



Detaljplan för

Norra Frestaby (fastigheten Ekeby 35:1 m.fl.)

Inom Fresta, Upplands Väsby kommun



Planbeskrivning – Granskning

Mars 2026

Standardförfarande

Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas

Diarienummer KS 2020:165



Upplands Väsby
kommun

Innehåll

Handlingar	3
Planhandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Förslag och konsekvenser	5
Plandata	5
Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.....	7
Bebyggelse.....	7
Kulturmiljö.....	10
Natur och ekosystemtjänster.....	11
Gator, trafik och parkering.....	12
Gestaltning.....	16
Barnperspektiv	25
Teknisk försörjning	26
Hälsa och säkerhet.....	36
Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	47
Undersökning om betydande miljöpåverkan	47
Precisering av planbestämmelse	48
Genomförande.....	55
Avtal.....	55
Fastighetsrättsliga åtgärder	55
Tekniska åtgärder.....	59
Ekonomiska åtgärder	60
Organisatoriska åtgärder.....	61
Administrativa frågor	62
Förutsättningar.....	63
Riksintressen och regionala program.....	63
Kommunala planer och program	64
Natur och ekosystemtjänster.....	67
Bebyggelse.....	72
Kulturmiljö.....	75
Rekreation.....	76
Gator, trafik och parkering.....	76
Teknisk försörjning	79
Hälsa och säkerhet.....	81
Medverkande	87
Kontoret för samhällsbyggnad	87

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:750, daterad 20 mars 2026

Denna planbeskrivning, daterad den 20 mars 2026

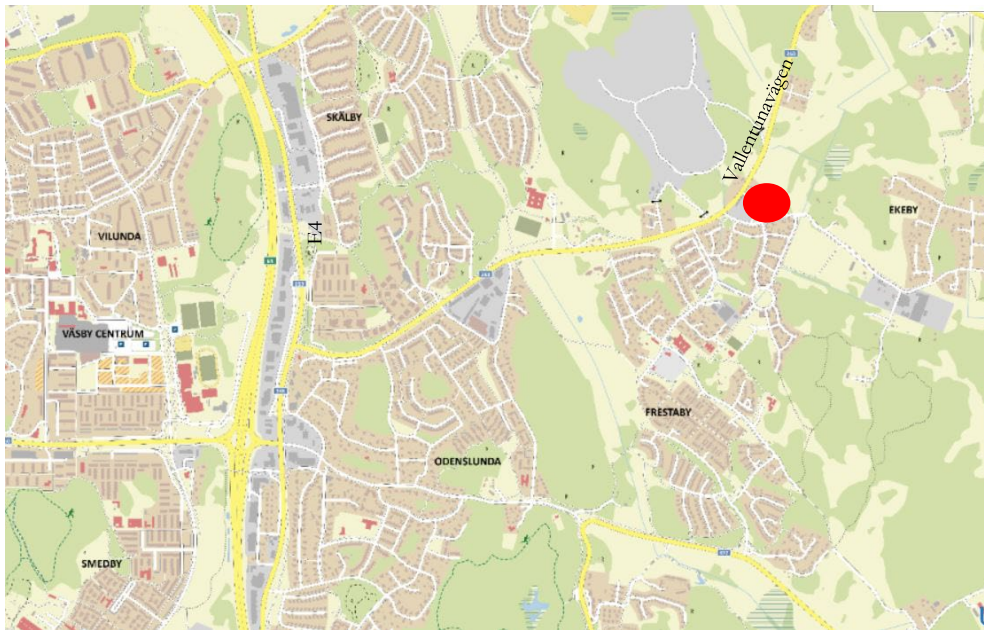
Gestaltningsskiz, daterad den 09 december 2025

Övriga handlingar

- PM Radonundersökning, Miljöanalys Scandinavia Geo AB 2018-12-07
- Kulturmiljöanalys, Afry 2022-02-28
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Upplands Väsby kommun 2026-03-25
- Miljöteknisk markundersökning, Afry 2022-03-17, reviderad 2024-11-07
- PM geoteknik, Afry 2022-03-24
- Bedömning gällande åtgärder som berör kulturmiljön för detaljplan Norra Frestaby, Upplands Väsby kommun 2022-04-28
- Trafikvibrationsutredning, Bjerking 2022-05-30
- Trafikutredning, WSP, 2025-11-14
- Riskbedömning, WSP 2022-10-24, reviderad 2024-09-06
- Bullerutredning, Soundcon, 2022-10-24
- Dagvattenutredning, Afry 2022-10-25, reviderad 2025-05-21

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i en blandning av flerbostadshus och radhus. Viktigt är även att bidra med en ökad trygghet inom området. Eftersom området ligger intill en av kommunens huvudleder och även fungerar som en entré in mot kommunens centralort och även till Frestaby är gestaltningen en central fråga. Förutom betydelsen av goda material så är det viktigt att bebyggelsen känns inbjudande och genomtänkt. Den ska både ta hänsyn till de närliggande byggnaderna och knyta an till tidigare verksamhet på platsen.



Figur 1. Länskartan med planområdet markerat i rött.

Förslag och konsekvenser

Plandata

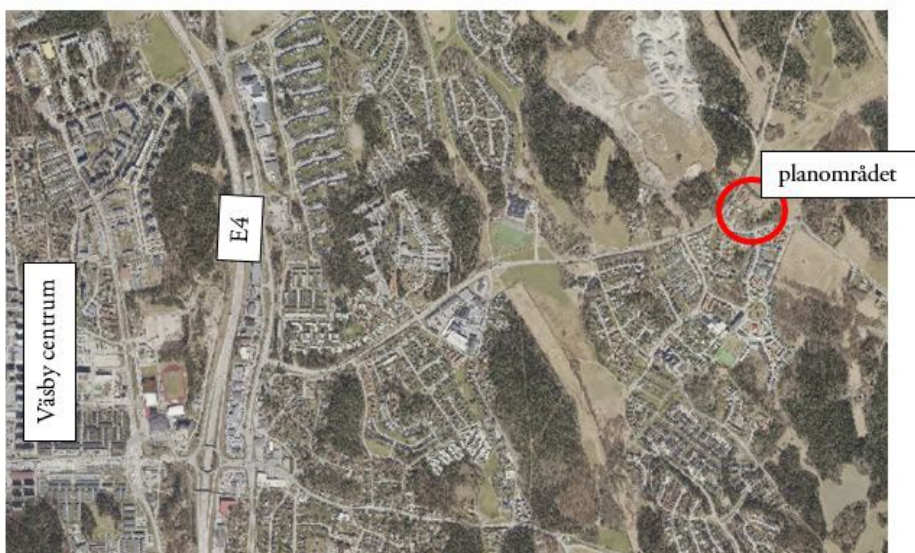
Planförfarande

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

Läge

Planområdet angränsar till Vallentunavägen, väg 268, i väster. Planområdet angränsar till jordbruksmark i norr, samt småskalig bostadsbebyggelse i söder och öster om fastigheterna.

Bebyggelsen inom Östra Frestaby består främst av småhus, parhus och friliggande villor, men har även inslag av flerfamiljshus.



Figur 2. Planområdets lokalisering i kommunen



Figur 3. Flygbild över planområdet och ungefärlig planområdesgräns markerad i rött

Den exakta geografiska avgränsningen av planområdet kan komma att justeras under planarbetets gång, beroende på vilka hinder eller möjligheter som framkommer.

Areal

Planområdet omfattar ca 3 hektar (ca 32 000 kvm).

Markägförhållanden

Inom planområdet:

Fastighet

Ekeby 35:1
Ekeby 35:2
Ekeby 1:1

Ägare

Växjö/Karlstad Fastigheter AB
Växjö/Karlstad Fastigheter AB
Upplands Väsby kommun

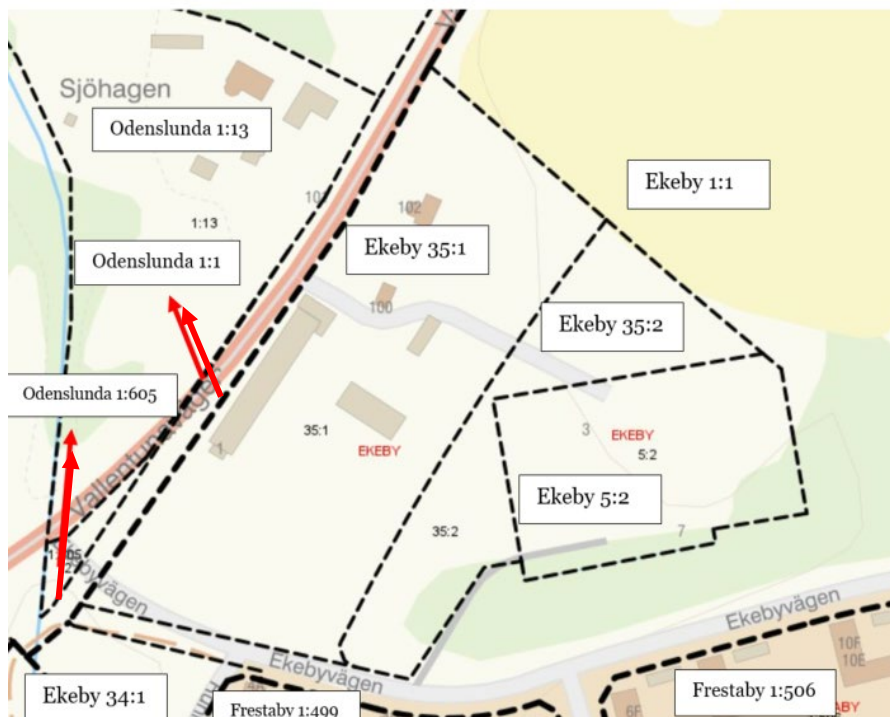
Utanför planområdet:

Fastighet

Ekeby 5:2
Odenslunda 1:1
Odenslunda 1:13
Odenslunda 1:605
Frestaby 1:499
Frestaby 1:506
Ekeby 34:1

Ägare

Bostadsrättsföreningen Fresta Ängar
Upplands Väsby Kommun
Privat
Upplands Väsby Kommun
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1
Bostadsrättsföreningen Boklok Runhälla
Upplands Väsby Kommun



Figur 4. Fastigheter inom och angränsande till planområdet.

Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanens har utformats utifrån platsens läge, omkringliggande bebyggelse, trafik och bullersituation samt riskavståndet från Vallentunavägen.

Bebyggelse

Planområdet är placerat öster om Vallentunavägen, en vältrafikerad led som också kräver skyddsavstånd på grund av att det är en rekommenderad sekundärled för farligt gods. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen hanteras på ett medvetet sätt och begränsar bullerproblematiken in till området samt tar hänsyn till riskavstånden från Vallentunavägen.

För att det gröna stråket i mitten av området ska vara skyddat från buller och trafik så har bebyggelsen använts för att skärma av och rama in. Bebyggelsen skapar ett tryggt och skyddat publikt stråk där människor kan mötas och som bjuder in till social samvaro i en skyddad miljö.



Bostäder

Inom detaljplanen föreslås ca 65 nya bostäder uppförda i flerbostadshus och radhus. Våningsantalet föreslås bli mellan 2,5–3,5 våningar. Eksbergsvägen bildar tre olika kvarter, två större och ett mindre kvarter. För att skärma utemiljöerna mot Vallentunavägens buller placeras byggnader som en rygg mot vägen i syfte att uppnå en tystare grön gård.

Det norra kvarteret är underbyggt med ett garage vilket minskar ytorna för markparkering. Två mindre flerbostadshus i 3,5 våningar och huvudsakligen radhus i 2,5 plan omfattar de två gröna gårdarna för gemensam samvaro och odling.

Vid den västra infarten till området placeras en byggnad som medger centrumverksamheter i bottenplan med bostäder i form av radhus/etagelägenheter ovanpå.



Figur 6. Illustrationsplan, Gestaltungsplan, Krook & Tjäder Arkitektkontor (2025).

ILLUSTRERAD VY FRÅN KVARTERSGATA I VÄSTER
MOT STADSRAHUS & FLERBOSTADSHUS



Figur 7. Illustrerad vy från kvartersgata i väster, mot stadsradhus och flerbostadshus, Ur Gestaltungsplan, Krook & Tjäder Arkitektkontor (2025)



Figur 8. Vy från kvartersgata i öster mot kvarteret i norr, Ur Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor (2025).



Fasad mot nordväst

Figur 9. Fasad mot nordväst, Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor (2025).



Fasad mot sydöst

Figur 10. Fasad mot sydöst, Gestaltningsbilaga, Krook & Tjäder Arkitektkontor (2025).

Arbetsplatser

I sydväst inom planområdet intill den nya planerade infarten placeras en byggnad som möjliggör centrumverksamheter i bottenplan.

Tillgänglighet

Byggnader, utemiljöer samt parkeringsgaraget ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls. Bostäderna ska ha tillgång till handikapparkering inom ett avstånd om högst 25 meter från entré.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 6 §. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med byggnationen ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

En kulturmiljöanalys togs fram av Afry (2022-02-28). Här beskrivs att fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 innehåller kulturhistoriska värden. Det finns, enligt analysen, både gemensamma som individuella kulturvärden på platsen. Utredningen har kommit fram till ambitionsnivå 3 för de gemensamma kulturvärdena. Enligt analysen innebär det att det kulturhistoriska värdet ska ses som en positiv tillgång.

Enligt en bedömning gällande åtgärder som berör kulturmiljön, som har tagits fram av Upplands Väsby kommun (2022-04-28), har kulturvärdena försvagats genom en mångårig förändring av byggnaderna på fastigheterna.

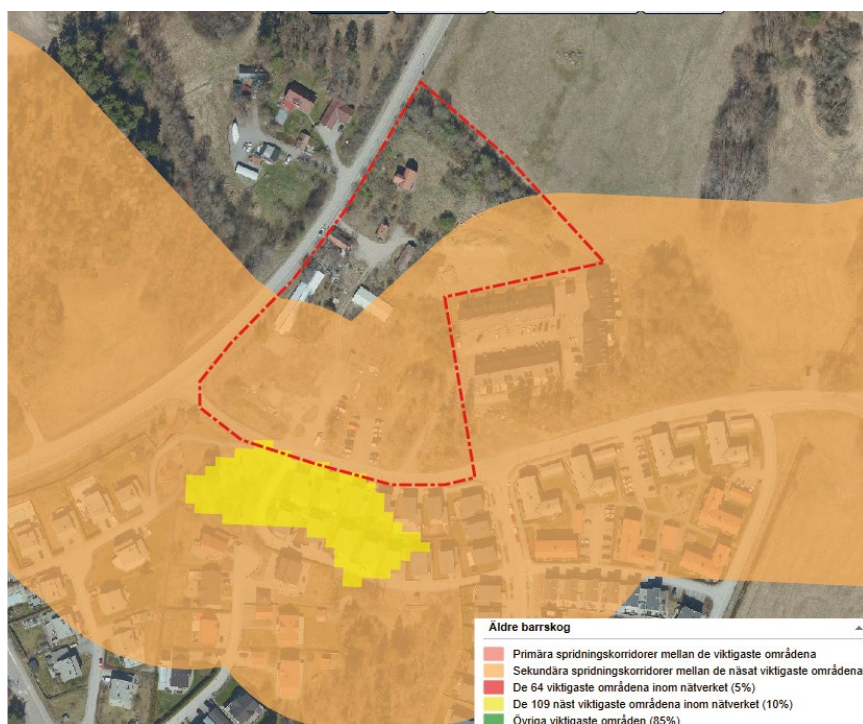
För att minska påverkan på kringliggande miljö i landskapet föreslås att planerad exploatering inte blir påtagligt tät, utan i stället småskalig och gles med möjlighet för större ytor för grönska och träd att leta sig in mellan byggnaderna. Det i sin tur innebär en minskad påverkan på kringliggande miljö i landskapet.

Innan rivning av samtliga byggnader inom planområdet ska en antikvarisk dokumentation utföras. På detta sätt kan kunskapen om miljöns historia bevaras. Dokumentationen förvaras i kommunens arkiv.

Natur och ekosystemtjänster

Planområdet består idag till största delen av bebyggelse i form av hus och växthus, farmartankar och ett gårdsområde som används som uppställningsplats för lastbilar, maskiner och liknande. Endast en mindre del i öster består av jungfrulig mark.

Större delen av planområdet ingår i en sekundär spridningskorridor för äldre barrträd. Exploateringen tar bort befintliga fruktträd samt några dungar av löv- respektive barrträd. Barrträden bedöms vara för få för att stödja den spridningskorridoren för arter knutna till barrskog som en stor del av planområdet ingår i.



Figur 11. Spridningskorridorer för äldre barrskog inom och utanför planområdet.

Genom att planera för grönområden och trädgårdar med nektargivande växter kan planområdets funktion som spridningslänk för pollinatörer stärkas mot idag. Plantering av nektarväxter, uppsättning av biholkar, fågelholkar och liknande kan också stärka livsmiljön för pollinerare. Inhemska växter kan med fördel användas, för att minska risken för invasiva arter samt gynna den biologiska mångfalden.

Anläggandet av gröna tak på byggnader skulle ytterligare förstärka den biologiska mångfalden. Om större träd behöver fällas kan de grövsta delarna av stammen läggas som död ved i närliggande naturområden, gärna i solbelyst läge. Då unga, nyplanterade träd inte bidrar med ekosystemtjänster i samma omfattning som större träd behöver varje fällt träd ersättas med minst två nya. Inom planområdet kommer det att ges möjlighet till odling och en ambition finns att bevara skott från de gamla fruktträden, vilket skulle bevara dess genetiska variation.

I planområdets norra del invid trädridån Vid trädridåns bas finns en gammal stenmur, vilken är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, eftersom den står i anslutning till jordbruksmark. I plankartan är området planlagt som "NATUR". Eventuell åverkan på denna kan behöva en dispens från biotopskyddet och vid åverkan på särskilt skyddsvärda träd behöver samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hållas med Länsstyrelsen.

Gator, trafik och parkering

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Upplands Väsby station och nås via väg 268 Vallentunavägen med statligt huvudmannaskap och Ekebyvägen med kommunalt huvudmannaskap.

I anslutning till området ligger Eksbergsvägen, enskild väg som i dagsläget fungerar som in- och utfart för Ekeby 5:2.



Figur 12. Nuvarande gatustruktur inom och omkring planområdet.



Figur 13. Framtida vägnät, ungefärlig placering inom planområdet.

Genom att leda den huvudsakliga trafiken genom mitten av området (Grön, lokalgata) undviks det att för många vägar delar upp kvarteren i för små områden. Syftet är att säkerställa att området inte domineras av vägar och biltrafik, utan tvärtom underordnar sig de gående i området.

Eksbergsvägen kommer att samutnyttjas med grannfastigheten, Ekeby 5:2.

Gång och cykeltrafik

Planförslaget kommer att generera nya rörelsemönster och behov av resor till fots och cykel. Planförslaget bidrar till ett ökat behov av att korsa Ekebyvägen (passagebehov) för att ta sig till det övergripande gång- och cykelvägnätet på södra sidan Ekebyvägen och vidare till lokala målpunkter så som skola och kollektivtrafik. Lokalgatan inom planområdet utformas med separat gångbana på en sida. Cykling på Eksbergsvägen bedöms kunna ske i blandtrafik med hänvisning till låg hastighet och bedömt låga biltrafiksflöden.

Kollektivtrafik

Det finns ingen planerad förändring av kollektivtrafiken i och med planens genomförande.

Biltrafik

Planförslaget kommer resultera i fler resor längs med både Vallentunavägen samt Ekebyvägen i samband med att området utökas med bostäder och en mindre verksamhet.

Trafiken som beräknas alstras av exploateringen har beräknats med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg. Resultaten visar att området kan komma att alstra uppemot 1000 trafikrörelser per dygn, varav knappt 600 fordonsrörelser från motorfordon (inklusive tung trafik). (Trafikutredning WSP, 2024).

Eksbergsvägen klassas som lokalgata vilket innebär att omgivningens behov prioriteras framför framkomligheten för motorfordon. Gatan saknar genomfartstrafik och väntas få ett trafikflöde motsvarande ca 20% av alstringen per dygn, dvs omkring 120 motorfordonsrörelser i maxtimme (Trafikutredning WSP, 2024).

Ekebyvägen är en av de mer trafikerade anslutningarna till väg 268 och en korsningsstudie har gjorts för att utreda eventuell påverkan och åtgärdsbehov. Fem olika scenarier har undersökts. Vid en utbyggnad av planförslaget Norra Frestaby överstiger belastningsgraden 0,6 och därmed bedöms korsningens kapacitet som mindre god standard.

Beroende av ytterligare bebyggelseutveckling i området kan korsningen i framtiden komma att bli överbelastad. Olika typer av kapacitetshöjande åtgärder har undersökts för att hantera trafiken i de olika scenarierna. Planområdets utbredning har anpassats för att inte förhindra framtida åtgärder i korsningen.

Med anledning av möjliggörandet för centrumverksamheter inom planområdet har krav ställts på in- och utleveranser. Dimensionerad trafiksituation i korsningen är därför möte mellan lastbil och personbil. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Backrörelser ut mot uppsamlade lokalgata ska undvikas. Utrymme för separata höger- och vänstertillfarter ut på väg 268 samt utrymme för refuger har säkerställts i plankartan i syfte att framtidssäkra systemet och möjliggöra för ytterligare exploatering i närområdet. En systemhandling har tagits fram efter samrådet och används som underlag för förslagets utformning.



Figur 14. Förslag lokalgata markerat i blått

Vägplan

Ekebyvägen är en av de mer trafikerade anslutningarna till väg 268 och en korsningsstudie har gjorts för att utreda eventuell påverkan och åtgärdsbehov. Fem olika scenarier har undersökts. Vid en utbyggnad av planförslaget Norra Frestaby överstiger belastningsgraden 0,6 och därmed bedöms korsningens kapacitet som mindre god standard.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark både ovan samt under mark. Planförslaget möjliggör ett garage under norra kvarteret (nummer 2). Garaget föreslås att nås via en trappa och hiss på östra sidan av kvarteret.

Planerade parkeringsplatser:

1. Infart garage
2. Garage under mark
3. Markparkering

4. Parkering på förgårdsmark (se bild nedan)



Figur 15. Angöring och parkering

Parkering dimensioneras i enlighet med parkeringstalen i Trafikplan för Upplands Väsby kommun (2013) och ska lösas inom kvartersmark. Förslaget innebär byggnation av cirka 65 bostäder i varierade storlekar och former samt möjlighet till en mindre verksamhet. Planområdet ligger delvis inom kriterierna för kollektivtrafikens kvartstrafik och delvis inom kriterierna för sällantrafik. Enligt Trafikplanen (2013) innebär detta att det ska finnas möjlighet för att uppföra 111 p-platser till förmån för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse ska fördela 111 parkeringsplatser enligt Tabell 1 nedan fördelat utefter bostadstyper på följande vis:

Tabell 1. Parkeringsfördelning baserat på de olika bostadstyperna inom planområdet.

