

Detaljplan för

Hasselnöten

Område i norra Hasselområdet, Upplands Väsby kommun



PLANBESKRIVNING - SAMRÅD

februari 2018

Standardplanförfarande

PBL 2010:900 tillämpas Diariennr BN/2016:663



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

PLANHANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	4
Plandata	3
Natur och ekosystemtjänster	6
Bebyggelse	7
Gator och trafik	8
Gestaltning	10
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet	15
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	17
Behovsbedömning	17
GENOMFÖRANDE	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska åtgärder	21
Ekonomiska åtgärder	22
Organisatoriska åtgärder	23
Administrativa frågor	23
FÖRUTSÄTTNINGAR	25
Riksentressen	25
Kommunala planer och program	25
Natur	27
Kulturmiljö	30
Bebyggelse	30
Trafik	31
Teknisk försörjning	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

Planhandlingar

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

Bilagor:

- Utredning av omgivningsbuller - rapport R01-283192 (Tyréns – 2017-12-14)
- Dagvattenutredning (Bjering, 2017-12-28)
- PM Geoteknik (ÅF, 2017-05-31).
- Miljöteknisk markundersökning - Hasselnöten (ÅF, - 2017-05-19)
- VA-utredning Hasselnöten (ÅF, 2017-05-16)
- PM Ekosystemtjänster och grön infrastruktur, Hasselnöten, Upplands Väsby kommun, (2018-02-12)

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att bebygga och tillgängliggöra rivningstomten för Hasselskolan och angränsande servicebyggnad med nya bostäder, en förskola, aktivitets- och rekreationsytor samt möjlighet till lokaler. Det befintliga utomhusbadet i nordöstra delen av planområdet föreslås bevaras och rustas upp i samband med planens genomförande. Hasselnöten planeras bli ett tillskott till befintlig struktur och skapa goda bostadsförhållanden med närhet till service och natur. Placeringen av byggnader och gator syftar till att på ett yteffektivt sätt skapa en trygg struktur och ett varierat gaturum som förstärker kopplingarna till omgivningen.

Exploateringen av området ska bidra till en förbättring av gröna och blå värden. Bland annat genom rening och fördröjning av dagvatten samt tillskapande av ekosystemtjänster. Uppvuxna träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planområdets läge,
norr om centrala
Väsby.



Privata parkeringsplatser föreslås koncentreras i ett parkeringsgarage planområdets syd-östra del. Möjlighet till korttidsparkering ska finnas på allmän gata.

Befintliga bollplaner i planområdets norra del föreslås tas bort för att istället koncentrera lek och aktivitetsytor till en ny parkyta i söder. Parkområdet ska även inrymma en återvinningsstation samt ca fem allmänna parkeringsplatser. Parken syftar dels till att göra aktiviteter mer lättillgängliga samtidigt som entrévägar till planområdet och framförallt Hasselskogen blir tydligare och genare. Även kullen som ligger strax söder om parkområdet bedöms få en mer framträdande roll i stadsrummet i och med föreslagen struktur.

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

Förslag och konsekvenser



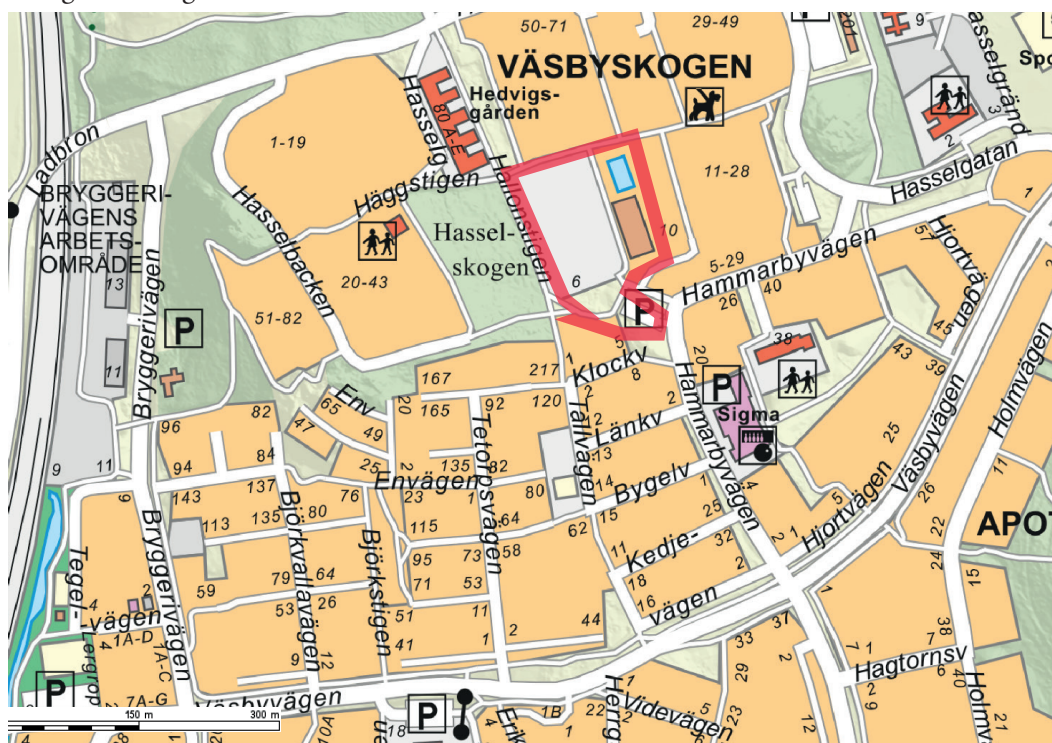
Illustrationsplan över föreslagen exploatering inom planområdet.

Plandata

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

Läge

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



Översiktskarta, planområdet i röd ram.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,3 ha (33 000 kvm).

