



Detaljplan för

# Norra Nordanvägen

Upplands Väsby kommun



## PLANBESKRIVNING – Samråd

Maj 2020

Standardförfarande

PBL 2010:900 tillämpas

Diarienum KS 2019:210



Upplands Väsby  
kommun

# Innehåll

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>3</b>
<b>FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>4</b>
Plandata .....	4
Bebyggelse .....	5
Gator och trafik .....	8
Gestaltning .....	12
Sol- och skuggförhållanden .....	15
Natur och ekosystemtjänster.....	18
Barnperspektivet .....	18
Teknisk försörjning .....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	22
Översvämningsrisk vid skyfall .....	22
Hälsa och säkerhet .....	24
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken .....	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	26
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>27</b>
Avtal .....	27
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	27
Tekniska åtgärder .....	31
Ekonomiska åtgärder .....	32
Avgifter och taxor .....	32
Organisatoriska åtgärder .....	33
Administrativa frågor .....	34
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>35</b>
Riksentressen .....	35
Kommunala planer och program .....	35
Natur, rekreation och ekosystemtjänster.....	37
Yt- och grundvatten .....	37
Geotekniska förhållanden .....	38
Bebyggelse .....	39
Kulturmiljö och fornlämningar .....	39
Gator och trafik .....	39
Teknisk försörjning .....	40
Hälsa och säkerhet .....	43
Medverkande .....	44
Begreppsförklaringar .....	45

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive genomförandefrågor och bedömning om betydande miljöpåverkan

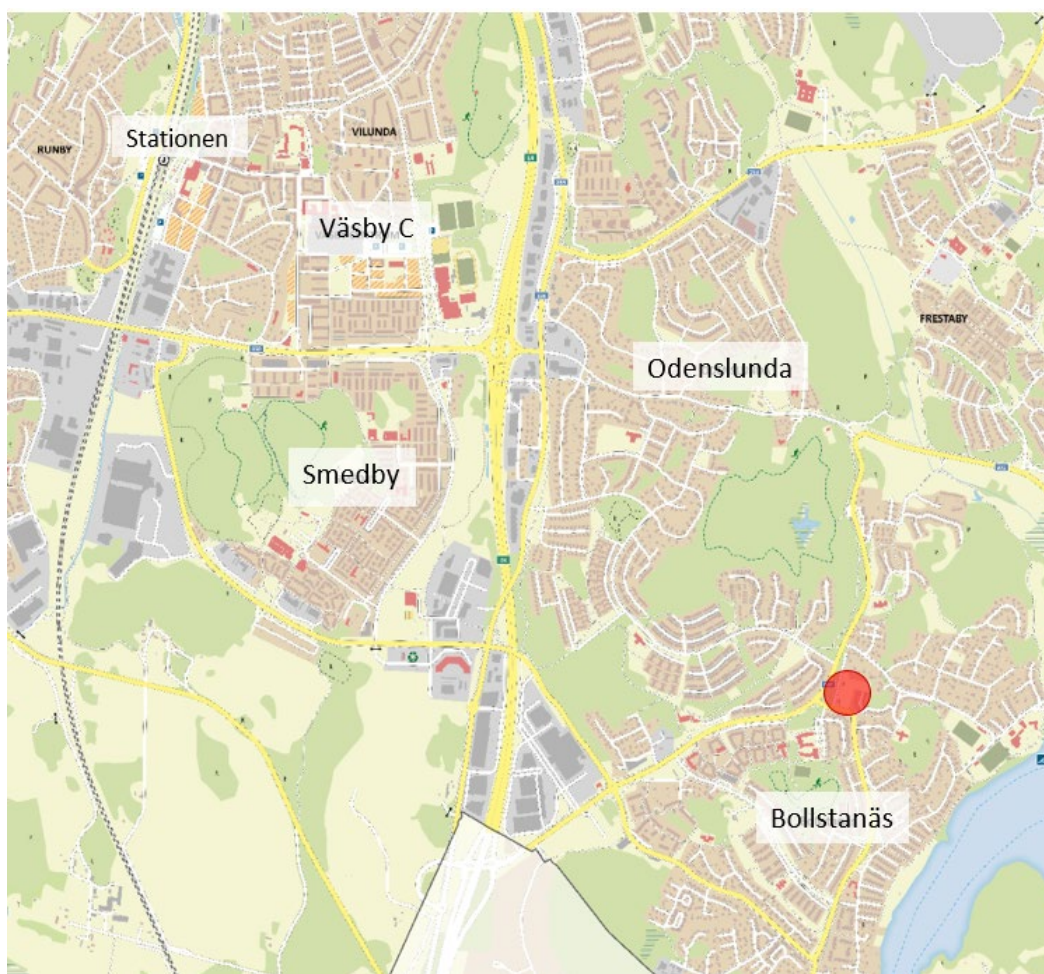
## Bilagor

- Sammanställning från ”öppet hus”, maj 2020
- Projekterings PM Miljö- och geoteknik, Bjerking 2019-08-19, rev. 2019
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2020-04-20
- Trafikbullerutredning, Sweco 2020-04-03
- Sol- och skuggstudie, Amneby Forslunds arkitekter, 2020-03-31
- Situationsplan i A3, Amneby Forslunds arkitekter, 2020-03-31
- Gestaltungsbilaga, Amneby Forslunds arkitekter, 2020-03-31

# Planens syfte och huvuddrag

Området ligger i Bollstanäs som är ett villasamhälle invid Norrvikens nordvästra strand. Tidigare fanns en handelsträdgård på platsen som numera är nedlagd och riven. Syftet med detaljplanen är att studera om det är möjligt att utveckla området för bostadsändamål. Inriktningen är att skapa en variation av parhus och radhus på platsen som kompletterar befintlig bebyggelse.

Området ska även knyta an till platsens historia av trädgårdsverksamhet och planeras utifrån trädgårdsstadens principer med grönska och odling som ledord. Då tomterna är relativt små har en samlad yta för gemensam vistelse och grönska avsatts i mitten av bostadsområdet. I området norra del har även utrymme för ett växthus reserverats.



Flygbild, länskartan



# Förslag och konsekvenser

## Plandata

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

## Läge

Planområdet ligger i Bollstanäs och avgränsas i väst av befintligt naturområde, i söder av Nordanvägen och i öst och norr av befintlig småhusbebyggelse.



Flygbild över området

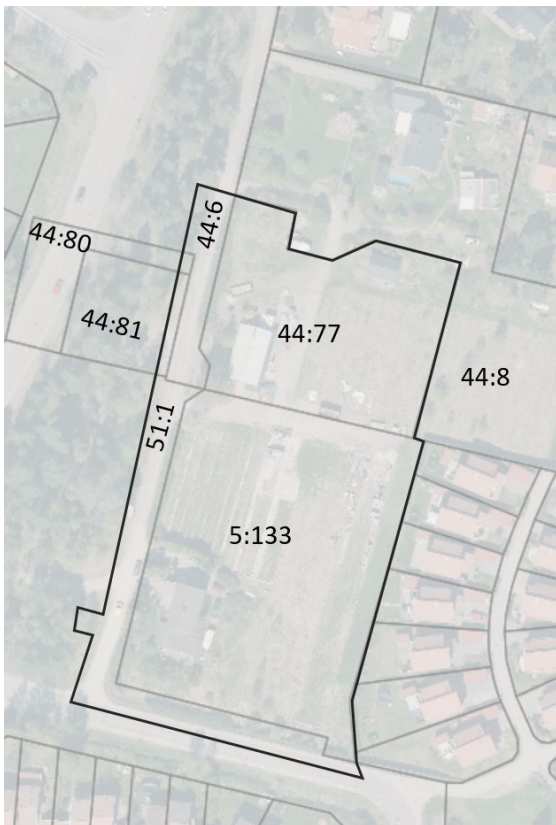
## Areal

Planområdet omfattar 10 hektar.

# Markägoförhållanden

Inom planområdet:

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Grimsta 44:77	Nordanvägens fastighets AB
Grimsta 5:133	Nordanvägens fastighets AB
Grimsta 51:1	Kommunen
Grimsta 44:81	Kommunen
Grimsta 44:80	Kommunen
Grimsta 44:6	Kommunen



Markägoförhållanden

## Bebyggelse

### Bostäder

I området föreslås cirka 40 nya bostäder i form av radhus och parhus. Tomterna är små men kompenseras av en gemensam yta i mitten av området som är tänkt att nyttjas gemensamt av de boende. Bostadshusen uppförs i två våningar. Hus som placeras där skillnaderna i marknivå är stora får därutöver en suterrängvåning.

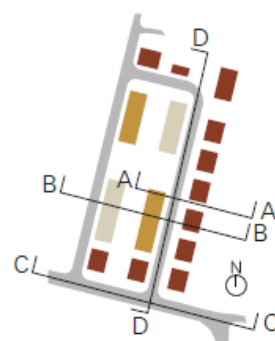
Inriktningen är att den nya bebyggelsen ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Bollstanäs, som till stor del består av friliggande småhus med äganderätt. De föreslagna bostäderna får mellan 100 till 130 kvadratmeter boarea och upplåtelseformen blir bostadsrätt. Denna upplåtelseform möjliggör för en samordning av gemensamma funktioner såsom skötsel av parkeringar, grönytor och växthus inom samfällad mark.



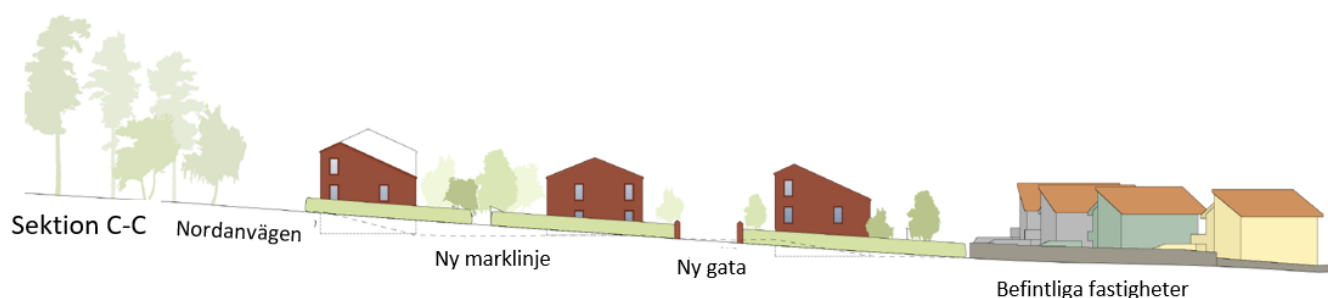
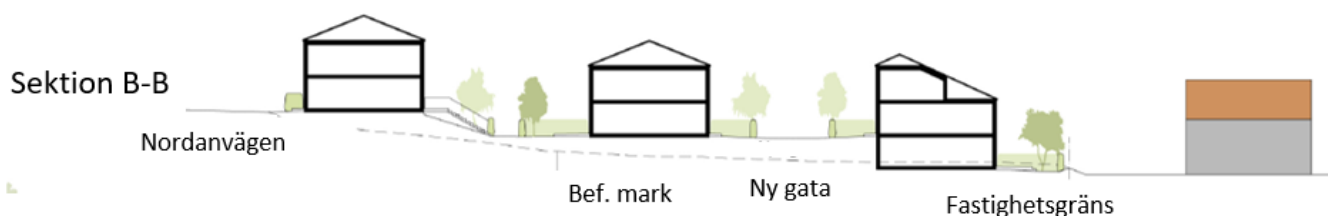
Strukturplan för området



Inom planområdet är nivåskillnaderna i öst/västlig riktning relativt stora. För att gatan inne i området ska få en acceptabelt lutning och inte bli för brant behöver delar av marken fyllas upp. För att undvika allt för stora utfyllnader dikt an befintlig bebyggelse på Hyacintgränd styr detaljplanen att den östra husraden ska byggas i souterräng. På så vis kan själva husen ta upp nivåskillnaderna istället för att hela marken fylls ut och hålls uppe med stödmurar. Stödmurar kommer dock att behövas mellan suterränghusen för att ta upp höjdskillnaderna. Murarna blir knappt en våning höga och placeras i parkeringsplatsernas bakkant.



Med hänsyn till boende på Hyacintgränd styr även detaljplanen att parhus endast får uppföras närmast befintliga bostadshus. Med parhus skapas mer "släpp" mellan husen jämfört med radhus, vilket minskar insynsriskerna samt ger bättre förutsättningar för dagsljusinsläpp. För suterränghusen som hamnar nära befintliga bostäder sänks även takfoten för att skapa en bra anpassning gentemot befintliga hushöjder. Nedan visas sektioner genom området.



