



Detaljplan för

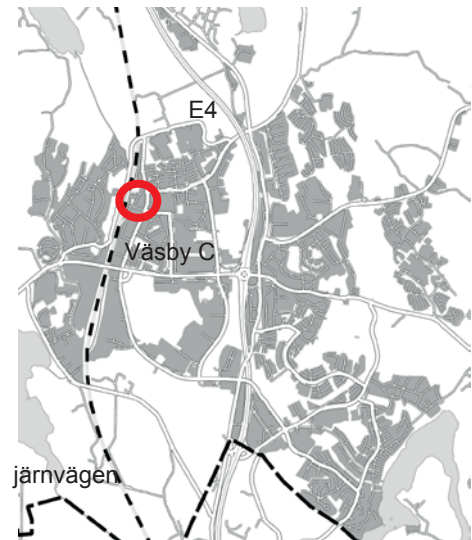
Järnvägsparken Upplands Väsby kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning inkl genomförandefrågor
och behovsbedömning om betydande miljöpåverkan



Planområdets läge i Väsby.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att bevara och utveckla områdets karaktär av park och kulturmiljö samt möjliggöra uppförande av bostäder. Totalt föreslås tre flerbostadshus som inrymmer cirka 170 lägenheter i den norra delen av planområdet. Byggnaderna föreslås placeras på mark som idag främst utgörs av infartsparkering och tennisbanor. Det nya bostadskvarteret som bildas föreslås uppföras i 4-6 våningar samt en vindsvåning. Med hänsyn till områdets centrala läge och med stöd av översiktsplanen föreslås området ges en stadsmässig karaktär med tydliga gaturum och krav på verksamhetslokaler i delar av bottenvåningarna som vänder sig mot gatan. Ett parkeringsgarage för de boende föreslås i bottenvåningen i det södra bostadshuset närmast Väsbyån. Invid Industrivägen får allmänna underjordsbehållare för förpackningsåtervinning placeras. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i södra delen av planområdet ska bevaras och rustas upp varsamt. Parkområdet längs med Väsbyån föreslås öppnas upp och göras mer tillgängligt och attraktivt för allmänheten. Mångfunktionella lösningar ska anläggas inom parkområdet som kan fördröja stigande vatten från Väsbyån, exempelvis genom svackdiken, vall, bevarande av grönytor och genomsläppliga material. Industrivägen och Lergropsvägen föreslås få en mer stadsmässig utformning med trädplanteringar och långsgående parkeringar.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Läge	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Riksintressen.....	4
Översiktliga planer.....	4
Kommunala program.....	4
Detaljplan och förordnanden.....	4
Program för planområdet.....	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Dialog.....	7
Natur och vatten.....	7
Yt- och grundvatten.....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Markföroreningar.....	10
Kulturmiljö.....	11
Bebyggelse.....	13
Park och rekreation.....	14
Gator och trafik.....	15
Gestaltning.....	17
Störningar & risker.....	22
Teknisk försörjning.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	33
Administrativa frågor.....	34
Avgifter och taxor.....	36
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	37
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	37
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN.....	38
MEDVERKANDE BYGGHERRER OCH ARKITEKTER.....	38
BEGREPPSFÖRKLARINGAR.....	38

Gestaltning

I planbeskrivningen finns ett gestaltungsavsnitt på sidorna 17-21. Syftet med avsnittet är att beskriva förslagets idéer och intentioner, både för det föreslagna kvarteret och utformningen av omkringliggande gator. Gestaltungsavsnittet ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Detaljplanen medger en förtätning inom tätorten i närhet till såväl E4:an som kollektivtrafik. Det betyder att området lätt kan tillgodogöra sig befintlig infrastruktur och service. Genom en förtätning skapas en tät sammanhållen stadsmiljö vilket stärker underlaget för befintlig service. Planens genomförande bedöms utifrån ovanstående kunna anses som en hållbar utveckling av Upplands Väsby tätort ur ekonomisk, ekologisk och social aspekt. Förslaget är förenligt med 3 kap. miljöbalken, MB, avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap. MB om miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kap. MB berörs inte.

PLANDATA

Denna plan hanteras enligt utökat förfarande, PBL 2010:900 i lydelse från 1a jan .

Läge

Området ligger strax norr om Upplands Väsby station och angränsar till Industrivägen och Tegelvägen i öster och till järnvägen i väster. Strax norr om planområdet ligger bostadshus samt Bryggerivägens arbetsplatsområde.

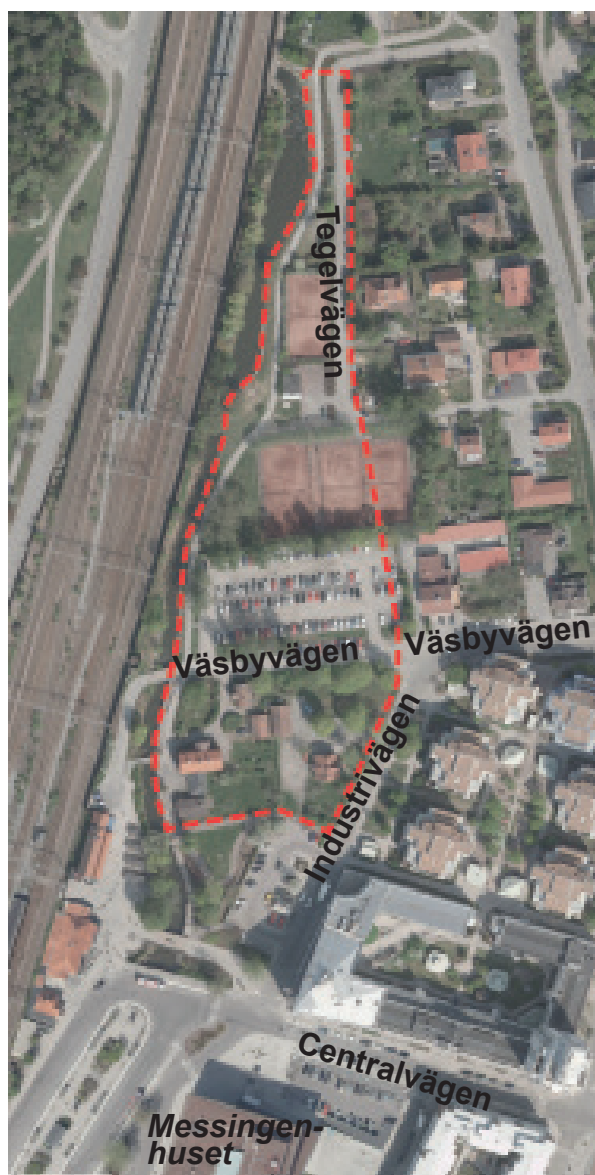
Omgivningen i öster utgörs av befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse. Söder om planområdet ligger stationsområdet med tåg- och bussterminal samt taxizon. Väsbyån och Ostkustbanans spårområde ligger väster om. Avståndet till Väsby centrum är cirka 800 meter.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 1,9 ha (19 000 kvm).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Vilunda 1:109, 1:110, 15:1,16:14, 1:548 och 1:265.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Ostkustbanan gränsar till planområdet och är av riksintresse för kommunikationsändamål och omfattar järnvägens funktion där både befintlig bana och kapacitetsförstärkning av banan ingår. Riksintresset är inte geografiskt preciserat. Trafikverket har påbörjat arbetet med att uppdatera den strategiska spårstudien som avser att geografiskt avgränsa spårområdet. Spårstudien kommer att ligga till grund för kommande riksintresseprecisering av Ostkustbanan som görs av länsstyrelsen.

Planområdet gränsar till influensområdet för flygbuller för riksintresset Arlanda flygplats. I närheten av planområdet finns utpekade influensområden för bullernivåer överstigande 55 dB(A) FBN (flygbullernivå) och 70 dB(A) maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn. Mark- och miljööverdomstolen har den 21 november 2014 beslutat om nytt miljötillstånd för Arlanda. Vissa delar av tillståndet, som bland annat rör hur inflygningar ska göras över Upplands Väsby, är fortfarande inte fastställda. Det givna tillståndet innebär inte att flygbullerstörningen ökar för detta område jämfört med tidigare tillståndsgiven flygverksamhet och trafikens omfattning år 2008. Bullernivåer som området är exponerat för, eller kan komma att bli enligt miljötillståndet, kan ändå upplevas som störande. Det är oklart om det nya tillståndet, eller nya riktvärden för flygbuller, kommer att påverka avgränsningen av riksintresseområdet.

Översiktsplan

I översiktsplanen, strategisk kommunplan antagen i december 2005 anges delar av området som område för ny bebyggelse i form av bostäder och verksamheter. Den övergripande utgångspunkten för den strategiska kommunplanen är att Väsby ska utvecklas till en modern småstad, där centrala Väsby ska utvecklas till en spännande stadskärna med ett stadsmässigt utbud av bostäder, verksamheter, service och mötesplatser. Förslaget att förtäta området med bostäder innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och verksamheter vilket överensstämmer med gällande översiktsplan.

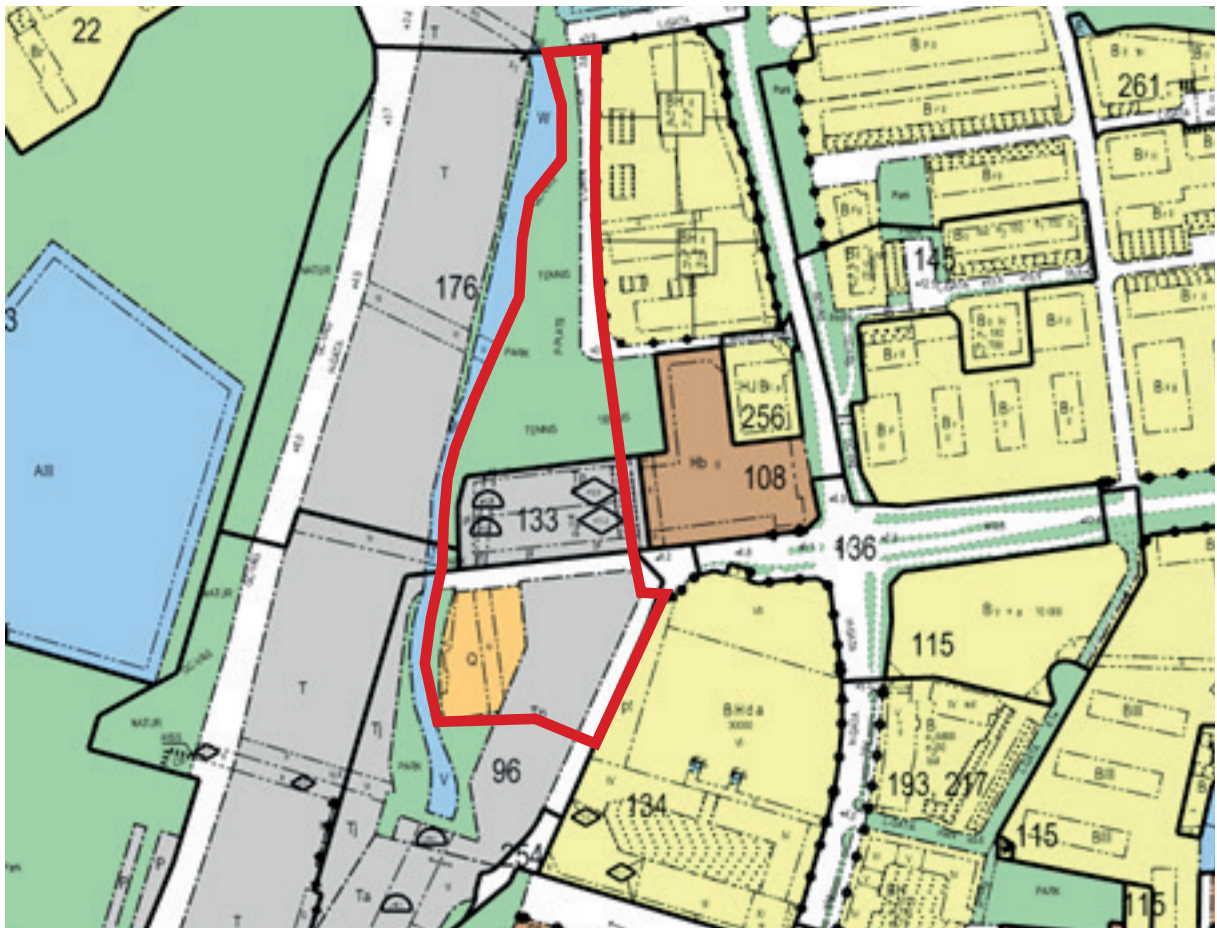
Upplands Väsby station ska utvecklas till ett modernt resecentrum enligt översiktsplanen. Väsbyån föreslås friläggas i hela sin sträckning genom centrala Väsby och det natur- och kulturstråk som löper från Oxundasjön till Edssjön, som en del av det så kallade upplevelsestråket, ska utvecklas. Vidare konstateras i översiktsplanen att åtgärder mot buller från järnvägs-trafiken är en viktig förutsättning för områdets utveckling.

Henriksborg lanthandel anges som en kulturintressant byggnad från 1870-talet som är både exteriört och interiört väl bevarad.

Kommunala program

De kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (2001, bilaga 2007)
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2009)
- Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av kommunfullmäktige 2011-09-11)
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna vatten- och Avloppsanläggning
- Avfallsplan 2009-2020 (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008)
- Upplands Väsby trafikplan (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013)
- Stadsmässighet - definition för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013)
- Klimat- och sårbarhetsutredning för Upplands Väsby kommun, Sweco 2014-06-02



Gällande detaljplaner anger att trafikändamål och park samt anger bevarandeskydd för Henriksborg med tillhörande byggnader. Ett parkområde anges längs Väsbyåns vattenområde.

