



Detaljplan för fastigheten

Älvsunda 7:8 med flera

Vid Marabouområdet, Upplands Väsby kommun

Planbeskrivning – Granskning

september 2024
Standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas
Diarienummer KS 2023:415



**Upplands Väsby
kommun**

Sammanfattning

Planområdet ligger i Älvsunda cirka 1,5 kilometer söder om järnvägsstationen i Upplands Väsby kommun. Idag är området präglad av Marabous verksamhet väster om planområdet liksom av Smedbyvägen som går öster om planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9.

Maraboufabrikens arkitektoniska särdrag och det centrala läget gör att gestaltningen är viktig och kräver finkänslighet. Kommande bebyggelse ska samspela med Marabouområdets kulturhistoriskt värdefulla miljö och inordna sig i denna. Mot Smedbyvägen finns avskärmande kullar med växlighet vilka är del av den ursprungliga landskapsplaneringen av Marabouparken. Kullarna avses huvudsakligen att bevaras och integreras i utemiljön för skola- och förskoleverksamhet.

Planförslaget möjliggör en byggrätt om cirka 11 500 kvadratmeter varav cirka 6 350 kvadratmeter inom befintlig byggnadsvolym och resterande genom nybyggnation. Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Smedbyvägen behålls i samma utformning som idag. Älvsunda 7:8 och 7:9 kommer även i framtiden att nyttja befintlig tillfart från Smedbyvägen. För eventuellt tillkommande förskola och idrottsverksamhet föreslås en ny angoringsväg från Travgatan. För gående och cyklister föreslås att befintlig gång- och cykelväg används då den ligger närmare både centrum och befintliga busshållplatser.

En begränsning av framtida etableringar av industriverksamheter anses kunna bidra till säkrare trafikmiljö i detta centrumnära läge samt en bättre skolmiljö för barnen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kontoret för samhällsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

Innehåll

Sammanfattning	2
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	2
1. Inledning.....	4
1.1 Handlingar	4
1.2 Planens syfte.....	4
1.3 Planprocessen	4
1.4 Bakgrund	5
1.5 Plandata	5
1.6 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.....	6
2. Förslag och konsekvenser	7
2.1 Bebyggelse	7
2.2 Kulturmiljö.....	7
2.3 Natur och ekosystemtjänster	9
2.4 Gator, trafik och parkering	9
2.5 Gestaltning	9
2.6 Barnperspektiv	13
2.7 Teknisk försörjning.....	14
2.8 Hälsa och säkerhet	17
2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken.....	23
2.10 Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	23
2.11 Precisering av planbestämmelse	23
3. Genomförande	26
3.1 Avtal.....	26
3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder	26
3.3 Tekniska åtgärder	28
3.4 Ekonomiska åtgärder	29
3.5 Organisatoriska åtgärder.....	30
3.6 Administrativa frågor	31
4 Förutsättningar	32
4.1 Riksintressen och regionala program	32
4.2 Kommunala planer och program	32
4.3 Natur och ekosystemtjänster	35
4.4 Vattenområden	37
4.5 Bebyggelse.....	38
4.6 Kulturmiljö.....	38
4.7 Rekreation	40
4.8 Gator, trafik och parkering	41
4.9 Teknisk försörjning	43
4.10 Hälsa och säkerhet.....	44
4.11 Medverkande	45
4.12 Begreppsförklaringar.....	45

I. Inledning

I.1 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Behovsanalys parkering, Norconsult mars 2024
- Förstudie naturvärdesinventering, Norconsult april 2024
- Trafikanalys, Norconsult april 2024
- PM Avfall, Upplands Väsby kommun, maj 2024
- Solstudie, Upplands Väsby kommun, maj 2024
- Miljöteknisk markundersökning, Norconsult, maj 2024
- Förenklad kulturmiljöundersökning och konsekvensanalys, Nyréns Arkitektkontor, juni 2024
- Naturvärdesinventering, Norconsult augusti 2024
- Utredning för dagvatten och skyfall, Norconsult, maj och september 2024
- Kompletterande föroreningsberäkningar dagvatten, Norconsult, augusti 2024
- Bullerutredning, Norconsult, maj och september 2024
- PM Geoteknik, Bjerking, september 2024
- Riskutredning farliga ämnen, Sweco, september 2024

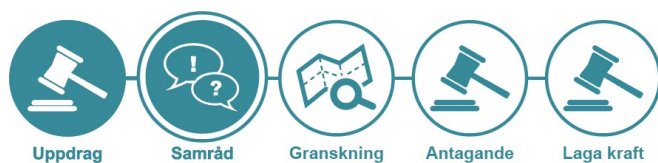
I.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbildnings- och idrottsverksamhet inom fastigheten Älvsunda 7:11 samt att bekräfta befintlig skolverksamhet för fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9. Syftet är också att säkerställa in/och utfart för Älvsunda 7:11 via befintlig gata, Travgatan, i söder.

Fastigheten ligger i ett centralt läge utmed Smedbyvägen, den tillkommande bebyggelsen behöver därför ges en god gestaltning med hög arkitektonisk kvalitet och i samspel med Maraboufabrikens kulturhistoriskt värdefulla miljö. Delar av kullarna från den ursprungliga landskapsplaneringen för Marabou finns kvar längs Smedbyvägen. Kullarna avses att bevaras och integreras i gårdsmiljön.

I.3 Planprocessen

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



Figur 1. Illustration visar planprocessen. Detaljplanen genomgår nu samråd.