## Tillgänglighet

Byggnader samt utemiljö ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls.

## Gator och trafik

Området nås via Breddenvägen och Nordanvägen. Den del av Nordanvägen som utgör gång- och cykelstråk fungerar idag även som infart till befintliga bostadsfastigheter norr om planområdet. Vägen slutar i en vändplan, se kartbild under förutsättningar, sidan 40. Vändplanen kommer inte att öppnas upp för genomfartstrafik vilket innebär att det främst är boende i området som kommer att stå för den ökade trafikstringen.

## Gång- och cykeltrafik

En utgångspunkt i planeringen har varit att skapa en trafiksäker miljö samt möjliggöra säkra skolvägar då både Grimstaskolan, Breddenskolan samt Bollstanässkolan ligger på gång- och cykelavstånd från planområdet. För illustration över föreslagna trafiklösningar, se sidan 9.

Planförslaget innebär att en ny gångbana anläggs utefter del av Nordanvägen som idag upplevs som otrygg utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv (1). Gångbanan ansluter till befintlig gång- och cykelväg som via tunnel leder vidare mot Grimstaskolan.

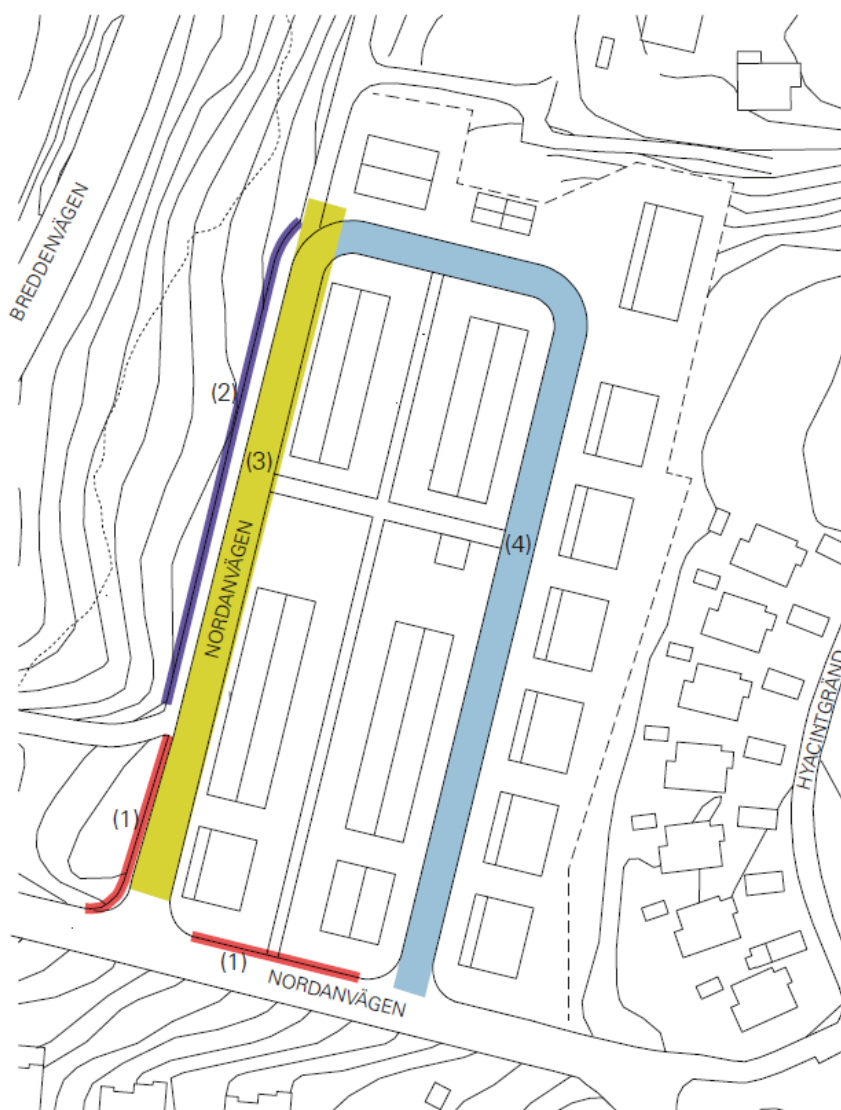
Från den befintliga gång- och cykelvägen och norrut anläggs en separat gång- och cykelbana (2). Då detta är ett viktigt stråk för barn som ska ta sig till och från skolan bör gående och cyklister ej blandas med bilisterna eftersom gatan kommer att få en ökad trafikstring med backningsrörelser ut i gatan.

Mellan planområdesgräns och befintlig vändplan kommer Nordanvägen att behålla sin befintliga karaktär. Denna del av gatan kommer alltså inte att byggas om utan samtliga trafikslag samsas i gaturummet. Detta anses acceptabelt utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv då det endast är tre bostadsfastigheter som har sina infarter utefter denna sträcka.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Grimstaskolan, cirka 200 meter från planområdet. Här trafikeras linje 534 och 533. Området ligger inom kvartstrafik enligt kommunens Trafikplan från 2013.





Gator inom planområdet. För beskrivning av (1) och (2) se under Gång- och cykeltrafik. För beskrivning av (3) och (4) se under Biltrafik.

## Biltrafik

Biltrafiken leds in i området från Nordanvägen. För att undvika nya återvändsgator skapas en sammanhängande gatustruktur där utformningen av gaturummen anpassats till platsens förutsättningar och uppskattade trafikflöden.

Trafikflödet av gående och cyklister längs med gata (3) uppskattas bli så pass stort att gaturummet behöver inrymma en separat gång- och cykelbana parallellt med körbanan. Detta då sträckan används av gående och cyklister som passerar området men som inte har sin målpunkt inom planområdet. Belysning sätts upp på västra sidan och upphöjd kantsten kommer att skilja gång- och cykelbanan från körbanan. På denna gata kan parkeringsförbud komma att införas.



Sektion över Gata (3) inklusive Gång- och cykelbana

Gata (4) får karaktären av en bostadsgata med bebyggelse på respektive sida. Gatan får ingen separat gång- och cykelväg utan bilister, gående och cyklister samsas i gaturummet. Detta anses acceptabelt då gatan inte förmodas användas för genomfartstrafik utan det främst är boende utefter gatan som trafikerar sträckan. Bostadsgatorna i närområdet är även utformade på liknande sätt. Körbanan kommer att asfalteras och belysning sätts upp längs med gatans ena sida. Gaturummet görs relativt brett för att framkomligheten ska fungera under vintern om snövallar plogats upp utefter gatans sidor. Här planeras inget generellt parkeringsförbud men under vintermånaderna kan förbud komma att gälla viss dag i veckan för att möjliggöra snöröjning.



Sektion över Gata (4)

För Nordanvägen sker inga större förändringar förutom att gångbana anläggs längs med östra sidan Nordanvägen. Gångbanan kommer inte att påverka gatans befintliga bredd.

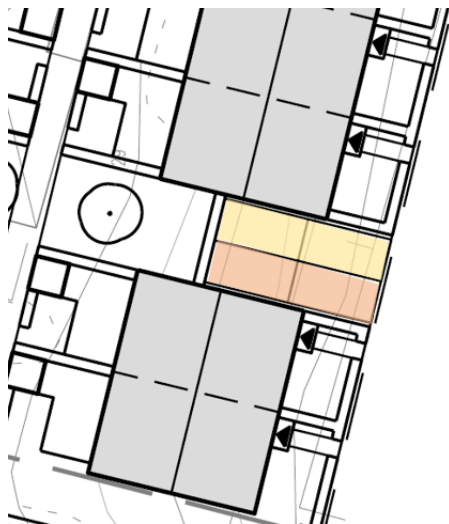
## Parkering

Bostadsparkering sker på kvartersmark. Planen möjliggör parkering enligt de p-tal som anges i kommunens Trafikplan från 2013, vilket är 1,6 platser/bostad samt 0,01 för besöksparkering. Detta resulterar i 69 parkeringar för boende och 4 platser för besökande. P-talet innebär att några av bostäderna kommer att få tillgång till två parkeringsplatser medan andra hushåll enbart får en parkeringsplats. Fördelning av parkeringsplatser görs dock så att samma hushåll förfogar över platserna som ligger framför/bakom varandra. På så sätt kan ett hushåll inte "parkera in" ett annat hushåll.

Projektet kommer att genomföras i bostadsrättsform där föreningen förfogar över och fördelar samtliga p-platser till de boende. Parkeringsplatserna hyrs alltså ut av föreningen till de boende på ett sådant sätt att respektive bostad får en lämplig p-plats. Möjlighet finns även att anordna handikapparkering för hushåll som har behov av detta inom 25 meter från entrén.

Under helger finns även parkering vid Grimstaskolan och förskolan Borgen som kan nyttjas som besöksparkering om planerade platser inte räcker till, till exempel vid en större sammankomst.

Exakt placering av parkeringsplatser i förhållande till bostäder ska redovisas i bygglovsskedet.



Samma hushåll förfogar över platserna som ligger framför/bakom varandra.

## Gestaltning

I gestaltungsavsnittet beskrivs de gestaltungsambitioner som har tagits fram i ett samarbete mellan kommun och byggbolag. Avsnittet ska fungera som underlag och stöd i samband med bygglovprövningen. De styrande bestämmelserna som är kopplade till gestaltungsförslaget beskrivs i rutorna på sidorna 14 och 15.

## Bebyggelse

De nya husen placeras i samma riktning som de växthus som tidigare stod på platsen. Fyra längre huskroppar ligger runt områdets centrala grönområde. Kring dessa ligger sedan ett antal mindre parhusvolymer som i sin tur ramar in hela området, se illustrationsbild nedan.

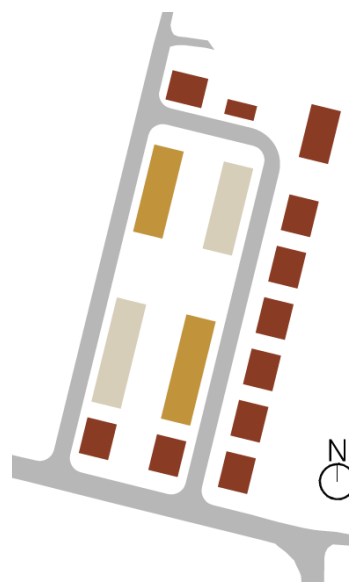
För att skapa en variation inom området ges de olika hustyperna två olika färgteman. Husen har däremot likadana tak vilket ger området en övergripande helhetskänsla.

De kortade huskropparna, som till övervägande del består av parhus, målas i samma klassiska röda färg som taken. Även fönster, dörrar och stuprör ges samma röda färg.

De längre radhusen får en ljusare färgsättning i gula nyanser. Samtliga fönster, dörrar och stuprör får en lejongul ton. För att skapa en större variation i området blir två av längorna tydligt gula medan de andra två blir mot det vitare hållet. För att radhuslängorna inte ska uppfattas som så långa skiftar dessutom fasadfärgen mellan varje bostad. Området får härmed en harmonisk helhet med färger som smälter väl in i omgivningen.

Samtliga tak kläs med ett tegel i samma klassiska röda färg som parhusen. Tegel, som är ett naturmaterial gjort av bränd lera, är ett hållbart material med lång livslängd.

Samtliga hus kläs i en täckmålad träpanel. För att ge fasaderna mera liv och en tydligare hierarki blandas stående och liggande panel mellan våningsplanen. Detta ger husen en horisontell uppdelning som fint kompletterar den annars så vertikala indelningen.

