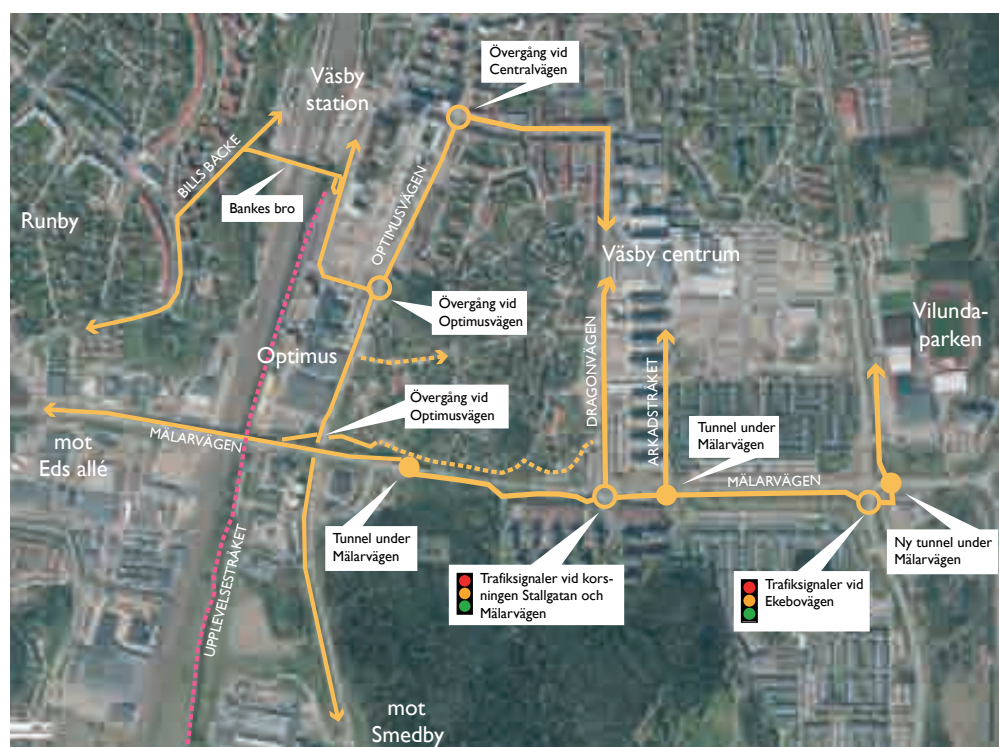
Konsthallen består av två utställningshallar och ligger i Optimus gamla fabriksbyggnad från 1908 på tredje våningen i de lokaler som brukade kallas för "Vinden". Konsthallen tillför området och kommunen stora värden i form av sin funktion som mötesplats, enligt utredningen om kulturmiljö som tagits fram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

Gator, trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

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

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



Kollektivtrafik

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

Biltrafik

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



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

Parkering

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

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

Teknisk försörjning

Transformatorstationer

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

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom området. Befintliga vattenledningar finns i Optimusvägen (150 seg 1977) och Anton Tamms väg (200 PE 2012).

Spillvatten

Befintliga spillvattenledningar finns i Optimusvägen (225 btg 1977) och Anton Tamms väg (1 000 btg 2012). Från Mälarvägen norrut mellan adresserna Optimusvägen 1-4 utanför planområdet ligger en tryckspiledning (400 PE 1988). Ett ledningsrättsområde finns på fastigheten Vilunda 6:42 längs Anton Tamms väg.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Befintliga dagvattenledningar finns i Optimusvägen (400/500 btg 1977) och Anton Tamms väg (800 btg med ett utlopp 1 000 btg 1977). Fastigheten har två utlopp till Väsbyån (225 respektive 300 btg) som båda är dämnda i Väsbyåns nivå, vilket ger dålig kapacitet.

Befintliga förbindelsepunkter

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

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans (2009-2020) ambitioner. Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för. Åtta målområden är vägledande för avfallshanteringen: 1. Människan i centrum, 2. Kvalitet, 3. Minska avfallets mängd, 4. Minska avfallets farlighet, 5. Öka återanvändningen, 6. Öka materialåtervinningen, 7. Energiutvinning, 8. Deponering. Det är framförallt målen 1, 5 och 6 som har betydelse för planens utformning. Arbete pågår med ny Avfallsplan.

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.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom området har det från 1908 till 1982 bedrivits industriell verksamhet i form av tillverkning av fotogenkök, blåslampor, stormlyktor och hänglås av företaget AB Optimus. Sedan 1990-talet har det bedrivits fordonsrelaterad verksamhet som till exempel bilservice och fordonstvätt. Detta har medfört att området är förorenat av metaller, oljor och klorerade lösningsmedel med föroreningshalter som på många platser överstiger känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning (Golder 2001).

Radon

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

Buller

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

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

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

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

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

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

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

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

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

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

Bullersituationen i området

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

Planområdet gränsar till influensområdet för buller från riksintresset Arlanda. Influensområdet har ljudnivå överstigande 55 dBA FBN (flygbullernivå och/eller 70 dBA maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn). Trots att området ligger utanför influensområdet för buller från Arlanda är detaljplaneområdet påverkat av buller från inflygningar mot Arlandas två nordsydliga banor. Vid miljöprövning av flygplatsen beslutade mark- och miljööverdomstolen att när så är möjligt, utan att det påverkar flygplatsens kapacitet och med hänsyn tagen till regelverk för flygtrafiktjänsten, flygsäkerhet och väderleksförhållanden ska inflygningsprocedurer genomföras som undviker Upplands Väsby tätort (ÖP 2040).

Bullersituationen vid förskola

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

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Kontoret för samhällsbyggnad (KSB)

Mats Jakobsson	KSB, projektledare detaljplan
Eva Bergslilja	KSB, projektledare genomförande
Annika Eriksson	KSB, projektledare exploatering
Björn Olofsson	KSB, bitr projektledare genomförande
Fredrik Berggren	KSB, planarkitekt, landskap
Fredrik Stangendahl	KSB, bitr projektledare exploatering
Hélène Brunnström	KSB, kulturmiljö
Louise Andersson	KSB, miljö/vatten
Catherine Gillström	KSB, miljö
Susanne Viker	KSB, VA
Stina Hansson	KSB, trafik
Caroline Lundberg	KSB, gata
Carina Nordin	KSB, gata
Nils Odén	KSB, park

Bygg- och Miljökontoret (BMK)

Anna-Karin Bergquist	BMK, bygglov
David Lundqvist	BMK, miljö
Robin Öhman	BMK, miljö, fram till oktober 2020

Kommunledningskontoret (KLK)

Björn Sundberg	KLK, fastighetsstrateg
----------------	------------------------

Medverkande fastighetsägare och konsulter

Christofer Lundquist	Fastighetsägare Vilunda 6:42, ALMA
Anna-Karin Hallqvist	Fastighetsägare Vilunda 6:42/byggaktör, ByggVesta
Lukas Narvaja	Kod Arkitekter AB
Susanna Horn-Jardemark	Kod Arkitekter AB
Vicki Wenander	konsult kulturmiljö, Wenanders

Begreppsförklaringar

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

- Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida.
- Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.
- Totalhöjd = 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

Lena Nordenlöw
Stadsarkitekt/planchef

Mats Jakobsson
Planarkitekt



Upplands Väsby
kommun