I.4 Bakgrund

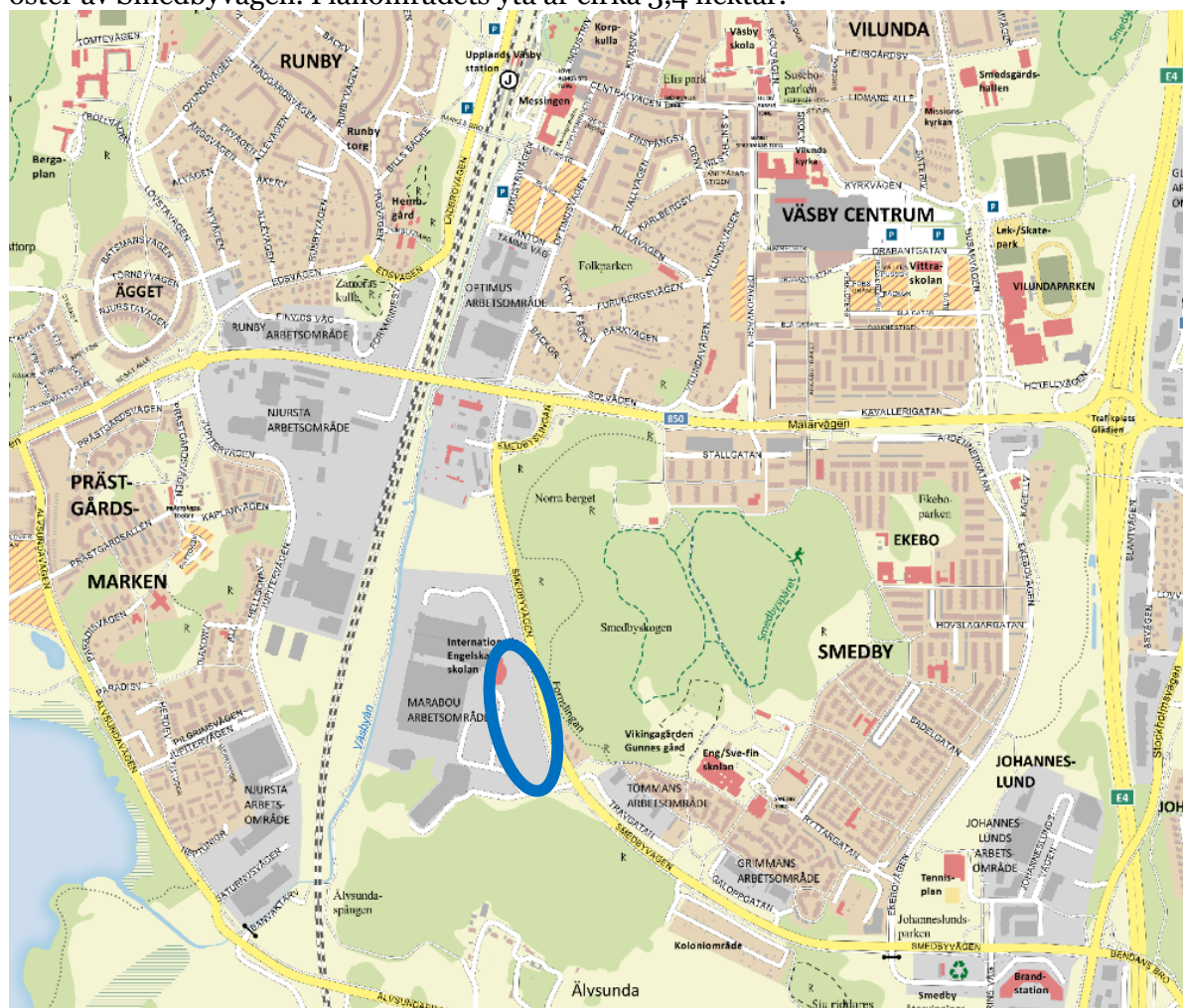
Kommunstyrelsen beslutade 2 oktober 2023 att påbörja detaljplanarbetet för fastigheterna Älvsunda 7:8, Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 i syfte att pröva förutsättningar för skoländamål.

Internationella Engelska Skolan (IES) huserar på fastigheterna Älvsunda 7:8, som i gällande detaljplan har användningen kontor (K), och Älvsunda 7:9, som i gällande detaljplan har användningen industri (J). Området söder därom, Älvsunda 7:11, är än så länge obebyggt och gällande detaljplan anger att fastigheten ska användas för industriändamål (J).

I.5 Plandata

Läge, avgränsning och area

Planområdet ligger i ett centralt läge i Upplands Väsby kommun, cirka 1,5 kilometer söder om järnvägsstationen. Planområdet avgränsas i väster och söder av Mondelez Sverige AB (tidigare Marabou), i norr av befintlig verksamhet STACK (ST001 Data Center Campus) och i öster av Smedbyvägen. Planområdets yta är cirka 3,4 hektar.



Figur 2. Blå ring visar planområdets läge i Upplands Väsby. Karta: Upplands Väsby kommun

Markägoförhållanden

Kvartersmark utgörs av följande fastigheter och ägarförhållanden:

- Älvsunda 7:6 (del av): Mondelez Sverige AB
- Älvsunda 7:8: Altira Väsby AB

- Älvsunda 7:9: Altira Väsby AB
- Älvsunda 7:11: Fastighetsaktiebolaget Älvsunda 7:11, vilket är dotterbolag till Evolve property

Allmän platsmark utgörs av fastigheterna Hammarby-Smedby 1:4 och 1:44 vilka är i kommunens ägo.



Figur 3. Karta som visar berörda fastigheter med plangränsen i röd streckad linje. Planområdet innefattar befintlig gång- och cykelväg längs med Smedbyvägen i öster. I södra delen av planområdet finns befintliga vägen Travgatan. Karta: Upplands Väsby kommun.

1.6 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen har utformats utifrån platsens läge, omkringliggande bebyggelse, trafik och bullersituationen från Smedbyvägen och Travgatan.

2. Förslag och konsekvenser

2.1 Bebyggelse

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag en befintlig skola inom fastigheten Älvsunda 7:8 (Internationella Engelska Skolan). Planförslaget möjliggör för en utveckling med förskola och idrottshall, alternativt skola, på södra delen av planområdet. Därmed skapas möjlighet till ytterligare arbetsplatser för cirka 20–30 personer inom området.