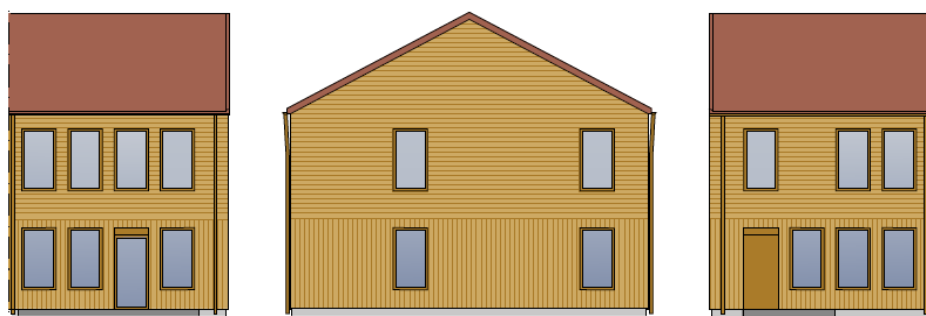


Uppdelningen av husvolymer och färgsättning

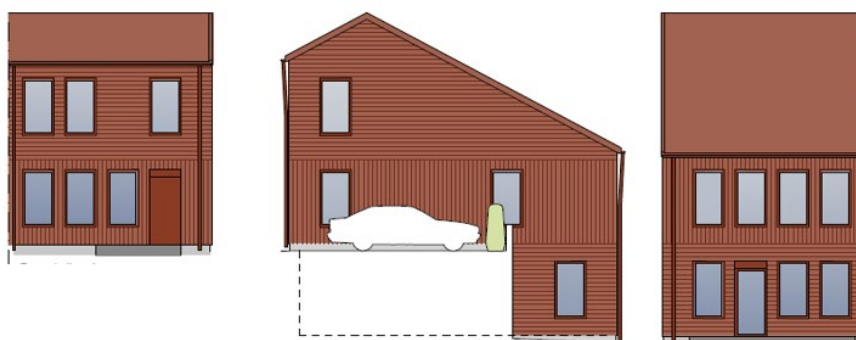




Husen ges generösa fönster som tillsammans med dörrar skapar en fin symmetri mot gata och gård. Stuprör ramar in och markerar de individuella bostäderna samtidigt som taket spänner över längorna och ger en kontinuitet.



Panelsättning radhus och parhus



Panelsättning radhus och parhus i suterräng

För suterränghusen sänks takfoten i öst för att skapa en anpassning till befintliga hus utefter Hyacintgränd. På så vis skapas även en variation i taklandskapet inom området.

Trädgårdar och förgårdsmark ska tydligt ramas in av häckar för att skapa en mjuk avgränsning mellan det privata och allmänna. Växtligheten tillsammans med husens färgsättning och materialval skapar ett lummigt område som både känns nytt men samtidigt familjärt.



**Färgsättningen i området ska variera mellan minst två olika kulörer.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en variation i färgsättningen. Då husen uppförs med likadant tak- och fasadmateriäl behövs en variation i färgsättning för att området inte ska upplevas som allt för homogent.

**26 – 30 Minsta respektive största takvinkel i grader för bostadshus.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att sadeltak byggs samt förhindra att det är möjligt att skapa ytterligare ett våningsplan genom att utöka husets bruttoarea i kombination med platt tak. En sådan volym skulle bland annat påverka sol- och skuggförhållandena negativt.

**Takfoten mot öst ska vara minst 3,5 meter lägre än angiven nockhöjd.**

Bestämmelsen gäller för bostäderna i souterräng. Syftet med bestämmelsen är att sänka husens upplevda höjd gentemot befintliga bostäder.

**Bestämmelser som styr markens anordnande**

**Tomtgräns mot gata ska avskärmas med häck. Plank eller stängsel får ej sättas upp på entrésida mot gata. Stödmurar får uppföras i syfte att ta upp nivåskillnader inom tomtmark.**

Syftet med bestämmelserna är att reglera uttrycket mot gata som ska domineras av grönska för att skapa en mjuk avgränsning mellan det privata och det allmänna.

## Gemensamma ytor

Inom området planeras för tre gemensamma ytor med olika karaktär. I norra delen av planområdet skapas plats för ett miljöhus och ett växthus. Platsen ramas in av grönska i form av häckar som markerar gränsen mellan samfälld mark och privat tomtmark.

I mitten av området skapas en lite större yta för social samvaro. Här kan till exempel bänkar sättas upp och en grillplats anordnas. Intentionen är att platsen ska utgöra en grön oas i området, vilket innebär att marken i minsta mån bör hårdgöras. För att skapa möjlighet till skuggning samt gynna ekosystemtjänster kommer även träd att planteras inom denna yta. Mot gatorna kommer bostadsparkering att anläggas och ett miljöhus att uppföras. Miljöhus och parkering kommer att avgränsas från resterande del av platsen genom häckar.

Genom bostadsbebyggelsen löper ett stråk som är 2 meter brett. Stråket utformas som ett svackdike men kan även fungera som en ”smitväg” mellan husen. Stråket ska omhänderta dagvatten samt utgöra en avrinningsväg vid kraftigare regn.

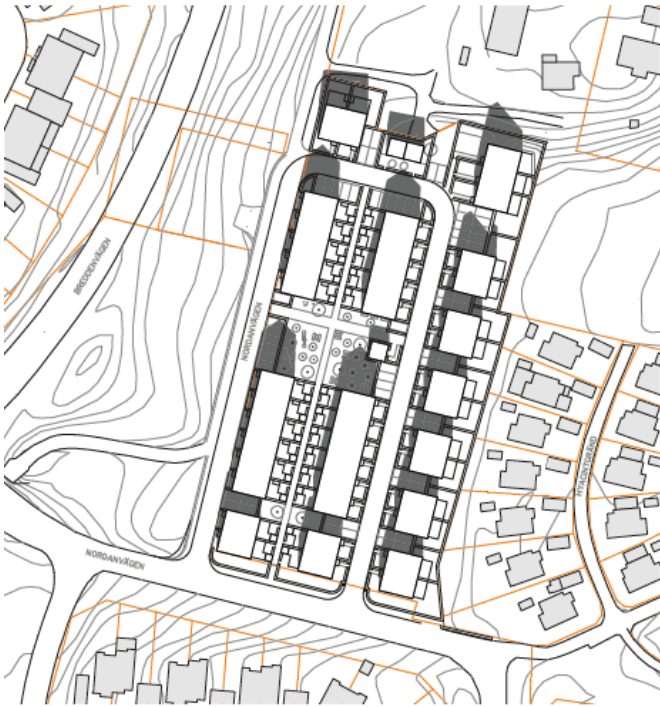
#### **Bestämmelser som styr användning av gemensamma ytor**

- |                |  |
|----------------|--|
| g <sub>1</sub> | Gemensamhetsanläggning för lek och vistelse. Miljöhus ska uppföras inom området. Parkering får endast anläggas på yta som direkt angränsar mot gata. Parkering får ej anläggas i dubbla rader. |
| g <sub>2</sub> | Gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten. Marken ska utformas som ett svackdike.  |
| g <sub>3</sub> | Gemensamhetsanläggning för miljöhus och växthus.   |

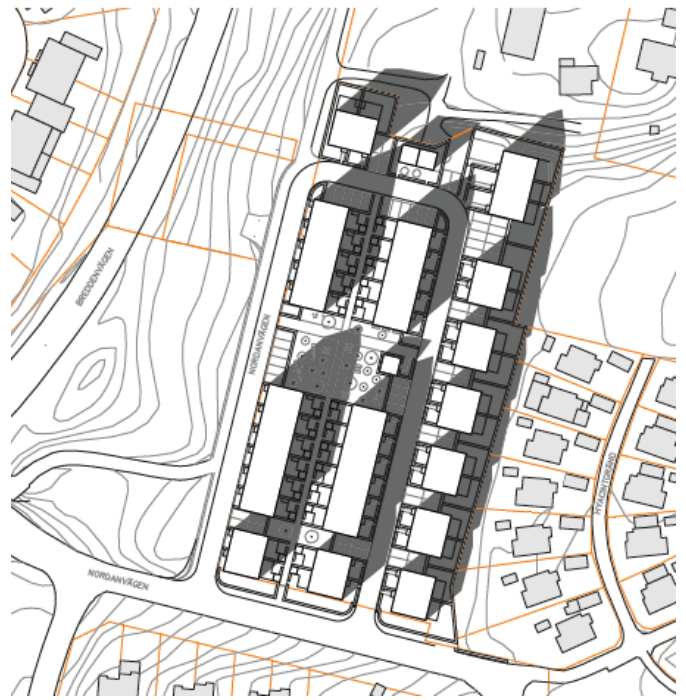
## **Sol – och skuggförhållanden**

En solstudie har tagits fram som visar hur den föreslagna strukturen påverkar sol- och skuggförhållandena på platsen. Studien visar att de nya bostäderna får bra solförhållanden under större delen av dagen. Skuggning under dagtid kommer främst förekomma mellan husen, på gavlar och parkeringsplatser. Även den gemensamma ytan i mitten av området får bra solförhållanden, såväl under dagen som kvällstid. Denna yta kan därför komma att fungera som ett komplement till den egna trädgården för de bostadshus som har skugga på sina uteplatser under eftermiddag/kväll. På eftermiddagar/kvällar är solförhållandena sämre för många av uteplatserna.

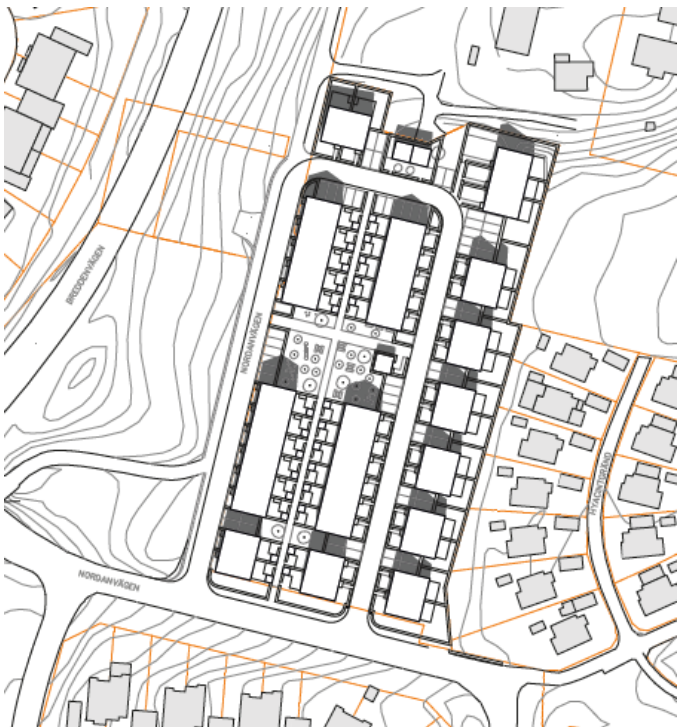
Nyttillkommen bebyggelse bedöms inte påverka befintlig bebyggelse under dagtid. Däremot kommer delar av befintliga tomters baksidor att skuggas under kvällstid. Kommunen bedömer dock inte att förhållandena kommer att medföra en betydande olägenhet för de boende. Detta då påverkan i form av skuggning enbart förekommer under kvällstid samt att det tidigare stått stora växthus på platsen som även de lär ha kastat skuggor in på fastigheterna.