Bostadstyp	Antal bostäder	Parkeringsnorm	Parkeringsplatser
2 Rum-och kök (rok)	8 stycken	1,0	8 stycken
3 rok	6 stycken	1,2	7 stycken
4 rok	4 stycken	1,3	5 stycken
5 – 6 rok	35 stycken	1,4	49 stycken
Radhus	12 stycken	2,0	24 stycken
Besöksparkering	-	0,1	7 stycken
Handelsparkering	-	0,04	11 stycken
Totalt	-	-	111 stycken

Bilparkeringarna möjliggörs i olika former genom markparkering, parkering på förgårdsmark samt i ett underjordiskt garage i norr, dispositionen är strukturerat på följande vis:

<u>Parkeringstyp</u>	<u>Antal</u>
Markparkering	44 st
Garage	42 st

Planförslaget reserverar mark för att inrymma 112 parkeringsplatser.

Parkering för cykel dimensioneras också utifrån riktvärden i kommunens trafikplan. Det finns behov av uppemot 200 platser för cykel, dessa planeras med väderskydd nära entréer till bostäderna.

Gestaltning

Som underlag till planarbetet har en gestaltningsbilaga för bebyggelsen inom planområdet tagits fram av arkitektkontoret Krook & Tjäder 2022, reviderad 2025. Som entré till Väsby är det viktigt att området känns välkomnande och välutformat. En god gestaltning och bra material speglar kommunens ambitioner gällande arkitekturen. Gestaltningsbilagan ska läsas tillsammans med planbeskrivningen.

En modern småstad

Upplands Väsby kommun har sedan 2013 en av kommunfullmäktige beslutad policy som beskriver vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Den senaste versionen antogs av kommunfullmäktige den 21 maj 2018. Stadsmässighetsdefinitionen syftar till att beskriva gestaltning av rummet mellan husen, det vill säga, offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs 15 juni 2020 ett dokument kring gestaltning av nya byggnader.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom det som klassas som småskalig stadsbygd. Stadsmässighetsdefinitionen tillämpas i lägre grad i dessa områden, men har varit vägledande för planeringen av gatustrukturen och dess möte med ny bebyggelse.

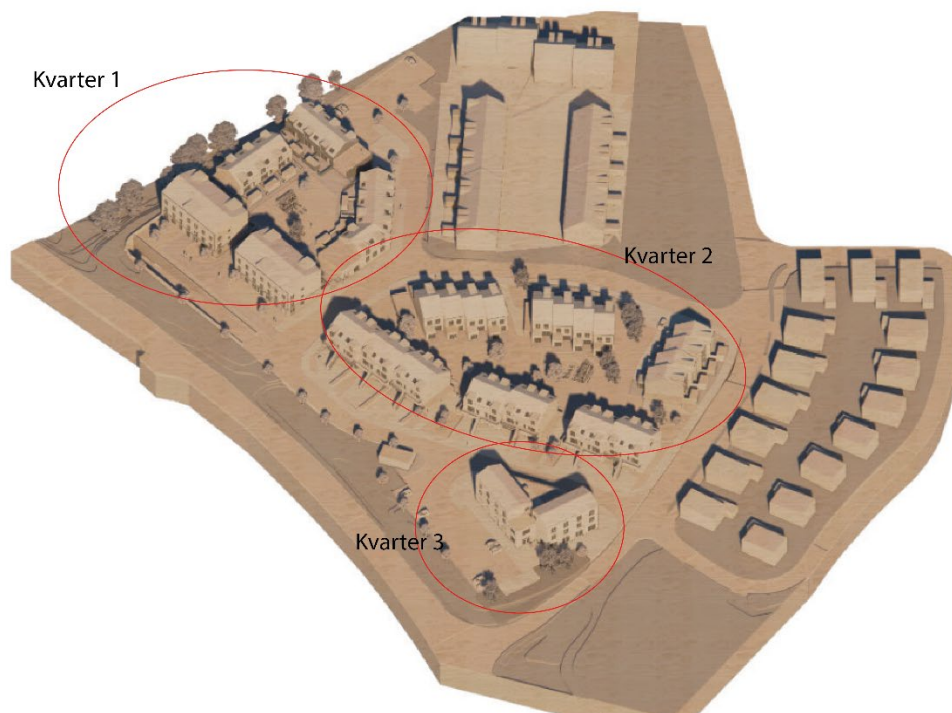
För Småskalig stadsbygd måste dessa två avsnitt tillämpas:

- Det offentliga rummets struktur och innehåll
- Trygghet, orientering och ögon mot gatan - upplevelse av närvaro i det offentliga rummet.

Gestaltningsbilagan till stadsmässighetsdefinitionen gäller framförallt flerbostadshus men eftersom området bjuder på några mindre sådana gäller bilagan även här. Framförallt handlar det om husens placering i förhållande till den omgivande miljön men även hur husen ”landar” på marken och de material som används. På flerbostadshusen bör sådana material användas som åldras väl och som känns robusta och beständiga. Taken ska i huvudsak luta och entréerna ska göras välkomnande.

Bebyggelse

Strukturen har tagit inspiration från det som funnits på platsen tidigare, en näringsverksamhet som bedrivit trädgårdsodling och växtförsäljning. Tanken är att ett grönt stråk ska skapas från norr till söder som kommer att bli en samlingsplats och en möjlighet för boende och förbipasserande att röra sig igenom området. Idén om Handelsträdgården återskapas genom odlingslådor och växthus för de boende i de två områdena. Områdets placering intill Vallentunavägen och som entré både till centrala Väsby och Frestaby gör att utformningen av bebyggelsen blir oerhört viktig. Området ska både signalera trygghet och robusthet samtidigt som det ska kännas inbjudande och omhändertaget. Det här görs både genom de material som används men även husens gestaltning och de offentliga miljöernas utseende.



Figur 16. Bild: Flygvy från sydväst, samt uppdelning av de olika kvarteren som ingår i planförslaget, Krook & Tjäder Arkitekter (2025).

Kvarter 1

Kvarteret i norr formar sig runt en skyddad mindre gård. Mot Vallentunavägen placeras två flerfamiljshus i 3,5 plan med lägenheter. Våning tre får etagelägenheter med takkupor mot innergården. Runt gården ligger lägenheter i 1,5 plan med egen entré och uteplats. Huskropparna i öst aktiverar gatan genom bostadsyta, festlokal och cykelparkering i markplan. Innanför dem döljs ett parkeringsgarage, delvis under mark, som plockar upp höjdskillnaden. Via en trappa och hiss på östra sidan nås parkeringsplatserna i nordöst och trapporna i söder och norr kopplar bostäderna till trädningen i norr och områdets gröna stråk. Viktigt här är att kvarteret både vänder sig utåt och inåt. Eftersom tryggheten i området är viktig behövs "ögon" ut mot de offentliga stråken och platserna. Fönster och dörrar ut mot det allmänna behövs därför och blir ett viktigt inslag. Inåt bostadskvarteret hjälper de egna entréerna till att skapa liv och rörelse.

Husen har sadeltak för att fänga upp de gamla byggnadernas form. Takkupor och spröjsade fönster flirtar också med den äldre arkitekturen. Träfasader och takpannor ger goda, välbekanta material som spelar väl mot de gröna omgivningarna. En stramare fasad mot gatan ger stadsmässighet. In mot gården finns möjlighet till större balkonger och en mer avslappnad miljö.



Figur 17. Översiktsbild för föreslagen bebyggelse inom kvarter 1.



Figur 18. Gårdsfasad mot sydväst, Krook & Tjäder Arkitekter (2025).



Figur 19. Fasad mot sydöst, Krook & Tjäder Arkitekter (2025).



Figur 20. Fasad mot sydväst, Krook & Tjäder (2025).



Figur 21. Fasad mot nordväst, samt gårdsfasad mot sydöst Krook & Tjäder (2025).

Kvarter 2 – Östra sidan

Längs sydöstra sidan av området finns radhus placerade förskjutna till varandra i grupper om fyra. De har ett förråd på framsidan och de radhus som ligger längs Ekebyvägen har tillgång till en markparkering längs på baksidan av husen och de som inte ligger längs Ekebyvägen har en yta för parkering framför husen. På baksidan möter ett uppglasat burspråk och uteplats det gemensamma gröna stråket med växthus och planteringar. Radhusen är i trä med sadeltak i 2,5 våningar. Där den översta ryms under taket. Sadeltak, takkupor och spröjsade fönster ger en förnimmelse av den äldre arkitekturen.



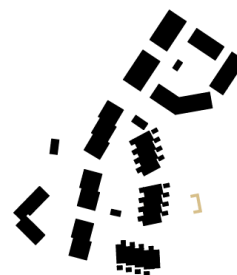
Figur 22. Översiktspåbild över föreslagen bebyggelse inom planområdets sydöstra del, Krook & Tjäder (2025).



Fasad mot gård (3 radhus)



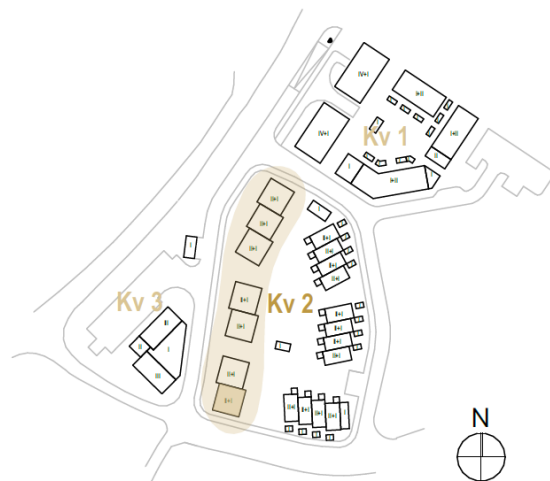
Fasad mot gata (3 radhus)
(förråd framför entre visas ej)



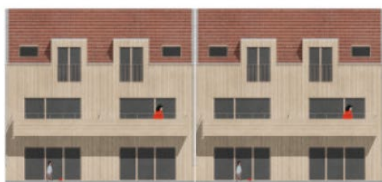
Figur 23. Sektioner över radhusfasader i sydöst, Krook & Tjäder (2025)

Kvarter 2 – Västra sidan

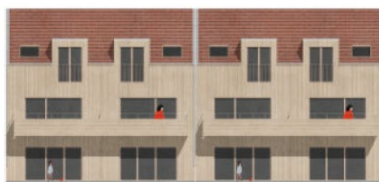
Stadsradhusen har en stor 5-rumslägenhet i bottenvåningen och ovanpå ligger två etagelägenheter/radhus som nås via en yttre trappa och entrébalkong. Husen paras två och två och förskjuts i förhållande till varandra. Framför varje hus finns en gemensam parkeringsplats för de boende. På baksidan finns vistelseytor som uteplatser och balkonger mot områdets gröna stråk. Husen har också möjlighet att utformas som 2,5-vånings radhus. Stadsradhuset har möjlighet att delas upp i två bostäder, en på övervåningen och en på nedervåningen. Entrén till bostäderna sker dels på bottenvåningen dels via en trappa som leder en våning upp. Viktigt här är att trappan blir så diskret som möjligt och helst göms på sidan av huset vilket också ges möjlighet till i plankartan. Även de här husen är i trä med en mer stram sida mot Vallentunavägen och en mer lekfull in mot den gröna gården.



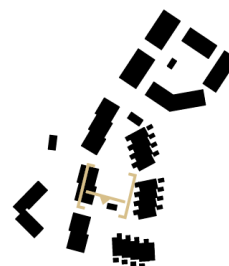
Figur 24. Översiktsbild över föreslagna stadsradhus sydväst inom planområdet



Fasad mot gård (visar två hus)



Fasad mot gata (visar två hus)



Figur 25. Sektion över fasad mot gård samt fasad mot lokalgatan, Krook & Tjäder (2025)

ILLUSTRERAD VY FRÅN KVARTERSGATA I VÄSTER
MOT STADSRADHUS & FLERBOSTADHUS



Kvarter 3

Bottenvåningen utgörs av en verksamhetslokal, entré till flerbostadshus, cykelparkering, inlastning till verksamheten samt möjlig placering för miljörum. Nordväst om byggnaden finns tillhörande parkeringsplatser. Ovanpå bottenvåningen finns 4 etagelägenheter med egna entréer från en liten gård i soligt läge. Byggnaden skapar med sin form ett bullerskydd mot Vallentunavägen. Viktigt här är att bottenvåningen blir så uppglasad som möjligt så att det inte blir ett ”dött” utrymme utan en levande fasad. Det är runt husens bottenvåningar som människor rör sig och för att det ska kännas tryggt behöver det finnas ”ögon” som ser annars kommer människor att välja att ta sig fram via andra vägar.



Figur 26. Översiktspild över flerbostadshuset i sydväst, Krook & Tjäder (2025).

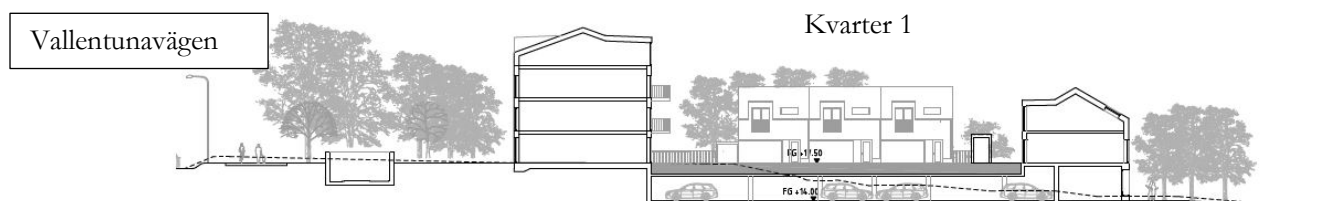


Figur 27. Fasadillustrationer över flerbostadshuset i nordväst och nordöst, Krook & Tjäder (2025).

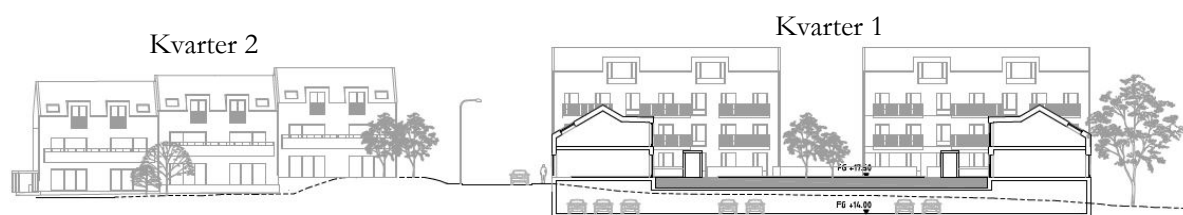


Figur 28. Fasadillustration över flerbostadshuset i sydöst, Krook & Tjäder (2025).

Sektioner:



Figur 29. Sektion A-A (Gestaltningstilaga, Krook & Tjäder 2025).



Figur 30. Sektion B-B (Gestaltningstilaga, Krook & Tjäder 2025).

Bostadsgården

Alla bostäder inom planområdet ska ha tillgång till privata uteplatser i form av balkonger eller privata gårdar på bottenvåning.

Föreslagen grönstruktur inom planområdet har tagit inspiration från trädgårdsstaden med sina trädbevuxna gator och gröna ytor för blomster eller nyttoodling. Här föreslås platser för vissa aktiviteter som utegym, lekutrustning, odlingsplatser, fruktträd och ett växthus med möjlighet för gemensam odling eller sociala umgängen. I det gröna stråket (sociala gårdar) kommer det finnas möjlighet att ta hand om dagvattnet i en torrdamm och växtbäddar.

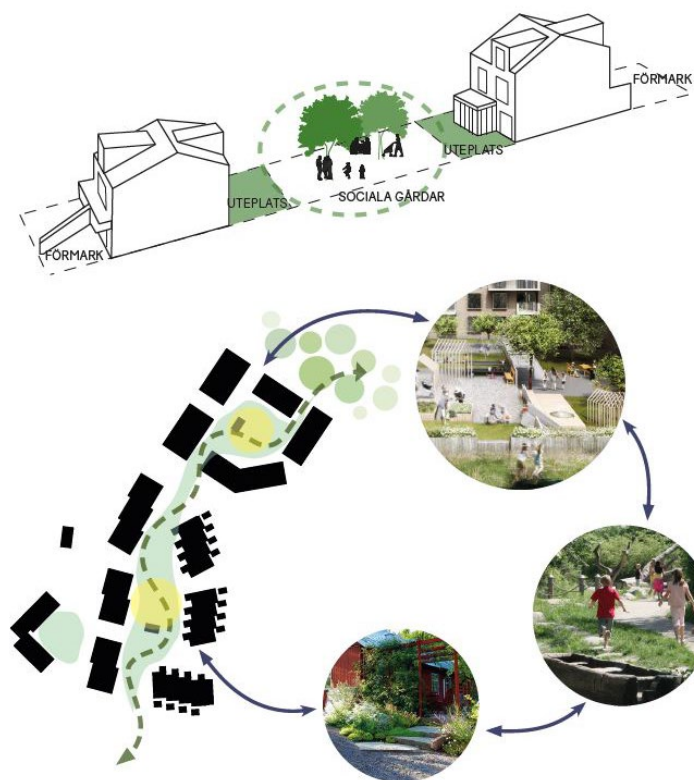
VY FRÅN SÖDER MOT DET GRÖNA STRÅKET SOM LÖPER IGENOM PLATSEN



Det sociala rummet

Det mest grundläggande konceptet för gårdarna och placeringen av byggnaderna är att förlänga den privata gården till den gemensamma gården. Genom att låta dessa två offentlighetsgrader sammanflätas kan de vitalisera varandra.

Barnen kan springa fritt på de skyddade gårdarna och får en större yta att upptäcka tillsammans. De egna trädgårdarna känns på samma gång större i och med att de riktar sig ut mot ännu en grön yta. Den goda uppsikten är också en kvalitet för de familjer som har småbarn. De sociala kontaktytorna mellan både vuxna och barn blir fler. På så sätt ökar tryggheten inom området. Den sociala ytan inom planområdet uppgår till cirka 1500-2000 kvadratmeter.



Figur 31. Sociala gårdar (Gestaltningsskildring Krook & Tjäder 2025)



Figur 32. Bild: Privata och Sociala gårdar (Gestaltningsskildring Krook & Tjäder 2025)

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en starkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas.

Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. Även trafiksäkerhet och byggnadernas möte med vägar och parkeringar där barn rör sig när de ska nå sina bostadsentréer är andra viktiga aspekter att beakta. De bilfria gårdarna som har föreslagits inom planområdet kommer att bidra till mer säkerhet för barn. Byggnaderna vetter mot stråket och de sociala gårdarna, vilket skapar trygghet genom ständig uppsikt. Stora delar av området är bilfria och säkra för barns lek. Konceptet bygger på att sudda ut gränsen mellan privata och gemensamma gårdar, så att de samverkar. Det ger barn större, trygga ytor att röra sig på,

samtidigt som privata trädgårdar upplevs större. Uppsikten är också en viktig kvalitet för familjer med små barn.

Området uppmuntrar till fri rörlighet för barn, genom mötesplatserna mellan husen och de gröna miljöerna kan uppmuntra till spontanlek i området. Byggnadernas placering bidrar till att minska de skadliga ljudmiljöerna från trafikbuller i området. Det finns dock konsekvenser för barns rätt till fri rörlighet som kan kopplas till planområdets relation till närliggande miljö och trafik. Resor till skolor i närområdet kan innebära att barns rörlighet utanför planområdet begränsas till följd av Vallentunavägen. Barn som har Söderviksskolan som målpunkt behöver korsa Vallentunavägen vilket bedöms vara en risk, barn som har Frestaskolan som en målpunkt behöver korsa Ekebyvägen, det är därför viktigt att med en tydlig trafikmiljö som möjliggör säkra vägar till och från skolorna.

Det finns inget rimligt sätt att korsa Vallentunavägen tex för de barn som eventuellt kommer gå på Söderviksskolan. De som väljer Frestaskolan kommer att korsa Ekebyvägen och det blir viktigt med en tydlig trafikmiljö som möjliggör det. Övergångar vid Ekebyvägen bör därför utformas säkra ur en trafiksynpunkt i kommande detaljprojektering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya ledningar för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten behöver anläggas inom planområdet. En systemhandling med projekterade VA-lösningar har studerats i framtagande av systemhandling, förbindelsepunkter från fastigheter sker mot allmän gata.

Dagvatten

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

Framtagen dagvattenutredning (Afry, 2022-10-25) har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav;

- Att planerad exploatering inte påverkar möjligheten att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN) för nedströms liggande recipienten Norrviken.
- Utöver reningskravet finns ett flödeskrav där flödet ut från området inte ska öka för framtida 20-årsregn med klimatfaktor jämfört med befintligt 10-årsregn utan klimatfaktor.
- Dagvattenhanteringen i planen klarar minst ett 10 mm-regn och bevarar en naturlig vattenbalans och minskar mängden föroreningar, d.v.s. säkerställer att miljökvalitetsnormer för vatten följs.

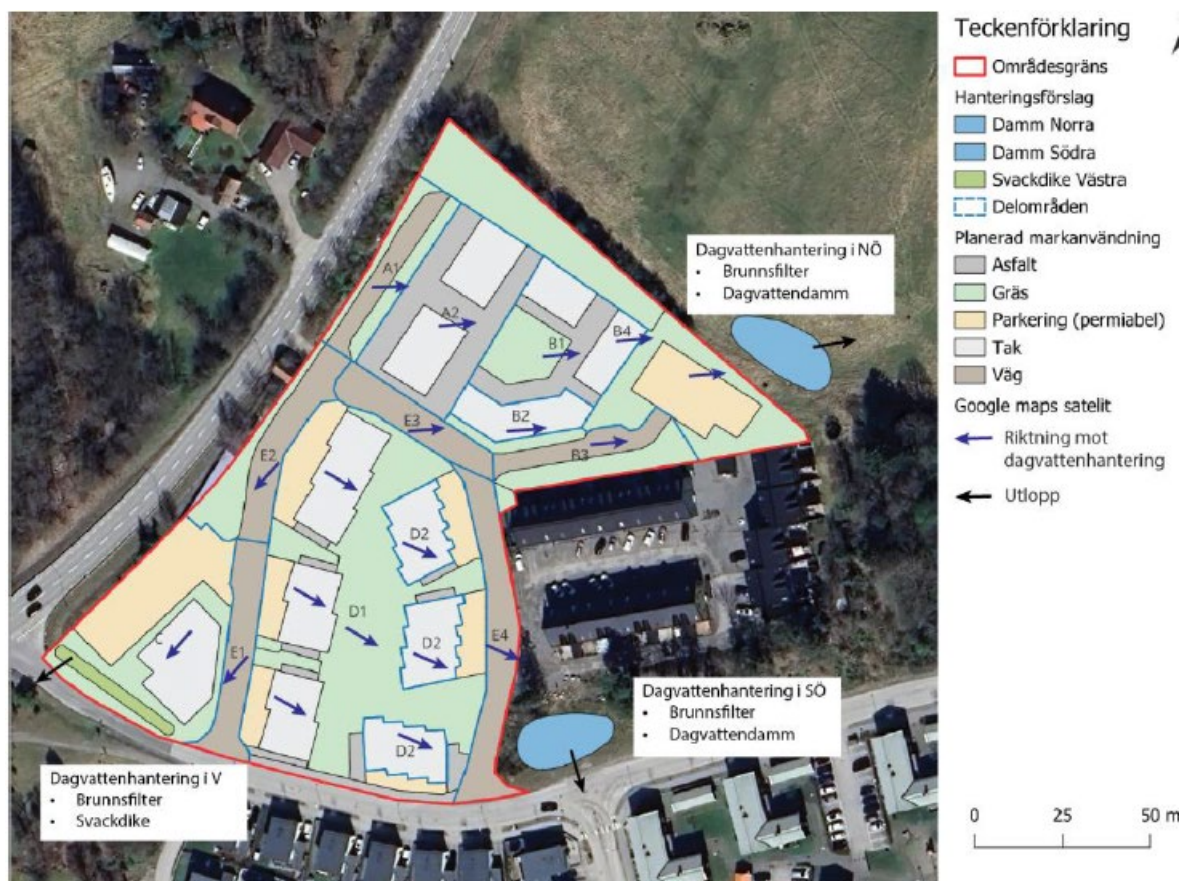
Området omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten idag. Men planen är att planområdet tas in i verksamhetsområdet.