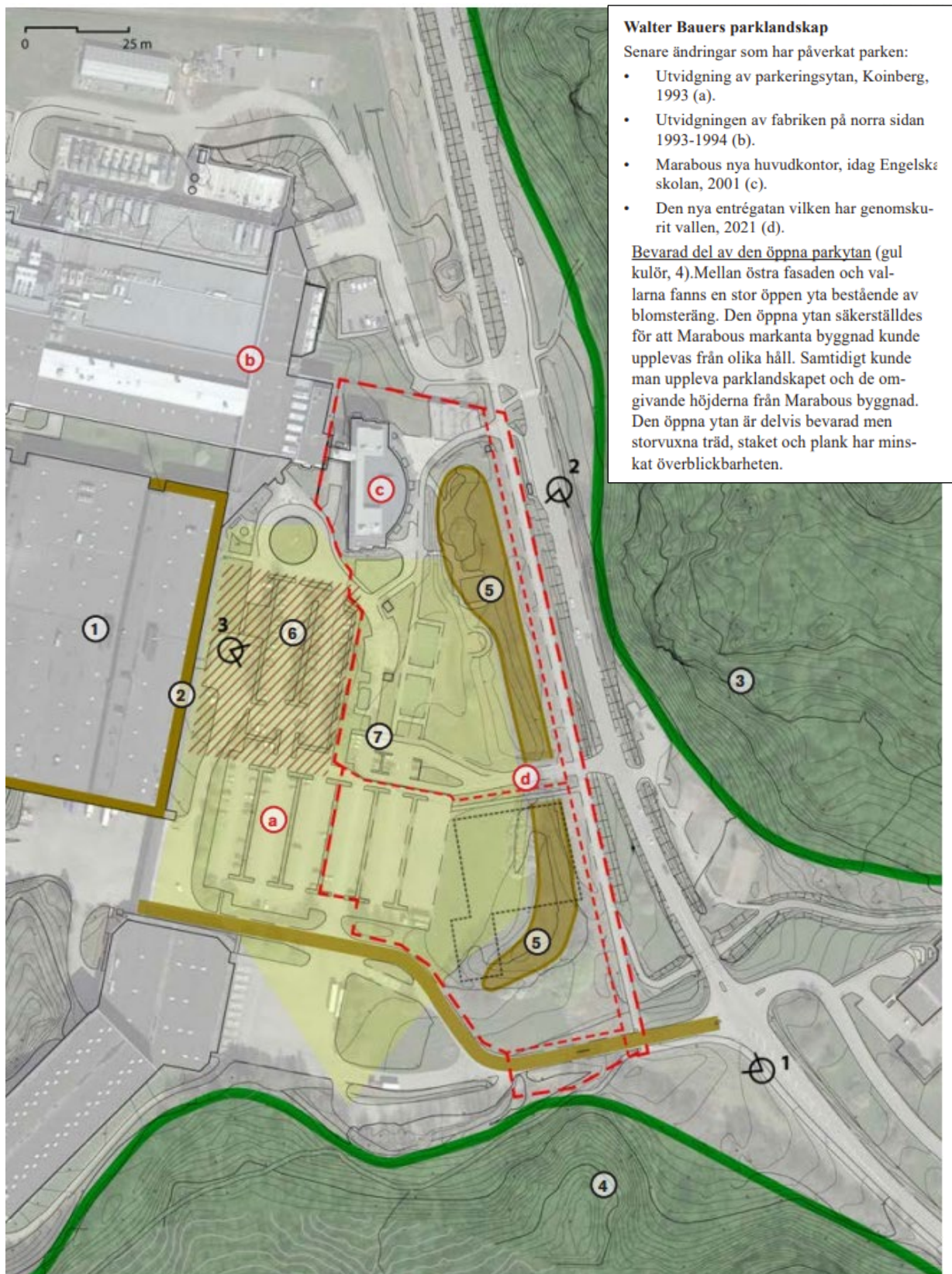
Tillgänglighet

Planområdet är beläget i ett flackt område med goda förutsättningar för tillgängliga entréer till utbildning och idrott. Entréer, angöring och uteplatser ska utföras så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppfylls. Föreslagna byggnader vetter mot en vändplats vid vilken god angöring till både förskola och idrott kan genomföras. Verksamheterna ska ha tillgång till parkering för rörelsehindrade inom ett avstånd om högst 25 meter från entré.

2.2 Kulturmiljö

Planområdet ligger öster om Marabous chokladfabrik. Chokladfabriken med dess tillhörande institutionspark har höga kulturmiljövärden. Den ursprungliga parken avskärmades med grönskande vallar från Smedbyvägen. Mellan chokladfabrikens östra fasad och vallarna fanns ursprungligen en stor öppen yta huvudsakligen bestående av blomsteräng. Öppenheten möjliggör upplevelsen av Marabous markanta byggnad från Smedbyvägen. Samtidigt kunde man uppleva parklandskapet och de omgivande höjderna från Marabous byggnad. Den öppna ytan är delvis bevarad men uppvuxna träd, staket och övriga objekt har minskat överblickbarheten.

Vallarna är ganska välbevarade. Planförslaget innebär att en del av vallen inom fastigheten Älvsunda 7:11 rivs där en byggnad förslås placeras. I övrigt förses plankartan med bevarandebestämmelse för vallen så att vallen kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt och integreras i gårdsmiljön. Tillkommande volymer ska samspela med den kulturhistoriskt intressanta industriebyggnaden inom Älvsunda 7:6 och inordna sig i volym och gestaltning. Vid samrådsskedet har kommunen valt att fokusera på en grov skiss med en byggnadsvolym som får bearbetas inför nästa planskede.



Figur 4. Karta med kulturhistoriska värdebärare. Bild: Nyréns arkitektkontor.

2.3 Natur och ekosystemtjänster

Inom Älvsunda 7:11 har tillkommande byggrätt lokaliserats till ett gräsbevuxet område som saknar naturvärdesobjekt. Den befintliga kullen med tillhörande växtlighet inom fastigheten föreslås bevaras. Även om grönytan saknar naturvärdesobjekt bidrar grönytan med viktiga variationer av livsmiljöer och nektarproduktion. Om träd och buskar behöver tas ner ersätts de med blommande träd och buskar för att främja för pollinatörer.

2.4 Gator, trafik och parkering

Inom planområdet går befintlig gång- och cykelväg längs med Smedbyvägen. Inga förändringar föreslås för befintlig gång- och cykelväg.

Biltrafik

Den framtagna trafikanalysen visar att den trafikallsträng tillkommande exploatering på Älvsunda 7:11 genererar är cirka 1 100 fordonsresor per dygn, vilket motsvarar cirka 150 resor i maxtimmen. Trafik till och från skola eller förskola har dock en hög koncentration av bilar under en kort tidsperiod under morgonen, i anslutning till skolans början. Samtliga korsningar i nära anslutning till exploateringen klarar den tillkommande trafiken utan åtgärder.

Till exploateringen på 7:11 behöver infart till angöring, hämta/lämnplatser samt parkering anordnas från Travgatan. Angöringsficka för transporter och avfallsfordon ska ha separata fickor från hämta/lämna platser.