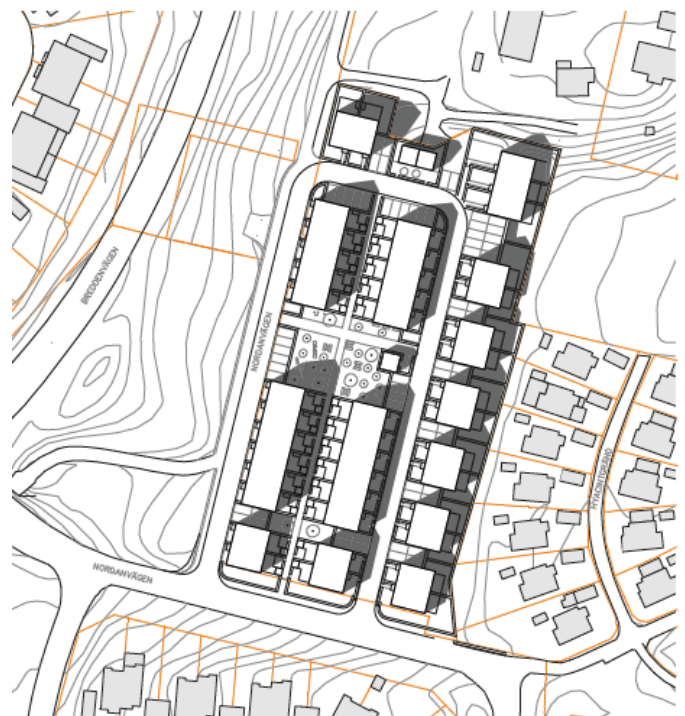
Mars kl. 12.00



Mars kl. 15.00

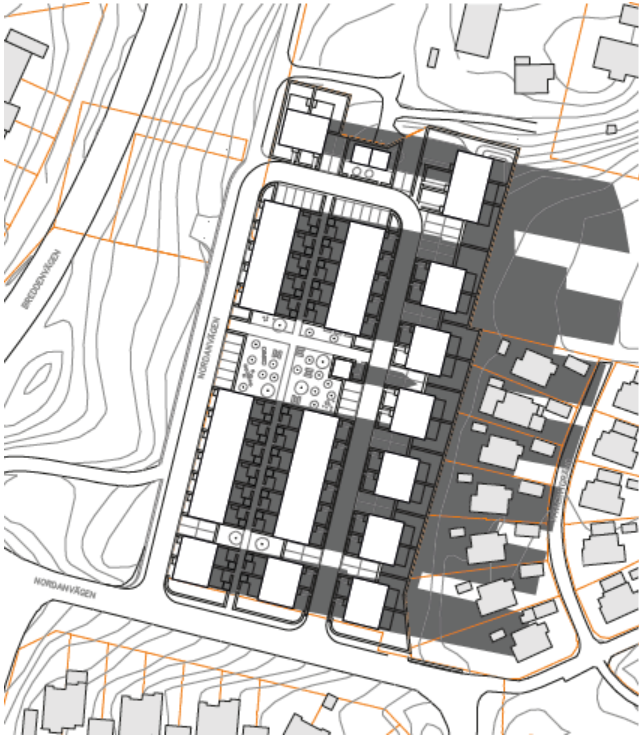


Maj kl. 12.00

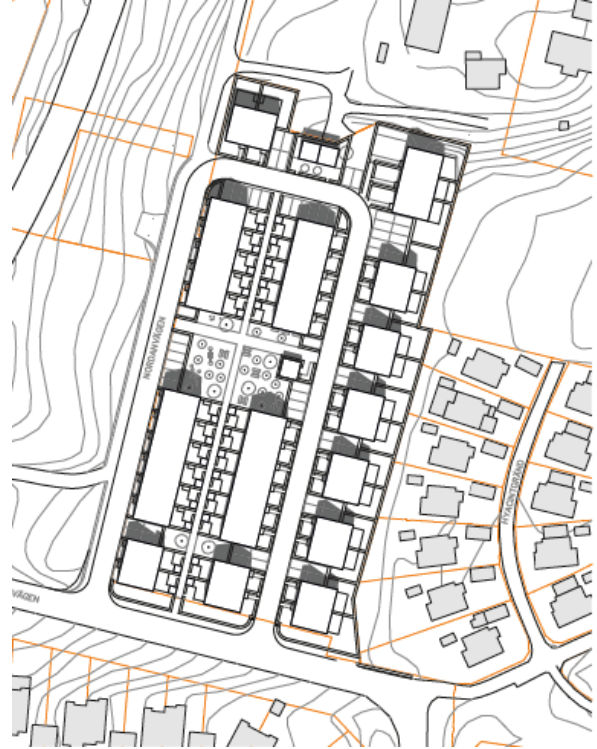


Maj kl. 15.00

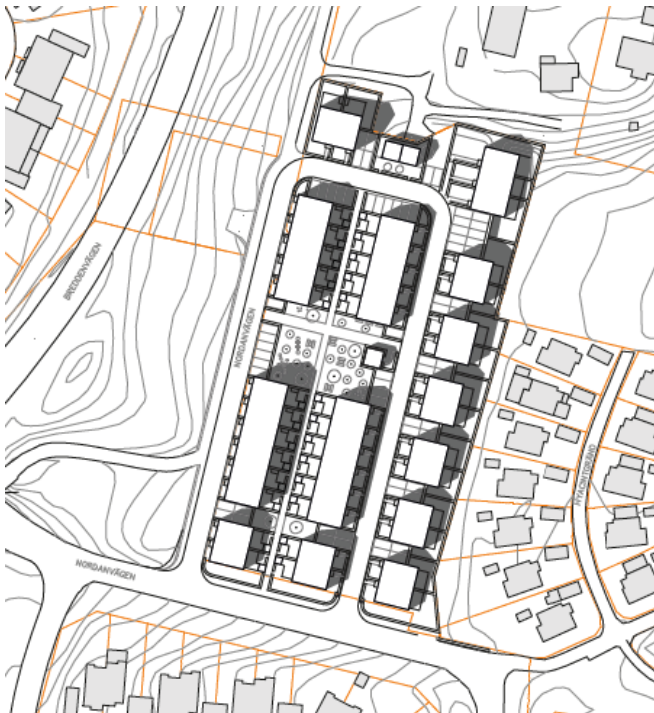




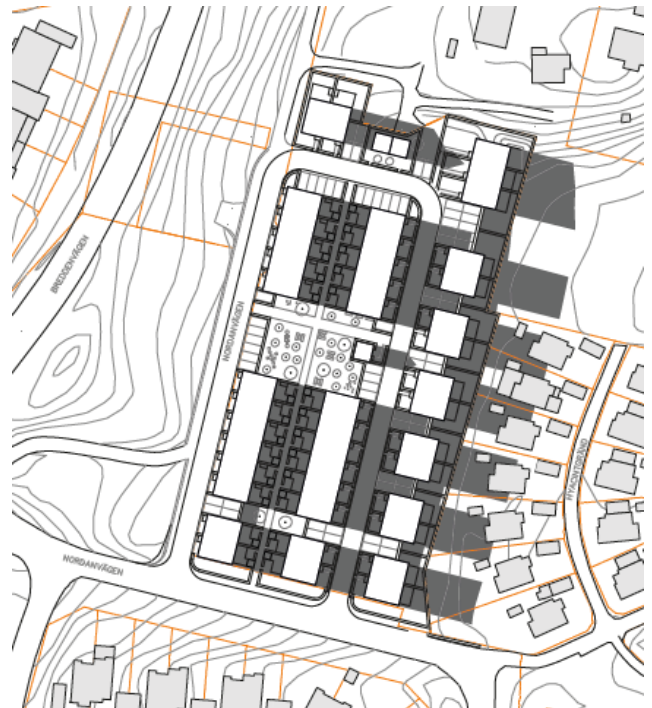
Maj kl. 18.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 15.00



Juni kl. 18.00

## Natur och ekosystemtjänster

## Natur och ekosystemtjänster

Grönskan inom bostadsområdet förekommer främst i form av planterade häckar och den grönska som tillskapas inom den lite större gemensamma ytan. Genom att till exempel plantera blommande växter kan ekosystemtjänster knutna till biologisk mångfald gynnas.

Skogsområdet närmast Breddenvägen utgör en viktigt spridningskorridor för tall- och barrskog. Även om skogsområdet inte ingår i planområdet kan naturmarken komma att naggas i kanten när gatan byggs ut. Exakt påverkan för enskilda träd kommer att utredas till planens granskningsskede. Utgångspunkten är dock att spridningsfunktionen inte ska påverkas negativt.

## Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev bankonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. I planläggningen av området har hänsyn tagits till barnens perspektiv genom att en gemensam grönyta för lek och social samvaro skapas centralt i området. Vid dialogmöte med närboende (se mer om dialogmötet på sidan 36) framkom önskemål om en gångväg utefter Nordanvägen. Idag finns en skarp kurva söder om planområdet där fordon ofta kommer i höga hastigheter samtidigt som gående rör sig i gaturummet. För att bidra till säkra trafikmiljöer för alla, men framförallt för barn som inte har samma medvetenhet kring trafiksituationer som vuxna, anläggs en gångväg utefter Nordanvägen på den del av gatan som kommunen har rådighet över. Gångvägen visas på kartbild sidan 9 figur (1).

Vid dialogmötet kom det även till kommunens kännedom att barn vistas i grönområdet närmast Breddenvägen. Även om platsen inte uppmanar till lek på grund av buller och närheten till Breddenvägen så rör sig många barn längs med sträckan under sin färd till och från Grimstaskolan eller Bollstanässkolan, vilket leder till att ytan används för spontanlek. Att bevara naturmarken är därför ett beslut som tagits med barnens perspektiv i åtanke.

## Teknisk försörjning

### Energianvändning

Området kommer att försörjas genom direktverkande el. Detaljplanen möjliggörs plats för en ny transformatorstation i planområdets västra del.

### Avfall och återvinning








Inom området planeras det för två miljöhus (se skiss sidan 6). I miljöhusen sker insamling av såväl förpackningar och tidningar som hushållsavfall. Med hänsyn till att förgårdsmarken framför husen är begränsad i sin storlek, kommer behållare för hushållsavfall inte finnas framför varje hus. Gatorna är dimensionerade för sopbil och hämtning sker i anslutning till miljöhusen.

## Vatten och avlopp

Nya ledningar för dricksvatten och spillvatten behöver dras fram till planområdet från Violvägen som ligger cirka 150 meter sydöst om planområdet. Befintliga dagvattenledningar finns i Nordanvägen för planområdet att ansluta till.

För att försörja planområdet med vatten- och avlopp (VA) förläggs ett nytt ledningsnät med dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar i den nya lokalgatan. Varje hus förses via interna ledningar inom fastighetsmark kopplade till kommunens anslutningspunkt för VA. Exakt placering av ledningsdragningar inom kvarteretsmark ska utredas vidare. Ledningar får ej dras under hus eller stödmurar.



- |   |                    |   |   |
|---|--------------------|---|---|
|  | Dagvattenledning   |  | Vilka bostäder som ansluts från respektive anslutningspunkt |
|  | Spillvattenledning |  | Dagvattenmagasin  |
|  | Vattenledning      |   |   |
|  | Dagvattenbrunn     |   |   |
|  | Anslutningspunkt   |   |   |

Ledningar förläggs även i u-området för att kunna ansluta fastigheten norr om planområdet, Grimsta 44:8, till kommunalt VA.

För att avvattna lågpunkten i gata 3 (se kartbild sidan 9) dras dagvattenledningen fram till gatans lågpunkt.

Dagvatten från gata leds till dagvattenbrunnar och i planområdets södra del anläggs ett dagvattenmagasin för rening och fördröjning av dagvatten.

## Dagvatten

Dagvatten definieras som vatten som rinner av markytan vid regn och snösmältning. Framtagen dagvattenutredning har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att de första 10 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).
- Att planerad exploatering inte ska öka belastningen på det kommunala dagvattennätet.
- Att uppsatta miljökvalitetsnormer för nedströms liggande recipient ska uppnås.

För att uppnå ovanstående krav krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet.

## Kvartersmark

Takdagvatten ska omhändertas genom utkastare som leder dagvattnet till gräsyta, stenkista eller magasin för infiltration eller fördröjning.

Dagvatten från tomtmark föreslås omhändertas i makadamdiken som följer häckarnas utbredning längs gårdstomterna. Makadamdiken anläggs genom att ett dike fylls med makadam som är krossad och storlekssorterad sten utan nollfraktion. På botten placeras som regel ett dräneringsrör som ansluter till dagvattennätet. Dagvattenlösningen skapar förutsättningar för infiltration och avledning av dagvatten även vid höga flöden.

För att klara fördröjning av 10 millimeter nederbörd inom kvartersmarken krävs en utjämningsvolym på 39 m<sup>3</sup>. Utslaget på respektive bostadstomt innebär det ett makadamdike som är 3 meter långt, 0,6 meter brett och 1 meter djupt inom respektive tomt. I diket planteras en häck för att skapa en tydlig gräns mellan gata och bostadstomt. Lösningen bidrar inte bara till fördröjning av dagvatten utan även till rening av vattnet. Utjämningsvolymen medför också att dagvattenflödet inte ökar jämfört med befintligt flöde vid ett dimensionerande 20-årsregn. På så vis förblir belastning av recipienten Norrviken oförändrad vad gäller flödestoppar.





Bild till vänster på krossdike under häck, bild till höger på parkering med permeabel yta

Dagvatten från parkeringsplatser omhändertas genom att markbeläggningen på parkeringsytorna görs genomsläpplig (permeabel). Parkeringsytorna har då via infiltration kapacitet att rena och utjämna sin erforderliga utjämningsvolym. Markens infiltrationsförmåga är sämre i den östra delen av planområdet men eftersom marken ändå behöver fyllas upp i öst finns förutsättningar för att fylla upp med massor som har bättre infiltrationsförmåga än nuvarande mark. Alltså ska denna lösning även fungera för husraden i öst.