Befintliga dagvattenledningar finns i Ekebyvägen för planområdet att ansluta till.

Dagvattenåtgärder

Dagvatten planeras tas om hand genom en kombination av lokalt omhändertagande och hantering via befintligt dagvattennät. Dagvattenutredningen föreslår ett antal lokala åtgärder som placeras inom planområdet. Inför utbyggnation utreder kommunen vilka exakta tekniska lösningar som kommer användas.

Kommunens ambition är att dagvattenanläggningarna ska innebära ett värde för de boende i området utöver dagvattenhantering.



Figur 33. Föreslagen dagvattenhantering (avvattningsplan) i utredningsområdet inkluderar två dagvattendammar. På hårdgjorda trafikerade ytor föreslås även brunnfilter i dagvattenbrunnarna (Afry 2025).

Dagvattenanläggningarna NO, SO och V samlar de olika delavrinningsområdena. NO samlar delområdena A1, A2, E3, B1, B2 och B3. SO samlar delavrinningsområdena D1, D2 och E4. V samlar E2, E1 och C. Hanteringen i NO, SO, och V (se figur 33 och de olika dagvattenanläggningarna) innebär ett utlopp för dagvatten från utredningsområdet. Dagvattenflödet utjämnas och innebär därmed ett totalt mindre flöde ut från området vid ett 20-årsregn än i befintlig situation. I NO föreslås dagvattnet efter rening och fördröjning släppas ut till befintligt dike utanför utredningsområdet på ången för avrinning vidare mot recipient. I SO föreslås dagvattnet anslutas antingen till ett befintligt dike söder om Ekebyvägen (detta skulle innebära att en trumma behöver anläggas under Ekebyvägen) eller till kommunal dagvattenledning i Ekebyvägen, detta bör beslutas i projekteringskedet utefter projekterade höjdnivåer. I V föreslås dagvattnet anslutas till dagvattenledning i Ekebyvägen för att föras vidare nedströms mot recipient. Samtliga utflöden har en gemensam recipient.

Då grundvattennivåerna är på ca 1,1–2 m djup under markytan behöver anläggningarnas djup samordnas så att anläggningarna inte kommer i kontakt med grundvattnet. Grundvattennivåerna gäller framför allt för de östra delarna av planområdet då geoundersökningarna (Geoteknologi, 2019) inte innefattade de västra delarna. För höga grundvattennivåer kan medföra problem för dagvattenhanteringen.

Norr om planområdet finns åkermark med markavvattningsföretag. Markavvattningsföretaget är aktivt och flöden till detta får inte påverkas av planen. Dagvattenutredningen visar att med vidtagna dagvattenåtgärder kommer inte flödet ut från området att öka, vilket betyder att markavvattningsföretaget inte påverkas.

I Tabell 2 nedan presenteras de föreslagna åtgärdernas dimensioner samt vilken utjämningsvolym som uppnås för respektive åtgärd. Den totala fördröjningsvolymen i de olika dagvattenlösningarna är 226 m³ vilket uppnår dimensionerande kravet 197 m³, som behövs för att 20 mm regn ska kunna omhändertas. Varje hanteringsområde (NO SO och V) uppnår även separat krav på att omhänderta 20 mm nederbörd från sin respektive yta.

Tabell 2. Förslag på dimensionering av dagvattenåtgärder. Se figur 33 för lokalisering av de olika dagvattenanläggningarna.

Avrinnings- område	Dagvattenåtgärd	Utgjännings- volym [m ³]	Totalt ytbehov [m ²]	Permanent vattenyta [m ²]	Djup (vattendjup + reglernivåer) [m]	Längd och bredd [m]	Utflöde [l/s]
NO	Brunnsfilter	-	-	-	-	-	-
	Dagvattendamm	89	370	310	1.2	-	40
SO	Brunnsfilter	-	-	-	-	-	-
	Dagvattendamm	96	330	260	1.3	-	33
V	Brunnsfilter	-	-	-	-	-	-
	Svackdike	41	140	-	0.5	40 * 3.5	35
Total	-	226	840	-	-	-	108

Föroreningsberäkningar

Översiktliga beräkningar har utförts i databasen StormTac för föroreningskoncentrationer och mängder inom planområdet före och efter exploatering. Föroreningsbelastningen presenteras för hela planområdet i tabellerna 3 & 4 nedan.

Tabell 3 - Föroreningskoncentrationer (µg/l) för hela utredningsområdet före och efter exploatering. Koncentrationer som överskrider de för befintlig situation är rödmarkerade.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation
Fosfor (P)	µg/l	150	78
Kväve (N)	µg/l	1600	1400
Bly (Pb)	µg/l	7,4	4,7
Koppar (Cu)	µg/l	14	15
Zink (Zn)	µg/l	56	39
Kadmium (Cd)	µg/l	0,31	0,35
Krom (Cr)	µg/l	3,6	5,6
Nickel (Ni)	µg/l	4,4	4,1
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,012	0,03
Suspenderad substans (SS)	µg/l	30000	26000
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,031	0,021
PBDE 47	µg/l	0,00015	0,00016
PBDE 99	µg/l	0,00019	0,0002
PBDE 209	µg/l	0,015	0,014
Arsenik (As)	µg/l	2,1	2,5

Tabell 4. Föroreningsmängder (kg/år) för hela utredningsområdet före och efter exploatering. Mängder som överskrider de för befintlig situation är rödmarkerade.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation
Fosfor (P)	kg/år	0,7	0,56
Kväve (N)	kg/år	7,3	9,9
Bly (Pb)	kg/år	0,034	0,033
Koppar (Cu)	kg/år	0,065	0,11
Zink (Zn)	kg/år	0,26	0,28
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0014	0,0025
Krom (Cr)	kg/år	0,016	0,04
Nickel (Ni)	kg/år	0,02	0,029
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000056	0,00021
Suspenderad substans (SS)	kg/år	140	190
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,00014	0,00015
PBDE 47	kg/år	0,00000069	0,0000011
PBDE 99	kg/år	0,00000085	0,0000014
PBDE 209	kg/år	0,000068	0,000097
Arsenik (As)	kg/år	0,0097	0,018

Föroreningshalterna ökar med avseende på koppar (Cu), kadmium (Cd), krom (Cr), kvicksilver (Hg), PBDE47, PBDE 99 och arsenik (As) efter exploatering jämfört med befintlig situation.

Föroreningsmängderna ökar med avseende på alla ämnen förutom två efter exploatering jämfört med befintlig situation. De som ökar är kväve (N), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), kvicksilver (Hg), suspenderad substans (SS), Benso(a)pyren (BaP), PBDE 47, PBDE 99, PBDE 209, och arsenik (As). Att föroreningsmängderna ökar beror på en ändrad markanvändning och en ökad hårdgöringsgrad.

Föreslagna dagvattenlösningar i området har använts för översiktliga beräkningar av planområdets slutgiltiga föroreningsbidrag till recipienten Norrviken, beräkningarna har utförts i StormTac. I tabell 5 och Tabell 6 presenteras föroreningshalten och föroreningsmängden för befintlig och planerad situation:

Tabell 5 - Föroreningskoncentrationer (µg/l) för hela utredningsområdet före exploatering, efter exploatering och efter föreslagen dagvattenhantering för hela utredningsområdet.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation efter rening	Reduktion [%]
Fosfor (P)	µg/l	150	78	31	79
Kväve (N)	µg/l	1600	1400	850	47
Bly (Pb)	µg/l	7,4	4,7	0,76	90
Koppar (Cu)	µg/l	14	15	3,7	74
Zink (Zn)	µg/l	56	39	5	91
Kadmium (Cd)	µg/l	0,31	0,35	0,11	65
Krom (Cr)	µg/l	3,6	5,6	0,74	79
Nickel (Ni)	µg/l	4,4	4,1	0,96	78
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,012	0,03	0,01	17
Suspenderad substans (SS)	µg/l	30000	26000	7300	76
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,031	0,021	0,0051	84
PBDE 47	µg/l	0,00015	0,00016	0,00004	73
PBDE 99	µg/l	0,00019	0,0002	0,00005	74
PBDE 209	µg/l	0,015	0,014	0,0035	77
Arsenik (As)	µg/l	2,1	2,5	0,76	64

Tabell 6 - Föroreningsmängder (kg/år) för hela utredningsområdet före exploatering, efter exploatering, och efter föreslagen dagvattenhantering för hela utredningsområdet.

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation efter rening	Reduktion [%]
Fosfor (P)	kg/år	0,7	0,56	0,22	69
Kväve (N)	kg/år	7,3	9,9	6,1	16
Bly (Pb)	kg/år	0,034	0,033	0,0054	84
Koppar (Cu)	kg/år	0,065	0,11	0,026	60
Zink (Zn)	kg/år	0,26	0,28	0,036	86
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0014	0,0025	0,00078	44
Krom (Cr)	kg/år	0,016	0,04	0,0053	67
Nickel (Ni)	kg/år	0,02	0,029	0,0069	66
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000056	0,00021	0,000072	-
Suspenderad substans (SS)	kg/år	140	190	52	63
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,00014	0,00015	0,000037	74
PBDE 47	kg/år	0,00000069	0,0000011	0,00000029	58
PBDE 99	kg/år	0,00000085	0,0000014	0,00000036	58
PBDE 209	kg/år	0,000068	0,000097	0,000025	63
Arsenik (As)	kg/år	0,0097	0,018	0,0054	44

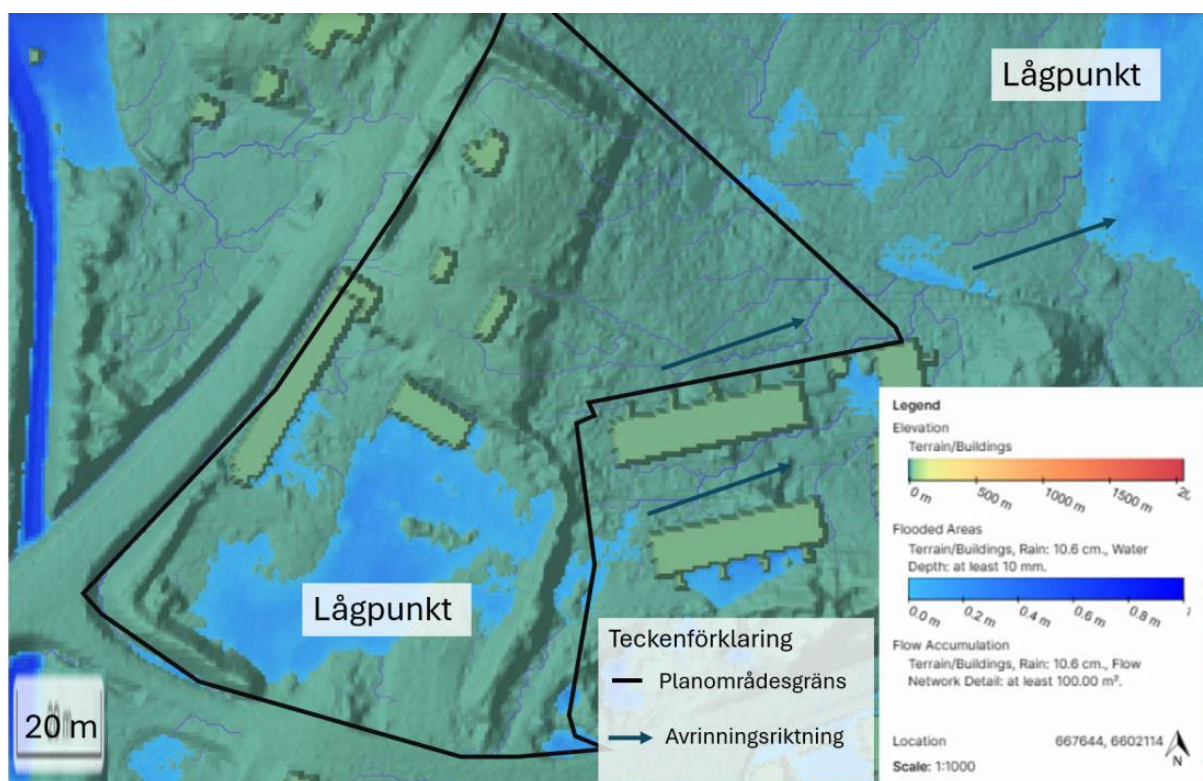
Kvicksilver (Hg) är det ämne som ökar efter exploatering med föreslagen dagvattenhantering. Resterande föroreningstransporter reduceras efter exploatering med föreslagen dagvattenhantering och därmed påverkar de inte möjligheten för MKN att uppnås i Norrviken. Ökningen av kvicksilver beror på en större andel trafikerade ytor (gator) inom planområdet jämfört med befintlig situation. Alternativet att uppdimensionera de föreslagna dagvattendammarna har utretts men ger inte tillräcklig rening för att avhjälpa ökningen i kvicksilver. Ytterligare renande åtgärder som ett andra reningssteg skulle behöva användas för att rena dagvattnet ytterligare. Den tillgängliga ytan för detta är begränsad och att addera flertalet andra reningsanläggningar kan bli mycket kostsamt i relation till den tillförda reningseffekten på

kvicksilver. För att utvärdera ökningen av kvicksilver genomfördes därför en undersökning om ämnestransporten av kvicksilver i planerad situation påverkar MKN för Norrviken.

Skyfallsanalys & Skyfallshantering

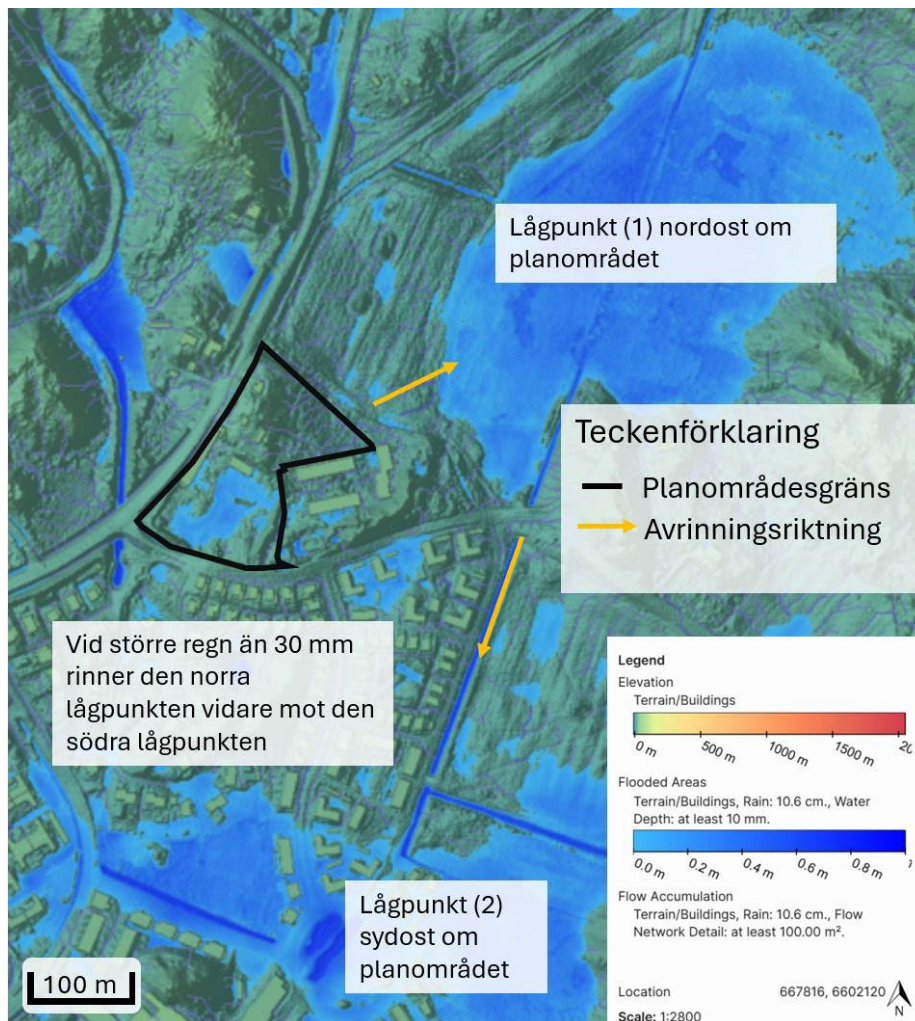
Befintlig situation - Skyfallsanalys

För befintlig situation består planområdet av några byggnader, parkering och en gårdsyta i form av gräs och naturmark. Planområdets lägsta punkt ligger på ca +15,16 och den högsta punkten på ca +18,17. Inget skyfallsvatten från omkringliggande mark rinner in i planområdet. Vid ett skyfall uppstår det en vattensamling i en större lågpunkt i mitten av planområdet, (se figur 34) Vatten blir även stående intill byggnaderna vilket kan skapa problem. Planområdet bidrar sedan till en större lågpunkt nordöst om planområdet. Denna lågpunkt breder ut sig över åkermark och naturmark och anses därför inte skapa några problem för människor, byggnader eller samhällsviktiga tjänster. Det finns inga åtgärder som hanterar skyfall i befintlig situation i planområdet.



Figur 34. Bild: Skyfallsanalys för befintlig situation. Svart linje – ungefärlig planområdesgräns (Afry 2025).

Sydost om planområdet finns en större lågpunkt (2) i figur 35 nedan som kan skapa problem för intilliggande bebyggelse. Vid regn större än 30 mm bidrar dock planområdet till denna lågpunkt då den lågpunkt (1) i figur 35 nedan som ligger nordöst om planområdet rinner vidare söderut. Hela avrinningsområdet som bidrar till denna lågpunkt vid ett 100-årsregn är 1600 ha (ett 100-årsregn motsvarar 106 mm). Planområdet utgör ca 0,01 % av hela avrinningsområdet som bidrar till lågpunkten. Skyfallsåtgärder inom planområdet skulle därmed ha en mycket begränsad effekt på nedströms liggande lågpunkter. Lågpunkternas placering i förhållande till planområdet kan ses i bilden nedan.



Figur 35. Lågpunkterna i förhållande till planområdet befintlig situation. Svart streckad linje – planområdesgräns. Svart pil – flödesriktning (Afry 2025).

Framtida situation - Skyfallshantering

I framtida situation kommer områdets höjdsättning ändras i samband med exploateringen. Det har en påverkan på skyfallssituationen och de sekundära avrinningsvägarna, det vill säga avrinningsvägarna när vattenflödet är för stort för att hanteras i dagvattenssystemet. I detta avsnitt utreds riskerna för skyfall inom planområdet och förslag på hantering presenteras. Lågpunkter inom planområdet föreslås för att skydda planområdet, lågpunkterna bidrar även till att inte förvärpa för områden nedströms.

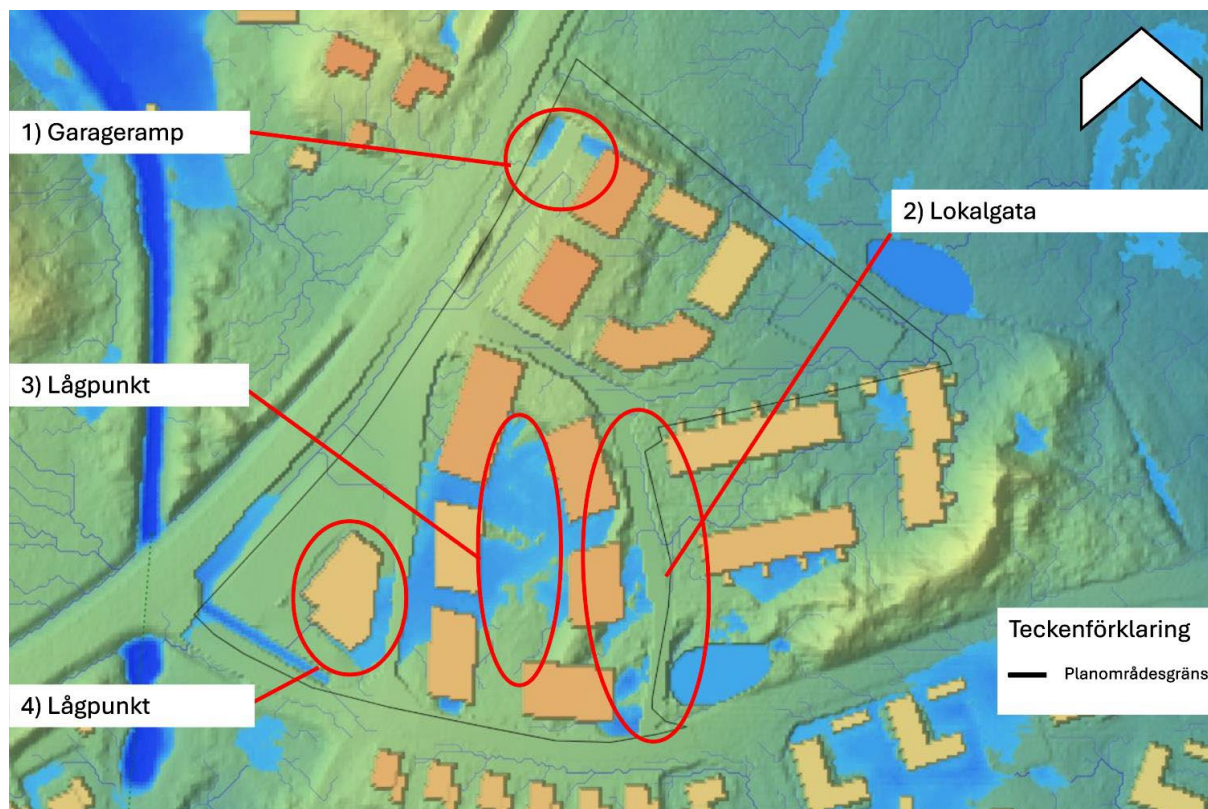
För att utreda hur skyfallssituationen kan komma se ut och vilka riskområden som finns för den nya bebyggelsen har en skyfallsmodell tagits fram. Skyfallsmodellen har tagit hänsyn till planerad höjdsättning av de nya vägarna i området, vilken har mottagits från Upplands Väsby kommun (2024), samt placering av nya byggnader och parkeringsytor vilka framgår i utredningens underlag. Då kvartersytor inte har en planerad höjdsättning i detta skede har markhöjder inte ändrats på dessa områden. Höjderna är där alltså desamma som i befintlig situation. Resultatet av skyfallsanalysen pekar därmed ut risker som behöver åtgärdas vid höjdsättningen av kvartersmarken i ett senare skede.