- Vattenplan för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige juni 2013)
- Strategier för kommunens ekosystemtjänster, ekologisk utvecklingsplan (antagen av kommunstyrelsen 1 juni 2015)
- Planprogram för Väsby Entré/stationsområdet (antaget av kommunstyrelsen 2 mars 2015)
- Kvalitetsprogram för Väsby Entré/Stationsområdet (antagen av kommunfullmäktige 2 februari 2015)

Detaljplan och förordnanden

För området gäller följande fyra detaljplaner, för samtliga har genomförandetiden gått ut:

- Nr 96. Stationsområdet, fastigheterna Eds Ban del 1:1, Henriksborg 1:1 m.fl. Laga kraft 1978-07-19
- Nr 133. Stadsplan för område norr om Henriksborg, fastigheterna Vilunda 1:109 och 1:110. Laga kraft 1987-10-27.
- Nr 176. Detaljplan för Arlandabanan och område vid Tegelvägen. Laga kraft 1992-12-19
- Nr 184. Detaljplan för Arlandabanan vid Upplands Väsby station och söder om Bankes bro. Laga kraft 1993-06-16

Förordnande och fornlämningar

Planområdet berörs inte av något förordnande. Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Program för planområdet

Planprogram

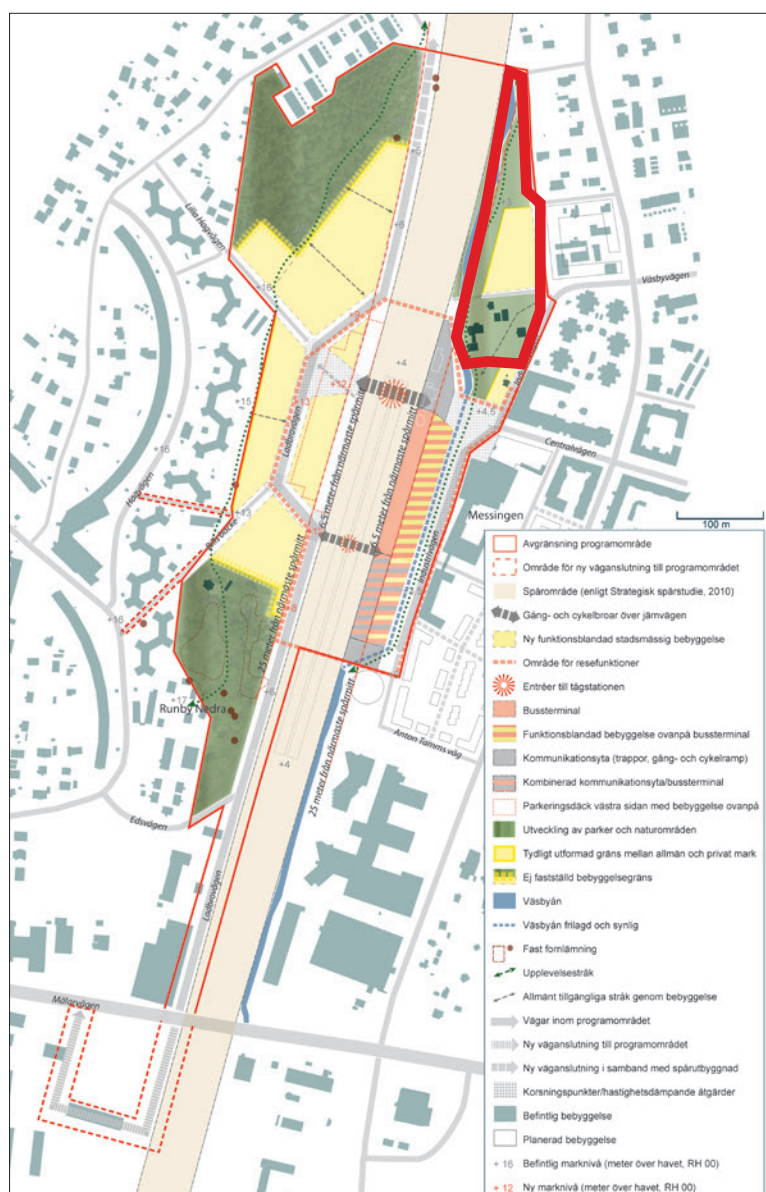
Planprogrammet för Väsby entré godkändes den 2 mars 2015. Syftet med planprogrammet för Väsby Entré/stationsområdet är att redovisa utgångspunkter och mål för hur stationsområdet kan utvecklas till Väsby Entré, en levande stadsdel med bostäder, service och verksamheter

och väl utvecklade kommunikationer. Programmets övergripande mål är att utveckla stationsområdet till en av kommunens bärande centrumpunkter genom en funktionsblandad stadsdel med en ny station, upp till 1000 nya bostäder och utrymme för cirka 30 000 kvm kontor, handel och övriga verksamheter.

Planområdet ligger i den norra delen av programområdet och det aktuella utbyggnadsförslaget överensstämmer huvudsakligen med programmet, se karta. Väster om järnvägsspåren planeras en ny funktionsblandad stadsmässig bebyggelse samt ett större parkeringsdäck för 400-600 parkeringsplatser. En ny övergång för gång- och cykeltrafik förelås tillsammans med den befintliga bankes bro att knyta ihop västra och östra sidan av järnvägen. Ytor för torg eller öppna platser föreslås på båda sidor av järnvägsspåren. På den östra sidan om järnvägsspåret planeras en ny bussterminal samt yta för angöring och cykelparkering. Närmast Väsbyån i den nordöstra delen föreslås att befintliga parker och naturområden utvecklas. Ny bostadsbebyggelse planeras också inom den nordöstra delen.

Planprogrammet anger följande riktlinjer som berör det nu aktuella planområdet:

- Befintlig parkering mellan Järnvägsparken och tennisbanorna (cirka 120 platser) försvinner. Samtliga infartsparkeringar för bil lokaliseras på den västra sidan av järnvägen.
- De äldre befintliga byggnaderna i Järnvägsparken bevaras och rustas upp varsamt.



- Det ”grönblå” upplevelsestråket längs med Väsbyåns östra sida förstärks.
- Järnvägsparken öppnas upp och görs mer tillgängliga för allmänheten.
- Norr om Järnvägsparken och väster om den nya lokalgatan finns ett område som föreslås för ny bebyggelse, huvudsakligen bostäder med verksamheter i bottenvåningen. Närheten till järnvägen ställer krav på bullerdämpande åtgärder men även på byggnadernas placering och utformning. Ett grönområde ska sparas närmast Väsbyån.
- Ny bostadsbebyggelse ska ligga minst 25 meter från yttersta spårets mitt.
- De befintliga tennisbanorna föreslås flyttas och ersättas på annan plats.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet beslutade 2 mars 2013 bland annat följande riktlinjer för upprättande av planprogrammet för Väsby Entré/stationsområdet:

- Att stationshus, posthus och magasin kommer att behöva omlokaliseras, rivras och/eller återuppföras.
- Att Järnvägsparken i sin helhet ska öppnas upp och bli mer tillgänglig för allmänheten.
- Att utreda hur stor del av Väsbyån som helt eller delvis kan friläggas och synliggöras på den östra sidan.

Kommunstyrelsen beslutade 2 mars 2015 i samband med planprogrammets godkännande att ge byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Järnvägsparken.

Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och AB Väsbyhem som bland annat innebär att kommunen överlåter mark direkt till Väsbyhem för att bygga smålägenheter för studenter och ungdomar samt upprustning av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Järnvägsparken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Dialog

Under planarbetet har ett dialogmöte genomförts i form av ett ”öppet hus” i mars 2015, Messingenhuset. Cirka 100 besökare kom. Under kvällen gavs information om planarbetet och besökare fick berätta hur man vill se parken i framtiden. Bland de förslag som framfördes var bland annat att det är bra att utveckla de gamla byggnaderna som finns och flera tyckte att Henriksborg skulle kunna bli en fin restaurang och/eller café. Bord och sittbänkar föreslogs placeras längst med Väsbyån och i trädgårdarna. Andra förslag var att anordna grillplatser, boulebanoer, mötesplatser, saluhall, utegym, odlingslotter, dansbana/scen samt lekplats i parken. Flera framförde också att det behövs bra belysning och öppenhet för att öka tryggheten och ett förslag var att uppföra en ljusslinga utmed Väsbyån. Ett annat förslag var att skapa ett skulpturstråk med konst utförda av konstnärer från hela landet samt att plantera mycket blommor och en fontän. Ett förslag var också att anlägga en minijärnväg i området med dressiner som man kan transportera sig runt i parken med. En synpunkt ifrågasatte avgränsningen av planområdet med anledning av att Väsbyån och stationsområdet borde ingå. Närboende framförde även att den föreslagna byggnaden längst i norr var alltför hög och borde anpassas till intilliggande bostäder och vara högst 2-3 våningar.

Natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt med en svag sluttning västerut mot Väsbyån. Ån rinner norrut längs med järnvägen i ett öppet park- och grönstråk och kantas av träd.

I anslutning till stationen och Väsbyån ligger Järnvägsparken, en del av Järnvägsparken ligger utanför planområdet och hanteras i kommande planarbete för stationsområdet. Under

tidigt 1900-tal fanns här tidigare några tomter och tre bostadshus med förrådsbyggnader finns fortfarande kvar från den tiden. Området har under senare tid delvis formats till en park med slingrande och grusade gångstigar. Villatomterna präglas av fruktträd och prydnadsbuskar och är omgärdade med staket. Parkmiljön längs med Väsbyån har frodiga planteringar med inslag av prydnadsgräs och exotiska trädarter. Naturen längs med Väsbyån har tilldelats klass 0 i den tätortsnära naturinventeringen vilket innebär ett mycket lågt naturvärde. Parken beskrivs som en bostadsnära park med god nåbarhet men den är utsatt för bullerstörningar. Direkt norr om tennisbanorna ligger ett område som utgörs av gräsytor med inslag av träd. Strandvegetation växer längs åfårans kanter och längst i norr finns ett stenparti med vilda kryddväxter.

Flera av de befintliga träden i planområdet har ett biologiskt, geohydrologiskt och socialt värde. Utifrån biologiskt värde är det viktigt att spara gamla träd och ovanliga arter. Det tar många år att få tillbaka träd i fullgod storlek. Det sociala värdet handlar om trädens och grönskans betydelse för bland annat hälsa, upplevelsevärden, estetiska värden, pedagogik, identitet och kulturarv. Eftersom marken närmast Väsbyån är skredbenägen kan träden även hjälpa till att binda och stabilisera jorden. Detta är det geohydrologiska värdet. Träd som inte är skadade föreslås sparas i möjligaste mån och parken byggs upp kring dessa. Plankartan anger bestämmelse n² som innebär att dessa träd ska skyddas och bevaras och får endast fällas om trädet är sjukt eller bedöms utgöra en säkerhetsrisk. Återplantering ska ske med träd av samma art, samma funktion eller som är naturligt förekommande inom planområdet och som har ett stamomfång på minst 30-35 cm, fruktträd 20-25 cm, i brösthöjd. Träden finns beskrivna i inventering. (Garnell och Odén, 2015). Om träden fälls kan de sparas i en så kallad trädkyrkogård för stammar. Detta behöver inte ske inom planområdet utan kan ske på annat lämplig plats i kommunen för att fortsätta att utgöra boplats för arter under olika stadier av nedbrytning. På sidorna 17-21 beskrivs förslag till utformning och gestaltning.

Väsbyån, djur och naturvärden

I väster angränsar Väsbyån till planområdet och utgör ett värdefullt inslag med höga natur- och djurvärden som är knutna till vattenmiljön. Den art som uppmärksammats mest är den rödlistade fisken asp. Ån har tilldelats klass 3, vilket innebär att den har ett högt naturvärde av kommunalt intresse. Större delen av åområdet har tilldelats klass två, vilket innebär ett mycket högt värde av regionalt intresse. Det är viktigt att vandringshinder inte skapas för fiskarna och att lekplats för aspen förbättras. Genom meandring och beskuggning inom planområdet förbättras vattenkvaliteten samt skapar även större förutsättningar för biologisk mångfald. Träd, broar och utskjutande gradänger bidrar till att öka beskuggningen. För att minska risken för översvämning i planområdet behöver åtgärder vidtas i Väsbyån för att sänka vattennivån vid extremt höga flöden, se även sidorna 26-27. Åtgärderna behöver avvägas mot att säkerställa livsmiljön för den rödlistade aspen.



Vy över Väsbyån norrut.



Vy över Väsbyån söderut med Henriksborg till vänster.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2009 fastställdes åtgärdsprogram och förvaltningsplan samt miljö kvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt. Besluten är fattade med stöd av förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön.

Det grundläggande målet för vatten är att god vattenstatus ska uppnås år 2015, utom i de vattenförekomster som har medgetts förlängd tidsfrist. För ytvattenförekomsterna i Upplands Väsby har en förlängd tidsfrist till 2021 bedömts rimlig för att klara god ekologisk status, utom för Verkaån som redan idag uppnår god status. Arbetet med att uppnå god status på yt- och grundvatten måste ske brett med åtgärder mot bland annat föroreningar från trafik, enskilda avlopp samt jord- och skogsbruk. Miljö kvalitetsnormer är även styrande vid fysisk planering. I kommunens vattenplan anges förslag på åtgärder som ska genomföras för att uppnå god vattenstatus.

Väsbyån ingår i Oxundaåns avrinningsområde och har otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytstatus enligt miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt vattenförvaltningsförordningen. Ån utgör ett känsligt vattenområde och har i nuläget problem med höga kväve- och fosforvärden. Avrinningsområdet Oxundaån är kraftigt påverkat av dagvatten och jordbruksverksamheter. Även enskilda VA-lösningar bidrar med föroreningar och stora mängder orenat dagvatten förs till Väsbyån. Förekomst av PCB har påträffats i Väsbyån från pågående tillförsel. Arbeta med att kartlägga källan till detta pågår hos kommunen.

Den planerade exploateringen får inte försvåra möjligheterna att uppnå god vattenstatus. I denna detaljplan är hanteringen av dagvattnet den insats som är av störst betydelse för att uppnå god vattenstatus. Områdets planerade markanvändning ökar andelen hårdgjord yta, men dagvattenåtgärderna bedöms leda till en minskad belastning och bidra till en förbättrad vattenkvalitet samt försvårar inte uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer för vatten.

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

Planområdets ytvatten avvattnas till Väsbyån och sedan via Oxundasjön till Mälaren. Statusklassningen av recipienten Oxundasjön anger måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Ekologisk och kemisk status får inte försämrats, utan på sikt ska den förbättras så att den når klassningen god status.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt. Avrinning av områdets dagvatten sker idag till kommunalt ledningsnät som har utlopp i Väsbyån. Se även sidan 29-31 under rubriken ”dagvatten”.

Geotekniska förhållanden

Området ligger i en dalgång och markytan varierar från cirka +3 i väster till cirka +3,5 i öster, mot Tegelvägen. Delar av planområdet är asfalterat med ett 5-10 cm tjockt asfaltslager ovan på vägfyllnadsmaterial av grusig sandig karaktär. Den geotekniska undersökningen och kontrollen av stabilitetsförhållanden (Bjerking, 2015) visar att det översta jordlagret utgörs av 0,4-3 meter fyllning som i huvudsak utgörs av sand, grus, mulljord och lera. I den södra delen av planområdet förekommer även tegel, sågspån, trä, glas och sopor. Under fyllningen finns 8-13 meter kohesionsjord och därunder finns friktionsjord ner till berggrunden. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera med skikt av finsand och torrskorpekaraktär. Inom delar av området saknas torrskorpelera och fyllningen vilar direkt på lera som utgörs av lös till mycket lös siltig lera med skikt av sand. Tidigare observationer visar att grundvattnets

trycknivå ligger kring +1,2 till +1,3, det vill säga 2-2,5 meter under markytan. Vattennivån i Väsbyån noterades i samband med fältarbetet på +1,7. Normalvattenståndet ligger på + 1,21 och vattennivån har en variation på +0,96 till +2,16.

Glidyteberäkningar visar att det föreligger risk för skred inom cirka 10 meter närmast Väsbyån. Vid ändrade belastningsförhållanden i åns närhet kommer även säkerheten mot glidytebrott att förändras.

Lerans egenskaper har kontrollerats i samband med tidigare undersökningar i områdets omedelbara närhet som visar på att marken är sättningsbenägen. Grundläggning av byggnader kommer därmed att kräva förstärkningsåtgärder, exempelvis genom pålning ner till fast botten. I god tid före pålnings- och schaktarbetenas start bör en riskanalys upprättas. Se även under rubriken ”risk och störning” på sidorna 21-28.

Markföroreningar

Markföroreningar har kartlagts genom markteknisk undersökning (Tyréns AB, 2014). Ytan kring tennisbanorna och parkeringen söder om tennisbanorna bedöms utgöra en hälsorisk vid eventuell exploatering i området samt kunna utgöra miljöpåverkan på Väsbyån.

På fastigheten Vilunda 1:110 har det tidigare bedrivits kemtvätt där klorerade lösningsmedel har använts i tvättvätskan. Klorerade lösningsmedel i mark och grundvatten kan medföra en försämrad inomhusmiljö. Resultatet av översiktlig markteknisk undersökning visar på liten förekomst av klorerade lösningsmedel under riktvärdena och någon åtgärd eller ytterligare undersökning bedöms inte vara miljö- eller hälsomässigt motiverad.