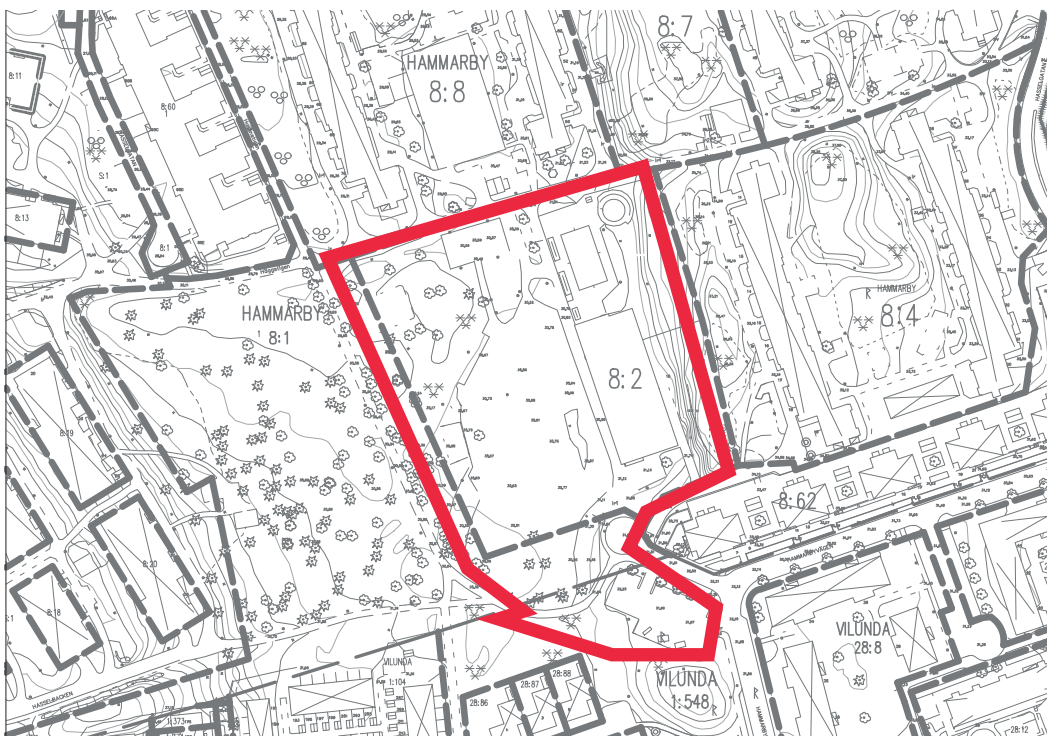
Markägoförhållanden

Inom planområdet:

Fastighet	Ägare
Hammarby 8:1	Upplands Väsby kommun
Hammarby 8:2	Väsbyhem
Hammarby 1:548	Upplands Väsby kommun

Utanför planområdet:

Fastighet	Ägare
Hammarby 8:4	Privat
Hammarby 8:8	Väsbyhem



Fastigheter inom och utanför planområdet.

Natur och ekosystemtjänster

Föreslagen exploatering leder både till nyskapande, och till viss del borttagande av natur. Grundprincipen är att så många grövre träd som möjligt ska bevaras, utöver den biotopskyddade allén som ligger längs Hallonstigen, och ytterligare naturkvaliteter tillföras. Med grövre träd menas här träd med en stamdiameter över 30 cm. Två tallar och en asp, alla grova, äldre träd, är utpekade och skyddade för sina höga värden för den biologiska mångfalden inom planområdet och för deras funktion som spridningsväg genom planområdet.

Planområdet består till störst del av kvartersmark och gatumark. I västra delen mot Hasselskogen ska trädallén, och en del av dess biotopskyddsområde planläggas som naturmark. Marken planläggs, för att säkra allén inom allmän kommunal mark samtidigt som gång- och cykelvägen (Hallonstigen) får en ny koppling in mot bostadsområdet.

Hasselnötens förskolegård i planområdets nordvästra del angränsar den biotopskyddade allén. På förskolegården sparas både barr- och lövträd som skuggar barnens lekplats och ger ett pedagogiskt inslag. Träden bidrar till biologisk mångfald i området och säkrar livsmiljö för arter knutna till grova ädellövträd och barrträd. Valet av växtmaterial till gården ska genomsyras av en tanke på ekosystemtjänster. Blommande och bärande buskar och lokala trädarter ska prioriteras. Så lite som möjligt av gårdsytorna bör hårdgöras.

I söder föreslås en ny park innehållande aktivitetsytor i anslutning till en återvinningsstation. Även här bör grövre barr- och lövträd sparas i så stor utsträckning som det är möjligt. En skålad yta för fördröjning och rening av dagvatten föreslås placeras i den västra delen. Så stor del som möjligt av marken bör lämnas för fri utveckling av gräs och örter för att skapa områden för födosöksområden åt de insekter som härbärgerar i de gamla alléträden och faunadepåerna.

Biologisk mångfald

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

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

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

Gestaltning

Som en del av gestaltningen, samt för att minska dagvattenflöden och skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald ska minst 25% av taken inom planområdet uppföras med vegetationstak eller så kallade gröna tak.

Bebyggelse

Bostäder, förskola och utomhusbad

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



Byggnadsförslaget sett från sydväst

Förskolan är tänkt att ersätta den befintliga förskolan Hopprepet som ligger strax söder om planområdet. I och med en omplacering kan verksamheten utökas samtidigt som kvalitén förbättras. Förskolegården planeras bli ca 3000 kvm och ligger intill Hasselskogen som också kan användas i verksamheten. Förskolegård ska utformas enligt kommunens riktlinjer, *Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö*.