Resultatet från skyfallsmodelleringen visar att det finns risk för att vatten blir stående intill de nya bostadshusen i planområdets södra del samt att vatten riskerar att rinna in i garaget i norr se figur 36 nedan. Reglering gällande minsta markhöjd samt minsta grundläggningsnivå har därför tillförts plankartan.

Den nya lokalgatan, se 2), figur 36, avleder nu skyfallsvatten in på angränsande fastighet.

I det centrala kvarteret ligger en stor lågpunkt, 3). Hit avrinner främst skyfallsvatten från kvartersmarken runt lågpunkten. Modellen visar att maxdjup här är 35 cm (runt husen i västra delen av kvarteret).

Mellan hus och vägbanan i det sydvästra hörnet intill parkeringen, se punkt 4), uppstår en vattensamling med det maximala vattendjupet 40 cm.



Figur 36. Visuell illustration av skyfallsmodell i planerad situation utan höjdsättning (Afry 2025).

Rekommendationer för höjdsättning i förhållande till skyfall

Höjdsättningen vid både kvartersmark och vissa vägytor behöver ses över för att förhindra att byggnaderna skadas vid ett skyfall. Kvartersmarken behöver höjdsättas så att avrinningen sker bort från husen och mot platser där vattnet inte orsakar problem. Detta gäller i första hand mot vägytor eller andra lågpunkter.

Det innebär att kvartersmarken ska ligga högre än gator och grönytor. I figur 37 presenteras de föreslagna sekundära avrinningsvägarna samt ett generellt förslag på utformning med lågpunkter som kan hantera stående skyfallsvatten. Detta är inte en projekterad höjdsättning av området utan en generell skiss som visar generella höjdrelationer mellan olika ytor.

I den norra delen av utredningsområdet ska avrinningen ske mot närliggande föreslagna dagvattendamm, (se punkt 7 i figur 37 nedan) där skyfallsvatten kan ansamlas. I sydöstra delen av utredningsområdet kan skyfallsvatten på samma sätt avrinna till den föreslagna dagvattendammen i sydöst, (punkt 9, figur 37). I västra delen bör skyfallsvatten avrinna mot svackdiktet (punkt 6, figur 37) och det angränsande vägdiket. För dagvattendammarna är det viktigt att se över risker för bortspolning av sediment vid ett 100-årsregn vid projekteringen och utformningen.

Höjdsättning vid garageinfart, se (punkt 1, figur 36) bör ske så att vatten från omgivningen inte kan rinna ned i garaget, exempelvis med hjälp av kantsten och/eller att vägen skevar bort från garaget.

Den nya lokalgatan, (se punkt 2 i figur 37) rekommenderas få en förändrad höjdsättning så att sekundär avrinning sker dit den inte kan orsaka skada. Gatan ska därmed avrinna söderut och ansamlas i lågpunkten

vid den föreslagna dagvattendammen. Lägsta punkten av den planerade vägsträckan ligger nu på +15,45 m, och högsta ligger på +15,83 m. Vägen kopplar an i söder till befintlig väg på +15,68 m. Detta medför att högsta punkten kan sänkas till strax över anslutningshöjd, samt att lägsta punkten kan höjas i syfte att i stället leda vatten till lågpunkten i södra änden.

Mellan hus och vägbana i det sydvästra hörnet intill parkeringen, (se punkt 4, figur 36) ska kvartersmarken kring byggnaden höjas för att undvika risk på skador på byggnaden och så att den får en sekundär avrinning till angränsande gata, parkering och dike.

I korsningen (se punkt 5 i figur 37) nedan kan en lågpunkt anläggas. Dock bör max 20 cm vatten bli stående för att inte begränsa framkomligheten för utryckningsfordon. Överflödigt vatten bör avrinna vidare åt sydväst från korsningen.

I det centrala bostadskvarteret bör avrinningen ske mot en lågpunkt i mitten av kvarteret punkt 8), se bild nedan, då denna kan hantera vatten som blir stående vid skyfall. Lågpunkten bör ha kapacitet på 200 m³ men även en breddning i södra änden som möjliggör ytavrinning söderut mot gatan när lågpunkten är vattenfylld. Breddningen bör ske ytligt och är för att skydda bebyggelsen i kvarteret.

För att undvika att orsaka skada på egendom har plankartan dels tillförts bestämmelser om markhöjd på närliggande gata (allmän plats). Plankartan har även tillförts bestämmelser för att skydda husen från extrema skyfall: *m3 -Färdig sockelhöjd ska vara minst 0,3 meter högre än utanförliggande gata som utgör allmän platsmark, i syfte att styra dagvattenavrinning och undvika översvämning vid extrema skyfall.*



Figur 37. Sekundära avrinningsvägar vid skyfall samt föreslagna lågpunkter för avrinnande skyfallsvatten (Afry 2025).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen Stockholm (2023) har tagit fram en checklista för granskning av detaljplaner med avseende på miljökvalitetsnormer för vatten (Länsstyrelsen Stockholm, 2023). Detta för att kontrollera om detaljplaner påverkar möjligheten att berörd vattenförekomst kan följa miljökvalitetsnormer för vatten.

Beroende på verksamhetens karaktär behöver olika aspekter beaktas och en bedömning av vilka kvalitetsfaktorer som är relevanta bör genomföras. Dagvattenutredningen behöver redovisa hur den mottagande vattenförekomsten kommer att påverkas av den nya utformningen av detaljplaneområdet. Enligt miljöbalken, 5 kapitlet §4, får vattenförekomstens statusklassning inte försämrats till följd av en exploatering. Det har i Länsstyrelsen Stockholms checklista tolkats som att koncentrationer av ämnen i sämsta klassen inte får öka i recipienten.

För Norrviken är kvicksilver ett utav de prioriterade ämnena som överskrider vilket resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Kviksilver har därmed utretts för recipienten för att se om exploateringen av detaljplaneområdet påverkar den kemiska statusen negativt. Data har laddats ned från SMHI:s Vattenwebb, där total stationskorrigerad vattenföring (m^3/s) hämtats och omvandlats till liter per år. Den totala föroreningsbelastningen för kvicksilver, som blir för detaljplaneområdet efter rening beräknat i StormTac, har även omvandlats från kg per år till mikrogram per år. För att få fram haltbidraget till recipienten från detaljplaneområdet efter exploatering divideras detaljplaneområdets belastning ($\mu\text{g}/\text{år}$) med korrigerad total vattenföring ($\text{l}/\text{år}$).

Det beräknade haltbidraget av kvicksilver från detaljplaneområdet är $0,000003929 \mu\text{g}/\text{l}$. Den rapporteringsgräns som Trafikverket använder för kvicksilver i vatten vid en analys av ackrediterat labb Eurofins är $0,005 \mu\text{g}/\text{l}$ (Eurofins, 2024). Därmed är ökningen av kvicksilver från planområdet efter exploatering i recipienten ej mätbar och MKN för Norrviken är inte påvisbart försämrad av kvicksilvertransporten från planområdet.

Energianvändning

Fjärrvärme är inte utbyggt i området. Upplands Väsby kommun förespråkar förnyelsebara uppvärmningsmetoder.

Avfall och återvinning

För området är det planerat för en allmän insamlingsplats, här benämnt som återvinningsstation, där kommunen kan anordna en insamling av avfall som kan samlas in obemannat. Planen är anpassad för att bostäderna ska ha gemensamma insamlingspunkter mellan huskropparna för den fastighetsnära insamlingen, dessa platser är reglerade i plankartan med benämningen Ö1. Figur 38 visar var dessa platser skulle kunna vara och vilket typ av insamlingssystem som utretts passa. Insamlingsplatserna är placerade för att hållas borta från korsningar. och samtidigt vara inom lämpliga gångavstånd för de boende. Det norra och de sydvästra bostadskvarteren som båda är större kvarter med en insamlingspunkt har utrett möjligheterna för bottentömmande behållare, då de beräknas kunna generera större avfallsmängder. Avfallsfordonet är planerat att stanna längs lokalgatan för att hämta avfall utan att skapa en trafikfara.

Avfallshanteringen i området ska följa kommunens avfallsplan och leva upp till lagkraven. Samtliga avfallsutrymmen ska även vara dimensionerade och utformade enlighet med kommunens krav och riktlinjer enligt Upplands Väsby kommuns avfallsföreskrifter och avfallshandbok.



Figur 38. Insamlingspunkter av avfall inom planområdet och förslag på lämpliga insamlingsystem.

Hälsa och säkerhet

Trygghet

Planförslagets trygghetsmål syftar till att bebyggelsen ska ges en god boendemiljö som verkar för att öka tryggheten i närområdet.

Fastighetsägaren har också ett stort ansvar i samband med genomförande- och förvaltningsskedet att arbeta med belysning, skalskydd, förvaltning och information för att på sikt öka tryggheten i området.

Idag finns det få verksamheter i området, etableringen av centrumverksamheter bedöms öka tryggheten då fler människor kommer att röra sig området samt bidrar till mer liv inom området.

Genom att skapa ett grönt skyddat stråk genom kvarteren kopplas de två kvarteren samman. Här kan en social interaktion ske mellan invånarna i de olika bostadsområdena samtidigt som det också skapar naturliga trygghetsskapande "ögon" längs stråket över dygnets alla timmar. En annan kvalitet är att stora ytor av området blir bilfria och på så vis trygga för barns spring och lek.



Figur 39. Gårdsmiljö från gestaltungsprogrammet. (Krook & Tjäder 2025)

Brandkrav

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Möjligheten att försörja planområdet med dubbelmatade brandposter anses vara god. Maximalt avstånd mellan brandposterna bedöms kunna hållas inom 150 meter. I samband med förprojektering av vattenledningar och gator studeras detta närmare.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon bedöms bli god. Gatorna i området kommer att uppfylla krav som ställs på räddningsvägar och kan nyttjas som uppställningsplatser. Samtliga entréer ligger inom 50 meters avstånd från gata.

Markföroreningar

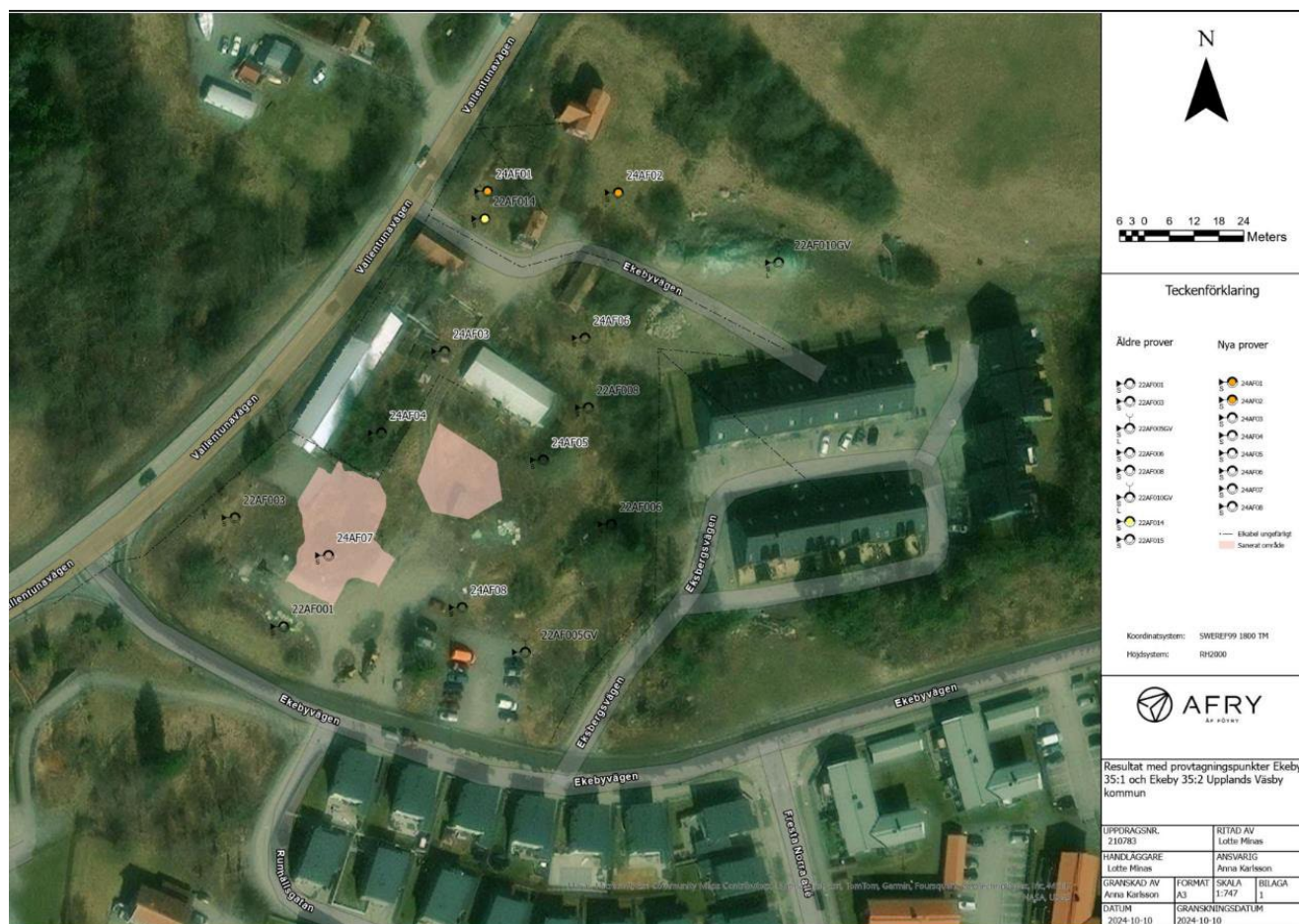
En miljöteknisk markundersökning (Afry 2022-03-17) har utförts inför exploatering av fastighet Ekeby 35:1 och 35:2 (se kap förutsättningar, sida 82 för mer info).

Den miljötekniska undersökningen är en komplettering till tidigare utförda undersökningar och åtgärder, där denna är ämnad att kontrollera om det finns någon risk för människors hälsa och miljö. Med anledning av de föroreningar och halter som uppmäts på platsen anses marken inte vara lämplig för bostadsbyggande om inga avhjälpande åtgärder vidtas.

I samband med genomförandet ska därför marken saneras för att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning (KM). Detta säkerställs genom en bestämmelse om villkor för startsbesked på plankartan.

Då dataunderlaget avseende bekämpningsmedel är för litet för att kvantifiera risker och osäkerheter på hela fastigheten rekommenderas en utökad undersökning gällande bekämpningsmedel i yttlig jord i samband med schaktarbeten vid genomförandet.

Efter samrådet har en kompletterande undersökning rörande markföroreningar genomförts av Afry under hösten 2024. Mark- och miljöundersökningen visar att föroreningarna av bekämpningsmedel på fastigheterna är begränsad till de nordligaste delarna runt de äldre bostadshusen. Halterna av bekämpningsmedel som uppmäts i de två provtagningspunkterna (24AF01 & 24AF02) är över det förväntade åtgärds målet, KM, för fastigheten. Hexaklorbensener uppmättes i halter över riktvärdet mindre känslig markanvändning (MKM). Styrande för riktvärdet är skydd av hälsa, vilket potentiellt sprids via intag av växter från det förorenade området. Påträffade halter i den norra delen bör därmed åtgärdas i samband med byggnation av fastigheten.



Figur 40. Situationsplan med tidigare provtagningsresultat samt resultaten från senaste provtagningsresultat (2024) utmarkerade. Orange markering visar provpunkter vars förorening överskrider MKM, gul markering överskrider KM (Afry 2024).

24AF01

Denna provpunkt är lokaliserad i norra delen av fastigheten i samma område som 22A014. Det fanns tegel i borrhproverna och proverna kunde endast uttas ned till 1 meter under markytan. De ytliga proverna (0–0,2 m) innehöll halter av Hexaklorbensener, Kvintozen och Pentakloranilin över MKM samt summa 6 DDD, DDT och DDE över KM. Det djupare provet (0,2–1 m) innehöll Hexaklorbensener över KM. För Kvintozen, Pentakloranilin samt summa 6 DDD, DDT och DDE låg koncentrationerna strax under KM med halter på 0,113 (KM 0,12) respektive 0,086 (KM 0,1).

24AF02

Även denna punkt är placerad i den norra delen av fastigheten men på andra sidan bostadshuset. Här uppmättes halter över KM för Hexaklorbensener, Kvintozen, Pentakloranilin samt summa 6 DDD, DDT och DDE. Det djupare analyserna innehöll halter under KM alternativt under rapporteringsgräns.

För de andra bekämpningsmedlen är risken för spridning till människa lägre. De uppmätta halterna Kvintozen och Pentakloranilin var över MKM, men för dessa ämnen styrs riktvärdet för både KM och MKM av skydd av grundvatten. Summa 6 DDT uppmättes i halter över KM i båda punkterna. Riktvärdet för KM styrs dock av skyddet för markmiljön. Vid både punkt 24AF01 och 24AF02 punkterna avbröts provtagningen i stopp mot berg.

Slutsats

Provtagningen visar på att föroreningarna av bekämpningsmedel på fastigheterna är begränsad till de nordligaste delarna runt de äldre bostadshusen. Provpunkt 24AF01 låg i anslutning till infarten till

fastigheten framför det mindre bostadshuset. Punkt 24AF02 låg bakom det större huset i anslutning till fruktträd.

Halterna av bekämpningsmedel som uppmätts i punkt 24AF01 och 24AF02 är över det förväntade åtgärds mål, KM, för fastigheten. Hexaklorbensener uppmättes i halter över MKM. Styrande för riktvärdet är skydd av hälsa, vilket potentiellt sprids via intag av växter från det förorenade området. Påträffade halter i den norra delen bör därmed åtgärdas i samband med byggnation av fastigheten.

För de andra bekämpningsmedlen är risken för spridning till människa lägre. De uppmätta halterna Kvintozen och Pentakloranilin var över MKM, men för dessa ämnen styrs riktvärdet för både KM och MKM av skydd av grundvatten. Summa 6 DDT uppmättes i halter över KM i båda punkterna. Riktvärdet för KM styrs av dock av skyddet för markmiljön. Vid både punkt 24AF01 och 24AF02 punkterna avbröts provtagningen i stop mot berg.

Inget grundvatten kunde uttas inom fastigheten. Då jordtäckets inom fastigheten har en begränsande maktighet förväntas inte grundvattnet vara omfattande, varför en eventuell problematik i grundvattnet inom fastigheten därmed blir begränsad. Saneringen av påträffade föroreningshalter i jord kommer potentiellt ha en förbättrande effekt på grundvattenkvaliteten.

Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Innan hantering av eventuella schaktmassor påbörjas, behöver en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas och skickas till den kommunala tillsynsmyndigheten. Schakt av förorenade massor får inte påbörjas innan tillsynsmyndigheten har godkänt anmälan.

Radon

En radonundersökning är utförd av Miljöanalys Scandinavia Geo AB (2018-12-07). Resultatet presenteras i PM Radon i bilaga 4 tillhörande MUR Geoteknologi. Utförda mätningar visar att radonhalterna i markportluften varierar från låga till höga värden. Detta innebär att området totalt klassas som högradonmark.

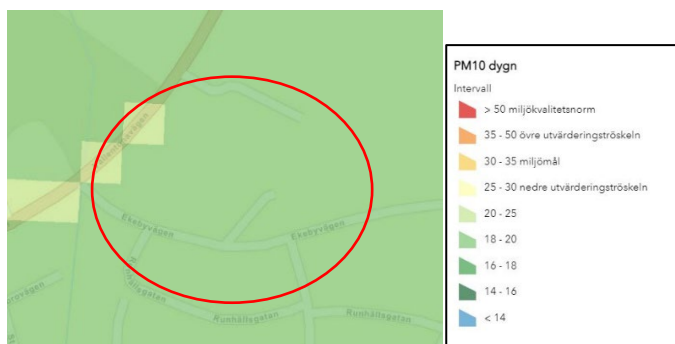
För att säkerställa att planerad byggnation inte påverkas av markradon ska byggnation inom planområdet uppföras radonsäkert vilket finns som upplysning på plankartan.

Luftkvalitet

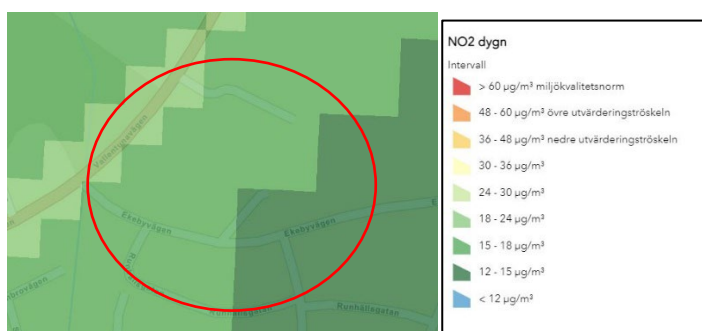
Luftkvaliteten inom och i planområdets närområde uppfyller gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Planerad bebyggelse och tillkommande trafik anses inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Partikelhalten (PM10) är beräknad till 18 - 25 µg/m³ vilket ligger under riktvärdet för miljömålen (30 mikrogram per kubikmeter).

Halten av kväveoxid (NO₂) är beräknad till 18 - 30 µg/m³ vilket är under den nedre utvärderingströskeln (60 mikrogram per kubikmeter).



Figur 41. SLB-analys luftföroreningskarta för PM10 dygn med planområdets läge markerat i rött.



Figur 42. SLB-analys luftföroreningskarta för NO2 dygn med planområdets läge markerat i rött.

Buller

I samband med planprocessen har en bullerutredning (Soundcon, 2022-10-24) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte utsätts för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden för trafikbuller

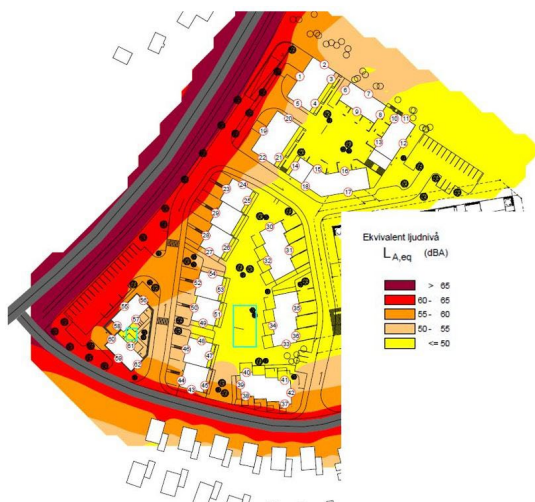
Resultaten visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på vissa fasader mot Vallentunavägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som mest 62 dBA. På nedersta plan överskrider dock inte 60 dBA.