Marken vid tennisbanorna och parkeringen har tidigare utnyttjats som lertäkt av Väsby Tegelbruk som bedrev verksamhet mellan 1904 och 1914. Schaktgropen som bildades vid lerbrytningen har troligen fyllts igen med diverse restprodukter från industriverksamheter i närområdet. Av utredningarna framgår att fyllnadsmassor som härstammar från den igenfyllda lertäkten bedöms utgöra en hälsorisk vid exploatering i området och marksanering krävs. Överskridande halter har inte uppmätts i det ytliga grundvattenmagasinet i den norra delen. De förhöjda metall- och PAH-halterna som uppmätts i jorden bedöms därför inte utgöra någon spridningsrisk till omgivande mark eller Väsbyån. Höga halter av alifater, aromater, ftalater och zink har uppmätts i grundvattenprov från det djupare grundvattenmagasinet vid tennisbanorna men bedöms inte härstamma från verksamheter i närområdet. Väsbyån för med sig föroreningar från industriell verksamhet och dagvatten till Oxundasjön.

På grund av områdets historia och att förhöjda halter föroreningar har påträffats på vissa platser behöver delar av marken inom planområdet saneras för att möjliggöra den föreslagna byggnationen. Schaktarbete i förorenad jord är anmälningspliktigt till kommunen och en handlingsplan ska tas fram som visar hur de förorenade massorna hanteras. Vid markarbeten i områden av detta slag måste man vara observant och bedriva arbetet med försiktighet. De förhöjda halterna innebär bland annat att jordmassor ska provtas före borttransport för att säkerställa masshanteringen. På plankartan finns en informationsruta att markföroreningarna ska åtgärdas enligt plan för efterbehandling av förorenad mark.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta är området lågriskområde. Radonmätningar i befintliga, närbelägna, bostadshus visar dock att markradon ändå förekommer i sådan omfattning att riktvärdena för radon inomhus överskrids. Risken för markradon måste uppmärksammas. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Kulturmiljö

Flera av byggnaderna inom och i angränsning till planområdet berättar om samhällets historiska koppling till Norra stambanan och samhället som växte upp här från och med 1866. Området vid Järnvägsparken har utgjort privata trädgårdar och funnits sedan lång tid tillbaka och inrymmer idag bland annat Henriksborgs och Villa Korpkulla med tillhörande förråd och uthus. Henriksborg och Villa Korpkulla kommer fortsättningsvis också att vara en av Upplands Väsby mest välbevarade äldre bebyggelsemiljö med en småskalig informell karaktär i de centrala delarna av Upplands Väsby. Bebyggelsemiljön och Järnvägsparken bildar en helhetsmiljö som är betydelsefull för förståelsen av samhällets uppkomst och utveckling. Byggnaderna i kvarteret beskrivs som kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kulturmiljöutredningen (Tyréns 2014-03-14) samt beskrivs som kulturhistoriskt värdefullt område i kommunens kulturmiljöanalys (Peter Bratt m.fl. 1998). Det sena 1800-talets tomtstruktur är fortfarande avläsbar i parken. Kopplingen mellan stationsmiljö, handelsbod, park och åstråk är ett annat karaktärsdrag.

Målet för den framtida förvaltningen av parkens bebyggelse är att värna bebyggelsens särdrag i samband med renoveringar och anpassningar till nya funktioner. Det innebär att underhåll och förändringar av bebyggelsen ska utföras med hänsyn till de utpekade kärnvärdena. En eventuell framtidig tillgänglighetsanpassning ställer krav på platsanpassade lösningar som ansluter till byggnaden. Områdets kulturvärden har inventerats och särskilt värdefulla särdrag som är viktiga att ta till vara beskrivs i texten nedan. (Tyréns, 2014).



1. Henriksborg med förråd
2. Fd behandlingshem med förråd
3. Villa Korpkulla med förråd

Befintlig bebyggelse i Järnvägsparken. Illustration av Tyréns.

Henriksborg (1) utgör den äldsta byggnaden i området. Henriksborgs lanthandel med tillhörande annex och garage byggdes på 1860-talet, samtidigt med järnvägens tillkomst. Handelsboden har en i hög grad välbevarad utformning när det gäller planform och fasaduttryck. 1910-20-talets takombyggnad gav byggnaden mer högresta gavelpartier och en inredd vindsvåning. Trots ytterligare förändringar i butiks-delens entré och fönster kännetecknas fortfarande handelsboden av det sena 1800-talets panelarkitektur. Den glasade verandan, fasadernas omväxlande panel, de spröjsade träfönstren och pardörren är karaktärsgivande. Det brutna tegeltaket, verandans svängda taksilouett och färgsättningen i gult och grönt representerar 1910-20-talets ombyggnadsfas som lade grunden till dagens sammanhållna bebyggelsemiljö.

Särdrag att värna (q2):

Henriksborg, huvudbyggnad (1)

- Byggnadens volym, siluett och fasaduttryck-
- Det brutna taket
- Tre skorstenar varav en plåtklädd och två tegelmurade
- Taktäckningen med rött tvåkupigt lertegel och verandans skivplåt.
- Fasadens omväxlande panelmönster liggande och stående panel avdelat med listverk.
- Fönstersättning och fönstrens placering i liv med fasaden.
- Glasverandans spröjsade träfönster.
- Fasadernas äldre bevarade träfönster med tre rutor per båge och gavelpartiernas små kvadratiska fönster.
- Enkelt profilerade fönster- och dörrfoder.
- Färgsättningen med varmgula fasader och detaljer i kontrasterande grön umbra.

Interiör

- Butiksinteriör i form av ursprunglig planlösning och fast inredning som omfattar entré, golvbeläggning av röda och vita klinkers, vägg- och takpanel, listverk, spröjsade glaspartier, hyllor, disk, inre pardörr och dörrar av mörkt trä med foder.

Förråd

- Byggnadens rektangulära grundplan och låga brutna taksiluett.
- Skivplåtbelagda takfall med fotrännor.
- Fasader med slammad yta.
- Dörr- och fönstersättning med dörrar på långsidor och fönster på gavelsidor.
- Fönster med småspröjsade träbågar.
- Dörrar med liggande panel.
- Färgsättning varmt gul.

(Tyréns, 2014-10-27)

Den andra huvudbyggnaden, som tidigare varit ett behandlingshem, (2) med tillhörande förråd är samtida med Henriksborg och följer samma utveckling med omgestaltning av boningshusets takform och fasader omkring 1910-20. Huvudbyggnaden har en välbevarad utformning när det gäller planform och fasaduttryck. Exteriören kännetecknas fortfarande av det sena 1800-talets panelarkitektur. Karaktärsgivande är den glasade verandan, fasadernas omväxlande panel, de spröjsade träfönstren och pardörren. Det brutna tegeltaket, verandans svängda taksiluett och färgsättningen i gult och grönt representerar 1910-talets ombyggnadsfas.



Henriksborg till vänster i bild samt annex och tillhörande uthus. Villa korpkulla ligger till höger i bilden.

Särdrag att värna (q1):

Fd behandlingshem, huvudbyggnad (2)

- Byggnadens volym, siluett och fasaduttryck.
- Det brutna taket.
- Den tegelmurade skorstenen.
- Taktäckningen med rött tvåkupigt lertegel och verandans svängda skivplättäckning.
- Fasadens omväxlande panelmönster liggande och stående panel avdelat med listverk.
- Fönstersättning och fönstrens placering i liv med fasaden.
- Glasverandans spröjsade träfönster.
- Fasadernas äldre bevarade träfönster med tre rutor per båge och gavelpartiernas små kvadratiska fönster.
- Enkelt profilerade fönster- och dörrfoder.
- Färgsättningen med varmgula fasader och detaljer i kontrasterande grön umbra.

Uthus (2)

- Den enkelt hållna utformningen med slätpanel och tegeltak.

(Tyréns, 2014-10-27)

Villa Korpkulla (3) med förråd uppfördes först under 1920-talet och tillhör därmed parkens yngre bebyggelse. Byggnaden är till stor del oförändrad sedan uppförandet när det gäller volym, taksiluett och fasaduttryck. Senare förändringar är främst kopplade till de båda entréerna. Framsidans inbyggda entré har omvandlats till en öppen veranda och övervarande vindslucka har blivit ett fönster. På baksidan har byggnaden tillfogats ett lägre entréparti med takaltan. Flertalet fönster är utbytta på 1940-talet. Entrésidan har nyare fönster som efterliknar den ursprungliga fönstertypen. Kännetecknande för byggnaden är taksiluettens brutna gavelspetsar, tegeltäckningen och den omväxlande panelen med stående panelband som inramar den liggande fasaden både uppe och nere.

Särdrag att värna (q1):

Villa Korpkulla, huvudbyggnad (3)

- Byggnadens volym, siluett och fasaduttryck.
- Takets brutna gavelspetsar.
- Den centralt placerade tegelmurade skorstenen.
- Taktäckningen med rött tvåkupigt lertegel.
- Fasadens omväxlande panelmönster.
- Fönstersättningen i liv med fasaden.
- Enkelt profilerade fönster- och dörrfoder.
- Färgsättningen med varmgula fasader och detaljer i kontrasterande grön umbra.

Uthus (3)

- Den enkelt hållna utformningen med slät panel och tegeltak.

(Tyréns, 2014-10-27)

Bebyggelse

Verksamheter

Nuvarande bebyggelse i planområdet bildar en sammanhållen miljö som utgör en viktig del av parkens identitet. I gällande detaljplan från 1978 är byggnaden Henriksborg handelsboden med tillhörande förråd och intilliggande boningshus med förråd, klassad som kulturresevat (Q). Skyddet innebär att Henriksborgs huvudbyggnad med tillhörande butiksinredning är värd att bevara. Byggnaderna används idag för affärsändamål och bostad samt föreningslokal. En mindre byggnad som används av tennisföreningen finns i anslutning till tennisbanorna.

Befintliga byggnader ges i planen bestämmelse C_1R_1 avsett för centrumverksamhet och besöksanläggning för kulturellt ändamål. Användning ska anpassas efter befintlig bebyggelses kulturvärden, exempelvis service, hembygdsmuseum, föreningslokal, hantverk, kontor och restaurang/café. Övernattning får inte ske i dessa byggnader.

Byggnaderna ges bestämmelse k_1 ; kulturhistoriskt värdefull byggnad ska underhållas så att den ursprungliga karaktären bibehålls avseende volym, proportioner, utvändiga material och materialbehandling samt färgsättning. Renovering av befintlig exteriör såsom fasader, tak och fönster ska ske med ursprungliga material och med respekt för ursprungliga proportioner i alla skalor. För särdrag att värna, se sid 12-13. Byggnad som förkommer genom våda får återuppföras med originalhuset som förebild. Exteriören ska i allt överensstämma med originalhuset. För Korpkulla och fd behandlingshemmet (1 och 2) ges även bestämmelse q_1 som innebär att byggnad inte får rivas. Bärande särdrag är brutet tegeltak, fasadens omväxlande panel, fönstersättning i liv med fasaden, snickerier i glasveranda, fönster och dörrar samt varmgul färgsättning. För Henriksborg (1) anges q_2 som innebär att byggnaden inte får rivas. Bärande särdrag är brutet tegeltak, fasadens omväxlande panel, fönstersättning i liv med fasaden, snickerier i glasveranda, fönster och dörrar samt varmgul färgsättning. Bärande interiöra särdrag är bottenvåningens butiksinteriör. Husen omges av ”kryssmark” vilket innebär att tillbyggnad eller ombyggnad endast får tillåtas där det är nödvändigt för att tillgodose tekniska egenskapskrav samt samhälls krav såsom exempelvis handikappanpassning. Utformning ska anpassas till byggnaders ursprungliga karaktär på det sätt som beskrivs i q_1 , q_2 och k_1 .



Bostäder

Det nya bostadskvarteret som föreslås i planområdets norra del består av tre flerbostadshus. Byggnaderna är placerade kring en gemensam gård och utformade för att skapa ett öppet kvarter med passagemöjligheter till parkområdet.

I den södra delen av bostadskvarteret föreslås två flerbostadshus för student- bostäder och ungdomsbostäder. Detta område ges i planen bestämmelse BC_1 . Byggnaden närmast Väsbyån (hus A) föreslås uppföras som ett loftgångshus i 4-6 våningar samt med en vindsvåning. Totalt inryms cirka 80 lägenheter.

Även byggnaden som ligger längs med Lergropsvägen (hus B) föreslås uppföras som ett loftgångshus i 5 våningar samt med en vindsvåning, totalt cirka 60 lägenheter. Lokal för centrumverksamhet ska finnas i del av bottenvåning (första våning) mot korsningen Lergropsvägen/Väsbyvägen. Lokaler med verksamheter där mat hanteras ska ha fettavskiljare. Syftet med krav på lokaler är att säkra en funktionsblandning med både bostäder och lokaler i kvarteret samt att nå öppenhet och kontakt mot gatan. Utbyggnadsförslaget utformning beskrivs i avsnittet ”gestaltning” på sidorna 17-21.

Den norra delen av bostadskvarteret ges i planen bestämmelse BC_2 . Här föreslås att ett flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet uppförs i 4-5 våningar samt med en vindsvåning (hus C), totalt cirka 30 lägenheter.

Service (offentlig och kommersiell)

I anslutning till planområdet finns ett flertal arbetsplatser. Närheten till kollektivtrafik med buss respektive pendeltåg/tåg gör att utbudet av arbetstillfällen inom ett större område utanför planområdet är mycket stort. Med hänsyn till områdets centrala läge och kommunens ambition att skapa en mer stadsmässig miljö föreslås det nya kvarteret generellt möjliggöra centrumverksamhet, med krav på lokaler i bottenvåningen mot angränsande gator.

I närområdet finns både skolor, förskolor och äldreomsorg. Dagligvaruhandel, apotek och restauranger med mera finns längs Centralvägen. Avståndet till Väsby centrum med ett stort utbud av kommersiell service är cirka 800 meter. Kommunens gymnasium, Peabs byggprogram och huvudbibliotek finns i Messinghuset vid pendeltågsstationen och avståndet dit är cirka 150 meter.

Park och rekreation

Längs med Väsbyån finns ett promenadstråk som är en del av Upplands Väsby's ”upplevelsestråk”. I Vilundaparken, cirka 1 km sydost om planområdet finns kommunens badhus, ishall, sporthall, fotbollsplaner och friidrottsanläggningar. Motionsspår finns i Smedbyskogen, cirka 1,5 km söder om planområdet och i Apoteksskogen, cirka 1 km österut. Avståndet till Bergaskogen och Runbyskogen är cirka 1,2 km.

Planförslaget innebär att befintliga tennisplaner tas i anspråk för ny bebyggelse. Utredning om ny placering pågår. Planförslaget redovisar ett allmänt parkstråk längs med ån med nya aktivitetsytor som bland annat kan innehålla boule, lekplats och vistelseytor. Mellan befintliga kulturhistoriska byggnader föreslås större öppna ytor som lämpar sig för exempelvis marknad och mötesplatser. De nya bostadsbyggnaderna placeras kring en gemensam gård med vistelseytor och lekplats. Gården ska även omhänderta dagvatten och bidrar därmed till att skapa en attraktiv planterad gårdsmiljö. Genom gården i väst-östlig riktning ska ett allmänt stråk hållas öppet för att ansluta Tegelvägen med parkområdet. Utformning av parkområdet beskrivs på sidorna 20-21.

Tillgänglighet och trygghet

Samtliga nytillkommande lokaler och bostäder kommer att ha full tillgänglighet. Hissar avses på samtliga våningsplan. Entré sker både från gården och angränsande gator. Möjlighet för besökande och funktionshindrade finns att parkera nära samtliga entreer. I övrigt ligger området nära till service och kommunikationer. Befintliga kulturhistoriska byggnader kan komma att kräva tillgänglighetsanpassning med platsanpassade lösningar som anpassas till de kulturhistoriska värdena.