För Älvsunda 7:8 och 7:9 är angöring för transporter och avfallsfordon skild från hämta/lämnplatserna. Avfalls- och lasttrafik sker från Travgatan.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska ske på kvartersmark. Behovsanalys för parkering visar på parkeringsbehovet för de olika verksamheterna, uppdelat på bil- respektive cykelparkering. Beroende på typ av idrottsverksamhet kan dessa parkeringar eventuellt samnyttjas med parkeringar för skola och/eller förskola. Inom Älvsunda 7:11 möjliggörs för upp till 80 parkeringsplatser inom befintlig parkeringsyta.

2.5 Gestaltning

En modern småstad

I kommunen finns 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, nämligen offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs i juni 2020 ett dokument kring gestaltning av nya byggnader. Föreslagen detaljplan bidrar till policyn genom att förtäta längs ett befintligt stråk. Förtätningen innebär att fler människor kommer att röra sig längs med Smedbyvägen olika tider på dygnet.

Det offentliga rummet – allmän platsmark, mötet med kvartersmark

Gång- och cykelvägen längs med Smedbyvägen föreslås behålla befintlig utformning. Trädridån utmed Smedbyvägen döljer Marabous bebyggelse. Att skapa öppningar i trädridån kan övervägas för att återställa siktrelationen. Återhållsamhet bör iaktas vad gäller placering

av staket och övriga objekt i det öppna området mellan Marabou och Smedbyvägen, eftersom det fragmenterar och blockerar siktlinjer.

Kvartersmark - Arkitektonisk idé

Förslaget ska samspela med närliggande bebyggelse och Marabous gröna karaktär med enkla strama volymer, långa siktlinjer och grönskande avskärmning mot Smedbyvägen. Den nya byggnadsvolymen anpassas och inordnar sig gällande volymhantering, proportioner, material, textur, kulör och takformer till närliggande befintliga byggnader, men detaljerna ges en samtida utformning och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar.

Marabous fabriksbyggnad har ett sammanhållet, stillsamt uttryck med en stark horisontalitet. Höglagret blir som en balanserande motvikt till chokladfabriken som markerar en funktion och utgör ett landmärke. Gestaltningen av förslaget tar hänsyn till det nära förhållandet till den närliggande fabriksbyggnaden som har en hög arkitektonisk verkshöjd samt höglagret som landmärke i området.

Placering av nya byggnader görs med hänsyn till Maraboufabrikens östra fasad och dess siktförhållande. Ursprungliga karaktären med öppna gröna landskap och djupverkan som skapas med de grönskande vallarna ska försöka tillvaratas och vara fortsatt karaktärgivande för platsen. Kvartersstrukturen anpassas till parkens helhetsbild och med upplevelserik uppfattning av parklandskapet.

Befintlig bebyggelse inom fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9

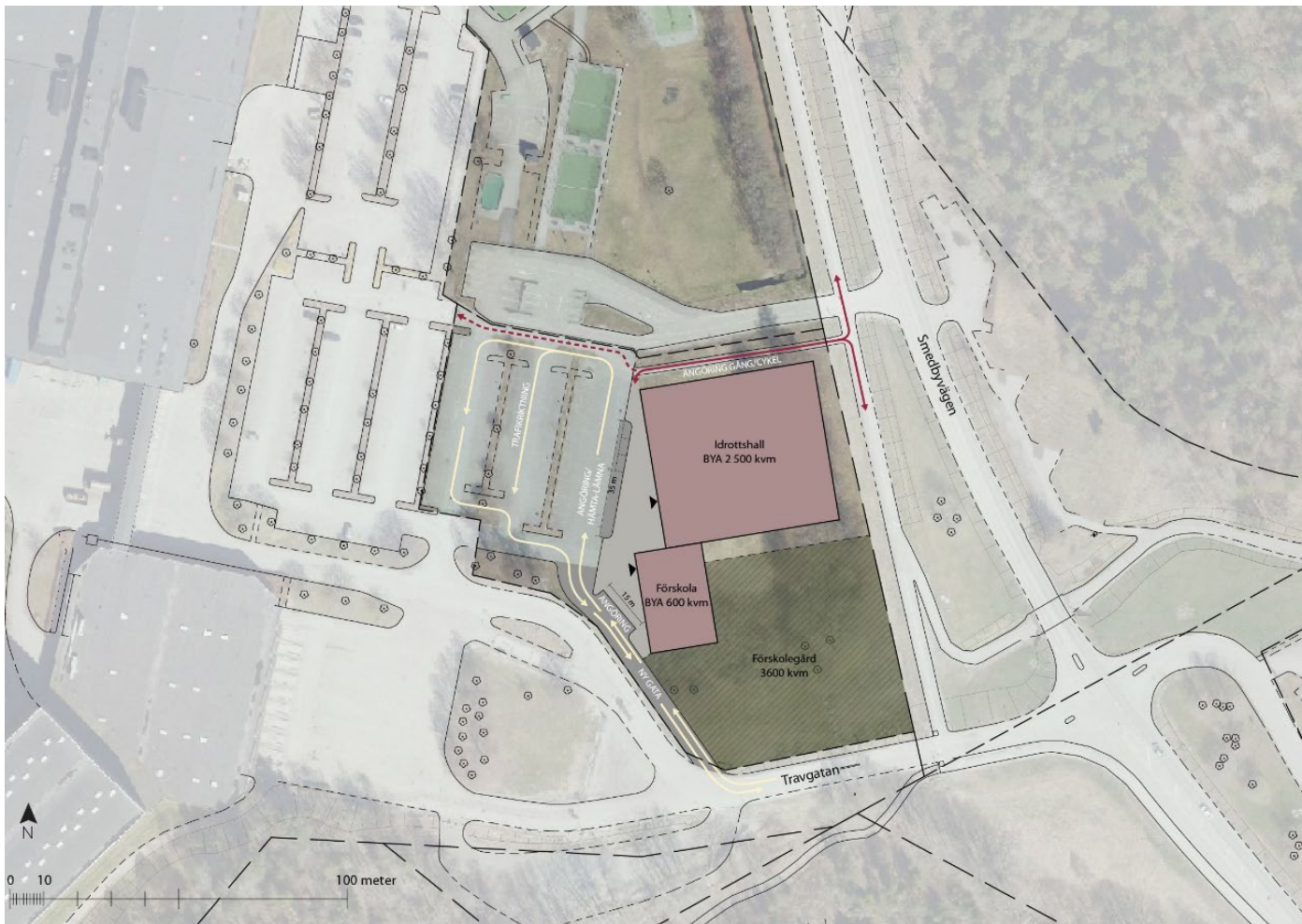
Fastigheten Älvsunda 7:8 är idag bebyggd i hela sin yta, med en välgestaltad kontorsbyggnad. Fastigheten Älvsunda 7:9 utgörs av skolgård, angöringsväg och markparkeringar. Storleken på den lekbara, trafikfria, delen av skolgården är cirka 9 600 kvadratmeter. Det ger med 600 elever 16 kvadratmeter skolgård per barn. För att klara bullernivåerna är ytan inramad av ett bullerplank mot Smedbyvägen. På skolgården finns både lugna och trygga platser och stora öppna ytor som passar för bollek och spring. Ytan är indelad i olika zoner för olika åldrar och olika typer av aktiviteter. Skolgården är utformad på ett inspirerande sätt och utgör en viktig del av verksamheten i den aktiva skolan. Fastigheterna används idag för skoländamål i strid mot gällande detaljplan som anger kontor och industri. Därmed behöver en planändring göras för dessa. Ingen nya byggrätt föreslås inom fastigheterna Älvsunda 7:8 och 7:9 utan befintlig byggnad och pågående användning bekräftas.