Dagvattenutredningen har även föreslagit att dagvatten från parkeringsytor kan omhändertas genom att ett krossdike anläggs i parkeringsplatsernas absoluta närhet. Parkeringsplatsens lutning avgör dock om krossdike eller permeabel yta är lämpligt. Parkeringsplatserna bör helst luta ut mot lokalgatan för att säkra de sekundära avrinningsvägarna men en sådan lutning försvårar ofta anläggningen av ett krossdike varför permeabel parkeringsyta föreslås som dagvattenlösning.

#### **Bestämmelser som reglerar dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska ledas till fördröjningsyta inom den egna tomten.

Parkeringsplatser ska anläggas med genomsläppligt material i syfte att fördröja och rena dagvatten.

#### **Allmän platsmark**

För att klara det kommunala utjämningskravet inom gatemark krävs en utjämningsvolym på 16 m<sup>3</sup>. Med denna volym innebär heller inte dagvattenet från gatan en ökad belastning på det befintliga dagvattennätet nedströms. Volymen skapas genom att ett underjordiskt dagvattenmagasin förläggs i gatan inne i området. Förutom fördröjning sker rening av dagvatten i magasinet samt genom filter som placeras i dagvattenbrunnarna. För magasinets ungefärliga placering se kartbild sidan 19.

Sammantaget bedöms föreslagna dagvattenlösningar med fördröjning och infiltration bidra till att utjämningskravet på 10 mm klaras, att dagvattenledningarna nedströms inte överbelastas samt att recipienten Norrviken inte drabbas av ökad föroreningsbelastning.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

För att klara miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten och inte riskera en ökning av föroreningshalten i recipienten behöver dagvattnet renas inom planområdet innan det når recipienten. Dagvatten från tomtmark renas i diken med makadamjord och dagvatten från parkeringsytor renas då vattnet tillåts infiltrera ner i marken. Dagvatten från allmän platsmark renas genom ett perkolationsmagasin under gatan och kompletteras med rening i filter som placeras i dagvattenbrunnar.

Dagvattenutredningen har beräknat föroreningsmängder i utgående dagvatten för recipienten med och utan föreslagna dagvattenåtgärder. Beräkningarna visar på att föroreningsmängderna från planområdet minskar med minst 65% med föreslagna åtgärder. Planerad exploateringen bidrar således med förbättrade förutsättningar för att Norrviken ska uppnå god status, se tabell nedan.

Genom de fördröjningsåtgärder som föreslås kommer Norrviken heller inte belastas med ökade flödestoppar vid nederbörd, vilket också är positivt ur ett föroreningsperspektiv.

Ämne	Enhet	Föroreningsbelastning			Förändring* [%]
		Befintlig	Planerad utan dagvattenlösning	Planerad med dagvattenlösning	
Fosfor	kg/år	0,4	0,5	0,3	13
Kväve	kg/år	6	5	4	27
Bly	kg/år	0,01	0,02	0,01	6
Koppar	kg/år	0,05	0,06	0,02	53
Zink	kg/år	0,09	0,17	0,05	44
Kadmium	kg/år	0,001	0,001	0,0006	24
Krom	kg/år	0,013	0,017	0,007	48
Nickel	kg/år	0,008	0,019	0,008	4
Kvicksilver	kg/år	0,00011	0,00012	0,00008	27
Suspenderad substans	kg/år	67	160	60	10
Olja (mg/l)	kg/år	1,3	1,7	0,2	82
PAH (µg/l)	kg/år	0,002	0,001	0,0013	25
Benso(a)pyren	kg/år	0,00004	0,00009	0,00003	21

\* Avser reningseffekten från befintlig markanvändning till planerad med dagvattenlösningar

Tabell som visar årlig föroreningsbelastning för hela planområdet för befintlig och planerad markanvändning, med och utan dagvattenlösningar. Källa dagvattenutredning Geosigma.

## Översvämningsrisk vid skyfall

Eftersom hela området lutar i östlig riktning sker den huvudsakliga avrinningen från väst till öst. Framförallt vatten från planområdets norra del ansamlas i lågpunkten inom Grimsta 44:8. Vatten från planområdet rinner även in på befintliga bostadsfastigheter vid Hyacintgränd. Vid stora flöden, som uppstår vid ett 100-

årsregn, påverkas sannolikt planområdet även av ytvatten från det högre belägna skogsområdet närmast Breddenvägen (blåmarkerat område på bild A nedan).

Höjdsättning av området sker så att bebyggelse inte tar skada vid ett 100-årsregn och så att primära och sekundära avrinningsvägar skapas, främst utefter gatorna. Vattnet som tidigare kunde rinna till lågpunkten leds nu vidare via gatunätet och ut ur planområdet. Från planområdet leds vattnet till ett dike på andra sidan Nordanvägen, för att slutligen nå Norrviken. I den fortsatta planeringen ska höjdsättning på Nordanvägen studeras även utanför planområdet för att säkerställa att vattnet kan rinna ut från planområdet och till angränsande dike utan att omkringliggande bebyggelse skadas. Detta kan medföra att höjdsättningen för delar av Nordanvägen (se område inringat i gult på bild B) behöver förändras trots att del ligger utanför planområdet.

Blå pilar på bild B visar större avrinningsvägar som fångar upp skyfallsvatten från såväl allmän platsmark som kvartersmark. Röda pilar visar mindre avrinningsvägar som förhindrar skyfallsvatten från den östra husraden att rinna in på befintliga tomter. Exakt utformning av avrinningsvägen inom tomtmark ska studeras vidare. Projektering av gatorna pågår parallellt med planarbetet och kommunen ser i samband med projekteringen över möjligheten att anlägga dike närmast naturområdet som fångar upp delar av detta vatten.

I detaljplanen styrs gatornas höjdsättning samt att färdig golvnivå ska förläggas minst 0,3 meter över gatans nivå med hänsyn till översvämningsrisken från skyfall.

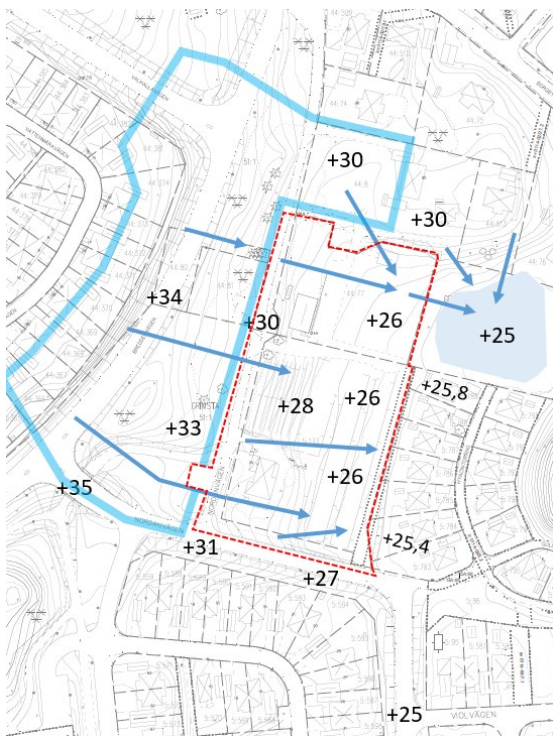


Bild A. Ytavrinning enligt befintliga topografiska förhållanden



Bild B. Avrinningsvägar efter exploatering

## Hälsa och säkerhet

### Brandkrav

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställt genom gatornas dimensionering. Då fordon kan stanna på gatan understiger avståndet mellan uppställningsplats och punkten för räddningsinsats 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar, vilket säkerställs då utrymning kan ske genom såväl framsidans entrédörr som mot baksidan. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Teknisk handbok, Upplands Väsby.

Inom planområdet planeras för en ny brandpost då närmaste brandpost finns på Violvägen, cirka 100 meter från planområdet. Brandposten föreslås placeras i norra delen av planområdet. Exakt placering kommer att ske i samråd med brandkåren Attunda.

### Buller

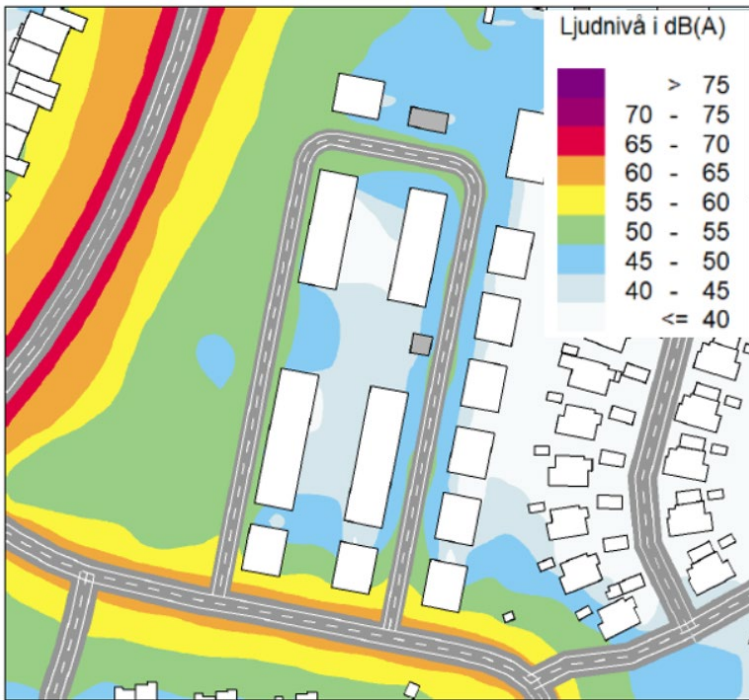
Planområdet är påverkat av buller från främst Breddenvägen och Nordanvägen. Bullerutredningen visar att riktvärdet vid fasad klaras för samtliga bostäder. Utifrån de beräknade utomhusnivåerna bedöms riktvärden inomhus kunna uppfyllas utan svårigheter med rätt dimensionering av fönster, fönsterdörrar, yttervägg och ventilationsdon.

Riktvärdet för uteplats klaras för majoriteten av bostadshusen, dock inte för de södra parhusen närmast Nordanvägen. För att även dessa bostäder ska ha tillgång till en uteplats som innehåller bullerriktvärdena krävs att lokala skärmar sätts upp. Hur avskärmning sker kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

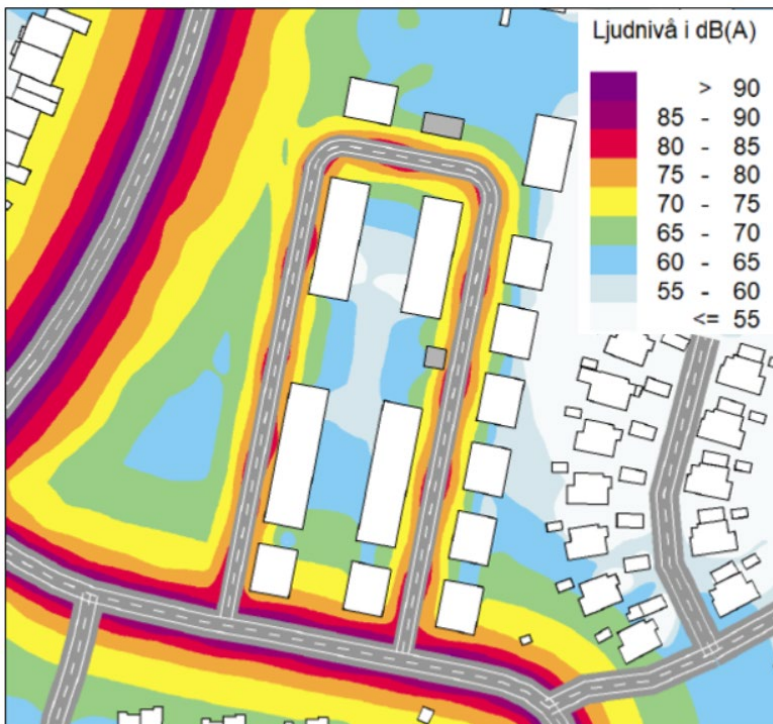
För att säkerställa att ljudnivåerna uppfylls reglerar plankartan att riktvärdena för buller ska klaras, vilket även följs upp i bygglovsskedet. Riktvärdena beskrivs mer ingående under förutsättningar, sidan 44.

Planområdet ligger utanför riksintresset Arlanda flygplats influensområde. Det förekommer dock relativt frekvent flygtrafik i området, i synnerhet nu när ett ökat antal kurvade inflygningar öster om Väsby tätort ska genomföras. Riktvärdena för flygbuller bedöms dock klaras för planområdet.