Gång- och cykelvägar inom planområdet ska uppfylla kraven för tillgänglighet för rörelsehindrade. Den nya cykelvägen som anläggs längs Industrivägen ger en säkrare trafikmiljö.

Belysningen kommer att förbättras genom att de platser som kan upplevas mörka och otrygga förses med extra belysning. Parkområdet kommer också att förses med bänkar vilket är en trygghet för personer som är beroende av att kunna stanna till och vila. I och med att parken föreslås rustas upp och utformas med aktivitetsytor kommer fler människor att röra sig i parken och göra parken mer levande. Otrygga miljöer och platser som upplevs som baksidor ska undvikas där människor går eller vistas. Behovet av ”ögon” under alla timmar på dygnet är stor och bostäder som har utsikt över gator och parkrum fyller en viktig trygghetsfunktion. Planförslaget redovisar loftgångar som vetter in mot gården vilket gör att boende kan se varandra på loftgångarna. De nya bostadshusen föreslås ges stora fönster mot parken och gatan vilket bidrar till en ökad trygghet. Även tvättstugor föreslås ges stora fönster för att skapa in- och utblickar. Nya bostadshus tillför också att fler rör sig i området.

Gator och trafik

Gångtrafik

Industrivägen har idag en gångbana på östra sidan som kommer att bibehållas vilken kompletterats med en ny på den västra sidan. Nya gångbanor föreslås kanta Lergropsvägens båda sidor. Inom planområdet föreslås att nya promenadstråk anläggs inom PARK₁ och PARK₂. Passagemöjlighet för allmänheten ska även finnas genom det nya bostadskvarteret i västöstlig riktning.

Cykeltrafik

Lergropsvägen är att betrakta som lokalgata där cykling sker i körbanan delat med biltrafiken. Detaljplaneförslaget föreslår en ny cykelbana, separerad från gång- och bilkörbana, anläggs på den västra sidan av Industrivägen. Ny cykelbana via Väsbyvägens förlängning mot stationen kopplar samman cykelvägnätet med stationen.

Kollektivtrafik

Planområdet har en mycket god kollektivtrafikförsörjning med sitt läge i närheten till stationen och bussterminalen. I anslutning till befintlig bussterminal finns taxistation. Även Industrivägen får i detaljplaneförslaget busstrafikstandard enligt SL-krav, men trafikeras i dagsläget inte av busstrafik.

Biltrafik

Planområdet nås idag via Industrivägen och Tegelvägen. Enligt gällande detaljplan för kvarteret Tegelbruket (laga kraft 2014) som ligger öster om planområdet, kommer en ny gata, Lergropsvägen, att anläggas som förbinder Väsbyvägen med Tegelvägen. På Industrivägens avsnitt inom planområdet är trafikmängden (årsvardagsmedeldygnstrafik) cirka 1800 fordon per dygn (2015). Prognos för år 2030 är 2400 fordon på Industrivägen. Tegelvägen beräknas främst få trafik som ska till närliggande bostäder och trafiken bedöms vara cirka 250 fordon per dygn. För Lergropsvägen beräknas cirka 500 fordon per dygn. Hastigheten på vägar inom och i angränsning till planområdet är begränsad till 30 km/h. Fordonstrafik ska framföras på de gåendes villkor på Väsbyvägen som går i västöstlig riktning.

Inom område som anges med **PARK₂** får vägar med vattengenomsläpplig ytbeläggning anläggas för att angöra byggnader. Område som anges med **GÅNG** får användas för service- och transportfordon till fastigheten.

Parkering

Det finns idag cirka 120 bilplatser för infartsparkering inom planområdet varav 20 stycken är förhyrda platser för boende i närheten. Utbyggnadsförslaget innebär att samtliga parkeringsplatser behöver omplaceras och kommer att ersättas inom den västra delen av programområdet för Väsby Entré/Stationsområdet. Med hänsyn till områdets mycket goda kollektivtrafikläge, med gångavstånd till både busstation och pendeltåg ses parkeringstalen över i förhållande till kommunens trafikplan (2013) med intentionen att främja hållbart resande och hållbar markanvändning i området. Cirka 48 parkeringsplatser för boende, inklusive handikapparkering, föreslås anordnas i bottenvåningen på bostadsbyggnaden närmast Väsbyån.

De parkeringstal som arbetats fram är följande:

- Flerbostadshuset i norr: 0,6 p-plats/lägenhet med tillgång till bilpool
- Ungdomslägenheter: 0,3 p-plats/lägenhet med tillgång till bilpool
- Studentlägenheter: 0,1 p-plats/lägenhet med tillgång till bilpool

Ett bilpoolsystem med bilpoolsbilar föreslås tillhandahållas för student- och ungdomsbostäderna, i annat fall gäller parkeringstal enligt kommunens trafikplan. För flerbostadshuset i norr överensstämmer parkeringstal med planprogram för Väsby Entré/Stationsområdet. Det låga parkeringstalet kompenseras av det mycket kollektivtrafiknära läget och tillgång till bilpoolsbilar i huset. En större andel resor förutsätts även ske med gång och cykel än det normala med hänsyn till läget och att det är ett kategoriboende för i första hand yngre. Besöks- och handikapparkeringar ska anordnas inom kvartersmark. Nya allmänna parkeringsplatser för besökande föreslås anläggas längs med Industrivägen, Lergropsvägen och Tegelvägen samt söder om det nya gångfartsområdet (Väsbyvägen).

Cykelparkering

Cirka 290 cykelparkeringsplatser föreslås anordnas i cykelförråd och på ytor i angränsning till bostadsbyggnaderna avsätts för ytterligare cirka 105 cykelparkeringar. Cykelparkeringstal ska ordnas enligt trafikplanen som anger att det ska finnas en cykelplats till varje boende och cirka 0,25 cykelplatser/lägenhet för besökande. Detta tillgodoses i utbyggnadsförslaget.

Gestaltning

Gestaltningssnittet är framtaget som en del av planbeskrivningen. Syftet med avsnittet är att beskriva förslaget idéer och intentioner. Gestaltningssnittet ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.

En modern småstad

En av utgångspunkterna med att möjliggöra en förtätning i området är att Upplands Väsby centrala delar genomgår en stor förändring för att få en karaktär av stad. Översiktsplanen (strategisk kommunplan, 2005) talar om att gå från förort till modern småstad. Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås det nya bostadskvarteret ges en mer stadsmässig karaktär. Detta betyder bland annat möjlighet till lokaler i bottenvåning, en tydlig kvartersstruktur samt tydliga och definierade gaturum och att gränsen mellan vad som är offentligt rum (gata, park) och vad som är privat (kvarterets gård, tomtmark) är gestaltad och naturligt begriplig. Gestaltningen av utbyggnadsförslaget samspelar i skala och volym med den nya bostadsbebyggelsen som planeras i kvarteret Tegelbruket som angränsar öster om Lergropsvägen.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Inom planområdet föreslås att gatorna ges en mer stadsmässig karaktär. Träd föreslås planteras längs med Industrivägen och Lergropsvägen. På grund av de befintliga ledningar som är placerade längs med Tegelvägen är trädplantering inte möjlig här. I korsningen Väsbyvägen/Lergropsvägen skapas lokal med skyltfönster. Syftet med krav på lokaler är att säkra en funktionsblandning med både bostäder och lokaler i kvarteret samt att nå öppenhet och kontakt mot gatan.

Allmänna gångvägar föreslås placeras invid bostadskvarteret vilket skapar en tydlig gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark. Inom kvartersmark söder om den norra bostadsbyggnaden föreslås ett allmänt gångstråk i väst-östlig riktning till Väsbyån och parkområdet. Stråket ska utformas så att det tydligt framgår att det är allmänt tillgängligt, exempelvis genom avvikande markbeläggningar. Bostadsentréer ska finnas mot Lergropsvägen och Tegelvägen.

Minst 30 % av fasadlängd i bottenvåning mot gata (f_4) ska utformas genomskiktligt i syfte att skapa kontakt mellan bottenvåning och omgivningen. Fasaden ska vara en tydlig avgränsning mot gaturummet och på så sätt ge en god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och gata samt att öka förutsättningar för upplevd trygghet i det offentliga rummet.

Hela planområdet ska ges en öppen karaktär där sammanhängande staket, plank, stängsel och murar bör undvikas.



Illustration av det södra bostadskvarteret (hus B) mot Lergropsvägen visar fasad med mer än 30 % genomskiktighet i bottenvåning (första våning). Illustration från MAF Arkitekter.

Ny bebyggelse

Det föreslagna kvarteret i söder (hus A och B) har en sluten form kring en gemensam gård för att bland annat skydda mot buller från järnvägen. Byggnaderna är placerade kring en gemensam gård och föreslås uppföras så att en tyst sida skapas mot öster. Lägenheterna är genomgående med stora fönster ut mot parken respektive gatan och utgörs av cirka 140 student- och ungdomslägenheter som uppgår till 25-45 m². Byggnaderna är utformade som loftgångshus i fyra till sex våningar med en tillkommande vindsvåning för fläktrum. Loftgångarna kan även användas som uteplats för de boende och här föreslås även förråd. På entréplanet finns bostäder, tvättstuga, cykelförråd, teknikrum samt en gemensam lokal där boende kan vistas (hus B). Hus A har ett gemensamt parkeringsgarage för alla tre husen som sträcker sig utanför huskroppen och skapar en terrass i västerläge, se sektion. Södra delen av kvarteret har lokaler i bottenvåning med fönsterpartier för ett publikt och utåtriktat uttryck mot Lergropsvägen/Väsbyvägen. Minst 10 meter av fasadlängd i bottenvåning mot gata ska användas för centrumverksamhet.



Byggnaden (hus C) längst i norr uppgår i fyra till fem våningar samt en vindsvåning för fläktrum. Byggnaden innehåller cirka 30 lägenheter som har tyst sida mot Tegelvägen. I entréplanet finns entréer, lägenheter, cykelförråd samt teknikrum.

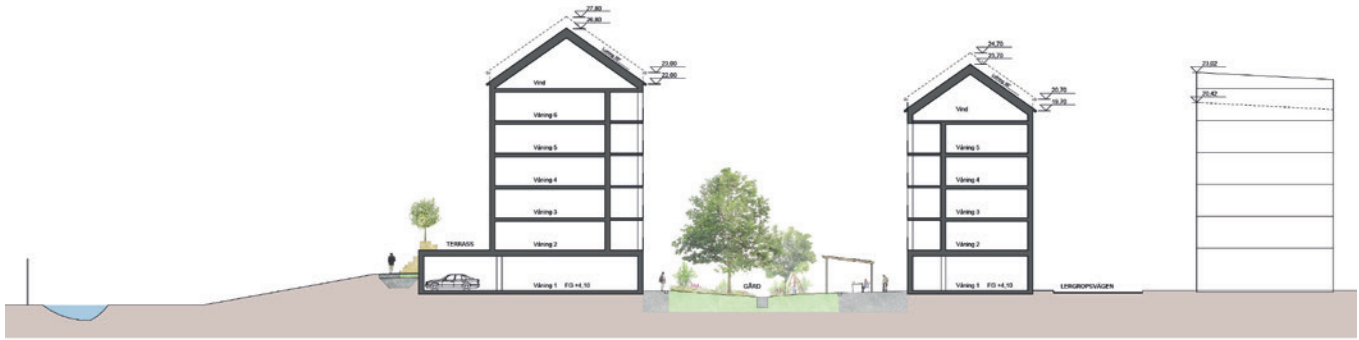
Bostadshusen föreslås indelas i mindre volymer för att skapa ett småskaligt uttryck och fasaden föreslås utformas i olika kulörer och fasadmaterial. Byggnaders tak ska utformas på ett sådant sätt att stor variation i nockhöjd åstadkoms på varje enskild byggnad i syfte att bryta ner byggnadens skala och skapa mer spänning i upplevelsen av gaturum och parkmiljö. Taken kan med fördel förses med sedum och grön växtlighet för att hantera kraftiga regn och för att minska belastningen på dagvattensystemet. Övriga positiva effekter med gröna tak är att de dämpar buller, förbättrar luftkvaliteten, skapar nya biotoper för fåglar och insekter, isolerar mot värme och kyla. På grund av en miljö med höga ljudnivåer kan tung stomme behövas istället för fasad och att material ska väljas som kan dämpa fasadljud såsom puts, tegel i olika kulörer. Loftgångarna föreslås ha ljus träpanel som kan bidra till att loftgångarna får ett varmt och ljust uttryck. Fasaderna ska vara en tydlig avgränsning mot gaturummet och på så sätt göra det enkelt att se människor på gatan vilket ökar förutsättningarna för upplevd trygghet i det offentliga rummet. Bottenvåningen ska i så stort utsträckning som möjligt ha fönster som lyser upp kvällstid och slutna partier ska undvikas.

Parkering

Parkeringsytornas utbredning ska minimeras och bör förläggas bort från gatorna och döljas bakom eller integreras i byggnad. Parkeringar som trots allt blir synliga från gatorna bör förmedla en omhändertagen miljö, något som kan göras genom markbehandling, träd- och buskplantering samt belysning. Dagvatten från parkeringsytor föreslås ledas till växtbäddar för att minska bevattningsbehovet av planteringar och gräsytor.



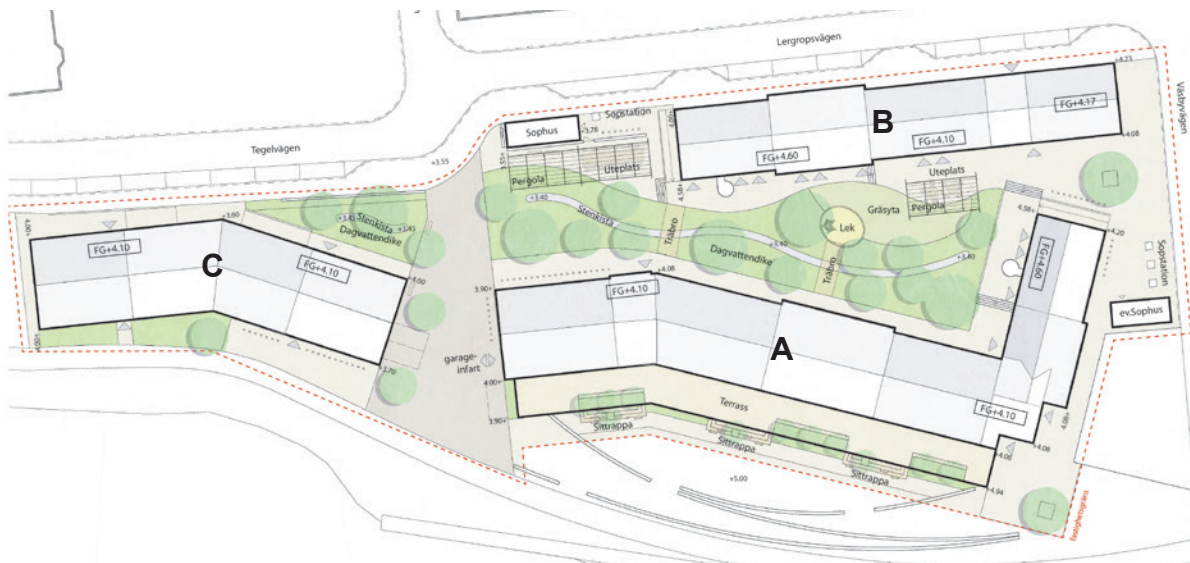
Illustration över bostadskvarterets fasad mot Lergropsvägen och Tegelvägen med variation i nockhöjd på varje enskild byggnad (hus B och C). Illustration från MAF Arkitekter.



Sektion sett norrut genom hus A och B i relation till de nya byggnaderna som planeras i kv Tegelbruket. Illustration från MAF Arkitekter.