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För små lägenheter (max 35 kvadratmeter) gäller dock riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå utan krav på skyddad sida, vilket alltså ej överskrids vid någon fasad för de planerade husen. Detta har säkerställts i plankarta med hjälp av en planbestämmelse.

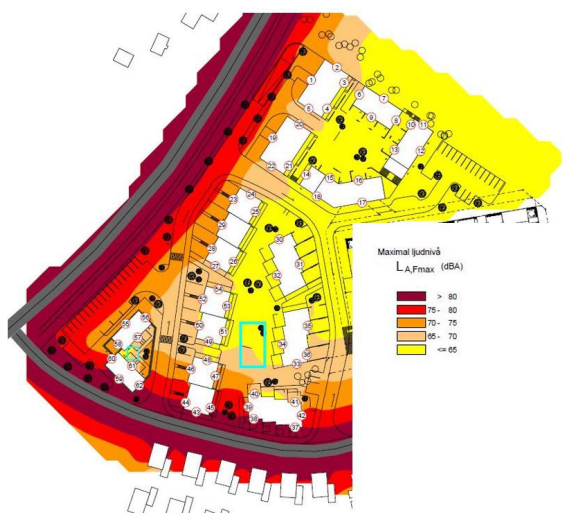
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden erbjuds gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

De bostäder som berörs inom planområdet är följande:

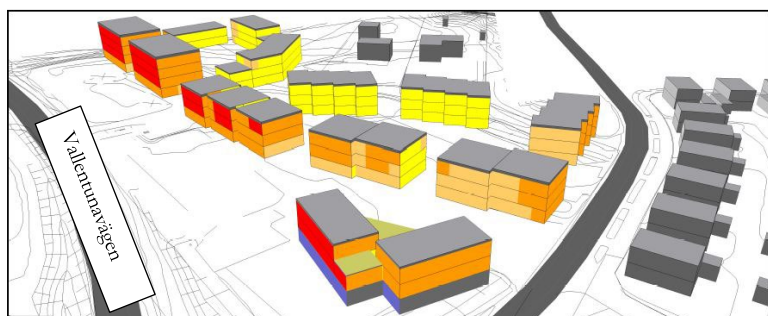
För radhus i söder med gavel mot vägen kan man även komplettera med lokal skärm för uteplatser. För befintliga hus söder om Ekebyvägen medför de planerade nya byggnaderna inte någon ökning av trafikbullernivåerna (räknat med samma trafikförutsättningar med och utan de planerade byggnaderna) utan istället en minskning av den ekvivalenta nivån vid fasad eftersom de befintliga husen får en skärmning mot delar av Vallentunavägen.



Figur 43. Dygns ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter (Situation trafik 2040)



Figur 44. Maximal ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter (Situation trafik 2040),



Figur 45. Ekvivalenta nivåer (situation trafik 2040).



Figur 46. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader (Situation trafik 2040)

Risk och farligt gods

Vallentunavägen (väg 268), som passerar väster om området, utgör sekundärled för farligt gods. En riskutredning har gjorts (WSP, 2022-10-24) i samband med detaljplanarbetet, utredningen har efter samrådet reviderats (2024-09-06). Syftet med riskutredningen är att bedöma riskerna för planerad bebyggelse inom det aktuella planområdet med hänsyn till olycksrisker kopplat till farligt gods. Målet är att visa om det ur riskperspektiv är lämpligt att uppföra nya byggnader på den aktuella platsen, hur området påverkas av transportleden för farligt gods samt vilka eventuella åtgärder eller begränsningar som behöver beaktas i genomförandet.

Resultatet av individrisk- och samhällsriskberäkningar visar att planerad utformning medför att individrisknivåerna *ligger inom ALARP*¹ upp till 27 m från vägen och därefter är acceptabla och att samhällsrisknivån är *delvis acceptabel, delvis lågt inom ALARP* förutsatt ett bebyggelsefritt avstånd på 25 m. Det ska noteras att beräkningarna utgår från att Vallentunavägen är en primär transportled för farligt gods, varför antalet transporter och transporterade klasser av farligt gods troligtvis är rejält överskattade.

Något av nedanstående två alternativ för riskreducerande åtgärder rekommenderas för exploatering inom exploateringsområdet:

ALTERNATIV 1 – Skyddsavstånd

Tabell 7. Riskreducerande åtgärder i form av enbart skyddsavstånd.

Avstånd [m]	Riskreducerande åtgärder
0 – 27	Skyddsavstånd till bebyggelse med stadigvarande vistelse
> 27 m	Inga riskreducerande åtgärder krävs

¹ (I Sverige används ofta begreppet ALARP när riskkriterier diskuteras. Förkortningen står för As Low As Reasonably Practicable och ALARP-området utgör den gråzon i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt.)

ALTERNATIV 2 – Skyddsavstånd och byggnadstekniskt brandskydd

Avstånd [m]	Riskreducerande åtgärder
0 – 25	Skyddsavstånd till bebyggelse med stadigvarande vistelse
25 – 27	Fasad- och takytsskikt utförs i obrännbart material på bebyggelse med stadigvarande vistelse. Möjlighet till säker utrymning.
> 27 m	Inga riskreducerande åtgärder krävs

Tabell 8. Riskreducerande åtgärder i form av skyddsavstånd samt byggnadstekniskt brandskydd.

Utifrån beräkningarna görs bedömning att genomförande av föreslagna åtgärder medför en risknivå som är acceptabel.

Inom skyddsavståndet kan tekniska anläggningar, som en avfallsanläggning, uppföras men det ska då säkerställas att utrymning från byggnaden kan ske i riktning bort från Vallentunavägen. I övrigt krävs inga riskreducerande åtgärder eftersom tekniska anläggningar generellt inte medför någon stadigvarande vistelse.

Med förutsättningarna ovan bedöms planerad bebyggelse uppfylla kraven för lämplig markanvändning enligt Plan- och bygglagen och Länsstyrelsens riktlinjer.

Planförslaget har utgått från alternativ 1 med 27 meter skyddsavstånd från bebyggelsen och Vallentunavägen. Inga andra riskreducerande åtgärder har reglerats i plankartan.

Vibrationer

Då Vallentunavägen trafikeras av 10 % tung trafik har en trafikvibrationsutredning på fastigheterna Ekeby 35:1 och 35:2 utförts som underlag för projektering av nya bostäder inom planområdet (Björking AB, 2022-05-30).

Resultatet visar att de uppmätta vibrationerna från trafik på Vallentunavägen ligger klart under känseltröskeln för komfortvägda vibrationsnivåer, 0,2 mm/s RMS (Root Mean Square) enligt SS 460 48 61:2022, för ett vekt träbjälklag med grundläggningsmetoderna platta på mark, källare som platta på mark eller med pålad grund.

Slutsatsen från utredningen är att vibrationsstörningar uppmätta är så pass låga att inga vibrationsreducerande åtgärder är nödvändiga.

Lokalklimatförhållanden

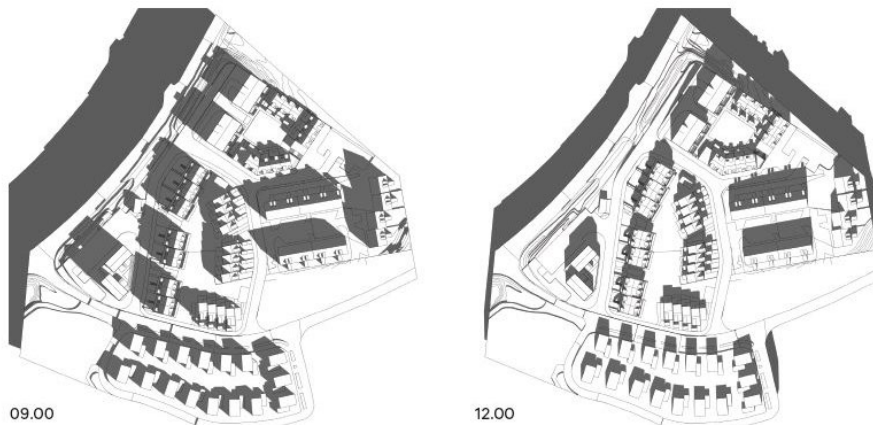
Planområdet består idag av uppställningsytor, några byggnader och enstaka träd. Efter genomförandet av planen förväntas fler träd planteras, ett grönt stråk säkerställs mellan huskropparna och öppna dagvattenlösningar skapas. Flera gröna tak föreslås också på byggnaderna i området. Tillsammans med närliggande jordbruksmark skapas genom planen förutsättningar för skugga, temperaturregulering och ökad luftfuktighet i området. Samtliga av dessa parametrar är viktiga för ett gott lokalklimat

Sol- och dagsljus

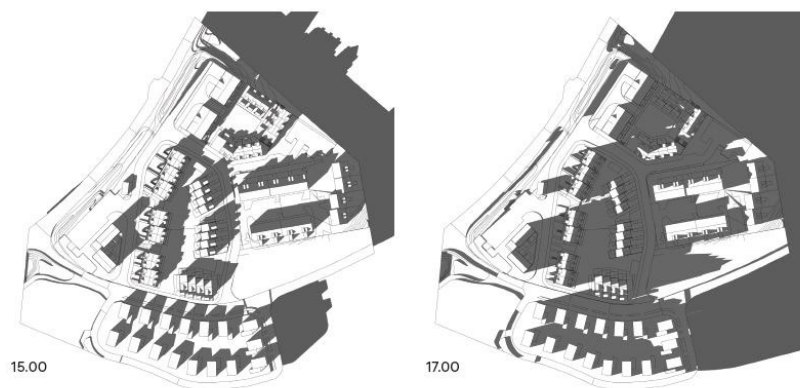
En sol- och dagsljusstudie har tagits fram (Krook & Tjäder, 2022-10-26) för att visa hur föreslagna bebyggelse inom planområdet påverkar sol- och dagsljusförhållandena inom planområdet samt i dess influensområde. Kravet på dagsljus gäller i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila omfattas.

I det här fallet studeras alltså att planförslagets läge för bostäder samt de bostäderna som eventuellt påverkas av planförslaget fortsatt, även efter att planområdet är utbyggt, har god tillgång till sol- och

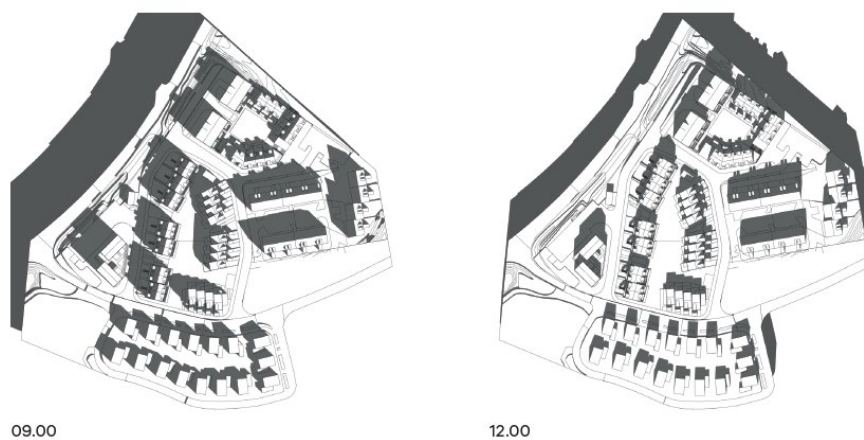
dagsljus under dygnets ljusa timmar. Gällande utomhusmiljön är det viktigt att denna är solbelyst med tillgång till skugga. Bebyggelsen behöver därför planeras noga för att säkerställa dessa kvaliteter på bostädernas uteplatser och de rekreativa områdena inom planområdet eller dess närhet.



Figur 47. Vårdagsjämning 20/3, klockan 9 & klockan 12 (Krook & Tjäder 2022)



Figur 48. Vårdagsjämning 20/3, klockan 15 & klockan 17 (Krook & Tjäder 2022).



Figur 49. Höstdagsjämning 23/9, klockan 9 & klockan 12 (Krook & Tjäder 2022).

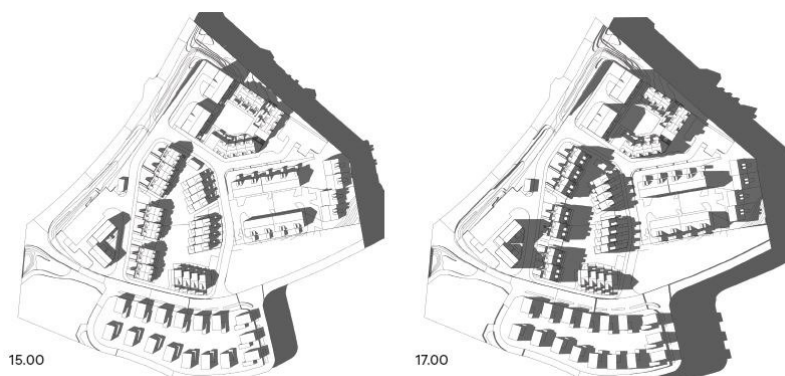


Figur 50. Höstdagsjämning 23/9, klockan 15 & 17 (Krook & Tjäder 2022).

Studien visar att den gemensamma ytan i mitten av området får bra solförhållanden under dagen. 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, speciellt för radhusen som ligger på västra samt södra delen av planområdet.



Figur 51. Sommarsolstånd 21/6, klockan 9 & 12 (Krook & Tjäder 2022)



Figur 52. Sommarsolstånd 21/6, klockan 15 & 17 (Krook & Tjäder 2022).

Under sommarsolståndet, under de bästa sol- och dagsljusförhållandena, påverkas omgivande bebyggelse inte av planförslaget utan bedöms ha samma goda sol- och dagsljusförhållanden som idag. Även

bebyggelsen inom planområdet har goda förutsättningar för ljusa bostäder. Men den gemensamma gården skuggas delvis.



Figur 53. Vintersolstånd 21/12, klockan 9, 12 & 14.30 (Krook & Tjäder 2022).

Kommunen bedömer inte att förhållandena kommer att medföra en betydande olägenhet för de boende vare sig inom eller utanför planområdet. Detta då påverkan i form av skuggning mest förekommer under kvällstid.

Klimatanpassning

Högre temperaturer

I och med klimatförändringarna så kommer temperaturen att öka. Planförslaget har en ganska stor andel grönyta med träd som kan växa och ge skugga, möjliggör för gröna tak och en väl dimensionerad dagvattenhantering. Detta ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för översvämningar eller att förvärra ursprunglig situation.

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Ytterligare en bieffekt av ett förändrat klimat är ökad nederbörd. Även långvariga regnfall, skyfall och i och med det större risk för översvämning. Planförslaget har undersökt planområdets förmåga att hantera dessa klimatförändringar, resultatet över den utredningen finns på sidan 30

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet angränsar till ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart, kommunen bedömer att det inte föreligger någon risk för skred då topografin är flack inom området. Inga totalstabilitetsproblem bedöms föreligga i området med hänsyn till den flacka topografin och jordlagerföljden.

En geoteknisk utredning har utförts av Afry (2022-03-24). Enligt rekommendationer i utredningen bedöms lätta byggnader generellt kunna grundläggas frostskyddat på hel kantförstyvad bottenplatta på minst 0,15 m dränerande och kapillärbrytande lager av makadam eller motsvarande. På schaktbotten rekommenderas att ett materialskiljande lager av geotextil (typ N2) utläggs mellan den naturligt lagrade jorden (leran) och makadammen. Utredningen föreslår att all eventuell lös eller lerig fyllning eller organisk jord schaktas bort dessförinnan, grundläggningsmetod kommer att tas fram i samband med detaljprojekteringen. Exakt tillvägagångssätt för grundläggning och förberedelse för byggnation kommer att studeras under detaljprojekteringen.

Tyngre byggnader kan efter urschaktning av begränsade mäktigheter av lös lera över grundvattenytan grundläggas på packad fyllning. Urschaktningar under grundvattenytan medför risk för bottenuppluckring vilket i sin tur medför behov av temporära grundvattensänkningar varför grundläggning på pålar eller på borrarde plintar då rekommenderas.

All schakt och fyllning skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningar anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar enligt handboken ”Schakta säkert”. Temporära schakter i torrskorpeleran över grundvattenytan bedöms kunna utföras med lutning 1:1. Övriga schakter utformas efter samråd med geotekniker.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i detaljprojekteringsskedet för att erhålla mer information om jordlagerförhållandena när byggnadernas planlägen och laster är fastställda. De kompletterande undersökningarna bör innehålla detaljerade undersökningar av jordens fasthet/hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper genom hela jordprofilen samt detaljerade grundvattenobservationer.

Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen bekräftas i ett beslut av miljö- och planutskottet.

Om undersökningen leder fram till att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning göras enligt plan- och bygglagens samt miljöbalkens regler. Omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Planen möjliggör för en utveckling av grönstruktur, bebyggelse och infrastruktur i ett område som redan idag till stor del är ianspråktaget och hårdgjort. De största ekologiska värdena och naturvärdena återfinns utanför planen, och området har idag markföroreningar, byggnader som är eftersatta i skötsel, samt en del hårdgjord yta som använts för uppställning och förvaring. De naturvärden som finns består framför allt av några större lövträd i norra delen av området.

Påverkan

Planens genomförande och åtgärder får anses vara permanenta och icke-reversibla. De negativa konsekvenserna av planen, såsom buller, dagvatten och skyfall, kan hanteras som sakfrågor inom detaljplanen. Planen kan bidra till en minskning av negativa konsekvenser genom sanering av markföroreningar, aktivering av platsen, möjlighet till centrumverksamhet och god trafikplanering för ökad säkerhet. Dessutom kan planen bidra till en positiv utveckling av lokalklimatet genom möjliggörande av plantering av fler träd, grönstråk, öppna dagvattenlösningar och flera gröna tak på byggnader.

Sammanfattningsvis kan planen bidra till en positiv utveckling av området genom en kombination av åtgärder som syftar till att minska negativa konsekvenser och främja en hållbar utveckling. Genom att hantera de negativa aspekterna som kan uppstå och bidra till en positiv utveckling av lokalklimatet och naturvärdena i området, kan planen bidra till en bättre miljö och en högre livskvalitet för de som bor och verkar i området.

Planen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Precisering av planbestämmelse

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelse

Användning av mark och vatten		
Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
GATA	Gata	Allmän platsmark Motivet till bestämmelsen är att dels möjliggöra för att Ekebyvägen bibehåller standard, dels att öka trafiksäkerheten genom att reglera utfartspunkter från planområdet. Planförslaget tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 § Plan- och bygglagen (PBL).
GATA1	Lokalgata	Allmän platsmark Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän tillgång till planområdet för olika trafikslag enligt 2 kap 3 § PBL.
NATUR	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	Allmän platsmark Motivet till bestämmelsen är att bevara naturområdet norr och sydväst om planområdet för att bibehålla dess lantliga karaktär, skydda träden i norr men även dagvattenhantering. Genom att säkerställa områden för hantering av dagvatten skapas möjligheter för att

		förebygga vattenföroreningar enligt 2 kap 5 § PBL.
B	Bostäder	Kvartersmark- Bostadsändamål. Bestämmelsens motiv är att uppfylla detaljplanens syfte att möjliggöra för bostadsbebyggelse. enligt 2 kap 3 § PBL.
B1	Bostäder med möjlighet till underjordiskt garage i ett plan	Kvartersmark Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en säker parkeringslösning och underlätta tillgängligheten för områdets bostadsinnehavare genom att möjliggöra ett underjordiskt garage. Bestämmelsen underlättar att ordna trafikförsörjning enligt 2 kap 5 § PBL.
P1	Parkering, ej parkeringshus eller garage	Kvartersmark Motivet till bestämmelsen är att tillskapa ytor för parkering inom kvartersmark för bostadsinnehavare och besökande att använda och besöka området. Planförslaget bidrar till trafikförsörjning och en god trafikmiljö enligt 2 kap 6 § PBL.
C1	Centrum - Preciserar att det får finnas Centrum i byggnadens bottenvåning.	Kvartersmark Bestämmelsen syftar till att skapa en levande, trevlig och trygg bostadsmiljö enligt 2 kap 5 § PBL.