Ljudutbredning 1,5 meter över mark, ekvivalent ljudnivå, prognosår 2040



Ljudutbredning 1,5 meter över mark, maximal ljudnivå, prognosår 2040

## **Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken**

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

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Enligt 6 kapitel miljöbalken ska kommunen göra en undersökning om huruvida planen innebär en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 och 4. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med detaljplanarbetet.

### **Platsen**

På platsen har det tidigare legat en handelsträdgård. Växthusen är idag rivna och kvar finns två skjul samt ett bostadshus. Marken inom planområdet är till viss del asfalterad och de betongfundament från växthusgrunderna som finns kvar har blivit övervuxna med vegetation. Stora höjdskillnader förekommer inom området.

Inom området har det hittats halter av aromater som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning samt någon sorts ospecificerad oljetyp som troligtvis kommer från den gamla panncentralen. Området utgör högriskområde för radon.

Skogsdungen närmast Breddenvägen utgör ett viktig spridningssamband mellan värdefulla tall- och barrskogsområden. Området är till viss del stört av trafikbuller från Breddenvägen och Nordanvägen.

### **Påverkan**

Planens genomförande innebär att betongfundamenten från växthusgrunderna och de asfalterade ytorna kommer att tas bort samt att delar av marken behöver fyllas upp.

Fler människor kommer att röra sig i området vilket är positivt för den upplevda tryggheten samtidigt som biltrafiken i närområdet kommer att öka i och med tillskottet av bostäder.

Naturmarken närmast Breddenvägen riskerar att naggas i kanten när gatan byggs ut, vilket eventuellt kan komma att påverka spridningssambandet för tall- och barrskog.

### **Planen**

Markföroreningarna inom området kommer att avlägsnas så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppfylls.

Bebyggelsen ska uppföras radonsäkert, vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Gränsen mot naturmarken ska studeras vidare i det fortsatta arbetet. Utgångspunkten är att spridningssambandet inte ska påverkas negativt av exploateringen.

Planen möjliggör nya gång- och cykelbanor som syftar till att öka trafiksäkerheten inom området och bidra till skapandet av säkra skolvägar.

### ***Ställningstagande om betydande miljöpåverkan***

Med hänvisning till ovanstående bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser anses därför inte nödvändigt.

# Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

## **Avtal**

Mellan kommunen och exploatören, Nordanvägens fastighet AB, ska det tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

- Fastighetsreglering
- Att byggnation i huvudsak ska följa framtagen gestaltningsbilaga.
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse.
- Tidplan för planens genomförande.
- Kostnader för utbyggnad av gata samt övriga avgifter.

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat ramavtal. Kommunfullmäktige ska godkänna exploateringsavtalet innan detaljplanen antas.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

## Marköverlåtelse

Mellan kommunen och exploatören kommer mindre marköverlåtelser att ske. Överlåtelseerna regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Kvartersmarken kommer genom fastighetsbildning bli två exploateringsfastigheter för bostadsändamål. En bostadsrättsförening som äger fastigheterna kommer att bildas. Ansökning om fastighetsbildning görs av byggaktören/markägaren.

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

### *Allmän plats*

Följande mark (se illustrationen sidan 29) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Grimsta 51:1.

Del av Grimsta 44:7 ska överföras till Grimsta 51:1 för att möjliggöra gata (1).

Del av Grimsta 5:133 ska överföras till Grimsta 51:1 för att möjliggöra gata (2).

Del av Grimsta 5:133 ska överföras till Grimsta 51:1 för att möjliggöra gångbana (3).

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Observera att redovisade arealer är ungefärliga.

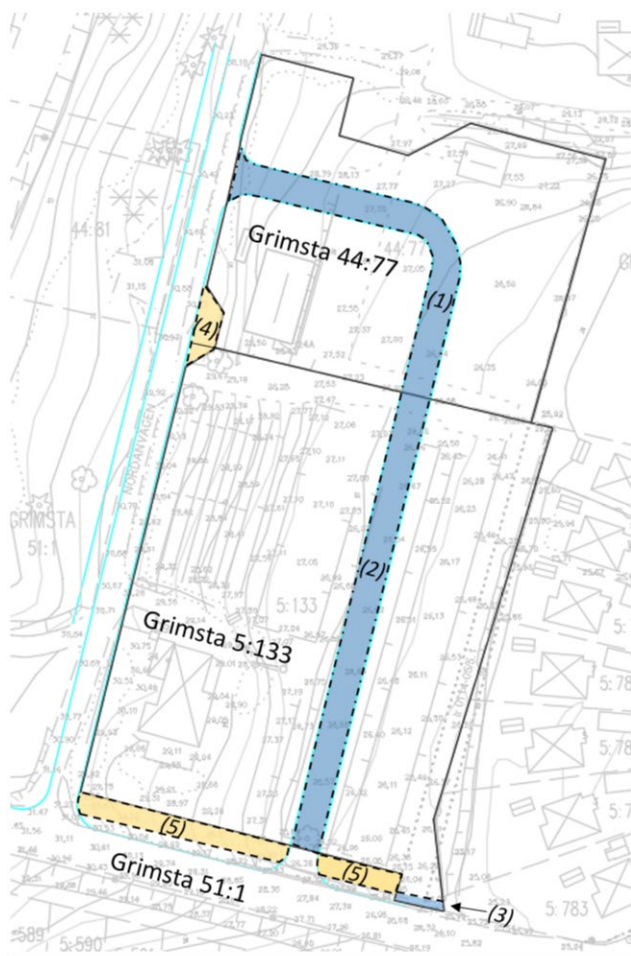
### *Kvartersmark*

Följande mark (se illustration sidan 29) är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

Del av Grimsta 51:1 ska överföras till Grimsta 5:133 samt Grimsta 44:7 för att möjliggöra bostadsändamål (del av 4).

Del av Grimsta 44:6 ska överföras till Grimsta 5:133 samt Grimsta 44:7 för att möjliggöra bostadsändamål (del av 4).

Del av Grimsta 51:1 ska överföras till Grimsta 5:133 för att möjliggöra bostadsändamål (5).



Blått är privatägd mark som övergår till kommunal mark. Gult är kommunal mark som övergår till privatägd mark.

## Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området idag. Planförslaget pekar ut följande ytor för gemensamma behov (se illustration sidan 30).

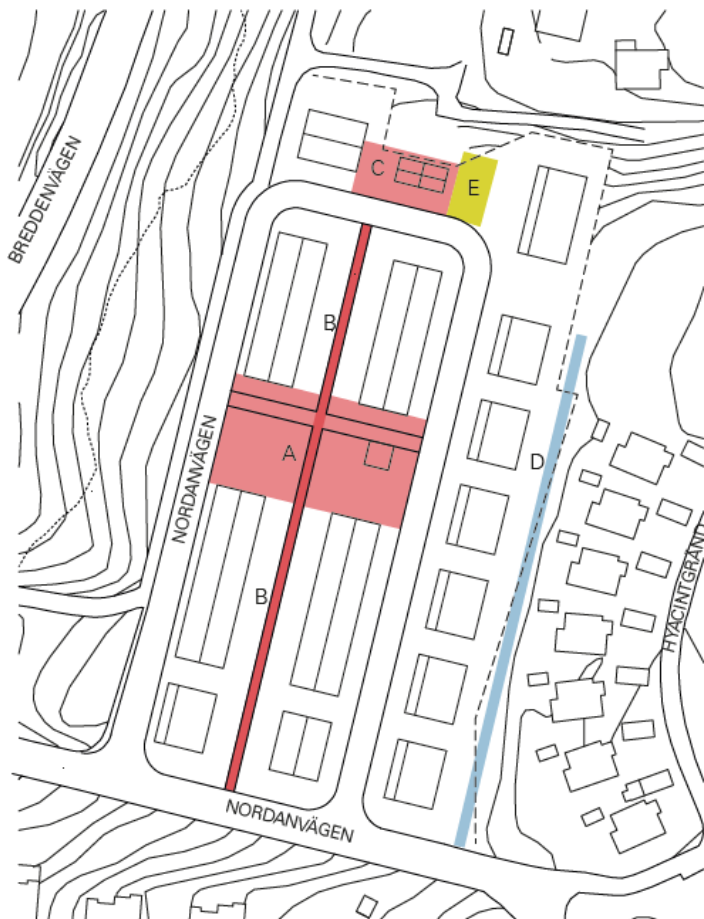
Område A är en gemensamhetsanläggning för lek och vistelse. Miljöhus ska uppföras inom området och bostadsparkering får uppföras närmast gatan.

Område B är en gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten. Marken ska utformas som ett svackdike och beläggas med genomsläppligt material.

Område C är en gemensamhetsanläggning för miljöhus och växthus.

Byggaktör/fastighetsägare eller den blivande bostadsrättsföreningen ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggningarna.





- Befintlig ledningsrätt som tas bort
- Ny ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggningar

## Servitut

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

### *Befintliga*

Enligt fastighetsförteckningen finns ett officialservitut (01-FRE-661) inom området. Servitutet belastar Grimsta 44:77 med rättighet för el, vatten och avlopp till förmån för Grimsta 44:8. På motsvarande sätt belastar servitutet även Grimsta 44:8 med rättighet för el, vatten och avlopp till förmån för Grimsta 44:77.

Servitutet avses upphävas och nya ledningar för VA respektive el förläggs i gatan. Exploatör ansöker om upphävande av servitutet, vilket regleras i exploateringsavtalet.

#### *Tillkommande*

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

### **Ledningsrätt**

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

#### *Befintliga*

Enligt fastighetsförteckningen finns en ledningsrätt inom planområdet (figur D på kartbild sidan 30). Det är fastigheten Grimsta 5:133 som belastas av ledningsrätt för ändamålet dagvattenledning. Ledningsrättshavare är kommunen och ledningens syfte är att avvattna lågpunkten inom Grimsta 44:8.

Exploateringen innebär att dagvattnets avrinningsvägar till Grimsta 44:8 till stor del skärs av och dagvattnet leds via gatan ut ur planområdet. Detta innebär att ledningsrätten kan tas bort utan att ersättas med någon ny i annat läge.

#### *Tillkommande*

I detaljplanen föreslås följande ledningsrätt bildas inom u-område.

Ledningsrätt för VA (figur E på kartbild sidan 30) föreslås inom fastigheten Grimsta 44:77. Ledningen syftar till att möjliggöra kommunalt VA till bebyggelsen inom fastigheten Grimsta 44:8.

Kommunen ansöker om såväl tillkommande ledningsrätt som upphävande av befintlig ledningsrätt hos Lantmäteriet.

### **Tekniska åtgärder**

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut samtliga allmänna anläggningar som krävs för genomförandet av detaljplanen. Efter att allmänna anläggningar färdigställts kan byggherrar få tillgång till sina fastigheter och byggnationen av bostäder kan påbörjas. Allmänna anläggningar som behöver genomföras redovisas nedan. Måtten är ungefärligt angivna.

- Utbyggnad av gata, 280 meter.
- Utbyggnad av gångbana, 120 meter.
- Utbyggnad av gång- och cykelbana, 90 meter.
- Framdragande av VA- ledningar till området, 180 meter.
- Anläggande av spill och vattenledningar inom området, 150 meter.
- Anläggande av dagvattenledning inom området, 220 meter.

## Dokumentation och kontroll

Föroreningar i mark ska avlägsnas innan byggnation påbörjas. Anmälan om efterbehandling ska göras till kommunens Bygg- och miljökontor senast sex veckor innan arbetet påbörjas.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till kommunens Bygg- och miljökontor i enlighet med 10 kapitlet 11 § Miljöbalken. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska kontoret informeras omgående. Bygg- och miljökontoret beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder.

## Ekonomiska åtgärder

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

## Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

### *Kostnader:*

Exploatören står för kostnaderna för utbyggnad av gatan, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats finns i kommunens flerårsplan med budget 2021-2023.

### *Intäkter:*

Gatukostnadsersättning från exploatören för gator samt anslutningsavgifter för VA som tillfaller VA-kollektivet.

## Kommunekonomiska konsekvenser

Driftskostnader för gata och VA.

## Avgifter och taxor

### Gatukostnader

Fastighetsägarens skyldighet att betala kostnader för utbyggnad av gata regleras i plan- och bygglagen (PBL) 6 kapitlet 24 §. I föreliggande detaljplan kommer kommunen att upphandla entreprenör som bygger ut gatan medan fastighetsägaren/exploatören står för kostnaderna. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

## Lantmäterikostnader

Förrättningskostnader betalas antingen av kommunen eller av fastighetsägaren. Vem som står för respektive kostnader regleras i exploateringsavtalet. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter taxa.