Illustration över bostadskvarterets fasad mot parken och järnvägen (hus A). Förslaget redovisar en terrass ovanpå garagevåningen som förbinds med trappor/gradänger från marknivån i syfte att minska höjdskillnaden mellan mark och terrass. Terrassen är även tillgänglig från husets andra våning och kan användas som uteplats för boende i ett solläge med utsikt över Väsbyån. Bullerskydd såsom täta genomsiktliga räcken kan bidra till att göra terrassen mer attraktiv. Illustration från MAF Arkitekter.



En gemensam gård med träd och planteringar samt gemensamma bullerskyddade uteplatser föreslås. Mitt i gården finns en sänka som fungerar som ett fördröjningsmagasin vid stora regnmängder samtidigt som det bidrar till att skapa en attraktiv gårdsmiljö. Illustration från MAF Arkitekter och Topia landskapsarkitekter.

Planbestämmelser som styr bebyggelsens placering, utformning och utseende

- f₁ Bostadsentréer ska finnas mot Lergropsvägen och Tegelvägen. Balkonger, burspråk eller tak får kraga ut max 0,5 meter utanför fasadliv över allmän platsmark och ska placeras minst 4 meter över allmän platsmark. Ovan denna höjd får utkragande balkonger sammanlagt uppta högst 50% av den totala fasadsträckan för respektive våningsplan. Byggnaders tak ska utformas med variation avseende taknockshöjd på ett sådant sätt att byggnaden får ett variationsrikt taklandskap som upplevs tydligt från gaturummet och parken. Fasad ska utformas och gestaltas med variation, till exempel genom olika materialval, kulörer, livskillnader och detaljutformning. Inom område BC₁ och BC₂ ska minst 25% av den totala fasadytan mot allmän plats utgöras av tegelfasad.
- f₂ Marken får endast byggas över med garage i en våning. Terrassen ska vara tillgänglig från bostadshuset från våning två.
- f₃ Marken ska bebyggas med trappor/gradänger och planteringar för att minska höjdskillnaden mellan mark och terrass.
- f₄ Minst 30 % av fasadlängd i bottenvåning (första våning) mot Lergropsvägen ska utformas genomsiktigt i syfte att skapa kontakt mellan bottenvåning och gata. Bottenvåning ska vara anpassad för verksamhet genom att golvbjälklag ska anslutas till marknivån. Minst 10 meter av fasadlängd i bottenvåning mot gata ska användas för centrumverksamhet.

Planbestämmelser som styr markens anordnande.

Mångfunktionella lösningar/översvämningssytor ska anläggas inom parkområde (PARK₁) som kan fördröja stigande vatten från Väsbyån, exempelvis genom murar, bevarande av grönytor och genomsläppliga material.

Staket, plank, murar eller stängsel får inte begränsa fysisk och visuell tillgänglighet till allmän platsmark, park.

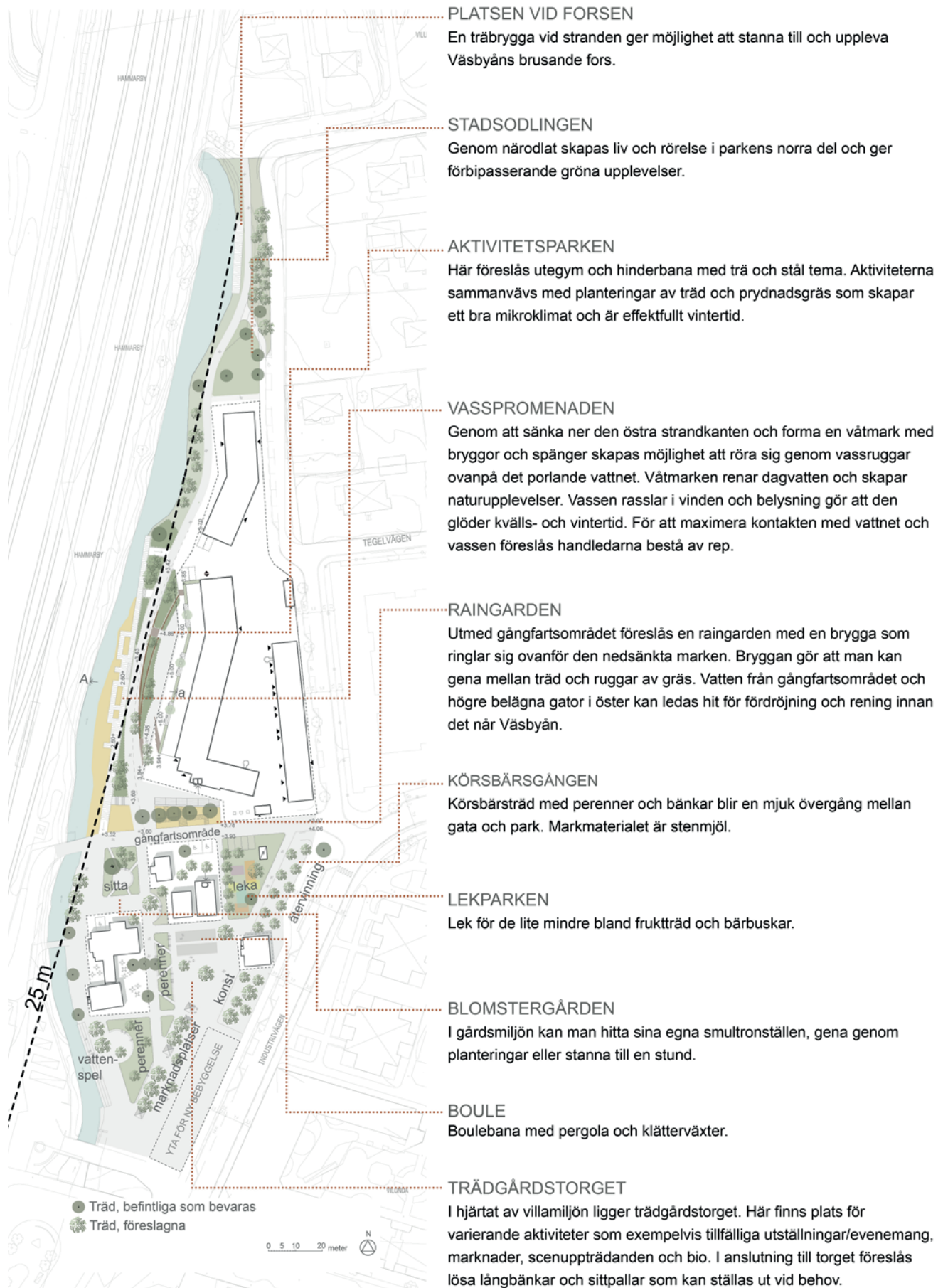
- n₁ Markytan ska möjliggöra omhändertagande av dagvatten.
- n₂ Träd ska skyddas och bevaras av biologiska, sociala samt av geohydrologiska skäl och får endast fällas om trädet är sjukt eller bedöms utgöra en säkerhetsrisk. Återplantering ska ske med träd av samma art, samma funktion eller som är naturligt förekommande inom planområdet och som har ett stamomfång på minst 30-35 cm, fruktträd 20-25 cm, i brösthöjd.

Parkmiljö

Järnvägsparken, PARK₁ och PARK₂ föreslås utvecklas till en öppen och inbjudande mötesplats med promenadsstråk som lockar olika målgrupper. Parken föreslås bestå av två karaktärer som gradvis övergår i varandra. Den södra delen av parken, mellan de kulturhistoriska byggnaderna, präglas av en öppen och urban karaktär som lyfter fram den kulturhistoriska miljön. Den andra karaktären sträcker sig längs med Väsbyån med fokus på vattenkontakt. De olika karaktärerna skiljs åt av ett gångfartsområde där trafik ska ske på de gåendes villkor. Stationsområdet med sekelskiftesvillorna utgör en stark identitet vilken ska tas tillvara och framhävas. Trädgårdarna kring befintlig bebyggelse föreslås öppnas upp och ges känsla av villaträdgård. Runt husen föreslås sittplatser, träd och blommor samt ytor för lek och aktiviteter. Den äldre bebyggelsen kan bland annat inrymma café och restaurang med tillhörande uteservering eller hantverkslokaler med försäljning. Ett torg för tillfälliga utställningar/eventemang, marknader, scenuppträdanden och utomhus bio föreslås placeras mellan bebyggelsen. Markbeläggningen ska förtydliga och definiera platsen och exempelvis kan smågatsten med inslag av skimrande slipning användas.

Karaktären längs med Väsbyån föreslås gå från stadsmässighet med planteringar i söder till en mer naturlig karaktär med våtmark, vass- och strandvegetation och forsande vatten i norr. Att Väsbyån får en naturlig karaktär som främjar både vattenkvalitet och fiske är en del av arbetet med kommunens ekosystemtjänster. En svagt upphöjd yta mot det nya bostadskvarteret kan

fungera som en mångfunktionell yta och fungerar som översvämningsskydd, dagvattenfördröjning samt nyttjas för aktivitet i form av utegym och hinderbana. I planområdet norra del föreslås en odlingsyta. Odling gynnar pollinering och är även det en del av kommunens arbete med att tillföra invånare med fullgoda ekosystemtjänster.



Gestaltningen av Järnvägsparken omfattar ett större område än detaljplaneområdet för att binda ihop parkområdet med stationsområdet i söder. Illustration av Norconsult.

Störningar & risker

Luftkvalitet

Planering av bostadskvarter, gaturum och annan offentlig miljö ska ske så att miljökvalitetsnormerna inte överskrids. Ambitionen ska vara att uppfylla både de nationella och regionala miljömålen för luftkvalitet. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.

Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. En ny förordning om riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggande har tagits fram av regeringen (SFS 2015:216) och tillämpas i denna detaljplan. För bostäder om högst 35m² bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

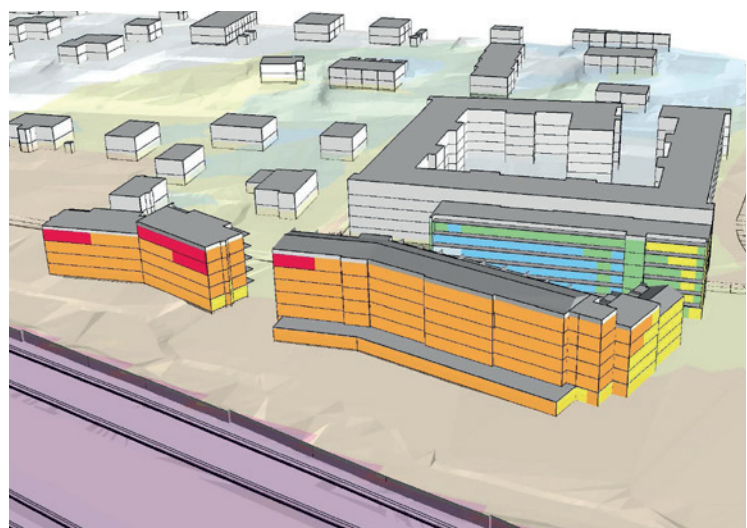
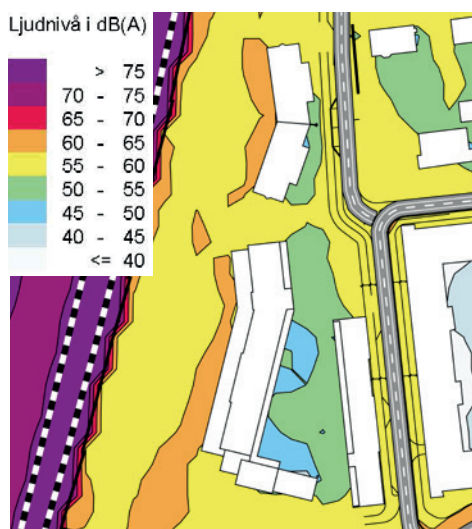
Enligt förordningen om trafikbuller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) inte överskrids vid fasaden. Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området

Den dominerande bullerkällan i området är tågtrafiken. Ostkustbanan med regional- och lokaltrafik, fjärrtåg, och Arlandabanan går genom Upplands Väsby och trafiken har ökat de senaste åren. Längs med järnvägen vid planområdet finns det i dagsläget bulleråtgärder i form av en bullerskyddskärm med en höjd på cirka 3,5 meter. Området ligger utanför riksintresset Arlanda flygplats influensområde, men kan ändå påverkas av flygbuller. En bullerutredning har tagits fram för områdets bullersituation när det gäller tåg- och biltrafik för år 2030 samt för 2050 med anledning av Trafikverkets granskningsyttrande. (Sweco, 2016).

Buller från tåg- och biltrafik 2030

De bullerberäkningar som utförts visar att planerad bebyggelse utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) samt maximala ljudnivåer över 70 dB(A) för hela planområdet förutom vid gården som bildas mellan hus A och B samt vid delar av östra sidan på hus C. Planområdet påverkas kraftigt av buller. För att kompensera för den höga ljudnivån från buller utomhus ska samtliga lägenheter



Bullerprognos för 2030 (väg- och spårbunden trafik). Kartan redovisar ekvivalent ljudnivå. Illustration från Sweco.

över 35 m² ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen. För kommersiella lokaler saknas krav om högsta ljudnivåer utomhus. Ambitionen i förslaget är att så långt möjligt, med hjälp av placering och utformning, kompensera höga bullernivåer med en tystare sida och en god helhetsmiljö.

Förslag på åtgärder

I planprogrammet för Väsby Entré/Stationsområdet beskrivs ambitioner för vilken ljudmiljö man ska uppnå i området samt hur man ska arbeta med bullerfrågan. Ambitionen ska vara att klara gällande riktvärden både inomhus och utomhus. I framtagandet av denna detaljplan har man arbetat med bullerfrågan i flera steg vid placering och utformning av husen.

Utformning och placering

I planarbetet har olika planlösningar prövats för att skapa så goda ljudmiljöer som möjligt med bostäder som har utsikt över gator och parkrum utifrån en trygghetsfunktion samt för att ge ett bra ljusinsläpp i lägenheterna. En kvalitet genom att placera loftgångar mot gården är att skapa kontakt mellan de boende och utblick över gården. Bulleråtgärder genom lägenheternas planlösning samt fönster- och fasadisolering är nödvändigt för att uppnå godtagbara bullernivåer inomhus. Det finns ett stort antal lägenheter som har en yta på högst 35 m². Dessa lägenheter är genomgående och har placerats så att alla fasader får ljudnivåer under kravet för ekvivalent ljudnivå vid fasad. I principlösningen av lägenheterna är sovutrymmen placerade mot gården.

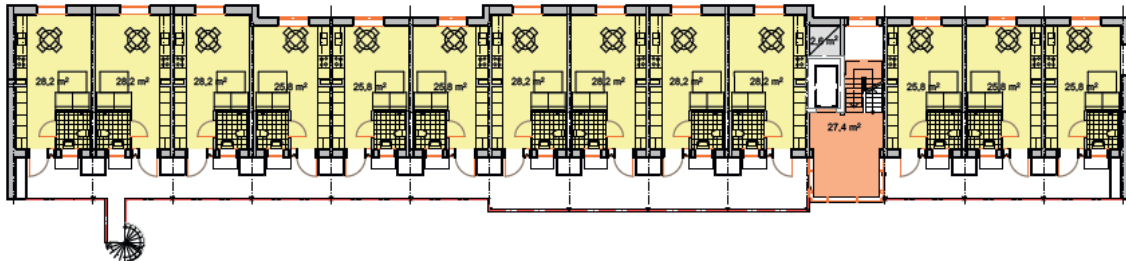
Byggnaden mot Väsbyån (hus A) får ljudnivåer över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för fasader mot järnvägen. Alla fasader mot gården får ljudnivåer under 55 dB(A). På fasaden mot järnvägen får byggnaden ekvivalenta ljudnivåer från 62 dB(A), i nedersta våningen, till 65 dB(A) i översta våningen. Detta beror troligast på den bullerskyddsskärm som finns längs med järnvägen. Även maximala ljudnivåer är över riktvärdet för fasader mot järnvägen. Fasader mot gården får maxnivåer under 70 dB(A). Väsbyhem har redovisat förslag på planlösningar där lägenheter i den norra delen av hus A uppgår till 41-45 m². Lägenheterna är flexibelt planerade med kök och badrum i mitten och två lika stora rum på var sin sida. Denna planlösning gör att ett av två rum har fasad mot en tyst sida och därav klarar lägenheterna kraven. Södra kortsidan på hus A består av mindre lägenheter under 35 m² förutom i sydvästra hörnet där lägenheterna är 37 m². Samtliga lägenheter är ettor med låga fasadnivåer mot gården och fasadnivåerna mot järnvägen överskrider inte 60 dB(A) ekvivalentnivå och klarar därmed kraven för mindre lägenheter under 35m².