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser – Allmän platsmark	Förklaring	Syfte
<i>Utformning av allmän plats</i> +0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara 0,0 meter	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa Lokalgatans höjder (GATA1) i planområdet för att skydda tillkommande bebyggelse mot skyfall enligt 2 kap 5 § PBL.
damm ₁	Dagvattendamm	Bestämmelsen syftar till att omhänderta och att öka reningen av dagvatten inom planområdet enligt 2 kap 5 § PBL, då bestämmelsen ser till

		att miljö kvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken följs.
dike1	Dagvattendike får anläggas i vägkant	Bestämmelsen syftar till att omhänderta och att öka reningen av dagvatten från planområdet enligt 2 kap 5 §. Bestämmelsen uppfyller planens syfte att möjliggöra för bostadsbebyggelse.
Egenskapsbestämmelser - Kvartersmark	Förklaring	Syfte
Prickmark	Marken får inte förseras med byggnad	Bestämmelsen uppfyller planens syfte dels genom att begränsa bebyggelse som utifrån ett riskperspektiv är olämplig dels skapar plats för gemensamma utrymmen som bostadsgårdar eller allmänna utrymmen enligt 2 kap 7§ PBL.
Korsmark	Marken får endast förseras med komplementbyggnader till en största total byggnadsarea om 50 kvm på markyta samt med byggnadsverk under mark	Bestämmelsen syftar till att skapa skyddade gröna rum i mitten av norra kvarteret med möjlighet att uppföra växthus för gemensam odling eller sociala umgängen på markytan. Bestämmelsen bidrar till att platsen är befolkad och att de boende kan mötas på gemensamma utrymmen, vilket bidrar till ökad trygghet. Bestämmelsen kan således knytas till 2 kap 3 § PBL.
ö1 – ö3	Marken får endast förseras med komplementbyggnader till en största total byggnadsarea om 50 kvm	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för att uppföra miljörum samt andra typer av komplementbyggnader för att tillgodose olika behov såsom miljöhus, cykelställ med skärmtak för att komplettera bostadshusen. Bestämmelsen följer således planens syfte och följer 2 kap 2 § PBL.
h1 – h5	Högsta totalhöjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på byggnadsverk inom planområdet samt att reglera att bostadshusen följer närliggande bebyggelse i

	dagvattenavrinning och undvika översvämning vid extrema skyfall	syftet och därmed uppfyller 2 kap 5 § PBL. Bestämmelsen planens syfte samt kan knytas till 2 kap 3 § PBL.
h6	Högsta nockhöjd	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på miljörum eller andra typer av komplementbyggnader inom ö1 samt korsmark. Bebyggelsen kompletterar bostadshusen och uppfyller därmed planens syfte samt går i linje med 2 kap 2 § PBL.
n1	Marken ska vara genomsläpplig	Syftet med bestämmelsen är att förbättra infiltrationsmöjligheterna inom utvalda delar av planområdet. Bestämmelsen uppfyller planens genomförbarhet och därmed syfte och har en koppling till 2 kap 5 § PBL.
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Markreservat för dagvattenledning som går till makadamdiktet, bestämmelsen uppfyller planens syfte om att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen och kan knytas till 2 kap 5 § PBL.
m1	Bostäder ska utformas med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot bullerskyddad sida, alternativt utformas som små lägenheter om högst 35 kvadratmeter.	Bestämmelsen reglerar en god ljudnivå enligt trafikbullerförordningen och följer planens syfte genom att följa förutsättningar för att inte riskera människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 § PBL.
m2	Fasad-och takyttskikt utförs i obrännbart material på bebyggelse med stadigvarande vistelse	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte äventyras, och är en förutsättning för att möjliggöra bostäder på platsen. Bestämmelsen kan härledas till 2 kap 5 § PBL.
m3	Färdig sockelhöjd ska vara minst 0,3 meter högre än utanförliggande gata som utgör allmän platsmark, i syfte att styra	Bestämmelsen syftar till att riskera skada på egendom samt människors hälsa, därav följer bestämmelsen planens

Utfartsförbud		Bestämmelsen syftar till att skapa en trafiksäker miljö. Inga bilar får köra ut från planområdets kvartersmark till Ekebyvägen eller tvärtom. Bestämmelsen följer planens syfte genom att skapa en tydligare trafiksituation och på så vis bidra till tryggheten inom planområdet enligt 2 kap 6 § PBL.
o1	Takvinkeln ska vara mellan 5 och 30 grader	Bestämmelsen reglerar takvinkeln på majoriteten av bebyggelsen, den uppfyller således planens syfte genom att styra gestaltningen utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse i området. Bestämmelsen har stöd i 2 kap 6 § PBL
o2		Bestämmelsen reglerar takvinkeln på bebyggelsen, den uppfyller således planens syfte genom att styra gestaltningen utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse i området. Bestämmelsen har stöd i 2 kap 6 § PBL.
f1 – f5	Utformning	Bestämmelserna uppfyller planens syfte genom att möjliggöra en variation av boendetyper. Samt reglera för en gestaltning som tar hänsyn till entrén till området Frestaby samt att anpassa bebyggelsen till tidigare verksamhet på platsen enligt 2 kap 3 § PBL.
b1	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för hantering av dagvatten inom södra kvarteret. Bestämmelsen möjliggör för att marken är lämplig för ändamålet och uppfyller därmed planens syfte samt i enlighet med 2 kap 5 § PBL.

b2	Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheten för hantering av dagvatten inom södra kvarteret. Bestämmelsen möjliggör för att marken är lämplig för ändamålet och uppfyller därmed planens syfte samt i enlighet med 2 kap 5 § PBL.
	Loftgångshus tillåts ej (all kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att skapa en trygg bostadsmiljö och ger möjlighet till att åstadkomma bättre och ljusare lägenheter i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen följer 2 kap 3 § PBL.
e1 – e2	Största bruttoarea av per radhus/parhus är 179/335 kvm inom egenskapsområdet	Bestämmelsen uppfyller planens syfte genom att reglera att kommande bebyggelse gestaltas med hänsyn till närliggande bebyggelse enligt 2 kap 3 § PBL
e3	Största byggnadsarea är 76% av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Bestämmelsen uppfyller planens syfte genom att reglera att kommande bebyggelse gestaltas med hänsyn till närliggande bebyggelse enligt 2 kap 3 § PBL
a2	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om markens genomsläpplighet följs. Därmed uppfylls planens syfte avseende genomförbarheten av detaljplanen enligt 2 kap 5 § PBL
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförening avhjälpas så Naturvårdsverket riktvärden för känslig markanvändning uppnås.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostäder avseende markförening inom planområdet och därmed genomförandet av planens syfte enligt 2 kap 3 §

	Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.	
Genomförandetiden	Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från dagen som planen får laga kraft	Genomförandetiden är satt till kortaste tillåtna, 5 år eftersom planutformningen är projekterad.

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 som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

Mellan kommunen och exploatören, Växjö/Karlstad Fastigheter, för området ska tecknas exploateringsavtal som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Fastighetsbildning
- Byggnation i huvudsak ska följa framtagna gestaltningsbilaga.
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Tidplan för planens genomförande
- Gatukostnader och fördelning av dessa samt övriga avgifter.

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

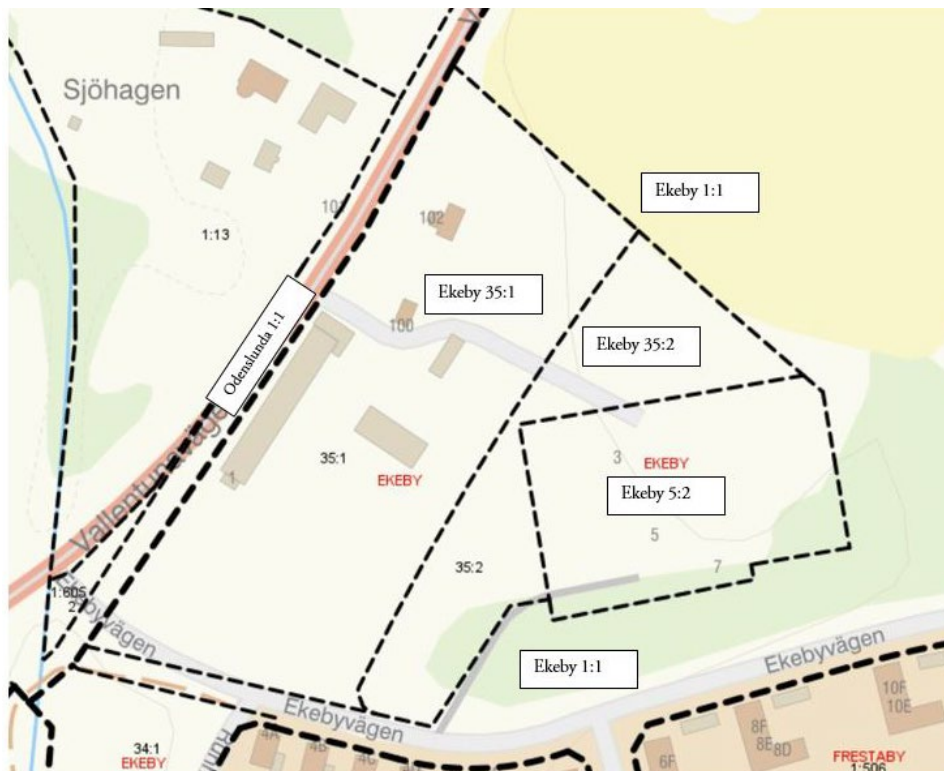
Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat ramavtal. Kommunfullmäktige ska godkänna exploateringsavtalet i samband med antagande av förslag till detaljplan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Marköverlåtelse

Mellan kommunen och exploatören kommer mindre marköverlåtelser att ske. Kommunen överlåter del av fastigheterna Odenslunda 1:1 och Ekeby 1:1 till exploatören. Exploatören överlåter del av fastigheterna Ekeby 35:1 och Ekeby 35:2 till kommunen. Dessa överlåtelser regleras i exploateringsavtal mellan parterna.



Figur 54. Kartbild över fastigheterna.

Fastighetsreglering

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

Allmän plats

Följande mark (se figur 55 nedan) är utlagd som allmän plats i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till kommunens fastighet Ekeby 1:1.

Del av fastigheten Ekeby 35:1 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra gata och GC-väg.

Del av fastigheten Ekeby 35:2 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra gata.

Del av fastigheten Ekeby 35:2 och Ekeby 35:1 ska överföras till fastigheten Ekeby 1:1 för att möjliggöra natur.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering, exploatören bekostar fastighetsreglering vilket regleras i exploateringsavtalet.

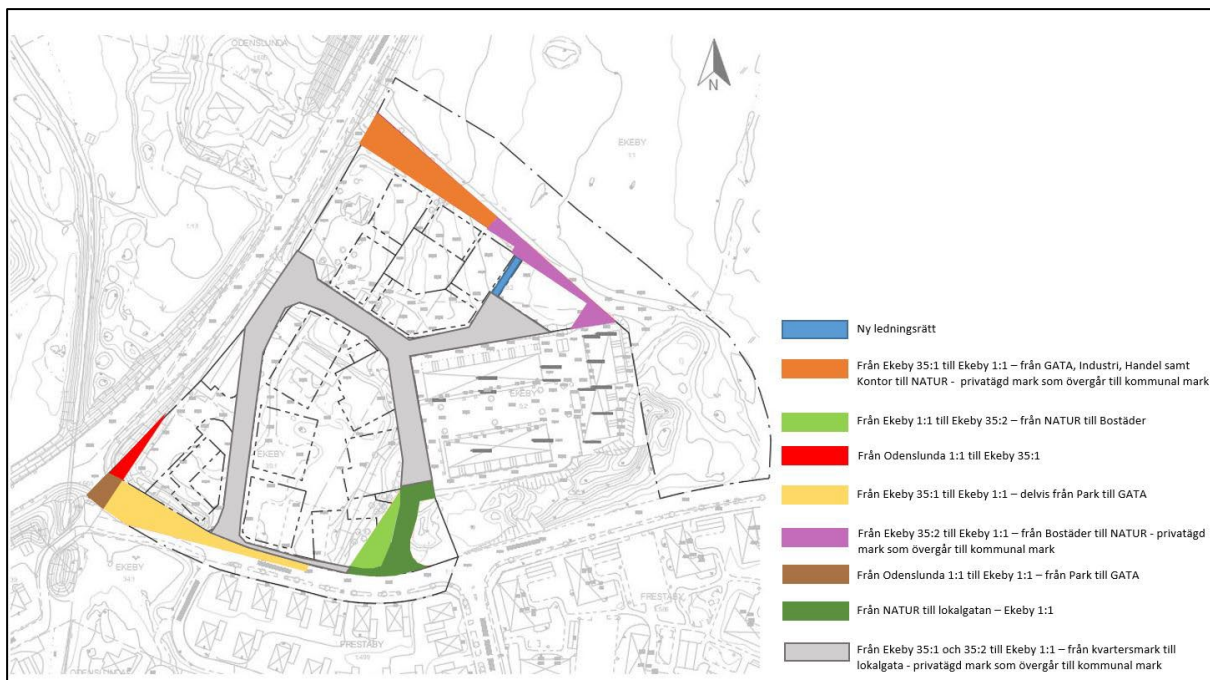
Kvartersmark

Följande mark (Se figur 55) är utlagd som kvartersmark i detaljplanen och ska genom fastighetsreglering föras över till respektive fastighet enligt nedan.

Del av Ekeby 1:1 ska överföras till Ekeby 35:2 för att möjliggöra bostadsändamål.

Del av Odenslunda 1:1 till Ekeby 35:1 för att möjliggöra kvartersmark.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering, exploatören bekostar fastighetsreglering vilket regleras i exploateringsavtalet.



Figur 55. Marköverlåtelser mellan Kommunen och Exploatören.

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillkommande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya tillkommande gemensamhetsanläggningar.

Servitut

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

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

Officiärservitut (01-FRE-742.1) inom Exploateringsområdet, vars syfte är att få använda gatan. Servitutet är till förmån för fastigheten Ekeby 5:2 och belastar Ekeby 35:2.

Officiärservitut (01114-92/20.1) inom Exploateringsområdet, vars syfte är att få använda gatan. Servitutet är till förmån för fastigheten Ekeby 5:2 och belastar Ekeby 1:1.

Planförslaget innebär att gatan föreslås utgöra allmän plats. Detta medför att servitutet bör upphävas genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om upphävande av servitutet, exploatören bekostar lantmäteriförrättningen vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Tillkommande

I detaljplanen föreslås ledningsrätt bildas inom u-område. Ledningsrätt för dagvattenledning (se illustrationen, sidan 49) föreslås inom fastigheten Ekeby 35:2.

Kommunen ansöker om tillkommande ledningsrätt hos Lantmäteriet, exploatören bekostar vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut de som krävs för genomförandet av detaljplanen. Efter att de 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 lokalgata, 2800 m²
- Justering av Ekebyvägen, 1200 m²
- Spillvatten: 200 m
- Vatten: 250 m
- Dagvatten: 350 m

Vatten och avlopp

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

EI

Inga nya elnätsstationer planeras inom planområdet.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kan komma att ske etappvis. Det finns byggteknisk möjlighet att bygga allt samtidigt.

Drift och underhåll

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

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sid 4.

Dokumentation och kontroll

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

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 åtgärds mål 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

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kommunal mark. Anslutningsavgifter för VA tillfaller VA-kollektivet. För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Kommunalekonomiska konsekvenser

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

Avgifter och taxor

Gatukostnader

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

Lantmäterikostnader

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden enligt detaljplan.

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet.

Vatten- och avloppstaxa

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

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

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

Elavgift

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

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov, teknisk anmälan samt nybyggnadskarta respektive anmälan bygglovbefriad åtgärd debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Plantkostnad har reglerats i plankostnadsavtal mellan exploatören och Upplands Väsby kommun. Någon planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gata och natur som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, park och naturmark ansvarar Kommunstyrelsens Teknik och Fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

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

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

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsägare

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

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

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

För optokablar ansvarar respektive operatör.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Samråd, 27/3 – 30/4 2023

Granskning, Q2 2026

Antagande preliminärt Q2 – Q3 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den kortas tillåtna tid är vald då detaljplanens utformning är anpassad efter det projekt exploatören redovisat.

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

Förutsättningar

Riksintressen och regionala program

Riksintressen

Riksintressen är bestämmelser kring geografiska områden som pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelser om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlen Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

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. Planförslaget kommer att remitteras till Försvarmakten.

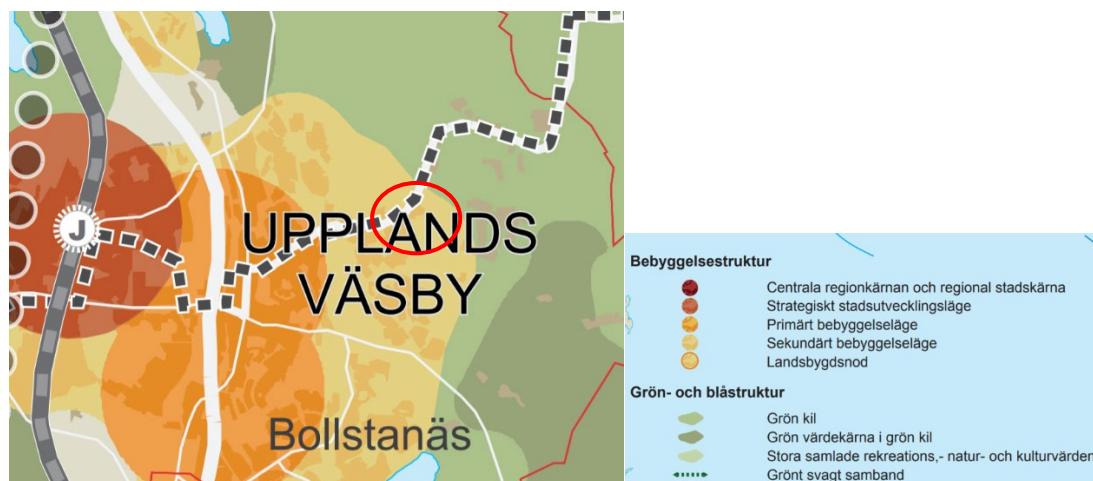
Planförslaget påverkar inte riksintresset för kommunikationer där Arlanda ingår.

Regionala program

- RUFS 2050

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort som ”strategiskt utvecklingsområde”.

Enligt RUFS ligger planområdet inom sekundärt bebyggelseläge på gränsen till landsbygd. Bebyggelseområden som i första hand har god tillgänglighet till kollektivtrafik med buss, med 15 minuters trafikering i rusningstrafik. Områdena innehåller olika typer av bebyggelse, lokala centrum och verksamheter samt vissa omvandlingsområden som på grund av sitt läge har en god kollektivtrafikförsörjning. De tillgodoser behovet av mark för mindre kontaktintensiva verksamheter.



RUFS 2050 bebyggelsestruktur. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Förhållningssätt att tillämpa på detta område.

- Komplettera bebyggelse och verksamheter inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning, se Stockholms läns landstings riktlinjer för planering av kollektivtrafiken.
- Motverka extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse.

- Bygg med en täthet och omfattning som ger förutsättning för effektiv energiförsörjning och säkert vatten och avloppssystem
- Utforma bebyggelsemiljön så att det är möjligt att på ett tryggt och säkert sätt ta sig fram till fots och med cykel.
- Säkerställ mark för genomförande av det regionala cykelvägnätet.
- Avsätt ytor för hanteringen av ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering. Kulturmiljövärden i bebyggelse
- och grönstruktur är en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

- **Regionalt trafikförsörjningsprogram för Stockholms län, oktober 2017**

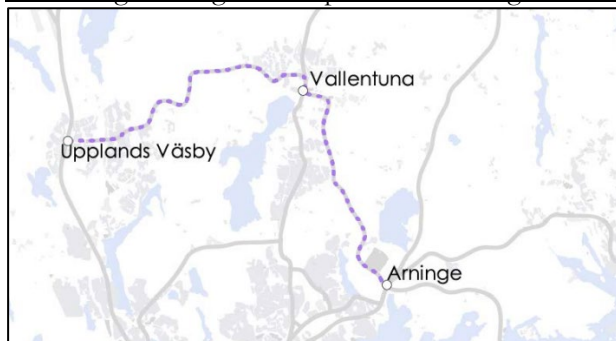
Är ett övergripande dokument med långsiktiga mål och riktning för utvecklingen av kollektivtrafik i regionen.

- **Kollektivtrafikplan 2050**

Dokumentet syftar till att konkretisera åtgärder för att sträva efter målen i det regionala trafikförsörjningsprogrammet.

Åtgärder till 2030:

Utveckling av tvärgående expressbuss Arninge – Vallentuna – Upplands Väsby:



Figur 56. Busslinje Arninge - Vallentuna - Upplands Väsby

Beskrivning: Åtgärden är en utveckling av linje 524 till en tvärgående expressbusstrafik Arninge – Vallentuna – Upplands Väsby

Sammanfattning:

Vallentunavägen har pekats ut i båda dokumenten som en framtida sträckning för expressbusslinje H. Det är precis i anslutning till planområdet och en viktig förutsättning för planen som behöver beaktas.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040, politiskt beslutad våren 2013 efter en medborgardialog under 2012–2013.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

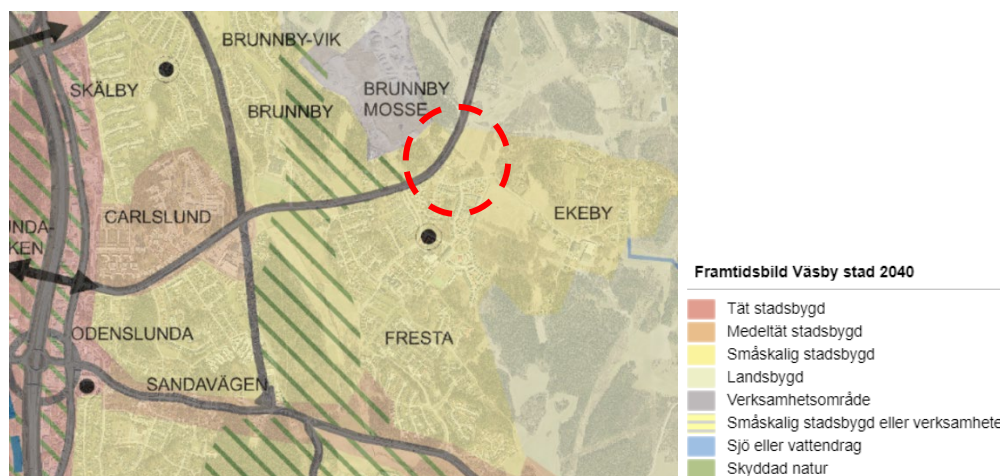
Enligt gällande översiktsplan ligger området inom det som klassas som *småskalig stadsbygd*.

Småskalig stadsbygd karakteriseras av:

- I den småskaliga stadsbygden lokaliseras ny bebyggelse i första hand till befintliga och tillkommande knutpunkter.
- Varierade boendeformer möjliggör olika bostadsval och medverkar till att människor med olika bakgrund möts och att det finns möjlighet att bo kvar inom samma område när livssituationen förändras.
- Vissa bostadsområden kan med fördel förtätas med flerbostadshus och mindre verksamhetslokaler som integreras i skala och utformning med omgivande bebyggelsemönster och tidstypiska karaktärsdrag.
- Där den småskaliga stadsbygden angränsar till en grönkil bör dess värden beaktas vid stadsutveckling för att bevara den nära naturmiljön. Frestadalen är en av kommunens gröna lungor som förser omgivningen med viktiga ekosystemtjänster.
- Exploateringsgrad inom den småskaliga stadsbygden ska vara cirka 0,05 – 0,2. I det här fallet är den föreslagna bebyggelsen tätare än vad den småskaliga stadsbygden anger. Kontoret för samhällsbyggnad anser dock att det är befogat då platsen även utgör ett stadsdelscentrum med möjlighet för centrumverksamhet inom planområdet.
- Ny bebyggelse bör anpassas till platsens förutsättningar avseende terräng- och naturförhållanden samt kulturhistoriska- och naturvärden.
- Den befintliga karaktären och skalan behålls men utvecklas med varsamhet som ledord.
- Områden i den småskaliga stadsbygden ska kompletteras med det som saknas, det kan gälla exempelvis nya bostadstyper, andra upplåtelseformer, nya typer av verksamheter eller lokaler samt ytor för kultur- och fritidsaktiviteter.
- Behovet av kommunal service bör där det är möjligt lösas inom stadsdelen.
- Vissa bostadsområden kan med fördel förtätas med flerbostadshus och mindre verksamhetslokaler som integreras i skala och utformning med omgivande bebyggelsemönster och tidstypiska karaktärsdrag.
- Genom att tillåta mindre verksamheter uppnås ett bättre underlag för mötesplatser och basservice.

Förtätat stadsdelscentrum

I översiktsplanen pekas Östra Frestaby ut som ett förtätat stadsdelscentrum, som ska vara lokala stadsdelscentrum, servicenoder eller andra typer av mötesplatser som fungerar väl som utgångspunkt för en framtida förtätning.



Figur 57. Ungefärlig placering av planområdet utpekad i Översiktsplan för Väsby stad 2040.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningsskildring (kommunfullmäktige juni 2020).

Stadsmässighetsdefinitionen tillämpas i lägre grad i dessa områden, men ska vara vägledande för planeringen av gatustrukturen och dess möte med ny bebyggelse.

För Småskalig stadsbygd måste dessa två avsnitt tillämpas:

- Det offentliga rummets struktur och innehåll (sidan 16)
- Trygghet, orientering och ögon mot gatan - upplevelse av närvaro i det offentliga rummet. (sidan 21)

Gestaltningsskildringen omfattar i första hand området som ÖP definieras som tät stadsbygd.

- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (information KSMPU januari 2014).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, (kommunfullmäktige november 2017).
- Energi- och klimatstrategi, UVK (kommunfullmäktige december 2017).
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige 2020).
- Trafik- och mobilitetsstrategi för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige, februari 2022).
- Avfall Sverige- Handbok för avfallsutrymmen.
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.

Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag detaljplan för Östra Frestaby, nummer 1357 som antogs 2009-12-14 och vann laga kraft 2010-01-12. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan har genomförts söder om Ekebyvägen och omedelbart öster om detta planområde.

Inom området för detta planarbete medger gällande detaljplan bostäder inom fastigheten Ekeby 35:2. Detaljplanen medger handel, kontor och industri samt en större väg inom Ekeby 35:1 som avsågs vara bostadsområdet Ekebys anslutning till en tidigare översiktsplan planerad trafikled med anslutning till Vallentunavägen. Gällande detaljplan möjliggör för en återvinningsstation i anslutning till Ekebyvägen. Behov och placering av en återvinningsstation ska utredas i fortsatt planarbete. Inget av det som detaljplanen medger inom Ekeby 53:1 och Ekeby 35:2 har genomförts.

Planarbetet gränsar till en del av gällande planområde där det legat enbostadshus och numera ligger tre radhusenheter inom fastigheterna Ekeby 4:1, 4:2 och 5:1.



Figur 58. Gällande detaljplan för området.

Program för planområdet

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

Pågående planprojekt i närheten

Byggnation av 25 radhusbostäder har nyligen avslutats inom fastigheten Ekeby 5:2. Det projektet drivs av BoTotal. Utformning av ny bebyggelse och gator inom planområdet har behövt ta hänsyn till den bebyggelsen.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked har lämnats av miljö- och planutskottet, MPU den 11 mars 2020 § 15 för att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Ekeby 35:1 och Ekeby 35:2. Planbeskedet omfattade också fastigheterna längre åt öster, d.v.s. Ekeby 4:1, 4:2 och 5:1 där radhus nu har uppförts med stöd av gällande plan, samt en del omgivande kommunal mark.

Miljö- och planutskottet beslutade, MPU den 11 mars 2020 § 16 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Ekeby 35:1 med flera.

Natur och ekosystemtjänster

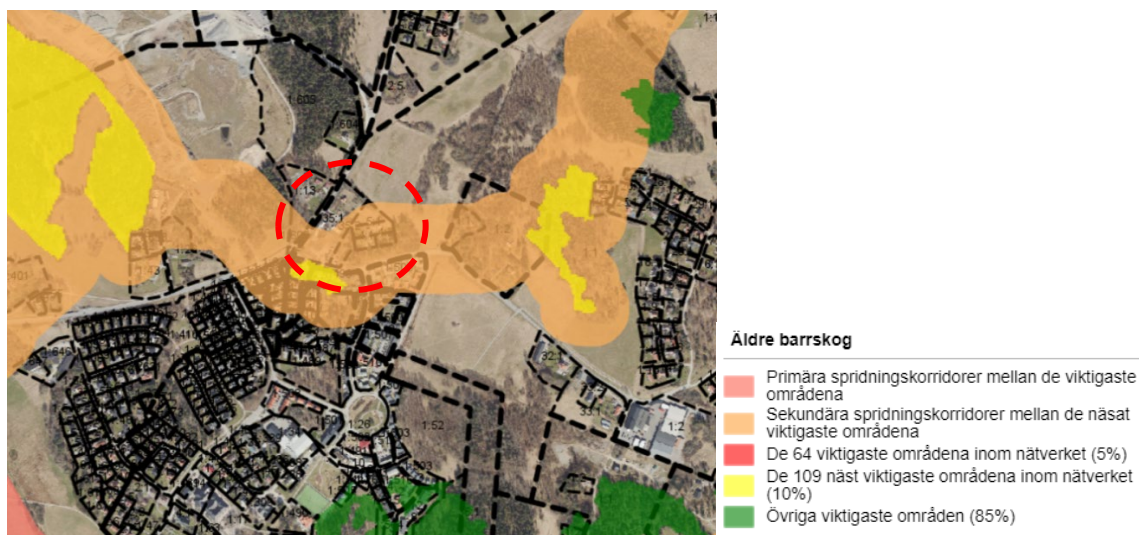
Mark och vegetation

Planområdet hyser i sig låga naturvärden men är trots det viktig som en spridningslänk mellan olika områden för flertalet arter. De högsta naturvärdena inom planområdet återfinns i träddridån i norr. Här finns flertalet stora ädellövträd, vilka har många utrotningshotade arter kopplade till sig.

Ekologiska spridningssamband

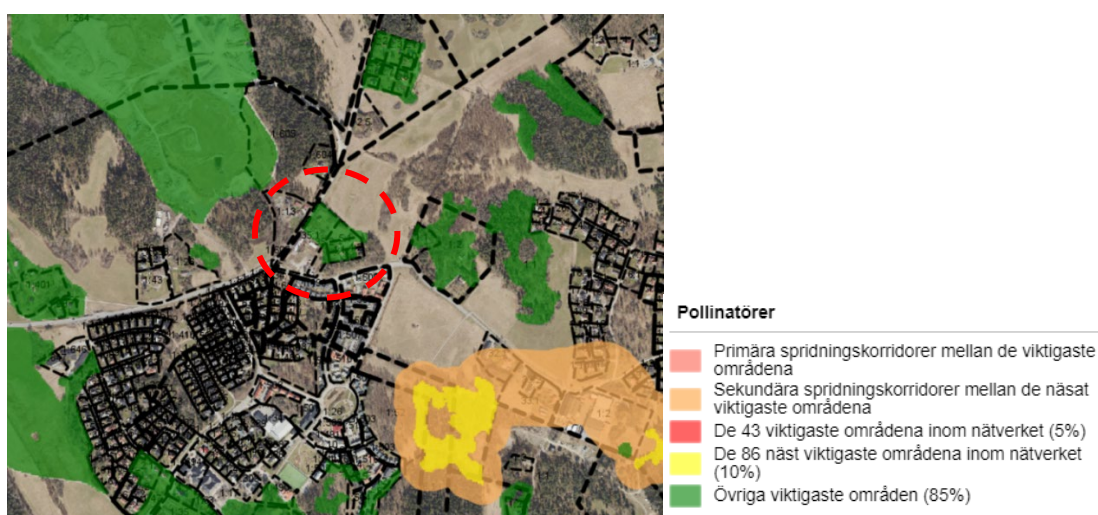
En analys av viktiga ekologiska spridningssamband mellan Järvakilen och Rösjökilan har genomförts i kommunen.

En del av planområdet ligger inom sekundära spridningskorridorer för arter knutna till äldre barrskog. Planområdet ingår även som spridningskorridor i det så kallade tallnätverket, för arter knutna till tallskog, samt fladdermusnätverket. På grund av exploatering söder om planområdet har dessa korridorer försvagats. De fåtal barrträd som finns inom planområdet bedöms inte vara tillräckliga för att själva påverka spridningslänkens kvalitet med avseende på arter knutna till barrskog.



Figur 59. Spridningskorridor för äldre barrskog i området.

Norra delen av planområdet är av viss vikt för pollinerande insekters överlevnad. Genom att planera för grönområden och trädgårdar med nektargivande växter kan planområdets funktion som spridningslänk för pollinerare stärkas. Att anlägga gröna tak på byggnader skulle ytterligare förstärka den effekten.



Figur 60. Pollinatörer i området.

Gröna kilar

Strax norr om planområdet finns en av Stockholmsregionens gröna kilar; Rösjökilen. De gröna kilarna har en avgörande betydelse för att säkerställa viktiga naturfunktioner, rekreationsvärden samt pedagogiska och historiska värden. De ger också förutsättningar för de ekosystemtjänster som människan är beroende av.

Enligt översiktsplanen ska ”Ingrepp som stör kilarnas funktion undvikas och negativ påverkan ska kompenseras så att de biologiska och rekreativa värdena bevaras. Vid alla nyetableringar ska påverkan på de gröna kilarna konsekvensbedömas.”



Figur 61. Gröna kilar i området.

Naturvärden

Den norra delen av planområdet består av en mindre höjd som sluttar ca 4 meter åt öster och 2–2,5 meter åt söder. På höjden finns ett par övergivna bostadshus med tillhörande trädgårdar med äpple- och körsbärsträd, en syrenberså, ett hamlat pilträd och gräsytor. I norr avgränsas planområdet av en trädridå bestående av lönnar, ask och rönn. Framför allt lönnarna är äldre och kraftiga och kan vara tillräckligt grova för att räknas som särskilt skyddsvärda träd.

Vid trädridåns bas finns en gammal stenmur, vilken är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, eftersom den står i anslutning till jordbruksmark. Eventuell åverkan på denna kan behöva en dispens från biotopskyddet och vid åverkan på särskilt skyddsvärda träd behöver samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hållas med Länsstyrelsen.

Mot Vallentunavägen finns ett varierat bestånd av träd och buskar. I sydost inom fastigheten Ekeby 35:2 finns en relativt tät skogsdunge med en blandning av barr- och lövträd. De biologiska naturvärdena är i dagsläget relativt låga men kan utvecklas på sikt, vilket även kan stärka området ekologiska spridningssamband (se separat rubrik ovan). Dungen har även ett rekreativt värde att tillföra ett nytt bostadsområde. I övrigt växer det flertalet större sälgar inom planområdet, vilka är viktig föda för pollinerande insekter tidigt under våren då endast fåtalet växtarter hunnit gå i blom.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. I kommunen har det inom ramen för utvecklingsplan för ekosystemtjänster gjorts en omfattande kartläggning av ekosystemtjänster. Denna kartläggning utgör utgångspunkt för analys av vilka tillgångar och brister på ekosystemtjänster som föreligger i varje detaljplan.

De olika typerna av ekosystemtjänster är:

- producerande (ex. mat, dricksvatten),
- reglerande (ex. luftrening, pollinering),
- kulturella (ex. fritidsupplevelser, hälsa) eller
- understödjande (ex. biologisk mångfald).

Inom planområdet finns gräs, blommande örter, buskar och en del träd. I angränsning till planen finns skogsdunge, åkermark och gräs. Växtligheten bidrar med luftrening, flödesreglering, vattenrening och klimatreglering. Det är dock mest löv och bladverk i området så växtligheten bidrar främst med ekosystemtjänster under växtperioden. Området närmast Vallentunavägen är inte tillfredsställande

avseende ljudstörning. Även om det bitvis finns vegetation närmast vägen så dämpas bullret inte tillräckligt. Trädriddån i norr bidrar till att stabilisera den branta slänten mot åkern i norr, där viss rasrisk kan finnas. Delar av planområdet är dock utan träd och därför finns det en liten risk för värmeöar. Detta gäller även för angränsande bostadsområden.

Endast en liten del av området har vattengenomsläpplig jord men då området ligger på en höjd kommer dagvattnet att ledas bort. I den angränsande åkermarken finns en våtmark som bidrar till flödesregleringen och vattenreningen. Ett instängt område dit vattnet rinner vid skyfall finns dock inom planområdet. I angränsning till planen finns det även ett rätat och kulverterat vattendrag samt ett markavvattningsföretag, vilket medför översvämningar i området samt försämrar vattenreningen.

Planområdet har i dagsläget karaktären av en ödetomt, vilket påverkar områdets estetiska värden negativt. Områdets lövträd ger årstidsvariation, vilken bevaras i och med att trädriddån i norr sparas. Blommande buskar, örter och fruktträd bidrar till platsens estetiska värden. Det finns en mindre promenadstig inom planområdet som används för exempelvis rastning av hundar och utanför planområdet finns flera skogsområden som kan användas för rekreation. Skogsområdena hyser även upplevelsevärden i form av attrikedom samt årstidsvariation. I närområdet finns även, upplevelsestråk samt en bussförbindelse ut på landsbygden.

Området är av betydelse för pollinerande insekter tack vare äldre fruktträd, nyponbuskar och öppna gräsytor med visst inslag av blommande växter. Runt om planen finns flera skogsområden som har skadedjursreglerande effekt.

Yt- och grundvatten

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

Ytvatten

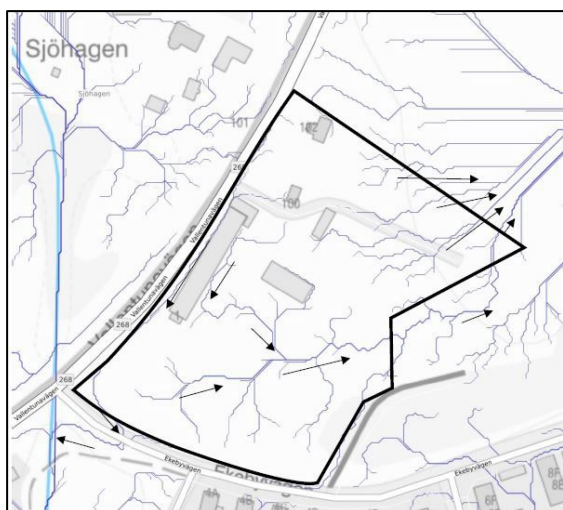
Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet.

I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

För befintlig situation inom planområdet sker den ytliga avrinningen framförallt åt nordöst. En liten del avrinner mot sydväst.

Den fortsatta avrinningen utanför planområdet sker söderut till Norrviken som är en klassad vattenförekomst enligt VISS. Norrviken är därmed recipient för hela områdets dagvatten.



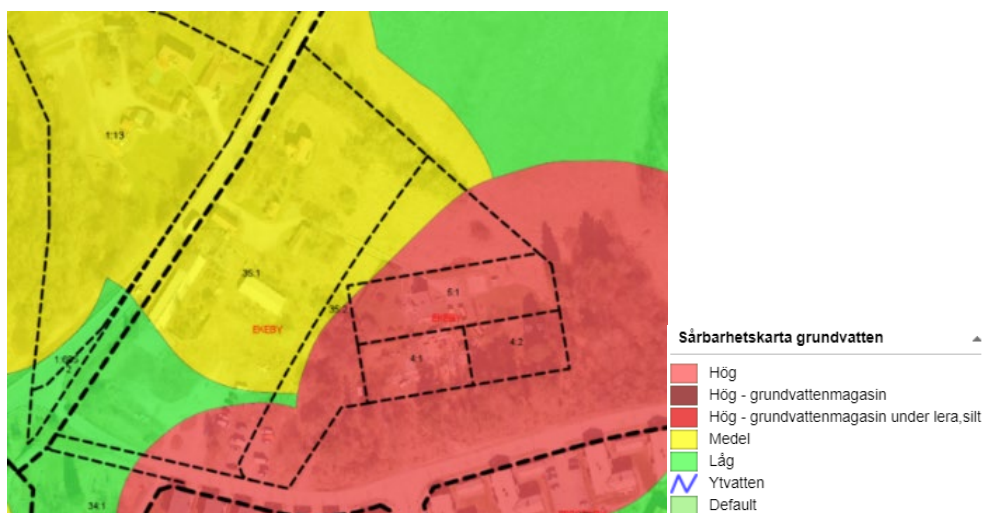
Figur 62. Befintlig avrinning inom planområdet. Planområdesgränsen ungefärligt markerad med svart linje. (Bildkälla: Scalgo Live, 2022-02-02).

Recipienten Norrviken har idag otillfredsställande ekologisk status där övergödning är den utslagsgivande miljökonsekvenstypen. Norrviken uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdet för PFOS i vattenförekomsten överskrids. Beslutad miljö kvalitetsnorm säger att Norrviken till år 2027 ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för alltjämt överskridande prioriterade ämnen.

Grundvatten

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

Delar av det studerade området är utpekade att ha hög sårbarhet för grundvatten.

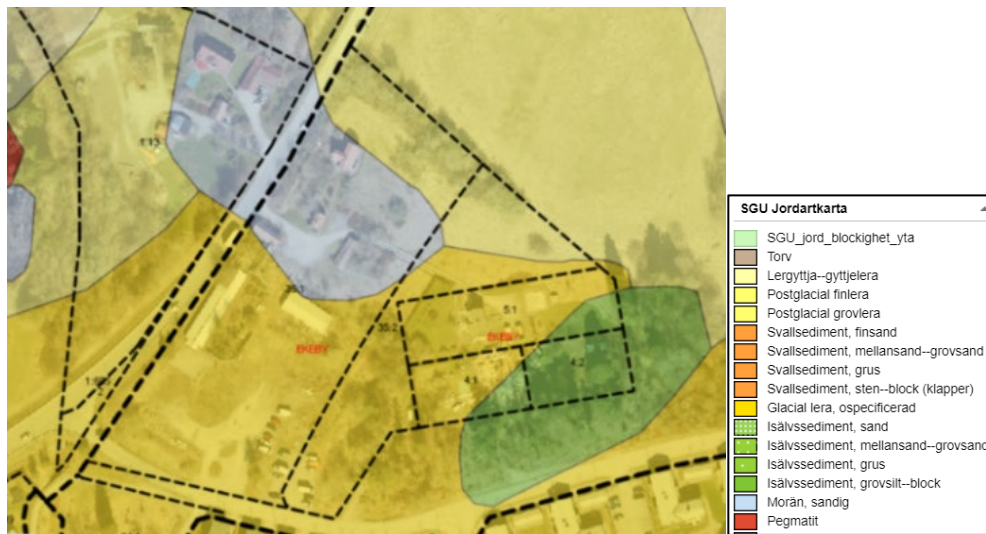


Figur 63. Grundvattnets sårbarhet inom planområdet.

Grundvattenmätningar har gjorts inom området. Grundvattnets trycknivå har uppmätts vid två tillfällen under perioden december 2018 – januari 2019, på nivåer mellan +14,4 och +13,5, motsvarande från 1,1 m till mer än 2 m djup under markytan. Grundvattnets nivå ska förutsättas variera med årstid och nederbörd (Geoteknologi, 2019).

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området består framförallt av postglacial lera, och delvis sandig morän, som påverkar infiltrationsförmågan negativt. Ett PM Geoteknik (Afry 2022-03-24) har tagits fram.



Figur 64. Jordarter inom planområdet.

Bebyggelse

I den norra delen av det studerade området finns två äldre enbostadshus.



Figur 65. Bostadshus 1 (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal).



Figur 66. Bostadshus 2 (ursprungligen sent 1800-tal - tidigt 1900-tal).

Ungefär i mitten av fastigheten ligger en Ladugård/Stallbyggnad (sent 1800-tal – tidigt 1900-tal).



På den södra delen av planområdet finns ett garage/verkstadsbyggnad samt ett växthus från den tidigare handelsträdgården.



Figur 67. Verkstadsbyggnad/ Garage (1900-tal).



Figur 68. Ekonomibyggnad, Butik och kontorslokal för växtförsäljning.

Ett växthus är synligt på karta från 1954 samt ortofoto år 1960. Idag delvis raserat. Flertalet spår från tidigare trädgårdsverksamhet fortfarande synliga på platsen.



Figur 69. Växthus samt odlingsträdgård (1900-tal)



Figur 70. Byggnadsår av flertalet byggnader inom planområdet.

Service - offentlig och kommersiell

Frestaskolan (F-5) finns cirka 600 meter söderut. Södervikskolan (6-9) ligger cirka 800 meter väster om planområdet. Montessoriförskolan Pelikanen ligger ca 550 meter söder om planområdet. Kommunens gymnasium och bibliotek finns i Messingen vid pendeltågsstationen. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service är avståndet ca 3,5 km.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i något skyddsrumsområde. Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrumspplatser inom området.

Närmaste skyddsrummet är nummer 119999-0 som ligger på Älvhagsvägen 15 a ca 600 meter från planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom det område som enligt gällande översiktsplanen redovisas som ”exempel på äldre områden och byggnader inom tätorten som ska bedömas utifrån bebyggelseantikvariska kriterier”.

Området ligger utanför Helhetsområde i Kulturmiljöprogram 1988.

Kulturmiljöanalys, Afry (2022-02-28)

En kulturmiljöanalys har gjorts för planområdet av Afry (2022). Kulturmiljöanalysen har genomförts med syfte att identifiera och analysera kulturhistoriska värden, samt hur dessa påverkas av framtida exploatering. Analysen redogör för enskilda byggnader och gårdsbebyggelsens gemensamma egenskaper och sammanhang.

Fastigheterna består idag av två bostadshus, en ladugård med stallinredning, en verkstads-/garagebyggnad samt växthus sammanfogat med äldre ekonomibyggnad vilken tidigare fungerat som butik och kontor för trädgårdsföretaget på platsen. Växthuset omgärdas av odlingslämningar med flertalet träd och buskar samt odlingslådor.

Bakom ladugården/stallbyggnaden påträffades också en stenmur/stensträng av mer recent karaktär. Spåren av platsens tidigare funktion som gård, bostad men också näringsverksamhet är visuellt väl synliga än idag.

Äldre äppelträd samt slånbar- och hallonbuskar omgärdar marken, vilket indikerar ett biologiskt kulturarv. Detta sammantaget med den kommersiella odlingen på platsen, av vilka flera växtarter finns kvar.

Dagens Ekeby 35:1 och 35:2 bebyggs någon gång under senare delen av 1800-talet eller tidigt 1900-tal. Ursprungligen består fastigheten av ett torp med tillhörande ladugård och ekonomibyggnad. Försörjningen har vid denna tid varit jordbruk och djurhållning.

Fastigheten, då under namnet Eksberg 1:1 säljs 1919 och har vid år 1954 utvecklats till en näringsverksamhet som bedrivit trädgårdsodling och växtförsäljning. Denna näring fortlever in i det tidigare 2000-talet, men är efter år 2007 nedlagd. Fastigheterna lämnas öde vid denna tid.

Gårdsmiljön har ett kulturhistoriskt värde i ett lokalt perspektiv, främst genom äktheten i att samtliga byggnader förutom två växthus och ett uthus finns kvar, samt ett pedagogiskt värde där gårdens kronologi och funktioner är väl synliga. Bebyggelsen är eftersatt underhållsmässigt och har bitvis förvanskats genom moderniseringar. De autentiska uttrycken finns dock representerade, vilket ger gården med dess uppförande och brukningstid en särskilt värdefull bedömning.

Den planerade nybyggnationen medför att samtlig bebyggelse samt trädgårdar försvinner. Åtgärdsförslag är en byggnadsantikvarisk inventering för dokumentation och fullvärdigt utredande av statusen på byggnaderna. För att förhindra fortsatt nedgång av gårdsmiljön bör ansvarsförhållanden utredas och klargöras för att hantera kulturhistorisk bebyggelse enligt PBL.

Bedömning av kommunantikvarie gällande åtgärder som berör kulturmiljön för detaljplan Norra Frestaby, Upplands Väsby kommun (2022-04-28)

Den förändring som byggnaderna på fastigheten genomgått under många år har inneburit att kulturvärdena försvagats. Verksamheten som bedrivits på platsen i form av småskaligt jordbruk och handelsträdgård var förhållandevis under en kortare period och som haft mindre betydelse för Väsby kulturhistoriska relevans. Bedömningen medger att en förändring på platsen kan ske.

Fornlämningar

Inom de berörda fastigheterna förekommer inga kända lämningar med skydd enligt KMR (Kulturmiljöregistret).