## VA-taxa

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

För anslutning av till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt för tiden gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggnings- och bruksavgift debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och meddelad.

## Elavgift

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

## Bygglovavgift

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

## Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Nordanvägens fastighet AB och kommunen vilket befriar från planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gata som allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator ansvarar kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av ledningar och byggnader inom kvartersmark. Blivande bostadsrättsförening kommer att ansvara för skötseln av de samfällda ytorna samt ledningar inom kvartersmark. Undantaget är de ledningar som ligger på kvartersmark men inom ledningsrättsområde. Dessa ansvarar kommunen för.

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Bygg- och miljönämnden hanterar bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

### Ledningsägare

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

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

För optokablar ansvarar respektive operatör.

### Bygglovpliktens omfattning

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

## Administrativa frågor

### Planens handläggning

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

### Tidplan

Samråd sommaren 2020

Granskning, preliminärt vintern 2020

Antagande, preliminärt Q1 2021

### Genomförandetid

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

Genomförandetiden i denna plan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras mot berörda fastighetsägares vilja.



# Förutsättningar

## Riksintressen

Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Bebyggelsen inom planområdet kommer inte att överskrida 20 meter.

## Kommunala planer och program

### Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan Väsby Stad 2040, antagen av kommunfullmäktige i juni 2018, ligger området inom det som klassas som ”småskalig stadsbygd”. Den småskaliga stadsbygden karakteriseras av framförallt bostäder men även verksamheter som främjar lokalsamhället och som inte innebär betydande störning. Den gröna närmiljön och större sammanhängande strövområden utgör värdefulla inslag för friluftsliv och rekreation. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

### Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige maj 2018.)
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige juni 2010).  
Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Handbok för avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun januari 2012.
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.

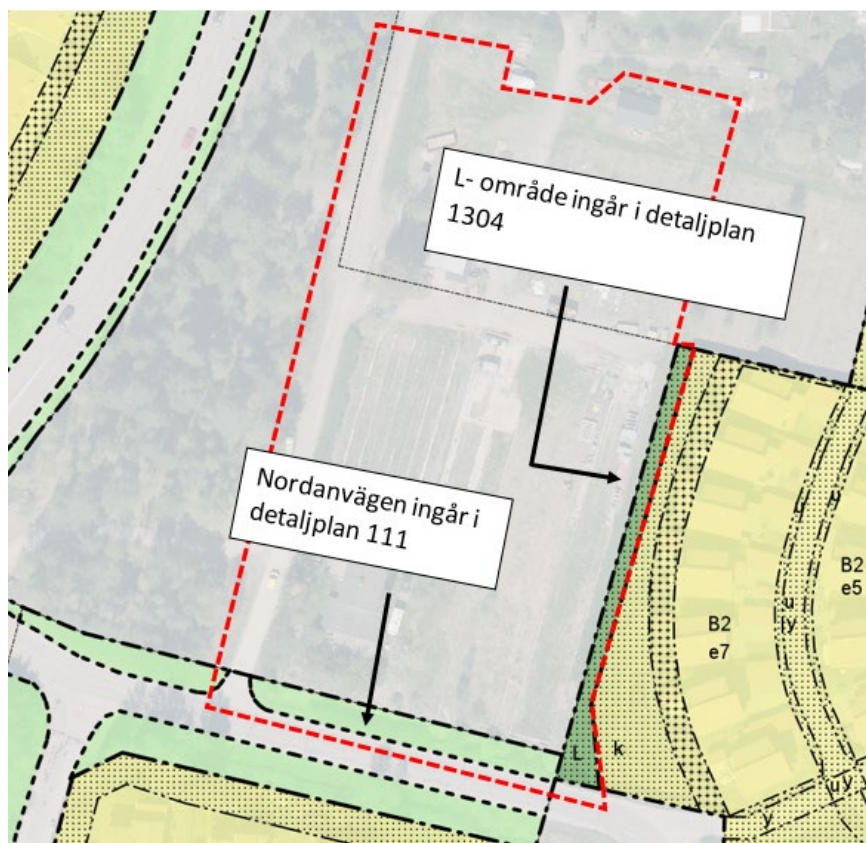
### Detaljplan och förordnanden

Övervägande del av området är icke planlagt.

Den södra delen av planområdet omfattas av detaljplan för område vid Norra Nordanvägen (111) som antogs i juni 1983. Aktuell mark är planlagd som gata och plantering. Genomförandetiden har gått ut.

En smal remsa utefter östra sidan av planområdet omfattas av detaljplan för södra Borgbyvägen (1304) som antogs i december 2003. Aktuell del är planlagd som handelsträdgård (L). Genomförandetiden gick ut i februari 2019.

Fastigheten Grimsta 44:77 omfattas av en avstyckningsplan (303) från 1937.



Gällande detaljplaner. Planområdets ungefärliga gräns markerat i rött.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet gav den 23 april 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

Miljö- och planutskottet gav den 5 juni 2019 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta samt påteckna ramavtal med Nordanvägen Fastighets AB.

## Genomförda dialoger

Den 16 maj 2019 bjöd kommunen in boende i närområdet till ett "öppet hus" för att prata om vilka problem, möjligheter och önskemål som finns kring platsen. De synpunkter som framfördes under dialogen berörde främst trafikfrågor, utformning av bebyggelsen samt användningen av naturmarken närmast Breddenvägen. Utifrån de synpunkter som framkom under dialogen har följande avvägningar gjorts;

- För att öka trafiksäkerheten utefter Nordanvägen anläggs en gångbana utefter den del av Nordanvägen som angränsar till bostadsområdet.
- Befintlig vändplan vid Nordanvägen bevaras.
- Naturmarken närmast Breddenvägen bibehålls som rekreativstråk och ingår inte i planområdet.
- Det blir ingen högre exploatering, med till exempel flerfamiljshus, inom området.
- Planen reglerar att endast parhus får uppföras närmast befintlig bebyggelse för att skapa släpp mellan husen vilket ger bättre förutsättningar för solljusinsläpp på befintliga hus baksidor.

En mer utförlig sammanställning av dialogmötet, daterad i maj 2019, finns att ta del av.

## Natur, rekreation och ekosystemtjänster

### Natur och rekreation

På platsen har det tidigare legat en handelsträdgård. Växthusen är idag rivna och kvar finns två skjul samt ett bostadshus. Marken inom planområdet är till viss del asfalterad och de betongfundament från växthusgrunderna som finns kvar har blivit övervuxna med vegetation.

Blandskogen närmast Breddenvägen nyttjas för närrekreation såsom lek och promenader. Cirka 1 kilometer från planområdet ligger Bollstanäs idrottsplats samt Norrvikensjön. Cirka 500 meter norrut, på andra sidan Breddenvägen, ligger Sandaskogen med motionsspår.

### Ekosystemtjänster

Enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster (Ekologigruppen, 2016) är planområdet en del av en sekundär spridningskorridor mellan de näst viktigaste områdena för äldre tallskog samt en primär spridningskorridor mellan de viktigaste områdena för äldre barrskog. Vid en närmare analys av spridningskorridoren visar det sig att det är skogsområdet närmast Breddenvägen som utgör den faktiska spridningskorridoren för såväl tall- och barrskog. Detta skogsområde ingår inte i planområdet men kan komma att naggas i kanten vid utbyggnad av gatan.

Inom själva planområdet finns inga identifierade ekosystemtjänster. Planområdet pekas ut som ett bristområde för ekosystemtjänsterna vattenrening och vegetation.

### Yt- och grundvatten

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

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskridas.

## Ytvatten

Recipient för områdets dagvatten är Norrviken. Norrviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (2020-03-11).

Norrviken har bedömts främst ha problem med övergödning och PFOS, vilka är de parametrar som måste förbättras för att miljö kvalitetsnormen ska uppfyllas. För vattenförekomsten gäller att ekologisk status inte får försämrats utan på sikt ska förbättras till miljö kvalitetsnormen god status till år 2027. God kemisk status ska uppnås med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver då det i dagsläget bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk status.

## Grundvatten

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Inom planområdet bedöms grundvattnets trycknivå ligga mellan 2,5 meter till 2,9 meter under nuvarande markyta.

## Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. I den nordvästra delen förekommer dock ingen kohesionsjord. Bergets överyta har påträffats mellan 1,3 – 4,1 meter under markytan. Delar av markytan har ett ytskikt av asfalt.

Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0,1 – 1,4 meter. Innehållet utgörs av sand, grus, mulljord och lera. I enstaka punkt har även tegel och trärester påträffats.

Kohesionsjorden utgörs av lera som ner till underliggande friktionsjord, eller som djupast ca 1,5 meter, är av torrskorpekaraktär för att djupare ner övergå till att utgöras av lera med lägre skjuvhållfasthet. Där lera förekommer uppgår den totala lermäktigheten till mellan 0,8 – 1,2 meter.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar bedöms planerad byggnation kunna utföras direkt i mark på förekommande morän och torrskorpelera med hel kantförstyvad platta av betong. Före grundläggning skall förekommande mulljord och fyllning schaktas bort.

## Bebyggelse

### Bostäder

Inom planområdet finns idag ett bostadshus samt två skjul som avses rivas.

### Service – offentlig och kommersiell

Bollstanässkolan med årskurs F-5 ligger 1 kilometer från planområdet och Grimstaskolan med årskurs 6-9 ligger 200 meter från planområdet. Förskolan Borgen ligger 250 meter från planområdet. Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messinghuset vid pendeltågsstationen. Dit är avståndet 3,5 kilometer fågelvägen.

Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet 3 kilometer. Till Bredden handelsplatsområde är det 1 kilometer. Avstånden är ungefärligt angivna.

### Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nummer 32. Inom planområdet finns inga skyddsrum och det finns heller inte krav på att bygga skyddsrum när ny bebyggelse uppförs. I Grimstaskolan finns dock ett skyddsrum som rymmer 300 personer.

## Kulturmiljö och fornlämningar

### Bebyggelsens karaktär och struktur

Planområdet ligger inom kommundelen Bollstanäs som är ett villasamhälle. Bollstanäs har anor som går tillbaka till en ursprungligen förhistorisk by, Grimsta, som 1789 köptes av kamrer Johan Henrik Boll. Han lät bygga en herrgård, som från 1794 benämndes Bollstanäs. År 1907 köptes gården av Rotebro-Bollstanäs Småbruks A/B som styckade av tomter. I mitten av 1910-talet fanns det ett 40-tal egnahem och handelsträdgårdar i Bollstanäs. Orten har därefter utvecklats som villa- och trädgårdsstad och är idag ett tillväxtområde som domineras av modern villa- och radhusbebyggelse.

Planområdet ingår inte i ett område som är av kulturhistoriskt intresse enligt kommunens översiktsplan eller annat planeringsunderlag. Inom området finns heller inga kända fornlämningar.

### Gator och trafik

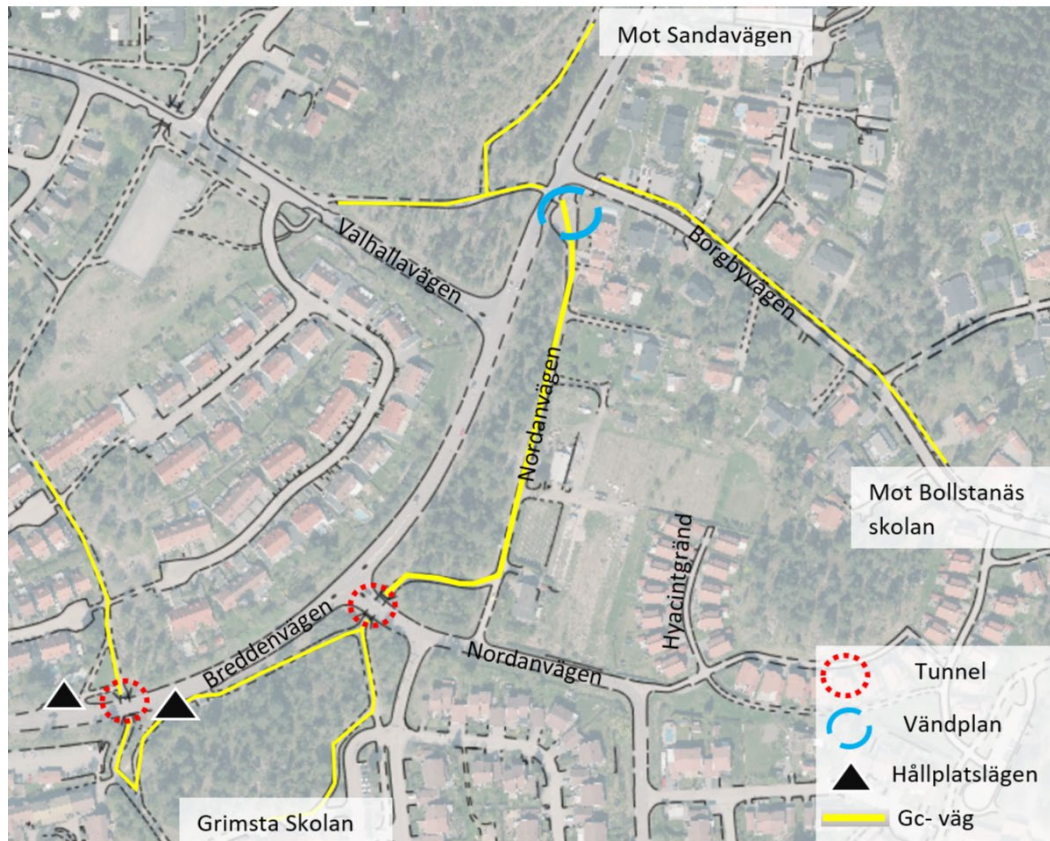
Området nås via Breddenvägen och Nordanvägen.