Det befintliga utomhusbadet är en kvalité i närområdet som föreslås rustas upp i samband med genomförandet av aktuell detaljplan. Planen ger möjlighet till ytterligare byggrätter för exempelvis servicebyggnader och handel i anslutning till badet.

Tillgänglighet

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

Gator och trafik

För att möjliggöra ny bebyggelse inom planområdet föreslås en ny gata tillkomma i form av ett gångfartsområde. Gångfartsområdet blir en förlängning av befintlig infart från Hammarbyvägen som tidigare försörjt Hasselskolan. Gångfartsområdet planeras att mynna ut i en vändplan och ett torg vars syfte är att skapa ett mötestorg i områdets mittpunkt där entréer till förskola, bad och bostäder samlas. Leveranser till och från verksamheterna planeras ske från vändplanen. På torget som planläggs öster om vändplanen kommer biltrafik förbjudas. Inom planområdet tillkommer gång- och cykelvägar som skapar genomsilning i området och medför nya kopplingar till Hasselskogen och bostadsområdet norr om Hasselnöten.

Gång- och cykeltrafik

Två nya gång- och cykelvägar föreslås samt en ny dragning av befintlig gång- och cykelväg. Den nya lokalgatan som löper i nord-sydlig riktning planeras som ett gångfartsområde där hastigheterna är låga och alla färdssätt samutnyttjar gatan. Det kommer även tillkomma en separat gångbana på västra sidan av gångfartsområdet för att säkerställa en trafiksäker och trafikseparerad koppling genom planområdet.



Gång- och cykelvägar inom planområdet.

Hallonstigen i väst behåller till stor del sin nuvarande utformning men dras om något i söder intill den föreslagna multibollplanen.

En ny gc-koppling föreslås från torget till Hallonstigen.

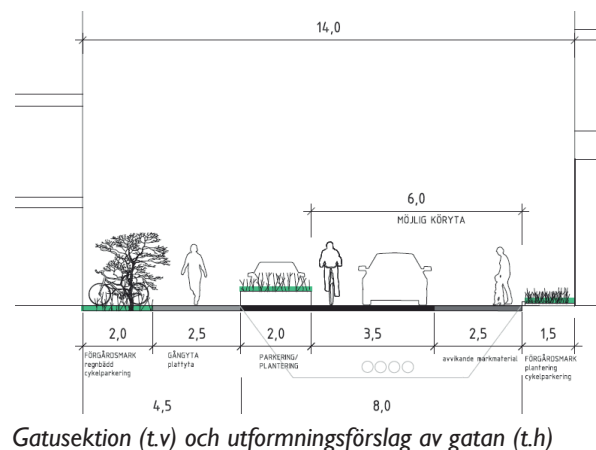
Cykel och bil samsas i gatan fram till torget. Vidare norrut planeras enbart för GC-väg.

Norr om vändplanen och torget fortsätter en gång- och cykelväg som kopplar på den befintliga gång- och cykelvägen som löper parallellt med planområdet i öst-västlig riktning. Från vändplanen planeras även en gång- och cykelväg västerut för att koppla samman området med Hasselskogen och den befintliga gång- och cykelvägen Hallonstigen. Söder om området planeras Hallonstigen att få en genare koppling, strax söder om dagens parkeringsplats, till Hammarbyvägens gångväg. Syftet med detta är att öka tillgängligheten till Hasselskogen samt att tillgängliggöra den nya aktivitetsytan som planeras i södra delen av planområdet.

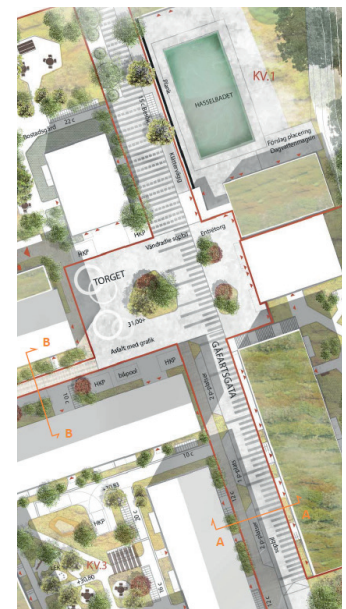
Inga separerade ytor för cykeltrafik skapas med avseende på områdets låga trafikmängder och avsaknad av koppling till befintligt cykelstråk. På Hammarbyvägen som området angränsar till sker cykeltrafik i blandtrafik.

Biltrafik

Biltrafik föreslås på det nord-sydliga gångfartsområdet fram till vändplanen i planområdets mittpunkt. Gatan ska utformas för långsamtgående trafik och inte uppmuntra till annan användning än nyttotrafik och viss hämtning och lämning till förskolan.



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



Parkering

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

Förslaget redovisar 119 parkeringsplatser vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,6 parkeringsplatser/lägenhet. Detta är ett lägre parkeringstal än de riktlinjer som återfinns i kommunens gällande trafikplan från 2013. Om byggherren åtar sig att redovisa en parkeringsutredning som påvisar ett minskat behov av bilanvändning via olika former av mobilitetstjänster finns det dock möjlighet att sänka parkeringstalet i förhållande till kommunens riktlinjer. Del av parkeringsbehovet föreslås kunna lösas utanför planområdet genom att samutnyttja grannfastigheten Hasselbladens parkeringsgarage. Med en sådan lösning kan parkeringsgaragets påverkan på grundvattnet minska då inget underjordiskt våningsplan krävs.

I aktuell detaljplan föreslås de boende ges tillgång till bilpool där byggherren finansierar de boendes medlemskap under de första fem åren. Ett av husen föreslås få en extra hög mobilitetsprofil med bland annat leveransboxar, stora cykelrum samt en cykelpool. Förslaget innehåller 225 cykelplatser utomhus och 360 stycken inomhus, vilket motsvarar ett cykeltal på 2,7 per bostad.