Rekreation

Inom Frestaby, söder om planområdet finns en fotbollsplan och en större lekplats i mitten av gatan Polcirkeln. Områden både öster och söder om Frestaby har idag stor betydelse för rekreation och friluftsliv, både i det lokala och i det regionala perspektivet.

I södra delen av Frestaby finns Främjartorpet och motionsspår med koppling till Rösjökilan i öster. I öster finns naturmark med motionsspår som används som skidspår då det är snö.

Gator, trafik och parkering

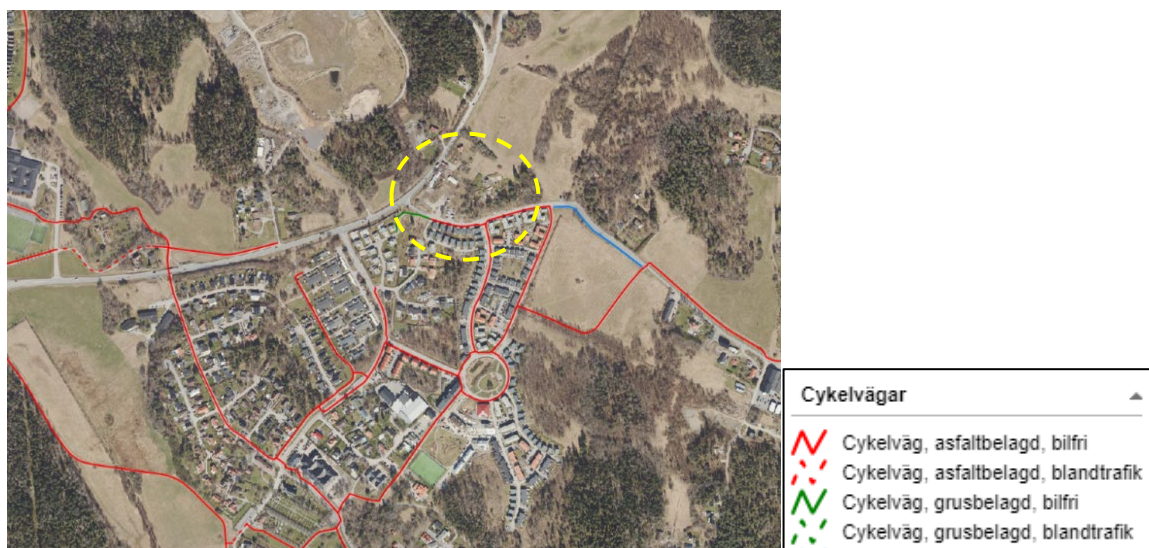
Allmänt

Planområdet ligger öster om Vallentunavägen som är en statlig väg nummer 268.

Gångtrafik och Cykeltrafik

En gång och cykelförbindelse på norra sidan Vallentunavägen från centrala Upplands Väsby slutar 300 meter väster om området. Något trafiksäkert och rationellt sätt att nå den utan att i plan korsa Vallentunavägen finns inte. Närmaste planskilda passage för att korsa Vallentunavägen ligger i anslutning till Frestavägen cirka 600 meter söder om planområdet.

Huvudcykelvägnät på Ekebyvägen ansluter via Igelvadsstråket och Fresta södra allé till Frestavägen, vidare till Vallentunavägen och Sandavägen.



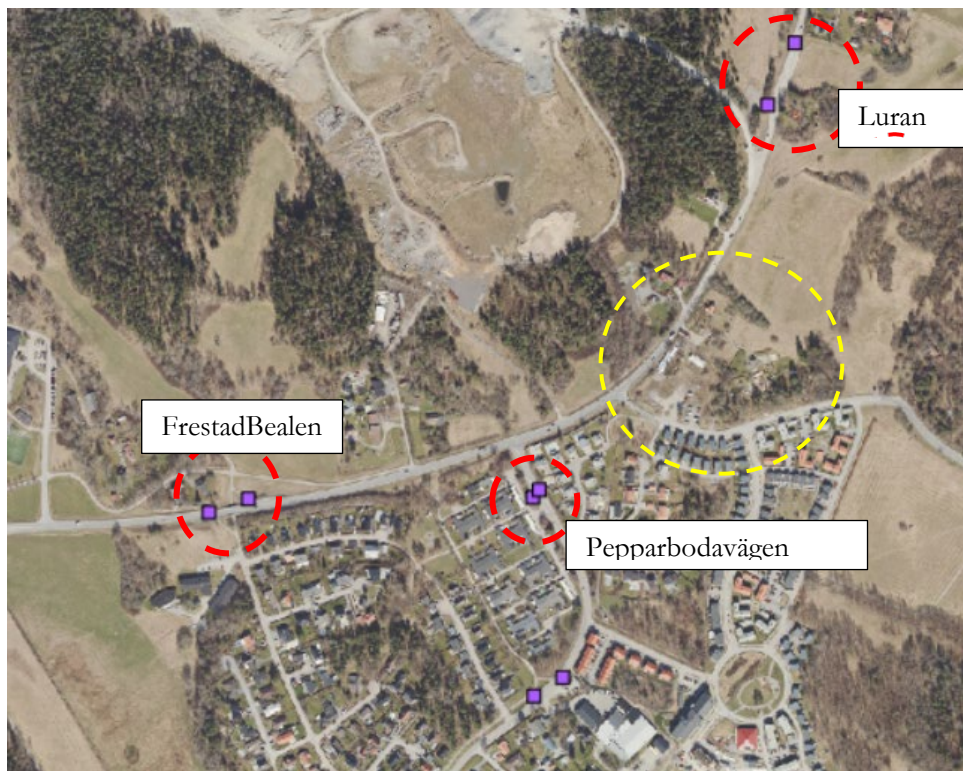
Figur 71. Cykelnät i området, planområdet inringat i gul streckad linje

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 3,5 kilometer från stationen och kommunikationer består av buss. På Vallentunavägen trafikerar bussar mellan Vallentuna och centrala Upplands Väsby och Upplands Väsby station. Planområdet ligger mitt emellan två busshållplatser (Luran och Frestadalen). Ingen av dem kan nås via gångbanor.

På Älvhagsvägen ligger närmaste busshållplats som heter Pepparbodavägen cirka 400 meter från planområdet. Buss nummer 539 går med kvartstrafik under pendlingstid morgnar vardagar och med halvtimmestrafik under resten av dagen. Resan tar mellan 15 och 20 minuter till Upplands Väsby station. Buss nummer 545 går med halvtimmestrafik under vardagar och helger. Resan tar mellan 15 och 20 minuter till Upplands Väsby Station.

Trafikförvaltningen i Region Stockholm ser över busslinje 524 i samband med att linjen ska utvecklas till expressbusslinje. Det kan påverka trafikeringen av hållplatser med lågt antal påstigande som därmed kan få utglesad trafik.



Figur 72. Busshållplatser markerade i lila, samt utmarkerade i rött. Planområdet markerat i gult.

Biltrafik

Området nås från Vallentunavägen via Ekebyvägen.

Trafikmätning har genomförts år 2024 på Ekebyvägen med cirka 1300 fordonsrörelse vardagsmedeldygn (vadt). År 2015 var bostadsområdet söder om Ekebyvägen ännu inte fullt utbyggt varför siffran kan antas vara något högre i dagsläget. I samband med planarbetet för Norra Frestaby har ingen ny trafikmätning gjorts, detta på grund av Covid-19 och dess förmodade påverkan på trafiksituationen.

Hastighetsgränsen är 50 km/timme på Vallentunavägen utmed planområdet och övergår till 70 km/timme vid planområdets norra gräns. Utmed Ekebyvägen är hastigheten 30 km/timme mellan Runhällsgatan och Igelvadsstråket. Väster om Runhällsgatan respektive öster om Igelvadsstråket är hastigheten begränsad till 50 km/timme.

År 2015 genomfördes en trafikmätning på Ekebyvägen mellan Runhällsgatan och väg 268 Vallentunavägen, mätningen visar en medelhastighet om 33km/timme och 85-percentilen är 40km/timme. Kommunens hastighetsplan 2017 föreslår 30 km/timme utmed hela Ekebyvägen.

Parkering

Grusytorna inom planområdets södra del används idag för parkering av boende söder om Ekebyvägen, framför allt dagpendlare då ytan är mer utnyttjad kvällar och nätter än dagtid.

Enligt Trafikplan för Upplands Väsby (2013) ligger planområdet inom "Halvtimmestrafik" när det gäller tillgänglighet till kollektivtrafik. Det innebär att parkeringstal i området ska utgå från tabellen nedan för kategori "mer sällan".

Tabell: Parkeringstal för bilar vid bostäder i flerfamiljshus och småhus, förslag 2012

Antal bilplatser per bostad	Tillgänglighet till kollektivtrafik		
	God	Kvarts- trafik	Mer sällan
Flerfamiljshus			
1 rok	0,50	0,70	0,80
2 rok	0,80	0,90	1,00
3 rok	0,90	1,05	1,20
4 rok	1,00	1,15	1,30
5 rok	1,10	1,25	1,40
Småhus			
-gemensam parkering		1,40	1,80
-egen uppställning		1,60	2,00
Besökande			
Flerfamiljshus	0,07	0,10	0,10
Småhus vid gemensam parkering		0,10	0,10

Figur 73. Parkeringstal enligt Trafikplan, Upplands Väsby kommun (2013)

Teknisk försörjning

Energianvändning

På Runhällsgatan cirka 150 meter söder om planområdets centrum finns en transformatorstation.

Fjärrvärme finns inte i närheten av planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunala verksamhetsområde för spill och regnvatten. Kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i Ekebyvägen till bebyggelsen söder om vägen.

Dagvatten

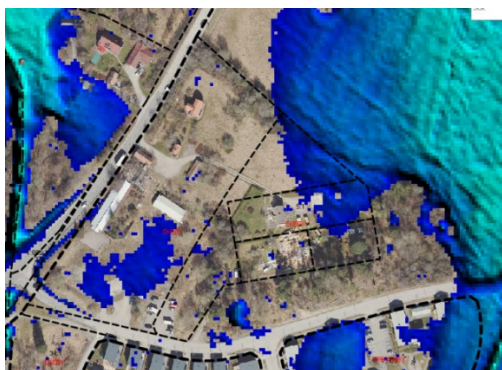
Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

Planområdet ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Men planeras att anslutas till verksamhetsområdet för dagvatten.



Figur 74. Verksamhetsområde dagvatten.

Planområdets lägsta punkt ligger på ca +15,16 och den högsta punkten på ca +18,17. Idag finns ett instängt område i södra delen av planområdet samt längst i öster.



Figur 75. Lågpunkter inom området.

Genomsläppligheten bedöms enligt SGU:s genomsläpplighetskarta vara låg i planområdet



Figur 76. Genomsläpplighet. Svart linje – ungefärlig planområdesgräns. (Bildkälla: SGU, hämtad 2022-02-02).

Det finns ett aktivt markavvattningsföretag, båtnadsområde, öster om och söder om planområdet. Markavvattningsföretaget är upprättat 1922 och innebär begränsningar i att avleda dagvatten i området. (röda området på kartan).



Figur 77. Markavvattningsföretag i området.

En dagvattenutredning har tagits fram av Afry (2025-05-10). Genomförande av planen innebär en ändrad markanvändning som medför en ökad hårdgöringsgrad och en högre föroreningsbelastning. Bedömningen är att planens genomförande inte påverkar Miljökvalitetsnormerna negativt.

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan som är SÖRAB kommunernas avfallsplan för (2021–2032). Fokus i planen är att det ska vara lätt att göra rätt.

Den innehåller fem målområden

1. System efter behov
2. Avfall förebyggs
3. Material cirkuleras
4. Matavfall
5. Skräp och nedskräpning

För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se ”Handbok för Avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Verksamhet av industriändamål har bedrivits på fastigheten Ekeby 35:1 sedan början av sekelskiftet, då främst inom jordbruk och handelsträdgård. På flygfotona från 1961, 1970 och 1987 syns placeringen av byggnaderna och de gamla växthusen till handelsträdgården samt en oljecistern belägen vid en panncentral mellan växthusen. De senast 25 åren har verksamheten innefattat även verkstad och uppställningsplatser för fordon samt drivmedelshantering. Handelsträdgården är nedlagd sedan ett antal år tillbaka, även om rester av växthus finns kvar.

Föroreningar förväntas inom planområdet som petroleumprodukter, PCB och metaller från drivmedelshantering, verkstad, kallförråd, samt uppställning av lastbilar och maskiner. Även bekämpningsmedel, främst pesticider, förknippade med växthusförsäljning och frilandsodling kan förväntas.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av fastigheten i september

2014 (Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB). Den miljötekniska markundersökningen påvisade halter av alifater och aromater i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i marken.

En sanering av marken vid verkstaden och drivmedelhanteringen skedde 2015. Syftet med efterbehandlingen var att möjliggöra en exploatering av fastigheten enligt gällande detaljplanen som omfattar bland annat bostäder.

Sanering har skett till dess att slutprover i schaktväggar och schaktbotten visat på föroreningshalter under de mätbara åtgärds målen. Mätbara åtgärds mål för aktuell fastighet har varit Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ned till 3 meters djup. För jord djupare än 3 meter under markytan har platsspecifika riktvärden avseende KM använts som mätbara åtgärds mål.

Saneringsarbetet sammanfattas enligt följande:

- Totalt transporterades 781,59 ton förorenade massor <MKM och 405,34 ton <5MKM från fastigheten till RagnSells mottagningsanläggning i Högbys torp.
- Totalt insamlades 44 jordprover från schaktens väggar och botten varav 31 analyserades vid ackrediterat laboratorium (ALS, Täby). 28 av 31 analyserade prover är slutprover.
- Inga slutprover påvisar halter av petroleumämnen överstigande de mätbara åtgärds målen.
- Inga rekommendationer om ytterligare åtgärder föreligger.

Afry har gjort en kompletterande miljöteknisk markundersökning av mark och grundvatten under 2022. Undersökningen avsåg endast föroreningssituationen på fastighet Ekeby 35:1 och 35:2 och innefattar jord samt grundvatten. Undersökning har omfattat vanligt förekommande metaller, PAH, oljeförorening samt förekomst av klororganiska pesticider i mark, då odling förekommit på fastigheten. Klororganiska pesticider har ej analyserats i grundvatten, då dessa har låg vattenlöslighet.

Ett av två analyserade prov från yttlig jord visar halter av vissa bekämpningsmedel flerfaldigt överskridande gällande riktvärden (KM), det andra provet visar halter under rapporteringsgräns. Då det ena provet visar halter tydligt överskridande riktvärde för tilltänkt markanvändning bedöms risken för att fastigheten är förorenad med bekämpningsmedel i sådana halter att kraven för användande av marken för bostadsändamål ej uppfylls. Osäkerheterna är dock stora, beroende på det begränsade dataunderlaget.

Utöver detta visar resultatet från den miljötekniska markundersökningen utifrån de analyserade ämnena att det undersökta området uppfyller de krav som kan ställas på framtida bostadsmark (Afry, 2022).

Efter samrådet har mark-och miljöutredningen reviderats, den nya utredningen utfördes av Afry under hösten 2024. Undersökningen utfördes genom provtagning av jord på totalt 8 provpunkter (se bild nedan). Jordproverna uttogs halvmetersvis till ett maxdjup om 2 m. Två jordprov valdes ut, i detta fall valdes det yttligaste och de djupaste proven ut och skickades på analys.

Inom området finns en jordhögt upplagd. Från denna uttogs ett yttligt samlingsprov (24AF09) som analyserats för alifater, aromater, BTEX, PAH (16).



Bild: Situationskarta med markerade provpunkter. Äldre provpunkter samt tidigare sanerad yta som referens.

I två av de fem provtagna punkterna som uppmätte halter över detekteringsgräns var halter över mindre känslig markanvändning för Hexaklorbensener och kvintozen pentakloranilin. Provpunkterna som uppmätte halter över KM och MKM, 24AF01 och 24AF02 (se bild nedan).

Halter påträffades över riktvärde för KM i den tidigare provtagningen (AFRY, 2022). Då uppmättes halter i punkt 22A014 0–0,5 för summa kvintosen – pentakloranilin samt DDT (DDT, DDD, DDE) tydligt överskridande gällande riktvärden för KM. Detta återspeglas i resultaten från denna provtagning. Halter av klorerade bekämpningsmedel uppmättes även i provpunkt 22AF06, 22AF07 och 22AF08, men samtliga halter understeg riktvärdet för KM.

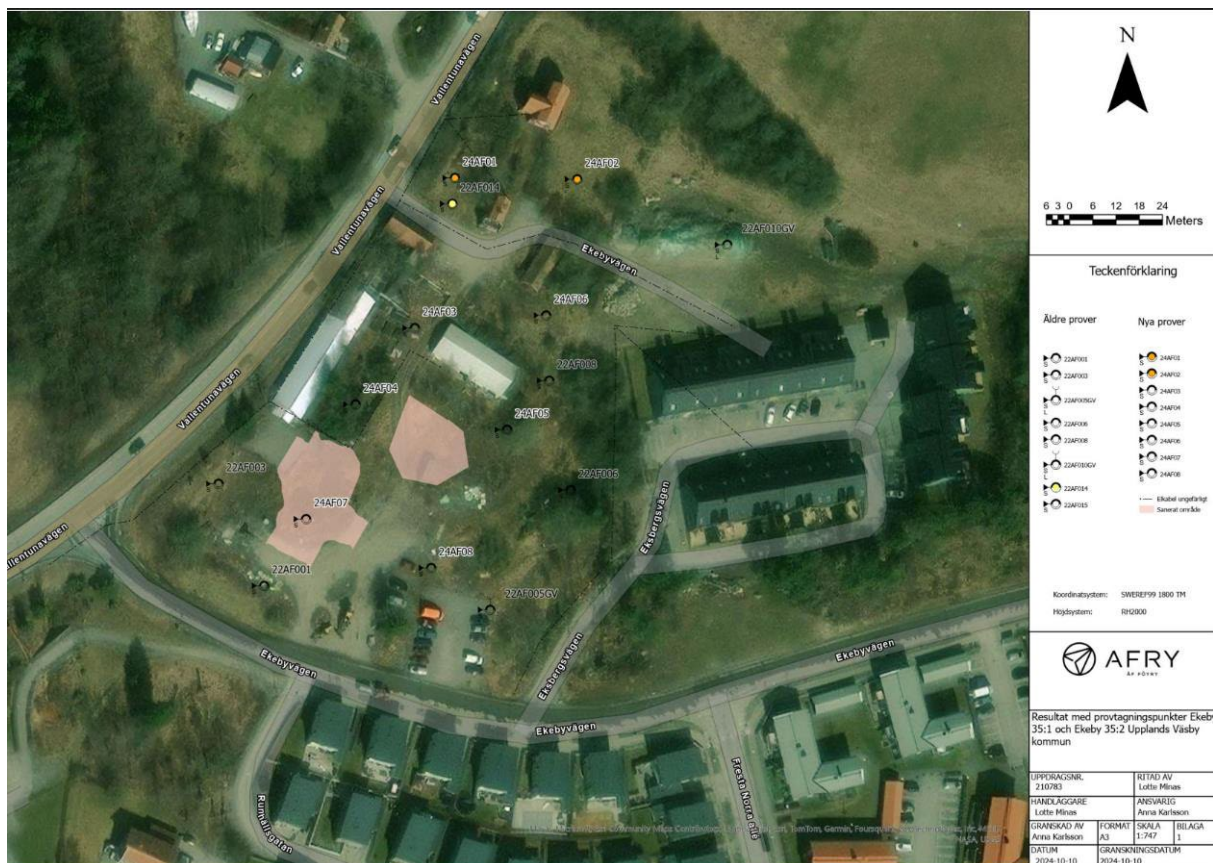


Bild: Situationsplan med tidigare provtagningsresultat samt resultaten från denna provtagning utmarkerade. Orange markering representerar över MKM och gul över KM.

24AF01

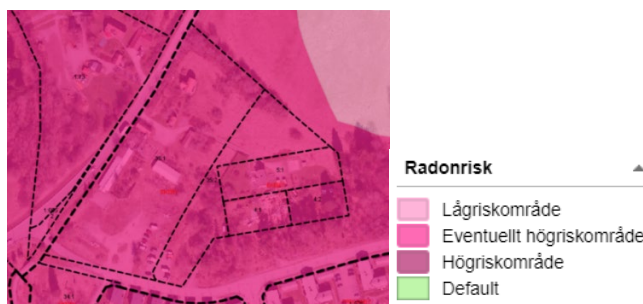
Denna provpunkt är lokaliserad i norra delen av fastigheten i samma område som 22A014. Det fanns tegel i borrhproverna och proverna kunde endast uttas ned till 1meter under markytan. De ytliga proverna (0–0,2m) innehöll halter av Hexaklorbensener, Kvintozen och Pentakloranilin över MKM samt summa 6 DDD, DDT och DDE över KM. Det djupare provet (0,2-1m) innehöll Hexaklorbensener över KM. För Kvintozen, Pentakloranilin samt summa 6 DDD, DDT och DDE låg koncentrationerna strax under KM med halter på 0,113 (KM 0,12) respektive 0,086 (KM 0,1).

24AF02

Även denna punkt är placerad i den norra delen av fastigheten men på andra sidan bostadshusen. Här uppmättes halter över KM för Hexaklorbensener, Kvintozen, Pentakloranilin samt summa 6 DDD, DDT och DDE. Det djupare analyserna innehöll halter under KM alternativt under rapporteringsgräns.

Radon

En radonmätning har gjorts i området som visar att delar av området utgör högriskområde för radon. Byggnader ska byggas radonsäkert.



Figur 78. Karta över låg-, eventuellt hög- och högriskområdet av radon inom planområdet.

Buller

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

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

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

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

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

Bullersituationen i området

Väg

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vallentunavägen. Placering och utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till buller från Vallentunavägen och Ekebyvägen. Det bör också utredas om bullerdämpande åtgärder som bullervall eller plank krävs för att minska bullrets påverkan på bebyggelse.

En bullerutredning har tagits fram (Soundcon, 2022-10-24) för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda inom planområdet i framtiden.

Flygtrafik

Planområdet berörs inte av flygtrafiken till och från Arlanda flygplats.

Farligt gods

Vallentunavägen är sekundärled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter för bostäder. Detta påverkar möjligheten till- och utformningen av bebyggelse.

En riskutredning har gjorts i samband med tidigare planarbete år 2009. Den är inte tillämpbar längre då Vallentunavägen år 2009 var en primärväg för transport av farligt gods. Dessutom var det ett verksamhetsområde och inte bostäder närmast vägen.

En ny riskutredning har gjorts av WSP (2022-10-24) i samband med detaljplanarbetet som syftat till att bedöma riskerna för planerad bebyggelse inom det aktuella planområdet med hänsyn till olycksrisker kopplat till farligt gods.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på Kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med Bygg- och Miljökontoret och Kommunledningskontoret.

Medverkande byggherrar och arkitekter

Hökerum Bygg AB, Krook & Tjäder Arkitektkontor.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell
Planchef

David Sundholm
Planarkitekt