Principlösning av flexibla lägenhetstyper för hus A. Illustration från MAF arkitekter.

Byggnaden mot Lergropsvägen (hus B) föreslås innehålla smålägenheter som samtliga är mindre än 35m² varav kravet för ekvivalent ljudnivå vid fasad blir 60 dB(A). Alla fasader får ljudnivåer under detta krav.

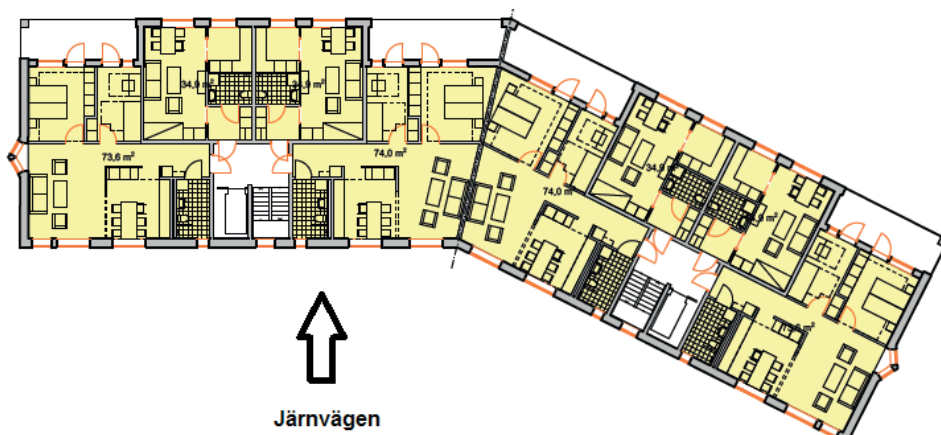
För den norra byggnaden (hus C) är det svårt att skapa en sluten kvartersform eftersom byggnaden i så fall kommer för nära riskområde för järnvägen. Genom att vrida byggnaden mot det södra kvarteret skapas en sammanhängande bebyggelse och en större sammanhängande gårdsyta som sträcker sig mot hus A och B. Bullerberäkningarna visar att byggnaden får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet på 55 dB(A) mot det sydligaste hörnet. Detta beror troligast på att ljudet från järnvägen tränger in mellan husen.



Principlösning av lägenheter för hus B. Illustration från MAF arkitekter.

Byggnaden föreslås innehålla en blandning av smålägenheter upp till 35m² och större lägenheter. Planlösningar för hörnlägenheter som är större än 35 m² har detaljstuderas så att kraven för avsteg uppfylls eftersom vissa av dessa har flera fasader med ljudnivåer över 55 dB(A). Smålägenheterna har endast fasad mot öst och klarar därmed riktvärdet för ljudnivå vid fasad. Flertalet av de större lägenheterna på översta våningarna får maximala ljudnivåer över riktvärdet 70 dB(A) från järnvägstrafiken. En inglasning av balkongerna upp till 75 % skulle kunna göra att kraven för maximal ljudnivå uppfylls. Eftersom andelen tunga fordon på Tegelvägen är låg är det osannolikt att tung trafik alstrar höga bullernivåer nattetid. Beräkningar visar att alla lägenheter i hus C klarar kraven om balkonger glasas in samt om tung trafik förbjuds på Tegelvägen under nattetid.

För att inomhusnivåer ska klaras ska fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att tillräcklig ljudisolering erhålls. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m². Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet större än 35 m² ska utformas så att högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) uppnås utanför minst ett fönster. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) ska anordnas i anslutning till bostäderna. Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum får inte överstiga 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Betong, puts och tjocka regelväggar, gärna med gips, tegel och puts som ytskikt, har en bra ljudisolering även i de låga frekvenserna. Som kompensationsåtgärd för



Principlösning av lägenheter hus C. Illustration från MAF arkitekter.

den höga ljudnivån utanför fasad till flertalet av boningsrummen ställs särskilda krav på ljudnivån inomhus. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

Uteplatser

Den gemensamma gården fungerar som uteplats för alla tre byggnaderna och på 75% av ytan uppnås ljudnivåer över 50 dB(A) samt maximala ljudnivåer upp till 71 dB(A) på en liten yta. Förutom gården har hus A även en terrass mot järnvägen. Ljudnivåerna på denna ligger på 66 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 86 dB(A) maximal ljudnivå. Om gemensamma uteplatser för byggnaderna placeras vid de delar av gården som får ljudnivåer under 50 dB(A) så uppfylls riktvärdena för uteplatser. Uteplatser kan även skapas under en bullerskyddande pergola. För att säkerställa att kravet på en uteplats som erhåller ljudnivåer under 50 dBA behöver gården skärmas av ytterligare, till exempel med en skärm mellan byggnaderna i det södra kvarteret. Beroende på uteplatsernas placering och gårdens utformning kan alla lägenheter få tillgång till ljuddämpad gemensam uteplats. Även loftgångarna kan utformas som uteplatser i ett mindre bullerutsatt läge och här föreslås även placering av vädringsfönster. En (exempelvis genomskinlig) skärm skulle kunna placeras längs med terrassen mot väst på huset närmast Väsbyån vilket skulle medföra att ljudnivåerna vid terrassen blir något lägre. Beräkningar på denna lösning visar att ekvivalenta och maximala ljudnivåer kan sjunka upp till 4 dB(A), vilket innebär en halvering av ljudnivån.

Buller från tåg- och biltrafik 2050

Även bullersituationen för år 2050 har studerats med anledning av en eventuell utbyggnad av Ostkustbanan (Sweco, 2016). Beräkningar visar att Hus A och B klarar ljudnivåerna vid fasad om avsteg tillämpas. Utredningen visar på vissa förhöjda värden som skulle kunna göra det svårt att klara avsteg för Hus C även med tillämpning av inglasade balkonger. Det är dock möjligt att täta räcken, inglasningar och ytterligare absorbenter kan lyckas få ner ljudnivåerna tillräckligt. Detta bör detaljstuderas. Uteplatser med ljudnivåer under riktvärdet klaras inte i innergården för prognoserna för år 2050. Alternativt är det tänkbart, att med hjälp av olika typer av avskärmningar av uteplatsen, få till en större yta där riktvärdena innehålls, exempelvis bullerskärmar runt uteplats eller områden med pergolor som skyddar för buller.

Situationen är dock svårbedömd då prognosen för 2050 är grovt uppskattad. Med en planeringshorisont så långt fram i tiden samt med osäkerhet om tågens beskaffenhet är det svårt att få fram ett tillförlitligt resultat. Med anledning av det samt att beräkningen visar på att de flesta lägenheterna klarar ljudnivåerna bedömer Upplands Väsby kommun att resultatet för 2050 är hanterbart.

Skyddsavstånd

Farligt gods

På Ostkustbanan transporteras farligt gods. Riskanalyser har tagits fram för området som behandlar risk för tågurspårning samt olycka med farligt gods. I utredningen konstateras att risknivån är acceptabel vid ett avstånd om cirka 25 meter från närmaste spårmitt. (Detaljerad riskanalys, Brandskyddslaget 2013). Plankartan anger med skyddsbestämmelse m₂ att ytor för stadigvarande vistelse inte får anordnas inom 25 meter från närmsta spårmitt. Längs med Väsbyån föreslås aktivitetsytor såsom stadsodling och utegym, dessa ytor ligger på cirka 30-35 meter från närmsta spårmitt.

Väsbyån ligger idag mellan järnvägsspåren och de planerade nya bostäderna. Väsbyån kan innebära viss riskreducering, men då främst avseende spridning av vätskor samt hindra ett urspårat tåg att hamna längre från spåret. När det gäller konsekvenser på upp till 50 meters avstånd orsakas dessa av olyckor med gaser (brännbara eller giftiga). Väsbyån innebär ingen reduktion av påverkan från olyckor med gaser.

I riskanalysen föreslås följande åtgärder för bostäder inom 50 meter från järnvägen:

- friskluftsintag, för lokaler där personer vistas stadigvarande, placerade mot en trygg sida, det vill säga på byggnadernas tak eller bort från riskkällan.
- ventilationssystem med central nödavgångsfunktion (manuell).
- utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan.

Åtgärderna ovan anges med planbestämmelse m₁ på plankartan.

Vibrationer

Väsbyån går mellan den planerade bebyggelsen som ligger 35-100 meter från närmaste spår. På kortare avstånd än 100 meter från trafikerat spår är risken uppenbar för starka vibrationsnivåer i marken. Förekomsten av tunga transporter samt den stora mängden trafik på järnvägen samt de geotekniska förutsättningarna talar för en stor risk för vibrationer över riktvärdet i föreslagen bebyggelse. Detta måste beaktas vid utformning av husen. Grundläggning ner till fast mark ska göras för att minska risken för höga vibrationsnivåer. (Sweco, 2016). Planen innehåller en bestämmelse att vibrationsnivåerna inte får överskrida 0,3 mm/s i bostadshus.

Exponering för magnetiska fält

Runt järnvägar, kraftledningar och transformatorstationer, men även runt elledningar och elektriska apparater uppstår elektriska och magnetiska fält. Den forskning som gjorts har inte påvisat några samband mellan exponering för magnetfält och påverkan på hälsan för nivåer under 0,4 µT, magnetfältsnivåer under 0,4 µT är inte heller bevisat ofarliga. Det finns inte heller några svenska gränsvärden som begränsar lågfrekventa magnetfält utan försiktighetsprincipen och rekommendationer från bland annat Strålsäkerhetsmyndigheten bör tillämpas. Kommunens planeringsmål i planprogrammet för Väsby entré anger att ny bostadsbebyggelse inte ska överskrida medelvärde 0,2 µT.

De mätningar som gjorts av magnetfältsnivån invid järnvägen visar på uppmätta medelvärden på 0,22 µT, 0,18 µT och 0,28 µT i tre olika mätpunkter utifrån dagens tågtrafik. Framtida magnetfält med utökade spår ger högre magnetfält redan med oförändrad trafik. Ökad trafik ger ytterligare magnetfältsökningar. (Y. Hamnerius, 2016) Mätinstrumenten placerades på avstånden 35 meter och 40 meter från närmsta spårmittpunkt vilket är inom samma avstånd som den yttersta byggnadsdelen för de nya bostäderna. Detta innebär ett visst överskridande av kommunens nuvarande planeringsmål 0,2 µT i de två mätpunkterna 35 meter från järnvägen. Kommunen bedömer att avvikelserna kan betraktas som liten samt att de förhöjda värdena endast berör en mindre del av byggnadshörnen som ligger närmast spårerna.

Skred

En översiktlig kartering av markstabiliteten har tagits fram inför planprogrammet Väsby Entré/Stationsområdet (Klimat- och sårbarhetsutredning 2014) som visar att det föreligger risk för skred inom lerområdet längs med Väsbyån. Den skredbenägna marken ligger utanför befintlig och föreslagen bebyggelse. Befintlig vegetation på Väsbyåns västra slänt kommer att bevaras, vilket binder jorden. Den östra sidan av ån kommer att utvecklas till ett parkstråk och åslänten kommer att erosionskyddas för högsta beräknade flöde upp till minst nivå +3,61 för att säkerställa slänterna vid ett förändrat klimat, både avseende skredrisk och översvämning. Byggnaderna och garaget kommer att stödpålas ned till fast mark med spetsbärande pålar vilket gör att dessa inte kommer att påverka markens stabilitet kring ån. Eventuella uppfyllnader eller nya större belastningar närmare ån än 10 meter bör grundförstärkas antingen med lastkompensering och/eller stödpålning.

Översvämning

Området kan påverkas av översvämning vid höga flöden i Väsbyån. En rapport över klimatanpassningen har tagits fram (Tyréns, 2013) som anger att vid långvarig kraftig nederbörd och samtidigt höga nivåer i Väsbyån ökar även risken för dämning i ledningssystemen för dag- och avloppsvatten. Enligt klimat- och såbarhetsutredningen för Upplands Väsby (2014) kan planområdet även utgöra ett instängt område vid skyfall eller vid blockering av åns kulverterade sträckor. SMHI har under 2015 gjort en detaljerad översvämningsskartering för området som visar att det vid ett 200-årsflöde inte föreligger någon översvämningsskartering för planerat bebyggelseområde. Vid ett högsta beräknat flöde, motsvarande 10 000-årsflöde, blir planområdet samt hela stationsområdet i princip helt översvämmat till nivå +5,70 meter. Sannolikheten för ett högsta dimensionerat flöde är 1 %. För att sänka nivåerna vid ett högsta beräknat flöde kan relativt enkla åtgärder vidtas. Störst effekt har en rensning av kulverten under järnvägen till vattendomens angivna nivåer vilket kan förändra vattennivån med -2,09 meter (+ 3,61). Rensning av kulverten ska ske av förvaltaren enligt vattendomen som säkerställer beslutade nivåer och utformning av Väsbyån, både vad som gäller för höga flöden och livsmiljön för aspen. Andra åtgärder är att öka flödeskapacitet vid bussterminalen, öka kulvertöppningen under järnvägen vid järnvägsstationen och vid Banvaktarvägen. Dessa åtgärder behöver dock avvägas mot att säkerställa livsmiljön för den rödlistade aspen samt för miljö kvalitetsnormerna för vatten i samarbete med länsstyrelsen och trafikverket.

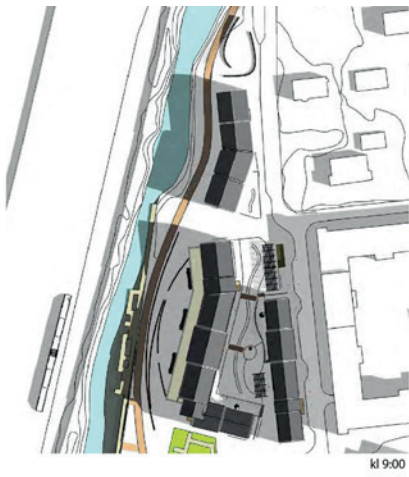
Kommunen har i arbetet med aktuell planläggning tagit hänsyn till påverkan av 10 000-års flödet för att minska risken för översvämning på mark som föreslås för bostadsändamål. Skador till följd av översvämningar kan undvikas eller minimeras genom anpassningsåtgärder. Byggnadsdelar under nivån +3,6 meter över havet ska utformas med en vattentät konstruktion. Bottenvåningarna i den södra delen av planområdet får endast nyttjas för exempelvis verksamheter, tvättstuga och garage.