Gestaltning

Hasselnöten skall fungera som en sammanlänkande kärna i närområdet som binder ihop bostadskvarteren på höjden i norr och öster med Hasselskogen i väster samt Hammarbyvägens bebyggelse i söder.

En ny park med plats för både bollek, grönyta och andra aktiviteter utgör entrén till planområdet. I öst-västlig riktning löper en viktig visuell koppling som synliggör grannfastigheten på höjden och Hasselskogen via ett gångstråk och ett släpp i den syd-östra byggnaden. Bred förgårdsmark ska ge en grön karaktär.

Hasselnötens centrala axel är gatan i nord-sydlig riktning som öppnar sig mot en central torgplats i skärningspunkten mellan de fyra kvarteren.



Den centrala torgytan med utrymme för trafik, dagvatten, rekreation och entréer till flera av de föreslagna byggnaderna.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Torget utgör kärnan i kvarteret, med entré till förskola och utomhusbad, men även till tre av kvarterets bostadshus samt ingång för fotgängare till garage. Torget är utformat som en enhetlig yta för alla trafikslag. Inslag av lek och aktivitet planeras i torgets östra del där ingen motortrafik tillåts.

Större planteringar bryter upp den hårdgjorda ytan utan att omöjliggöra för vändradie och angöring. Planteringarna föreslås vara nedsänkta för att ta hand om dagvatten från den hårdgjorda ytan. Gatan utgör ett stråk genom hela området med en sammanhållen karaktär i material och med grön förgårdsmark på båda sidor.

En entréplats föreslås mot Hammarbyvägen för att skapa en framsida för området. Här planeras en ny aktivitetsyta med rekreativa inslag. Kullen, strax söder om planområdet, den nya gångvägen mot Hasselskogen samt gammeltallen utgör karaktärsfulla motiv vid entréplatsen tillsammans med de nya husfasaderna. Ny kantstensparkering och en



*Perspektiv från Hammarbyvägen som visar områdets entré från söder.
justerad placering av återvinningsstationen tillkommer här.*

De gröna kopplingarna i öst-västlig riktning förstärks och de lokala naturtyperna föreslås återkomma i växtval för gatu- och gårdsmiljöer med inhemska träd, ängsytor och synliga stenpartier. Samtliga bostadsgårdar föreslås ha en egen karaktär.

Bebyggelse

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



Sektion sett från söder.

De fyra kvarteren föreslås få olika karaktär i form och material för att förstärka en variation inom området. Färgskala och materialval anknyter till grannkvarteren som i

huvudsak har fasader i tegel och puts. För att stärka kopplingen till den närliggande naturen föreslås trä som komplementmaterial.

Entréer ska vända sig mot gata eller allmän plats för att skapa ett varierat och tryggt stråk med ögon mot gatan. Entréer föreslås genomgående för att ge tydliga sammanhang mellan gata och gård.

Det befintliga utomhusbadet renoveras och görs mer tillgängligt genom att öppnas upp mer mot området. Nya komplementbyggnader för omklädning, dusch och wc föreslås med gröna tak. Badet föreslås få en verksamhetslokal som även vänder sig mot torget tillsammans med entrén. Som insynsskydd mot gång- och cykelvägen föreslås en klättervägg för mindre barn med växter.



Kvarteren mot Hasselskogen har sadeltak och putsade fasader i lätta jordtoner. Kulörer hålls ljusa med vissa färgskillnader inom och bland kvarteren. Fasaderna ses från öst och norr.



Kvarteret i öster mot bergskanten har parkering i garage och en upphöjd gård som ansluter mot bergets övre nivå. Fasader i tegel och förhöjd sockelväning i entréplan mot gatan. Dessa byggnader föreslås få låglutande gröna tak.



Förskolebyggnaden föreslås skilja ut sig och agera som en solitär med en starkare kulör i varm ton. Förskolan planeras i byggnadens två undre plan medan de två övre är bostäder.



Badet föreslås rustas upp och få nya kompletterbyggnader med bland annat en verksamhetslokal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

I Oxunda vattensamverkans gemensamma dagvattenpolicy anges följande för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark:

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

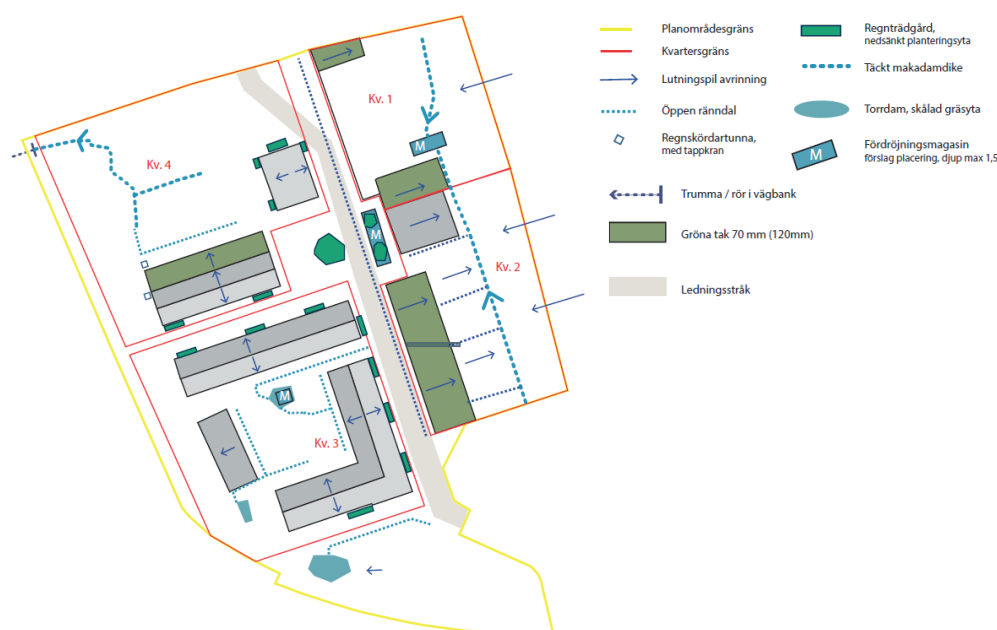
En dagvattenutredning har tagits fram för aktuell detaljplan (Björking, 2017-12-18). Området genererar idag ett dagvattenflöde vid ett 10-årsregn som uppgår till knappt 200 l/s. Efter exploatering beräknas dagvattenflödet vid ett 10 årsregn inklusive klimatfaktor på 1,25 uppgå till 254 l/s. En ökning med 55 l/s.