Figur 5. Skolgården inom fastigheten Älsunda 7:9.



Figur 6. Kontorsbyggnad inom fastigheten Älsunda 7:8.



Figur 7. Föreslagen utformning av Älvsunda 7:11. Situationsplan: Norconsult

Tillkommande bebyggelse inom fastigheten Älvsunda 7:11

För fastigheten Älvsunda 7:11 föreslås en utveckling av antingen en skola eller förskola i kombination med en idrottshall. Tillkommande bygggrätt på Älvsunda 7:11 placeras i den norra delen av fastigheten. Fotgängare och cyklister använder befintlig gång- och cykelväg, som ligger i den norra delen av fastigheten Älvsunda 7:11, för att angöra fastigheten. Angöring med bil sker från Travgatan. Även leveranser och avfallshantering angör från Travgatan och kör runt i slingan vid parkeringarna. Möjlighet för inlastning samt parkeringsplats för rörelsehindrade finns i anslutning till respektive entré. En gård i sydvästligt läge skapas mellan byggnaderna och de avskärmande vallarna vilka bevaras och integreras i gårdsmiljön. Beroende på hur parkeringsytorna utformas kommer parkeringen på Älvsunda 7:11 att innehålla cirka 80 parkeringsplatser.

Idrottshall

Föreslagen idrottshall har möjlighet att bli en specialhall för exempelvis gymnastik den kan också fungera som en idrottshall för skolverksamhet. En idrottshall som täcker in alla behov får ett avtryck om cirka 2 500 kvadratmeter i markplan. Då rumsmåtten invändigt måste vara högre för att möjliggöra för idrottande samt förvaring av material blir rumshöjderna högre i jämförelse med exempelvis förskola/skola. Idrottshallen skulle kunna uppföras tillsammans med förskolan på fastigheten Älvsunda 7:11.

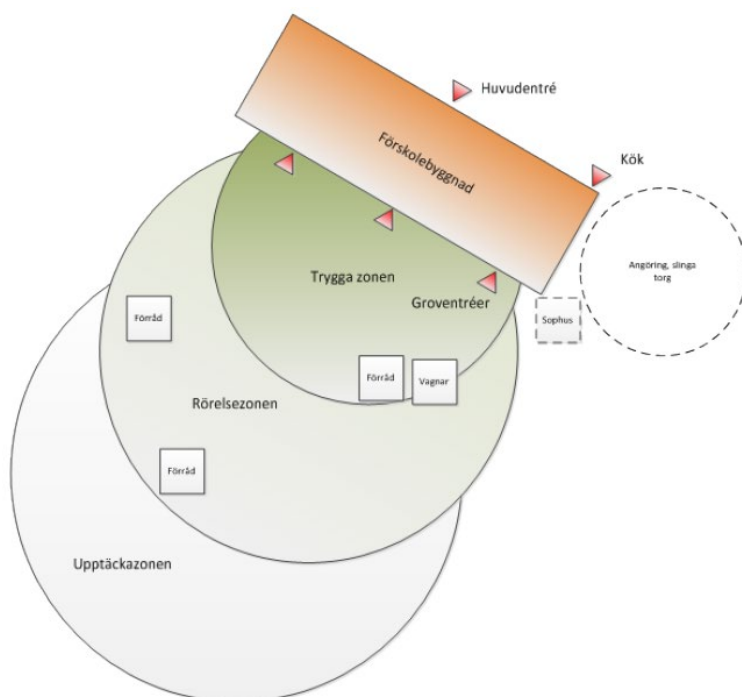
Förskola

Förskolan planeras för cirka 120 barn. Förskolebyggnaden får ett avtryck om cirka 600 kvadratmeter och föreslås uppföras i två plan. För att uppnå friytan för barn utomhus blir förskolegården cirka 3 600 kvadratmeter stor, vilket innebär en friyta om 30

kvadratmeter/barn. Förskolegården blir tillräckligt stor för att kunna delas in i zoner enligt Upplands Väsby funktionsprogram. Fastigheten är tillräckligt stor för att även inrymma en idrottshall tillsammans med förskolebyggnaden.

Skola

Föreslagen grundskola skulle bli en skola för cirka 600 elever. Skolan innebär en byggnad i 3–4 våningar med ett fotavtryck om cirka 2 000 kvadratmeter. Enligt kommunens riktlinjer är skolgården på 15 kvadratmeter per barn (900 kvadratmeter). Om skolbyggnad placeras inom fastigheten Älvsunda 7:11 behöver resten av fastigheten sparas som skolgårdsmiljö och dylikt.



Figur 8. Princip för indelning av skolgården i olika zoner. Bild: Upplands Väsby kommun

2.6 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. 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 skola, förskola och idrottshall är viktiga aspekter att beakta. Några särskilda insatser för att involvera barn och unga i planeringen har inte gjorts i planarbetet.