Separata gång- och cykelvägar förbinder området med omgivningen. Bra förbindelser finns till såväl Grimstaskolan, Breddenskolan och Bollstanäs skolan. Om man följer gångs- och cykelstråket längs med Breddenvägen norrut kommer man till Sandavägen och det regionalt separerade cykelstråket som leder vidare mot Väsby Centrum och



Stationsområdet. Det regionala cykelstråket in mot centrum nås även via Valhallavägen.

Den del av Nordanvägen som utgör gång- och cykelstråk fungerar även som infart till befintliga bostadsfastigheter utefter gatan. Vid vändplanen finns obebakade övergångsställen över Breddenvägen och Borgbyvägen. Söderut finns tunnlar under Nordanvägen och Breddenvägen. Närmaste busshållplats ligger vid Grimstaskolan, cirka 200 meter från planområdet.



## Teknisk försörjning

### Energianvändning

Fjärrvärme finns framdraget till Bredden. Att ansluta området till fjärrvärme anses inte möjligt inom ramen för detta projekt. Uppvärmning kommer därför att ske genom direktverkande el.

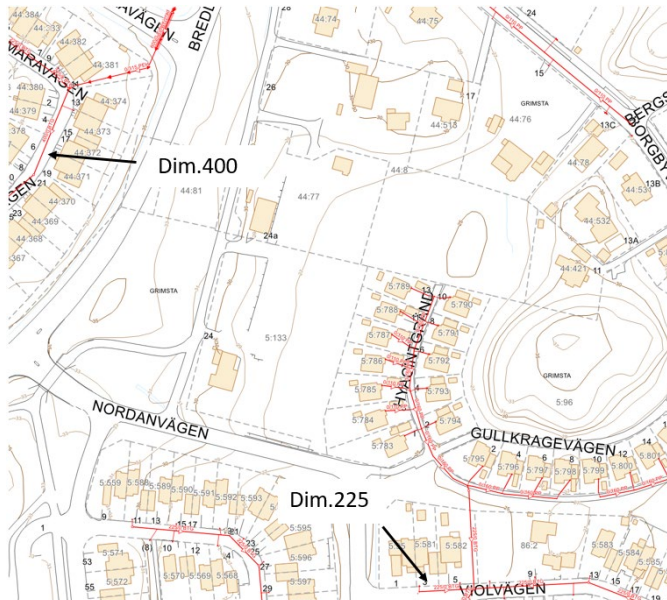
Eon och Skanova har ledningar i Nordanvägen och Borgbyvägen. Längsmed Nordanvägens gång- och cykelväg går både el- och fiberledningarna ovan mark. I samband med planens genomförande kommer den luftburna ledningen att grävas ner i gatan hela vägen bort till befintlig vändplan.

# Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp.

## Spillvattenledningar

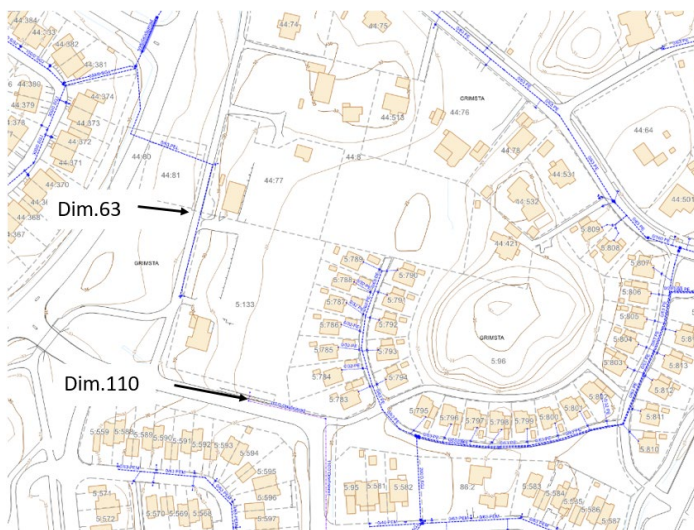
Söder om planområdet, i Violvägen, finns en spillvattenledning med dimension 225. Denna ledning ansluter till Mörtgränds AP och sträckan bedöms ha god kapacitet idag.



Spillvattenledningar

## Dricksvattenledningar

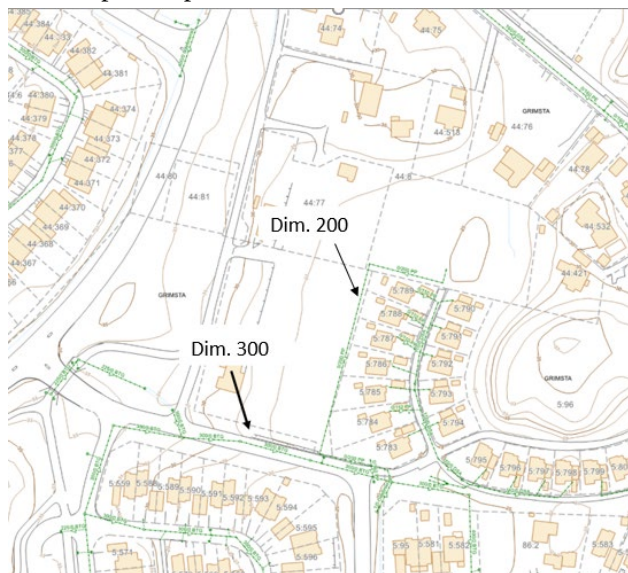
I planområdets västra del finns en befintlig dricksvattenledning, dimension 63. Fastigheterna Grimsta 5:133 och Grimsta 44:7 har varsin servisledning från denna. I planområdets södra ände finns även en vattenledning, dimension 110. Ledningen ser ut att vara en gammal lång servisledning för sommarvatten som sträcker sig ända ner till Grimstavägen och det är oklart om den är i bruk.



Vattenledningar

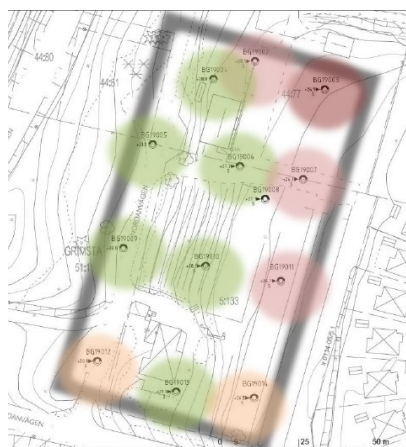
## Dagvattenledningar




Befintliga dagvattenledningar finns i Nordanvägen och sträcker sig längs planområdets södra kortsida för att sedan fortsätta söderut via Violvägen till Rudgränds utlopp i Norrviken. Denna ledning har en ytterdimension på 300 millimeter med ett fall på 2 promille vilket ger en flödeskapacitet på 48,3 l/s. Inom planområdet finns också en dagvattenledning som avvattnar lågpunkten som angränsar till planområdets nordöstra hörn. Dimension på denna ledning är 200 millimeter och en uppskattad flödeskapacitet på 20 l/s.



Dagvattenledningar

Idag infiltrerar dagvatten ner i marken eller rinner av längs med markytan. Möjligheten till infiltration varierar inom området. I den nordvästra delen av planområdet bedöms infiltrationskapaciteten vara god eftersom jordlagren vid dessa punkter huvudsakligen består av morän. I de östra delarna av planområdet är andelen lera något högre och här bedöms infiltrationskapaciteten som mer begränsad.



-  God infiltration
-  Måttlig infiltration
-  Begränsad infiltration

Provtagningsplatser för den geotekniska undersökningen med infiltrationsförmåga utmärkt (källa dagvattenutredningen).

## Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans (2009-2020 ) ambitioner. Planen omfattar både sådant avfall som kommunen ansvarar för och sådant som företag och producenter har ansvar för.

## Hälsa och säkerhet

### Föroreningar i mark

Området har tidigare varit en gammal handelsträdgård där ämnen som kan ha haft en miljöstörande effekt är eldningsolja och bekämpningsmedel. Eldningsoljan har dels förvarats i en oljecistern samt i en panncentral.

Inom området har tio stycken jordprover analyserats. I ett av dessa hittades halter av aromater som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I samma punkt påvisades även någon sorts ospecificerad oljetyp som troligtvis kommer från den gamla panncentralen. I övriga punkter hittades inga föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets angivna riktvärden för känslig markanvändning. Analys har även utförts vad gäller asfalten i en provtagningspunkt. Resultatet visar att asfalten inte innehåller stenkolstjära, vilket innebär att asfalten kan återanvändas inom ny vägkonstruktion.

Till detaljplanens granskningsskede kommer kompletterande geotekniska utredningar genomföras för att avgränsa markföroreningen. Föroreningarna kommer sedan att tas bort, troligtvis genom bortgrävning. För att säkerställa att så sker är planen förenat med ett villkor om att startbesked inte får medges förrän marken sanerats.

### Föroreningar i vatten

Prover från ett grundvattenrör, satt i planområdets östra del (GV11) visar att samtliga analyserade parametrar underskrider gränsvärdena från både SGU vad gäller grundvatten och Livsmedelsverket vad gäller dricksvatten. Dock påträffades bekämpningsmedel terbutylazin som är förbjudet sedan 2003. Halten av terbutylazindesetyl ligger på 0,02 µg/l vilket enligt SGU-rapport 2013:01 bedöms som låg halt där grundvattnet är måttligt påverkat. Under planarbetets gång kommer ytterligare en provtagning att göras av grundvattnet. Om den fortfarande visar låg halt så bedöms åtgärder inte behöva vidtas.

## Radon

I samband med den geotekniska utredningen har radonhalterna undersökts. Utförda mätningar visar att det inom området förekommer höga radonhalter. Marken klassificeras som högriskområde för markradon och för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande ska en mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.



## Buller

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida:

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

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

### Bullersituationen i området

Övervägande del av planområdet klarar ovan nämnda riktvärden för buller. Överlag ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på 45–50 dB(A) och maximala ljudnivåer på 55–60 dB(A). Nivåerna är dock högre närmast Breddenvägen och Nordanvägen.

## Luftkvalitet

Området har god luftkvalitet både vad gäller partikelhalt och kvävedioxidhalter. Miljökvalitetsnormer för luft beräknas inte överskridas.

## Medverkande

### Medverkande tjänstemän

Anna Silver	Kontoret för samhällsbyggnad, detaljplan
Andreas Venngren	Kontoret för samhällsbyggnad, genomförande
David Lundqvist	Bygg- och Miljökontoret
Eleni Zervou	Bygg – och miljökontoret, bygglov
Louise Andersson	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Per-Olov Nilsson	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Shabnam Ali Nazari	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Susanne Viker	Kontoret för samhällsbyggnad, VA



## Medverkande byggaktör

Henrik Hedman, Hedman Modée & Partners  
Stefan Forslund, Amneby Forslund arkitekter

Byggaktörens representant  
Byggaktörens arkitekt

## 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 kapitlet § 3.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar räknas in i byggnads arean.)

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

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

Takfot = den del av ett yttertak som skjuter utanför fasadväggen. Den har till uppgift att skydda delar av fasaden från nederbörd

## Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw  
Stadsarkitekt/ Planchef

Anna Silver  
Planarkitekt