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

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

Med föreslagen dagvattenhantering kommer 79 % av årsmedelnederbörden att renas innan utsläpp på dagvattennätet. Samtliga föroreningsmängder minskar efter exploatering med den föreslagna dagvattenhanteringen och därmed görs bedömningen att genomförande av detaljplanen inte försvårar för recipient Väsbyån att uppnå sin MKN (Miljökvalitetsnorm).

Sekundära avrinningsvägar ut från kv Hasselnöten bör utgöras av de gång- och cykelvägar som letar sig mot Hasselskogen. Bostäder anläggs högre än omkringliggande gator för att minska risken att extrem nederbörd rinner in i entréer och källare.



Energianvändning

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

Befintlig transformatorstation söder om planområdet har kapacitet att försörja utbyggnadsförslaget.

Avfall och återvinning

Miljörum finns i alla kvarter med större rum i kvarter 3 och 4 där alla boende i området har tillgång till fler fraktioner för återvinning. Miljörummen nås alla från gatan där sopbilar kan komma åt att hämta. Badets avfallshantering ligger i den smala byggnaden i väster.



Bilden visar föreslagna placeringar av soprum i byggnadernas bottenplan.

Hälsa och säkerhet

Trygghet

Den fysiska miljön ska vara trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionshindrades och äldres 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.

Brandkrav

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

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

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

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Buller

Enligt bullerutredningen (Tyréns) beräknas den högsta ljudnivån från vägtrafik vid fasad beräknas till 52 dB(A) ekvivalent A-vägd ljudnivå, respektive 72 dB(A) maximal A-vägd ljudnivå. Planområdet får mestadels ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 60 dB(A) 1,5 m över mark. Detta innebär att inga riktvärden överskrids och alla lägenheter kan byggas med fri utformning.

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

Flyg

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

Lokalklimatförhållanden

Klimatanpassning

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

Översvämningsrisk

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

Grundvatten

Området ligger inom yttre skyddsområde för Hammarby grundvattentäkt varför tillstånd enligt skyddsföreskrifterna krävs vid markarbeten under högsta grundvattennivå. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger omkring 2,1-2,3 (ca+28) meter under markytan.

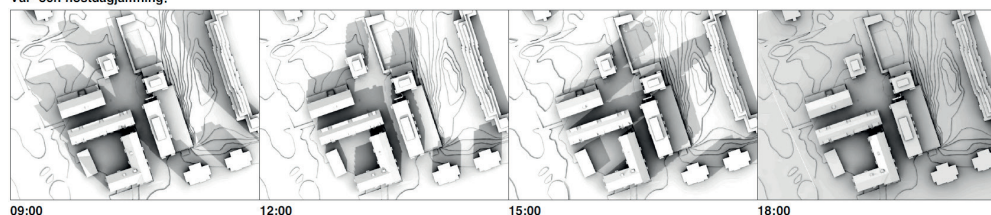
Inom planområdet planeras bland annat ett underjordiskt garage i det sydöstra kvarteret som bedöms hamna under grundvattennivån. I samband med vidare projektering och

utredning ska tillstånd sökas enligt skyddsföreskrifterna för markarbeten. Inom planområdet föreslås schaktning i närheten eller under grundvattennivån koncentreras på ett eller ett fåtal platser för att minimera risker för grundvattentäkten.

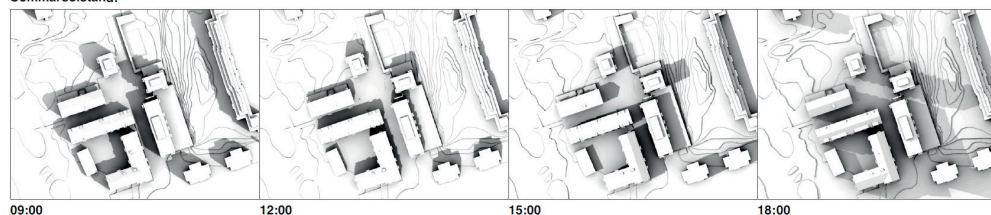
Solstudier

Under planarbetet har solstudier tagits fram (TEA arkitekter). De föreslagna byggnaderna bedöms inte påverka omgivningen eller den interna strukturen negativt. Den högre byggnaden i planområdets mitt som gränsar till utomhusbadet ger inte heller så pass stor skuggverkan att badets verksamhet påverkas negativt.