Planförslaget har studerats utifrån ett barnperspektiv och den samlade bedömningen är att planområdets utformning beaktat barnperspektivet, sett till den centrala plats det utgör.

Föreslagen förskole-/skolgård uppnår de krav på friyta som kommunen ställer och det är möjligt att skapa en zonerings av utemiljön för att möjliggöra för olika funktioner. I den södra delen föreslås att befintlig kulle med växtlighet sparas, något som också bidrar till en variation i vegetation och topografi på förskole-/skolgården. Genom att placera föreslagna byggnaders entréer och angöringszoner mot parkeringarna blir byggnaderna tillgängliga. Samtidigt blir förskole-/skolgården trafiksäker då det inte leds in några fordon på gården.

Inom planområdet finns ett utbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik som ansluter till platser som barn kan tänkas vilja besöka som exempelvis närliggande bostadsområden och Upplands Väsby centrum.



Figur 9. Exempel på utformning av bullerskärm som ger en berättelse om platsen. Bild: GreeNest Form AB



Figur 10. Exempel på utformning av bullerskärm som ger genomsiktighet kombinerad med växtlighet. Bild: GreeNest Form AB

För att få till en bra utemiljö behöver ett bullerplank uppföras i förskole-/skolgårdens ytterkanter. Utformningen av bullerplanket blir viktigt för att skapa trygghet och en upplevelserik miljö för barnen. För att höja barnens förståelse för platsens historia och identitet kan planken sminkas med Marabou chokladfabriks bilder och skisser.

2.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga VA-ledningar finns i Smedbyvägen. Allmänna VA-ledningar finns även i södra delen av planområdet.

Dagvatten

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

Framtagen dagvattenutredning har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav:

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.
- Att de första 20 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).
- Att planerad exploatering inte ska öka flödesbelastningen på det kommunala dagvattennätet.

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

De lösningar som föreslås i den framtagna dagvattenutredningen syftar till att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet. Utredningen ger flera exempel på tekniska lösningar som exempelvis regnbäddar i form av planteringsytor eller genomsläpplig beläggning. Enligt genomförda flödes- och föroreningsberäkningar påvisas en minskad belastning av flöden och förorening efter exploatering jämfört med innan.

Föreslagen exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket leder till högre dagvattenflöden. För att inte överskrida flödeskrav har erforderlig fördröjningsvolym inom Älvsunda 7:11 beräknats till 81 m³, vilket motsvarar de 20 första millimetrarna inom fastigheten utifrån det kommunala utjämningskravet. Dagvatten från området föreslås avledas till regnbäddar vilka bidrar till rening och magasinering av dagvatten. Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms kunna utformas på flera olika sätt genom anläggandet av flera olika dagvattenanläggningar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Oxundaån-Väsbyån (enligt viss ID SE660017-161767). Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenutredning visar att efter rening av dagvatten i föreslagna regnbäddar förväntas samtliga föroreningshalter, med undantag för kväve och PAH 16, att minska jämfört mot befintlig situation. Mängdökningarna är till viss del orsakade av förändrade föroreningskoncentrationer men framför allt av minskad infiltration till följd av en mer urban markanvändning med fler ytor som hårdgörs. De ökande halterna av kväve bedöms inte leda till en statussänkning av kvalitetsfaktorn näringsämne. Planförslaget och dess dagvattenåtgärder bedöms därmed inte försvåra recipientens möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Ämne	Befintlig situation (µg/l)	Framtida situation utan rening (µg/l)	Framtida situation med rening (µg/l)
Fosfor (P)	130	94	82
Kväve (N)	1400	1600	1400
Bly (Pb)	11	9,4	7,9
Koppar (Cu)	24	24	20
Zink (Zn)	78	76	59
Kadmium (Cd)	3,2*10 ⁻¹	4,0*10 ⁻¹	2,3*10 ⁻¹
Krom (Cr)	9,4	7,9	6,9
Nickel (Ni)	4,2	4,6	3,2
Kvicksilver (Hg)	5,2*10 ⁻²	4,2*10 ⁻²	3,8*10 ⁻²
Suspenderad substans (SS)	77 000	58 000	53 000
Olja	610	490	420
PAH16	1,7*10 ⁻¹	2,6*10 ⁻¹	1,5*10 ⁻¹
Benso(a)pyren (BaP)	3,7*10 ⁻²	3,1*10 ⁻²	2,5*10 ⁻²
PBDE 47	1,7*10 ⁻⁴	1,8*10 ⁻⁴	1,4*10 ⁻⁴
PBDE 99	2,1*10 ⁻⁴	2,3*10 ⁻⁴	1,8*10 ⁻⁴
PBDE 209	1,5*10 ⁻²	1,5*10 ⁻²	1,2*10 ⁻²
PCB 28	1,8*10 ⁻²	2,0*10 ⁻²	1,6*10 ⁻²
PCB 52	2,5*10 ⁻²	2,8*10 ⁻²	2,2*10 ⁻²
PCB 101	7,9*10 ⁻³	8,9*10 ⁻³	7,0*10 ⁻³
PCB 118	8,5*10 ⁻³	9,7*10 ⁻³	7,7*10 ⁻³
PCB 138	1,8*10 ⁻³	2,0*10 ⁻³	1,6*10 ⁻³
PCB 153	1,7*10 ⁻³	1,9*10 ⁻³	1,5*10 ⁻³
PCB 180	1,7*10 ⁻³	2,0*10 ⁻³	1,5*10 ⁻³

Tabell 1. Befintliga samt beräknade framtida föroreningsmängder för Älvsunda 7:11. Framtida föroreningshalter som överskrider befintliga halter har markerats i rött och framtida föroreningshalter som underskrider befintliga föroreningshalter har markerats i grönt. Halter som förväntas vara oförändrade i framtida och befintlig situation har markerats i gult. Tabell: Norconsult

Energianvändning

Fjärrvärme finns utbyggt inom området. Anslutning kan göras vid Smedbyvägen.