I utformningen av parken har stor omsorg lagts i att utforma marken med åtgärder som kan fördröja stigande vatten från Väsbyån. Bevarande av grönytor och genomsläppliga material är andra åtgärder. Inom parkmark anger detaljplanen att mångfunktionella lösningar ska anläggas som kan fördröja stigande vatten från Väsbyån, exempelvis genom svackdiken, vall, bevarande av grönytor och genomsläppliga material. Hållbar dagvattenhantering med system för fördröjning och avledning av stora mängder nederbörd som ett komplement till det primära dagvattensystemet har beaktats och ytor säkerställs i detaljplanen.

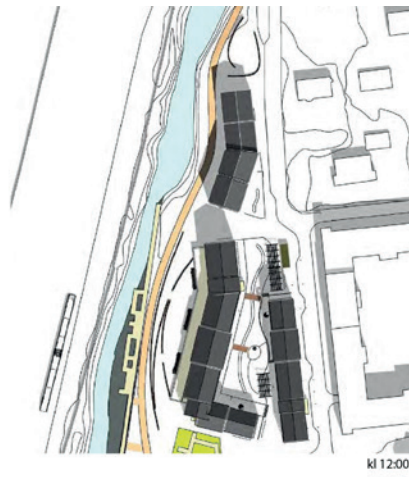
Sammantaget bedömer kommunen att nu aktuellt planförslag i största möjliga mån tar hänsyn till de säkerhetsriskerna som finns i området.

Brandkrav

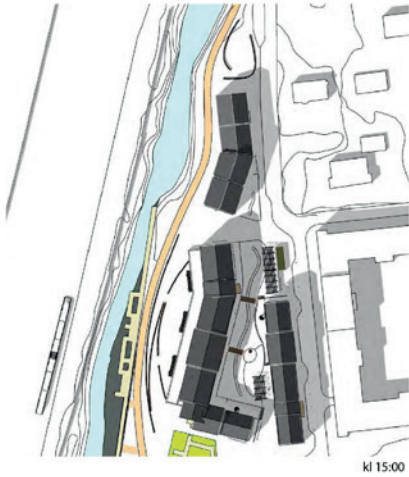
Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstations placering i Upplands Väsby kommun. Med insatstid avses här summan av anspänningstid, körtid och angreppstid. Eftersom angreppstiden anges som ett schablonvärde på 1 minut kan den faktiska insatstiden överstiga 10 minuter. Det föreslagna kvarteret angränsar till gator i öster och söder vilket betyder att åtkomligheten är god. 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 ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Brandposter finns inom 100-150 meters avstånd vid korsningen Väsbyvägen/Lergropsvägen samt vid korsningen Tegelvägen/Bryggerivägen.



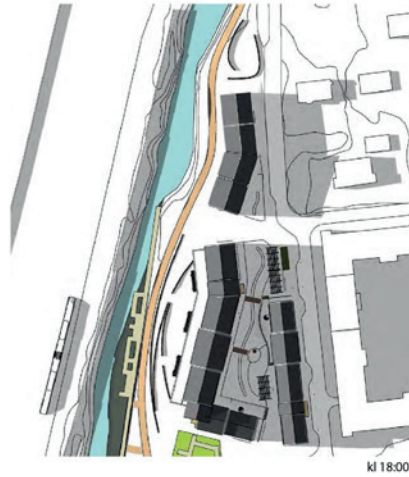
kl 9:00



kl 12:00

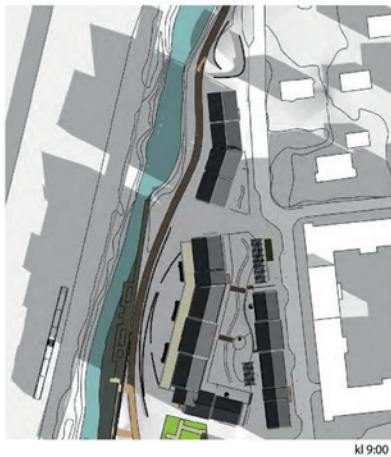


kl 15:00

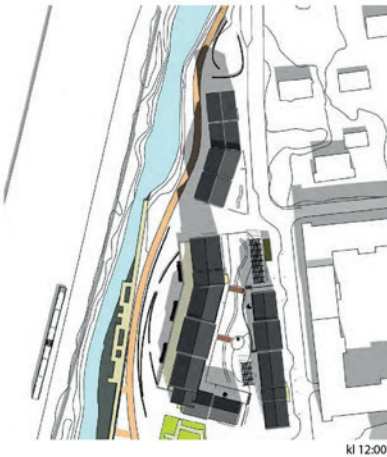


kl 18:00

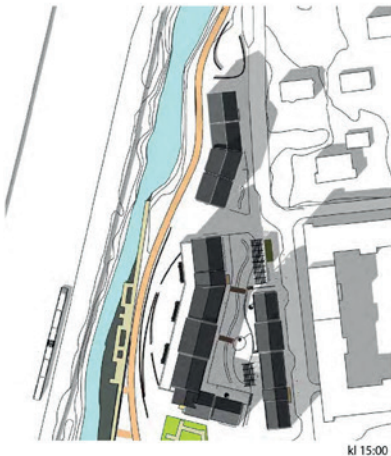
Solstudie sommarsolstånd 22 juni. Illustration från MAF arkitekter.



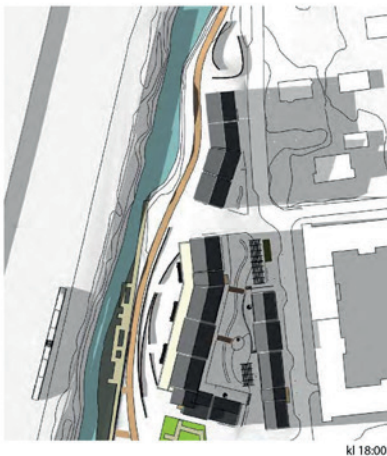
kl 9:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

Solstudie vår- och höstdagjämning 21 mars/21 september. Illustration från MAF arkitekter.

Solstudier

Solstudier har tagits fram som visar dels hur solförhållandena blir på bostadsgården och dels hur den nya bebyggelsen påverkar omkringliggande befintlig bebyggelse. Bostadsgården kommer att ligga i skugga stor del av året, förutom vid kl 12. Under sommarhalvåret är gården solbelyst även under eftermiddagen. Fastigheterna vid Tegelvägen påverkas inte av någon skuggning idag men kommer att beskuggas helt vid kvällstid under vår- och höstdagjämning, dock går solen ner vid kl 18-19 tiden och påverkan bedöms inte vara påtagligt negativ för bebyggelsen. Under sommartid faller skuggan in på tomterna framåt kvällen. Även det nya bostadskvarteret kvarteret Tegelbruket kommer att få ökad beskuggning. Se illustrationer på föregående sida.

Lokalklimatförhållanden

Medeltemperaturen i länet beräknas öka och det blir också vanligare med kraftiga värmeböljor. I städer finns något som kallas urban värmeöeffekt vilket innebär att temperaturen höjs inne i städer på grund av att byggnader och hårdgjorda ytor lagrar solvärme. På natten fungerar byggnaderna och de hårdgjorda ytorna som element som utsöndrar värme vilket gör att städer inte kyls ner lika snabbt som dess omgivning. Det föreslagna kvarterets utformning med ett i stort sett kringbyggt kvarter samt genomgående lägenheter bidrar till att ge både soliga och skuggiga lägen. Kommunens klimat- och sårbarhetsanalys ger vidare förslag på åtgärder för att minska negativa effekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga spill-, dag- och vattenledningar har god kapacitet och finns i omkringliggande gator, i direkt anslutning till området. Befintliga redovisade ledningar från respektive ledningsägare redovisas på ritning X-01.1-133, befintliga ledningar Väsby Entré. En vattenledning som sammanbinder vattenförsörjningen mellan den östra och västra sidan om järnvägen ligger i Väsbyvägens förlängning samt under järnvägen. Ytterligare en vattenledning som sammanbinder Väsby's södra och norra delar ligger i Industrivägen. Dessa två ledningsstråk sammanstrålar i korsningen Industrivägen/Väsbyvägen.

Vatten- och avloppsserviser

På fastigheterna Vilunda 15:1 och 16:14, finns vatten- och avloppsledningar som utgörs av spillvattenledning S160 (2002) och vattenledning V50 (2002) som försörjer Henriksborg samt Villa Korpkulla med vatten och avlopp. Dagvattenledningar finns inte redovisade inom dessa fastigheter. Vid tennisklubbens hus finns en vatten- och avloppsservis (V35 och S150).

Den nya bebyggelsen kan anslutas med vatten- och avloppsserviser i Tegelvägen samt vid korsningen Väsbyvägen/Lergropsvägen. Samråd om vatten- och avloppsservisernas lägen kommer att ske vid servisanmälan. Befintlig vatten- och avloppsservis till tennisklubbens byggnad kommer att rivas i samband med uppförande av den nya bebyggelsen. Kommunala dagvattenledningar inom kvartersmark säkras med u-område. Vatten- och avloppsledningar finns under Väsbyvägen, Tegelvägen och Lergropsvägen och säkras i planen med kommunalt huvudmannaskap för gata. Befintliga och nya ledningar säkras även av kommunalt huvudmannaskap för parkmark samt med u-område inom kvartersmark. I den fortsatta planeringen av parken kommer hänsyn tas till nya ledningarnas utrymmesbehov.

Spillvattensystem

I nordsydlig riktning från Tegelvägen i norr via Lergropsvägen och Industrivägen finns en spillvattenledning som rinner söderut och mynnar ut i Käppalatunnelns påsläpp i Optimusvägen. I korsningen Centralvägen/Industrivägens finns en kortare sträcka där

spillvattensystemet har en minskad ledningsdimension med minskad kapacitet. I Väsbyvägens förlängning planeras det för en eventuell ny spillvattenledning som ska avleda spillvattnen från bebyggelse väster om järnvägen samt Åvägens pumpstation. Område för ny pumpstation anges i mitten av planområdet längs med Väsbyvägen.

Dagvattenpolicy och strategier för ekosystemtjänster

I kommunens 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.
- Omhändertagande av dagvatten på kvartersmark ska eftersträvas

Kommunens strategier för ekosystemtjänster (2015) innefattar att anlägga grönytor som minimerar flöden och ökar den naturliga infiltrationskapaciteten. Kommunen förespråkar gröna tak på alla nya hus inklusive komplementbyggnader. Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga. Andelen hårdgjorda ytor kan ersättas med genomsläppliga material (permeabla) som till exempel grus. Även terrassen kan med fördel planteras.

Dagvatten

Den befintliga avledningen av dagvatten från området sker idag via brunnar och ledningar till ån utan förbehandling. Inga kända dagvattenserviser finns angivna i planområdet.

Vattnet infiltreras till viss del inom områdets grönytor och befintlig parkering har öppen grusbeläggning.

Ett mindre dike söder om tennisbanan avvattnas via en trumma till Väsbyån. Från Industri- vägen till Tegelvägen finns en kommunal dagvattenledning som leder det första dagvattnet från stora delar av centrala Upplands Väsby till Ladbrodammen, totalt handlar det om en yta på cirka 200 ha som avvattnas till denna ledning. Dagvattnet i denna ledning rinner norrut och från ledningen finns även två bräddledningar till Väsbyån som korsar planområdet. Bräddledningarna ligger i Väsbyvägens förlängning samt i Tegelvägens förlängning. Båda ledningarna leder dagvatten från öster till Väsbyån. Till den norra bräddningen leder även den dagvattenledning som finns i Tegelvägen. Vid bräddledningarnas utlopp reserveras två ytor, n_1 , för att kunna hantera eventuella erosions-/reningsåtgärder innan dagvattnet leds ut till Väsbyån.

Dagvattenhantering inom allmän platsmark

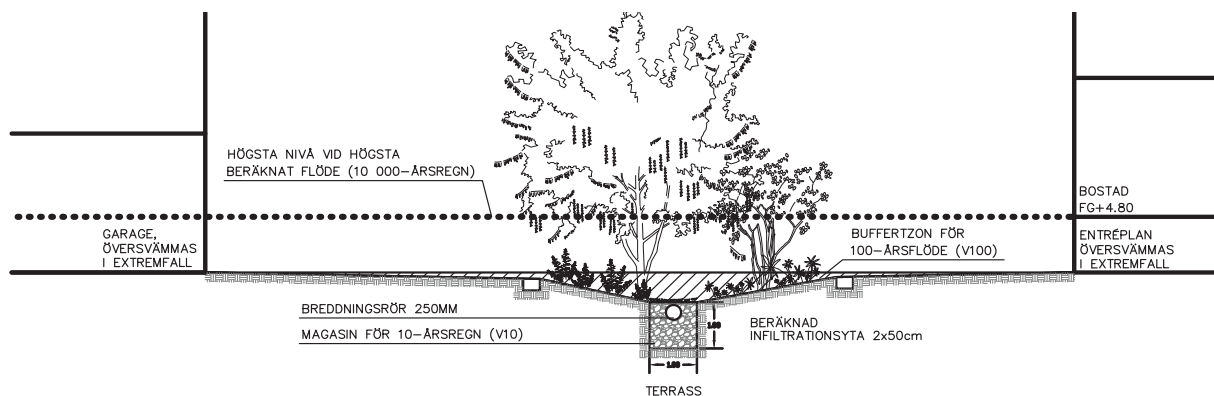
Lergropsvägen planeras att avvattnas till trädplanteringarnas skelettjord som har bypass-funktion till gatans dräneringssystem. Tegelvägen avvattnas till dagvattenbrunnar i gatan som kan förses med filter som därefter leder dagvattnet vidare till Väsbyån. Träd med skelettjord får inte plats i Tegelvägen på grund av vatten- och avloppsledningar samt övriga ledningar. Väsbyvägen planeras att avvattnas till en regnträdgård vid gatans norra sida. Parkens dagvatten leds till planteringar och gräsytor, överskottsvattnet leds till Väsbyåns strandkant och dess planerade våtmark.

I parken föreslås öppna genomsläppliga ytbeläggningar, grönytor, planteringar, träd och buskar med naturlig lutning av marken till Väsbyån. Svackdiken och vallar planeras för att fördröja dagvatten från parken och förhindra översvämningensrisken vid höga flöden i ån och vid skyfall. I parkens utformningsförslag anges en vasspromenad med våtmark som kan rena

ytdagvatten från parken samt Väsbyån.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

En dagvattenutredning har tagits fram för kvartersmark. (Bjerking AB, 2016). Utifrån geoteknisk sammanställning över Upplands Väsby stationsområde (Bjerking, 2011) utgörs marken av postglacial lera vilket motsvarar de sämsta förutsättningarna för infiltration av dagvatten.



I gårdens utformning finns även marginal i form av den nedsänkta dagvattenplanteringen ovanför stenkistan som fungerar som ytterligare fördröjningsmagasin. Illustration av Topia Landskapsarkitekter.

Med föreslagen dagvattenlösning klarar området att fördröja och rena cirka 60 m³ vilket är mer än 50 % av genererat dagvatten. I dagvattenhanteringen tas vatten också upp av växter, vilket ytterligare reducerar dagvattenflödet till det kommunala nätet och Väsbyån. Med dessa dagvattenåtgärder erhålls också rening av dagvatten. Mängderna föroreningar från området blir i princip lika låga, eller lägre, som de som naturmark beräknas släppa ifrån sig. Dagvattenhantering ovan mark föreslås synliggöras med grönyta mot en lågpunktslinje dit delar av takytorna, samt gårdens plattytor avvattnas. I lågpunktslinjen föreslås ett makadammagasin med en kapacitet på 31 m³ respektive 5 m³, vilket motsvarar mer än 75 % fördröjning av ett 10-årsregn. Vid högre regnflöden ansamlas vatten ovan makadammet likt en vattenspegel innan bräddning ut på dagvattennätet. På de sidor där taken inte leder mot innergården samt på plattytan mellan byggnaderna kan vatten tas omhand via regnträdgårdar /skelettjordar. Dessa fördröjningsförslag beräknas ha en magasinvolym på 23 m³ vilket motsvarar 75 % fördröjning av ett 10-årsregn. Vid större regnmängder bräddar systemet mot kommunalt dagvattennät eller infiltration i marken och den föreslagna våtmarken mot Väsbyån.