Vår- och höstdagjämning:



Sommarsolstånd:



Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

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

Behovsbedömning

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

En behovsbedömning har genomförts. De negativa effekter som genomförandet av detaljplanen förväntas ge upphov till är inte så stora att de når upp till betydande miljöpåverkan, utan kan istället hanteras genom förebyggande åtgärder, utredningar och inom ramen för planprocessen. Föroreningshalt i dagvattnet ökar förvisso i och med exploate-

ring, men om föreslagna reningsåtgärder utförs i enlighet med den dagvattenutredning som gjorts, kommer föroreningshalten totalt sett att minska och påverkan på miljökvalitetsnormer för ytvatten (i detta fall Väsbyån) kommer därför att minska. Hasselskogen, vilken berör detaljplanens västra del, är enligt den tätortsnära naturinventeringen (2010) av regionalt intresse. I detaljplanen är denna del av Hasselskogen avsatt som NATUR eller mark som inte får förses med byggnad så kallad ”prickmark”. Det har gjorts en fördjupad trädinventering som visar att det finns en del skyddsvärda träd i planområdet. Dessa träd avses i möjligaste mån att bevaras. En biotopskyddad allé inom planområdet bevaras och hänsyn tas till biotopskyddsområdet. Dispens ska sökas för schaktarbeten eller andra åtgärder som kan påverka biotopskyddsområdet.

En del träd har försetts med trädfällningsförbud och en del träd är lokaliserade inom område med planbeteckningen NATUR eller PARK.

Marken under befintlig tvättstuga kan vara förorenad. En porgasundersökning ska göras efter rivning av byggnaden och erforderliga åtgärder utföras därefter. Planområdet ligger inom riksintresset Arlanda flygplats influensområde. En bullerutredning har genomförts och inga riktvärden överskrids gällande buller. Planområdet är dock utsatt för flygbuller, vilket kan upplevas som mer störande än trafikbuller. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Hammarby vattentäkt (reservvattentäkt) och en plan för säkerställande av grundvattenkvalitet vid byggnation ska tas fram. I samband med vidare projektering och utredning ska tillstånd sökas enligt skyddsföreskrifterna för markarbeten.

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

Genomförande

Här 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 AB Väsbyhem (nedan kallad exploatören) för området ska det tecknas ett exploateringsavtal samt ett marköverlåtelseavtal som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Fastighetsbildning
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Tidplan för planens genomförande
- Gatukostnader och fördelning av dessa samt övriga avgifter

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

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

Fastighetsrättsliga frågor

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.

Marköverlåtelser

Kommunen överlåter del av fastigheterna Hammarby 8:1 till exploatören vilket regleras genom marköverlåtelseavtal mellan parterna.

Exploatören överlåter del av fastigheten Hammarby 8:2 till kommunen vilket regleras genom marköverlåtelseavtal mellan parterna.

Fastighetsreglering

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

Allmän plats.

Följande mark (se illustrationen) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Hammarby 8:1.

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

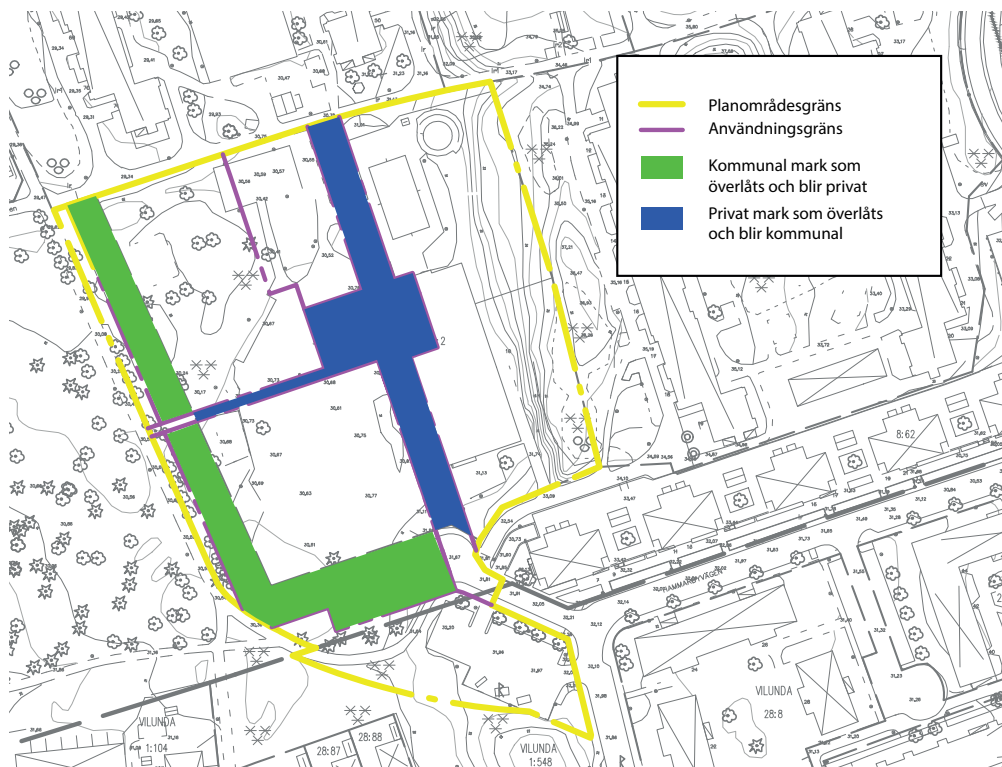
Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Kvartersmark

Följande mark är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

- Del av fastigheten Hammarby 8:1 ska överföras till fastigheten Hammarby 8:2 för att möjliggöra bostadsändamål, skoländamål, bad och parkering.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning.



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 (myndighetsbeslut).

Då gata inom planområdet utgör allmän plats behövs inte någon rätt för gång- och cykelväg. Denna delsträcka kan därför upphävas.

Kommunen ansöker om ändring av servitut.

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsrätt är en rätt att använda någon annans mark för någon form av ledning.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns nedanstående ledningsrätter inom planområdet:

- Hammarby 8:2, belastas av ledningsrätt (aktnummer 0114-14/10) för ändamålet Vatten, avlopp och fjärrvärme. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby Kommun,

I detaljplanen föreslås ledningsrätt bildas inom u-område.