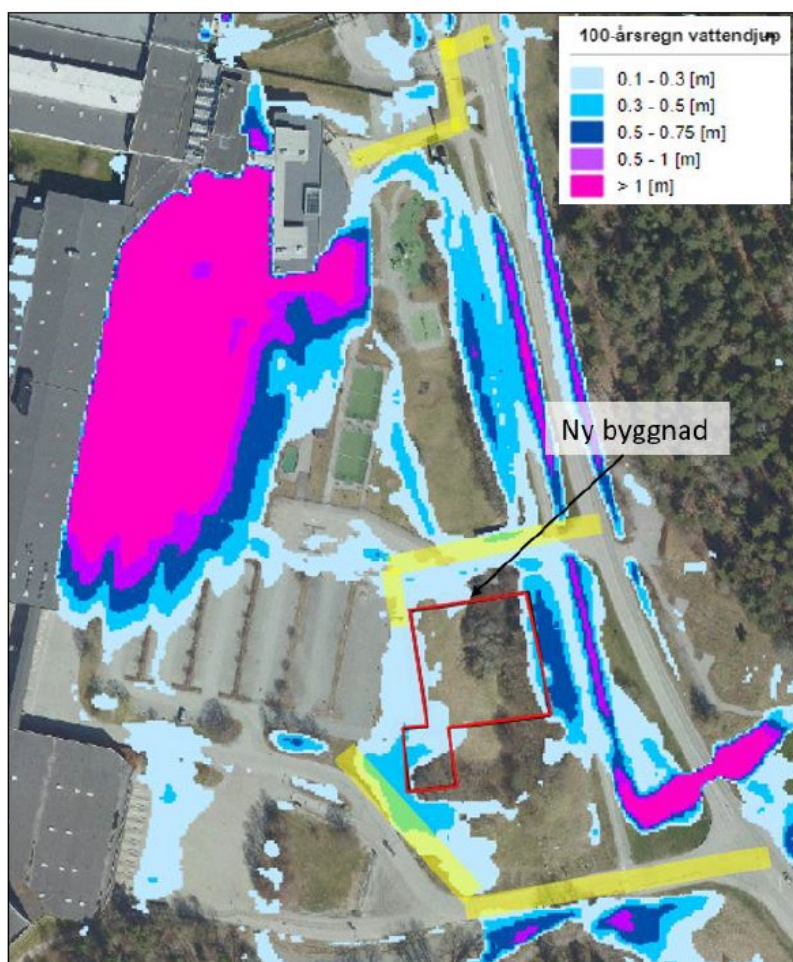
Avfall och återvinning

Avfallshanteringen till den föreslagna förskolan samt idrottshallen på Älvsunda 7:11 föreslås ske från delat miljörum. Avstånd från miljörum till angöringsficka ska leva upp till kommunens krav om lämpliga avstånd. Angöring för avfallsfordon till Älvsunda 7:11 sker i separat ficka längs hämta/lämna-slingan. Angöring för avfallsfordon till befintlig byggnad inom fastigheten Älvsunda 7:8 och 7:9 föreslås fortsatt ske väster om fastigheterna, via Älvsunda 7:6 längs Travgatan.

2.8 Hälsa och säkerhet

Brandkrav

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan i detta planförslag vid behov ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning i kombination med öppningsbara fönster. I byggprocessen skall även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.



Figur 11. Räddningstjänsten kommer vid skyfall att kunna ta sig till befintlig och planerad bebyggelse via befintlig gång- och cykelväg längs med Smedbyvägen, via befintlig angöringsgata samt via Travgatan. Räddningsvägar är markerade i gult. Ny byggnad är markerad i rött. Resultat baserat på simulering utförd av Tyréns (2023).

Markföroreningar

I en tidigare markundersökning konstaterat att det finns en restförorening av kreosot på två meters djup vid en riven kreosotimpregnerad elstolpe inom fastigheten Älvsunda 7:9. Denna

restförorening bedöms inte utgöra ett hinder för föreslagen markanvändning som skolgård då den ligger på ett sådant djup att människor inte riskerar att exponeras.

På Älvsunda 7:11 har låga halter av kobolt och arsenik påträffats, båda strax över gränsen för Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. De påvisade maxhalterna av kobolt medför endast potentiell hälsorisk vid oralt intag av växter, vilket på området antas bli betydligt lägre än 10–15 kg per år som riktvärdet tar höjd för. Med en halverad växtkonsumtion (5–7,5 kg per år) från området är riskerna med intag av växter acceptabla. Detta bedöms med marginal täcka det intag som kan komma att ske från området även vid förändrad markanvändning. Mängden täcker småskalig odling och tillåter att små barn skulle kunna stoppa blad och växtdelar i munnen utan att utsättas för oacceptabla hälsorisker. Vidare så är medelhalten av kobolt under riktvärdet för KM, likaså medelvärdet för arsenik i de skruvborrade provpunkterna. Således bedöms riskerna för människors hälsa och miljö som acceptabla vid såväl nuvarande som framtida markanvändning.

Vid schaktarbete behöver man vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Buller