Vid extrema regn (100-årsregn) då alla ledningar går fulla och ån når sin högsta vattennivå fungerar gårdens gröna lågpunkt som ett öppet dagvattenmagasin. Lågpunkten är höjdsatt till +3,40 och färdig golvhöjd ligger som lägst på +4,10, vilket ger erforderlig magasinering av minst ett 100-årsregn. Det är av största vikt att tänka på höjdsättningen av tomtmark och gaturum för att möjliggöra ytavrinning vid extrema skyfall. All tomtmark ska luta ut från bebyggelse. Området mellan byggnaderna som ansluter Tegelvägen mot Väsbyån ska höjdsättas med självfall ner mot ån för att avleda vatten från bebyggelsen. Inga bostäder är förlagda på en nivå som skulle ställas under vatten vid ett 10 000-årsregn. (Bjerking AB, 2016).



Dagvattnets riktning inom kvarteret. Illustration av Topia Landskapsarkitekter.

Det beräknade avrinningsområdet består av tak-, gång- och grönytor inom kvartersmark och dagvattnet kan då betraktas som relativt rent. Ytan för omhändertagande av dagvatten säkerställs med planbestämmelse n₁ på plankartan. Dagvatten från parkeringsytor föreslås ledas till växtbäddar för att minska bevattningsbehovet av planteringar och gräsytor.

För områdena på husens utsida samt de takytor som inte lutar mot gården kan vatten tas omhand via raingardens och planteringar innan avledning sker mot kommunalt dagvattennät eller infiltration mot Väsbyån. Terrassens dagvatten leds via stuprör till den föreslagna planteringen med stenkista väster om huset. Takytor som leder vatten ut mot kommunal gata föreslås ledas ner i mindre raingardens alternativt ner i överdimensionerad takvattenledning om plats för raingarden inte finns. Här fördröjs och renas dag-vatten. Bräddning och dränering från raingarden sker mot takvattenledning som kopplas mot dagvattenservisen och vidare till kommunala dagvattennätet.

Parkeringsplatser på ytan mellan byggnaderna föreslås utformas med gräsarmering/grönraster. I sydöstra delen gränsar planområdet mot en planerad raingarden, för att säkerställa god vattentillförsel till denna skulle del av takvatten och plattvatten från de närmsta området inom planen kunna ledas hit.

Dräneringsvatten från husgrunderna bör kopplas direkt till det kommunala dagvattennätet för att undvika stående vatten i anslutning till husgrunden. Föreslagna dagvattenlösningar i bedöms tillräckliga och rimliga för planområdet. Flödet ut från området blir avsevärt lägre än innan ombyggnad. (Bjerking AB, 2016).

Energianvändning, tele/fiber

El finns anslutet till planområdet. Elnätets kapacitet behöver förstärkas vid en utbyggnad enligt planförslaget och en ny transformatorstation är placerad i den södra delen av planområdet. Fjärrvärme finns i Lergropsvägen och har kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen. I samband med utbyggnad av kvarteret Tegelbruket kommer även planområdet att anslutas med fjärrvärme.

Ledningar för tele/fiber finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Sophantering och hantering av matavfall för ny bebyggelse löses genom möjlighet till källsortering inom byggnaden.

All avfallshantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans 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 avfallsets mängd, 4. Minska avfallsets farlighet, 5. Öka återanvändningen, 6. Öka materialåtervinningen, 7. Energiutvinning, 8. Deponering.

Där har framförallt målen 1, 5 och 6 betydelse för planens utformning.

Konkret gäller bland annat att avfall ska tas omhand inom fastighet. Avfallsutrymmen ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil och uppsamlingsplats ska finnas inom 10 meter från avfallsutrymmet.

All avfallshantering sker inom det föreslagna bostadskvarteret och samlas till två områden med avfallshantering, den ena intill Lergropsvägen och den andra invid gångfartsområdet, med möjlighet till att ordna sortering av olika avfallsslag och förpackningar. Placeringen innebär att hämtning av avfall sker utan backningsrörelser. Körbara vägar till befintliga byggnader i parken kommer att anordnas så att all avfallshantering kan ske utan

backningsrörelser även här. Inom den södra byggnaden vid Lergropsvägen föreslås en byggnad med utrymme för fastighetsnära källsortering av förpackningar (färgat och ofärgat glas, pappers-, metall- och plastförpackningar) och tidningar från hushåll.

Återvinning

Idag finns närmsta återvinningsstation för förpackningar, tidningar och batterier väster om järnvägen, i höjd med Bankes bro. Enligt planprogrammet för Väsby Entré/Stationsområdet kommer återvinningsstationen att behöva omplaceras för att möjliggöra utbyggnad.

Detaljplanen anger att allmänna undergjordsbehållare för sortering av avfall (till exempel glas, papper, plast och metall) får placeras invid korsningen Industrivägen/Väsbyvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs att föreslagen kvartersmark överförs från kommunens fastigheter Vilunda 1:109, 1:110, 15:1, 16:14, och 1:265 till lämplig fastighet som AB Väsbyhem äger. Marköverföringarna sker genom fastighetsreglering. Hur detta ska ske i detalj regleras i markanvisningsavtalet mellan AB Väsbyhem och kommunen. Båda parter biträder ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut som inlämnas till lantmäteriet. Områdena E₁ och E₂ kommer även fortsättningsvis att ingå i kommunens fastighet Vilunda 16:14.

Markförvärv

Markförvärv mellan kommun och exploatör (AB Väsbyhem) regleras i överlåtelseavtal.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten Vilunda 1:265 belastas av ledningsrätt för starkström (0114-85/11), officialservitut för grundförstärkning (0114-03/36) samt ledningsrätt för vatten och avlopp (0114-P87/1027). Genomförandet av detaljplanen påverkar varken dessa ledningar eller rättigheten för grundförstärkning, som därför kommer att ligga kvar i nuvarande lägen. En ny vatten- och avloppsledning behöver läggas inom kvartersmark. Detaljplanen anger u-område för såväl befintliga ledningar som den nya vatten- och avloppsledningen. Den nya ledningen avses säkras genom ledningsrätt.

Allmänheten föreslås få möjlighet att passera genom Väsbyhems bostadsbebyggelse mellan Tegelvägen och parkområdet invid Väsbyån. Passagestråket ska utformas så att det tydligt framgår att det är allmänt tillgängligt, exempelvis genom avvikande markbeläggningar. Detta område utgör kvartersmark och anges med x-bestämmelse på plankartan och säkerställs med avtalsservitut mellan AB Väsbyhem och kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Om kvartersmarken blir två eller flera fastigheter behöver gemensamhetsanläggningar bildas för angöring, parkering, bostadsgård. Exploatören ansvarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Planen handläggs med utökat förfarande.

Preliminär tidplan

Detaljplanesamråd	september-oktober 2015
Granskning	maj-juni 2016
Antagande	december 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden 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 fastighetsindelingsbestämmelser (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 fastighetägaren.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplanen anges GATA och PARK som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator och naturmark ansvarar konnunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun. Eon Elnät AB ansvarar för elnätet inom området. Fortum ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet. Skanova har tele- och fiberledningar i området och önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Kontakt med leverantörerna kommer att tas under projekteringsarbetet.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden, Upplands Väsby kommun, när planen vunnit laga kraft. Anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Upplands Väsby kommun.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Hur detta ska ske i detalj regleras i markanvisningsavtalet mellan AB Väsbyhem och kommunen. Båda parter biträder ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut som inlämnas till lantmäteriet. Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören ansvarar också för ytterligare eventuell geoteknisk undersökning. Kostnaderna för sanering regleras i markanvisningsavtalet.

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Detaljplanen innebär en investeringskostnad för kommunen, bland annat anläggande av parkmark och gång- och cykelbana.

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

- byggande av ny gång- och cykelväg längs med Industrivägen
- byggande av ny gångväg längs med Lergropsvägen samt trädplantering
- upprustning av Industrivägen med långsgående parkeringar samt trädplantering

- anläggande av vägar, bryggor, belysning, trädplantering och blomsterplantering samt anordnande av översvänningsåtgärder inom parkmark.
- åtgärder i Väsbyån för att sänka vattennivån vid extremt höga flöden

Avtal

Innan planarbetet påbörjades och inför planuppdrag tecknade kommunen och AB Väsbyhem ett ramavtal som reglerar villkor och förutsättningar för marköverlåtelse och exploatering i Järnvägsparken och området norr om denna. Vidare reglerades Väsbyhems skyldighet att bevara och utveckla befintliga byggnader i Järnvägsparken. Väsbyhem ska senast inom ett år efter det att detaljplanen för Järnvägsparken vunnit laga kraft svara för och bekosta upprustning och iordningsställandet av befintliga byggnader för ny användning.

Innan detaljplanen antas ska parterna teckna ett markanvisningsavtal som reglerar marköverföring mellan parterna samt genomförandefrågor, så som bland annat ansvar och fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats (gata, gång- och cykelbana samt parkmark) och ansvar och kostnader för eventuell flytt av ledningar som behövs för att bebyggelsen enligt detaljplanen ska kunna medges. Avtalet innebär även att kommunen ansvarar och bekostar åtgärder i Väsbyån enligt vattendomen för att sänka vattennivån vid extremt höga flöden samt att anlägga mångfunktionella lösningar/översvänningsytor inom allmän platsmark som kan fördröja stigande vatten från Väsbyån. Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän dess att dessa åtgärder har vidtagits. Inom kvarteretsmark ansvarar Väsbyhem för att markyta hålls tillgänglig för att möjliggöra infiltration av dagvatten. I markanvisningsavtalet regleras även sanering av förorenad mark och eventuell kostnadsfördelning mellan Väsbyhem och kommunen.

Bygg- och marklovpliktens omfattning

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

Inom område betecknat med **a** krävs inte för uppfyllnad av mark till en nivå av + 7 meter RH 2000.

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

Dagvattenutredning, Topia landskapsarkitekter 2015-05-25

Bullerutredning, Sweco 2016-10-19

Geoteknisk utredning, Bjerking, 2015-06-01

Volymstudie, illustrationer, sektioner, solstudier, situationsplan och principlösning av lägenheter, MAF arkitekter, 2016-02-26

Gestaltning av Järnvägsparken, Norconsult, 2016-04-28

Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning, Tyréns 2014-03-14

Utvecklingsprogram för kulturmiljövården, Järnvägsparken, Tyréns 2014-10-27

Trädinventering i Järnvägsparken samt Väsbyåns västra åstrand, Liselott Garnell och Nils Odén, 2015-10-30

Uppmätning av det magnetiska fältet från tågtrafik nära Upplands Väsby station för projektet Väsby Entré, Yngve Hamnererius AB, 2016-02-18

Dagvattenutredning, Bjerking AB, 2016-02-26

Trädbesiktning Järnvägsparken, Trädliv, 2016-03-15

PM avseende tekniska åtgärder vid parken, Norconsult, 2016-04-01

Övriga utredningar som tagits fram i samband med planprogrammet för Väsby Entré/ Stationsområdet:

Detaljerad översvämningsskartering och åtgärdsförslag för Oxundaån, SMHI, 2015
Förstudie om klimatanpassning, Tyréns AB, 2013
Riskhänsyn i detaljplan, Tyréns AB, 2013
Detaljerad riskanalys, Brandskyddslaget AB, 2013
Markundersökning förorenad mark, Tyréns AB, 2014
Byggnadsteknisk inventering, Structor AB, 2013
PM Teknisk studie Väsbyån, Structor AB, 2013
Dagvattenutredning, Structor AB 2014
Miljöteknisk markundersökning Väsby Entré, Tyréns 2013-02-15
Fastighetsutveckling Väsby Entré, fastigheterna Vilunda 15:1 och 16:14, Structor 2013-05-13
Kvalitetsprogram , Väsby Entré/stationsområdet, 2015-03-02
Miljökonsekvensbeskrivning planprogram Väsby Entré, Calluna, 2015-12-22

Avgifter och taxor

VA-taxa

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt för tidpunkten gällande 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 är de bestämmelser som beslutas av kommunfullmäktige och som reglerar förhållandet mellan abonnent och kommun. I ABVA regleras bland annat avgifter, anslutningar samt kommunens och fastighetsägarnas skyldigheter kring till exempel leverans, VA-installationer och underhåll.

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 enligt för tidpunkten gällande taxa.

Fjärrvärme och fiber

Kostnaden för anslutning till fjärrvärme- och fibernätet debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras efter taxa. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan AB Väsbyhem och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras enligt för tidpunkten gällande taxa. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 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 klargöra om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en *behovsbedömning*. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet 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 (MKB) upprättas och samrådats kring. En behovsbedömning har genomförts och byggnadsnämnden har beslutat att detaljplanens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan. Efter samrådet har ingaförändringar som föranleder ny behovsbedömning gjorts.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning för planprogrammet Väsby Entré/stationsområdet har tagits fram (Calluna 2015-12-22). Konsekvenserna vid utbyggnad enligt det nu aktuella planförslaget bedöms generellt ge positiva konsekvenser inom ramen av de miljöaspekter som behandlats i MKB:n. Ökad tillgänglighet till vattendraget i kombination med parkmark ger Väsbyborna ökad möjlighet till upplevelser av tätortsnära natur. Även de kulturhistoriskt intressanta kvarteren tillgängliggörs. Omgivande bebyggelse bedöms få förbättrade bullernivåer.

Förtätning i nära anslutning till Ostkustbanan ger dock stora utmaningar när det gäller buller och säkerhet och dessa aspekter har särskilt studerats under planarbetet. Genom att vidta åtgärder och att anpassa byggnader och omgivning till både en ökad mängd dagvatten och höga flöden i Väsbyån, möjliggörs att bebyggelsen kan möta klimatförändringar. Samtliga miljöaspekter har utretts inom detaljplanen för Järnvägsparken och med föreslagna åtgärder bedöms konsekvenserna bli små till måttliga.

Med hänvisning till ovanstående bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande *inte* kommer att leda till *betydande miljöpåverkan*. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande i detta fall, då förebyggande åtgärder beskrivna i bifogad handling kommer att vidtas. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Hanteringen av allmänna miljöfrågor redovisas i denna planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Drotte	kontoret för samhällsbyggnad, stadsutvecklingschef
Annica Karlsson	kontoret för samhällsbyggnad, plan
Mats Åberg	kontoret för samhällsbyggnad, plan
Harry Bertilsson	kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Anne-Sophie Arbergard	kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Nils Odén	kontoret för samhällsbyggnad, park
Anna Åhr Evertson	kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Birgitta Hillblom	miljökontoret, miljö
David Lundqvist	miljökontoret, miljö
Kristine Tuxen Borlaug	miljökontoret, miljö
Stefan Nyström	miljökontoret, miljö
Eric Lindskog	kontoret för samhällsbyggnad, teknisk samordnare
Erik Olsson	kontoret för samhällsbyggnad, bygglov

MEDVERKANDE BYGGHERRE OCH KONSULTER

Jenny Rud Sel	Väsbyhem AB
Amelie Oskarsson	Väsbyhem AB
Mats Jakobsson	MAF arkitekter
Peter Karlsson	MAF arkitekter
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter
Erik Hansèn	Topia Landskapsarkitekter
Liselotte Garnell	Norconsult, landskapsarkitekt

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.

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

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Annica Karlsson/Mats Åberg
Planarkitekt