- Hammarby 8:2, vatten och avlopp, Upplands Väsby Kommun.

Upplands Väsby ansöker om ledningsrätt..

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

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

- Anläggande av ny lokalgata och torg med belysning och trädplantering samt en yta för återvinningsstation och förpackningsåtervinning.
- Anläggande av en aktivitetsyta, cykelväg och park.
- Anläggande av VA-ledningar inom allmän platsmark.

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

Bullerutredning, Tyréns, 2017-12-04

Dagvattenutredning, Bjerking, 2017-12-18

Geoteknisk utredning, ÅF, 2017-05-31

Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-05-19

VA-utredning, ÅF, 2017-05-16

Utredning dagvattenmagasin. ÅF, 2017-10-04

PM Ekosystemtjänster och grön infrastruktur, Hasselnöten, Upplands Väsby kommun, (2018-02-12)

Dokumentation och kontroll

Uppföljningar av att förorenad/sanerad mark o dyl. kan t.ex. ske vid slutbesked eller vid tekniskt samråd.

Ekonomiska åtgärder

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

Kommunala kostnader och intäkter

Genomförandet av detaljplanen kräver kommunala investeringar för utbyggnad av gata, torg, aktivitetsytor, park samt anläggande av markyta för återvinningsstation.

Exploatörens andel i dessa kostnader kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Vatten och avlopp finansieras från VA-kollektivet.

Ekonomiska medel för utbyggnad av gata, park och natur finns avsatt i kommunens investeringsbudget för gata/vägar.

Kommunen kommer att få intäkter för markförsäljning. Markförsäljningen kommer att regleras i ett marköverlåtelseavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär utökad kostnad för drift och underhåll av gata, park och natur.

Avgifter och taxor

Fastighetsbildningsåtgärder

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

VA-taxa

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

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

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

Elavgift

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

Fjärrvärme

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

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan *Väsbyhem 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 gata, torg, gång-och cykelväg samt park och natur som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, torg och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av ledningar och byggnader inom kvartersmark

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder (hänvisning till avsnittet Fastighetsrättsliga åtgärder).

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

Miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar anmälan om handlingsplan för sanering av förorenad mark.

Ledningsägare

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

Telia Sonera AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet.

Fortum ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att planen är förenlig med översiktsplanen samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardplanförfarande. Planen beräknas antas i kommunstyrelsen.

Tidplan

Samråd mars- april 2018

Granskning kvartal 3 2018

Antagande kvartal 4 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden i denna plan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (se plan- och bygglagen 4 kap 39 §).

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

Bygglovpliktens omfattning

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

Förutsättningar

Riksintressen

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

Kommunala planer och program

Översiktsplan

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

Enligt gällande översiktsplan är området avsett för bostäder och service, liksom de övriga centrala delarna.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med såväl gällande som kommande översiktsplan genom att bidra till att skapa en tät sammanhållen stadsmiljö där kollektivtrafik kan utnyttja på ett resurseffektivt sätt, tillsammans med ett varierat utbud av service på nära avstånd från bostäder och verksamheter. Förtätning förordas. Arbete med en ny översiktsplan pågår. Granskning sker våren 2018 och den beräknas antas sommaren 2018. I förslaget ingår planområdet i den täta stadsbyggden med ett utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

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

Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag flera detaljplaner: nr 92 *Väsbyskogen Hammarby 1:8 m.fl.* (stadsplan), nr 242 *Häggstigen*, en liten del av 1366 samt 173 Detaljplan för en del av *Hammarbyvägen*. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Översiktlig bild över de berörda detaljplanerna.

För planområdets östra del, Hammarby 8:2, gäller (plan 92) *Detaljplan för fastigheten Hammarby 8:1* som fastställdes 1978-02-09. Planen tillåter "Byggnadskvarter med Bc betecknat område får användas för lokaler för bostadsservice, skola m.m." Planen anger att bollplan får anläggas samt att befintlig vegetation som angränsar gång- och cykelvägen öster om förstudieområdet ska bevaras.

För planområdets västra del, Hammarby 8:2, gäller [delar av plan 242] detaljplan *Häggstigen* som vann laga kraft 11 mars 1999. Markanvändningen i den berörda östra delen är utmärkt med S för skola med största tillåtna byggnadshöjd 5,0 meter. Genomförandetiden gick ut 2014.

För den utskjutande södra delen av planområdet (fast Hammarby 8:1, 8:2 och 1:548) gäller plan 1366 *Sigma* som vann laga kraft 10 maj 2011. Markanvändning är parkeringsplats, återvinningsstation och parkmark. Genomförandetiden gick ut under 2016.

För samma utskjutande del gäller plan 21 *Holmen 1* och *Vilunda 6* som vann laga kraft 10 juni 1958. Markanvändningen är park och plantering.

En rest av detaljplan 173 *del av Hammarbyvägen* ingår i planområdet. Markanvändningen är parkmark.

Program för planområdet

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

Kommunala beslut i övrigt

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

Natur

Mark, vegetation och ekosystemtjänster

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

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



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

I den norra delen av planområdet finns en multisportplan och en bollplan. Dessa föreslås tas bort och ersättas inom parkområdet i söder.

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

Rekreation

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

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenkvalitet ska uppnås.

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

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

Ytvatten

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

Hasselnöten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas via kommunala ledningar mot Väsbyån. Området ligger i Oxundasjöns avrinningsområde.

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

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

Geotekniska förhållanden

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

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

Markföröreningar

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

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

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

Mot bakgrund av de indikerade föroreningarna i porgas, grundvatten och vedkärnor rekommenderar ÅF att kompletterande provtagning av inomhusluft och, om det är möjligt, provtagning av porgas under den befintliga tvättstugan i syfte att utreda eventuell förekomst under och i tvättstugan på fastighet Hammarby 8:2.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar eventuellt högriskområde för markradon.

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

Buller

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

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

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

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

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

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

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

- 55 dBA FBN (flygbullernorm)

- 70 dBA maxiaml ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

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

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området.

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

Flyg

För riksintresset Arlanda finns sedan 2008 fastställda gränser för influensområdet för flygbuller för bullernivåer överstigande 55 dB(A) FBN (flygbullernivå) respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn. Mark - och miljödomstolen har beslutat om nytt miljötillstånd för Arlanda vilket vann laga kraft den 25 maj 2015. Vissa delar av tillståndet som bland annat rör hur inflygningar ska göras över Upplands Väsby är inte ännu fastställda. Trafikverket har aviserat att en omprövning av influensområdets gränser ska påbörjas under 2018.

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

Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Området är ett klassiskt förortsområde med centrum omgivet av höghus samt villabyggnad i zonerade områden. På senare år har förtätning skett. Inga utpekade kulturmiljövärden finns. Kommunen tar under 2018 fram en kulturmiljöstrategi för tätorten, där planområdet ingår.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

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

Bebyggelse

Bostäder

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

I nordvästra delen finns en multibollplan samt en basketbollplan.



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

I området är cirka 1840 personer folkbokförda

Arbetsplatser

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

Service - offentlig och kommersiell

Väsbyskolan med låg- mellan och högstadium finns ca 600 meter söderut. Förskolan Hopprepet finns i Sigma 220 meter från planområdet.

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messinghuset vid pendeltågsstationen. Dit är avståndet knappt 1 km.

Affärer finns i Sigma centrum ca 200 meter från planområdet, och till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet knappt 1 km.

Skyddsrum

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

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

som bidrar till god tillgänglighet till spårbunden trafik.

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

Kollektivtrafik

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

Biltrafik

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

Parkering

Alla parkeringsplatser i området är tidsreglerade till 4 timmar för att motverka boendeparkering. I dagsläget finns en stor mängd kantstensparkering längs Hammarbyvägen samt en yta med 20 parkeringsplatser vid återvinningsstationen i planområdets södra del. Vid genomförande av detaljplanen kommer återvinningsstationen flyttas och de 20 parkeringsplatserna kommer att ersättas av en multisportsanläggning och parkmark.

Teknisk försörjning

Energianvändning

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

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom området.

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

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

vattenserviser bör förläggas tillsammans med serviser för spillvatten. Spillvattenledningarna har mycket god kapacitet. Anslutning av nya spillserviser är möjliga längs hela sträckan.

Dagvatten

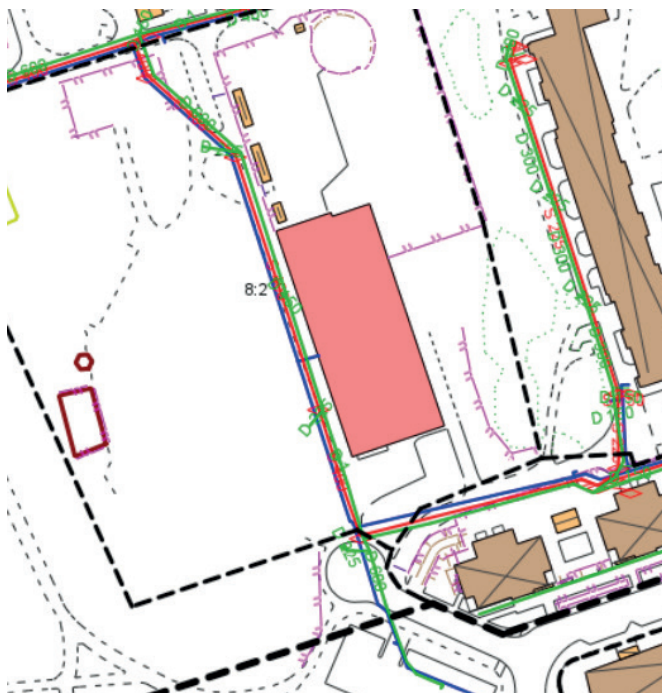
Enligt klimat- och sårbarhetsutredningen för Upplands Väsby, Sweco 2014 bedöms området inte påverkas av ett högsta beräknat flöde. Det föreligger inte heller någon skredrisk.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Enligt policyn ska krav ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark i samband med plan- och bygglovsprocesser, hårdgjorda ytor ska minimeras, belastningen på befintliga system ska minska och fördröjningsåtgärder ska sättas in där så är möjligt. Hantering av dagvatten och att förhindra förorening av grundvattnet är de åtgärder som har störst inverkan på möjligheten att uppnå god vattenstatus.

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

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

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



Inom planområdet finns vatten- och spilledningar med god kapacitet. Dock behöver dagvattennätet kompletteras med kapacitetsförbättrande åtgärder.

Avfall

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

Medverkande

Medverkande tjänstemän

Mats Åberg	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Marie Halldin	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Carin von Köhler	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Eva Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Anna Hedström	Kontoret för samhällsbyggnad, fastighet
Hajir Latifi	Kontoret för samhällsbyggnad, bygglov
Sara Agdur Eronen	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Jesper Almlöf	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Anders Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Nils Odén	Kontoret för samhällsbyggnad, park
David Lundqvist	Miljökontoret
Gunnar Högberg	Utbildningskontoret

Medverkande byggherrar och arkitekter

Amelie Oskarsson	Väsbyhem
Anna Engman	Väsbyhem
Camilla Holmgren	TEA
Frida Jahnmatz	TEA
Emma Simonsson	Urbio
Hanna Nyström	Urbio

Kontoret för samhällsbyggnad

Harry Bertilsson	Mats Åberg
T.f Stadsutvecklingschef	Planarkitekt