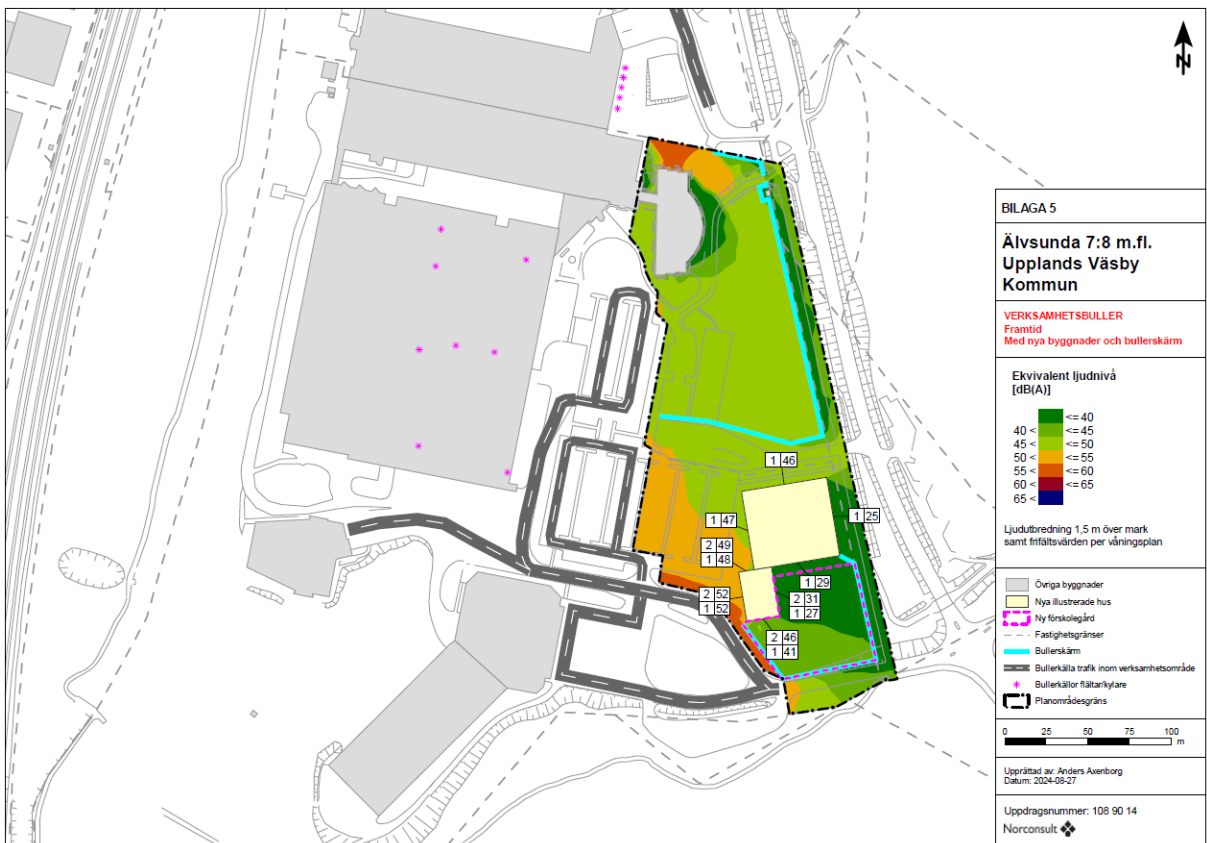
Enligt utförd bullerutredning för Älvsunda 7:8, 7:9 och 7:11 så beräknas hela fastigheten Älvsunda 7:11 i dagsläget ha ekvivalenta ljudnivåer för förskolegård (50 dBA) gällande trafik utan bullerskärm eller nya byggnader idag men inte år 2040. Riktvärdena för skolverksamhet kan då klaras om byggnader och bullerplank på 3 meter placeras på ett, ur bullersynpunkt, fördelaktigt sätt. Ett bullerplank längs fastigheten Älvsunda 7:11 sydvästra, sydliga och östra fastighetsgräns gör att riktvärdena klaras för förskolegård. Bullerskärmarna ska uppföras så att åtkomst till befintliga ledningar inte försvåras. På plankartan förs en planbestämmelse om bullerplank in för att säkerställa att bullernivåerna vid fasad samt vid förskole/skolgård blir acceptabla.

Gällande verksamhetsbuller beräknas större delen av fastigheten Älvsunda 7:11 ha ekvivalenta ljudnivåer som klarar riktvärdet för förskolegård (50 dBA) utan bullerskärm eller nya byggnader. Närmast Travgatan och Marabou beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna bli strax över 50 dBA i nuläget. I framtiden med ny idrottshall, ny förskola och en tre meter hög bullerskärm beräknas hela förskolegården få ekvivalenta ljudnivåer som klarar riktvärdet för förskolegård (50 dBA).

Det kan uppstå lågfrekvent buller från tunga transporter till och från närliggande verksamheter. Riktvärden för lågfrekvent buller finns för buller inomhus, något som utreds i samband med byggnation. Fasader och fönster på förskolan måste utformas så att riktvärdena inomhus klaras. Bullret från transporterna bedöms inte särskilja sig speciellt mycket från normalt trafikbuller och det lågfrekventa bullret bedöms också dämpas en del av befintliga och planerade bullerskärmar.



Figur 12. Bullersituationen 2040 med bullerskärm för trafikbuller. Riktvärdet för trafikbuller klaras för mer än 50 procent av skolgården på Älvsunda 7:9 och för hela förskolegården på Älvsunda 7:11.



Figur 13. Bullersituationen 2040 med bullerskärm för verksamhetsbuller.

Vibrationer

Planområdets omgivande vägar trafikeras av tunga motorfordon. Planområdet ligger även i anslutning till industriverksamheter där det sker av- och pålastning, vilket kan ge upphov till vibrationer. Planförslaget säkerställer avstånd mellan föreslagna byggnader och järnvägen (hastighetsbegränsning 100 km/timme) som minst 320 meter samt till omgivande vägar (hastighetsbegränsning 30 km/timme) som minst 10 meter.

Då riktvärden för komfortvibrationer är relaterade till bostäder och utrymmen för sömn och vila är kommunens bedömning att riktvärdena i detta fall kan behandlas mindre strikt. Då marken består av postglacial lera med ett jorddjup av 10–20 meter medför det att marken är vibrationskänslig med avseende på lågfrekventa vibrationer från trafik. För aktuellt avstånd till järnväg bedöms risk för vibrationsstörningar från spårtrafik som liten. Däremot kan vibrationer från tung trafik ge upphov till störningar om vägbana innehåller ojämnheter i närheten av planerad byggnad. Ojämnheter som alstrar vibrationer kan uppstå från skador i väg som potthål, vägbrunnar, brunnslock eller liknande ojämnheter. Störst risk uppstår om byggnad uppförs genom platta på mark med fler än ett våningsplan då vibrationer kan förstärkas i bjälklag. Beroende på framtida byggnadsutformning, grundläggning och avstånd till väg bör detta utredas i det fortsatta arbetet för att minimera risk för komfortstörande vibrationer i föreslagen förskola med 2 våningsplan. Genom att dimensionera grundläggning och konstruktion i ett genomförandeskede bedömer kommunen att det är möjligt att genomföra planförslaget så att risk för komfortstörningar minimeras.

Risk och farligt gods

Avståndet från planområdet till järnväg överstiger 300 meter. Befintliga industribyggnader har en avskärmande effekt gällande risk. Befintliga industribyggnader innehåller chokladtillverkning och hanterar ammoniak för att kyla fabriken. Farligt gods körs in via Smedbyvägen/Travgatan i söder.

Framtagen riskutredning (Sweco 2024) har identifierat två verksamheter som potentiella riskobjekt för planområdet, Marabou väster om planområdet (inom fastigheten Älvsunda 7:6) samt Stackinfra (inom fastigheten Älvsunda 7:6) norr om planområdet.

Riskerna från Marabou och Stackinfra har bedömts som relativt låga, främst på grund av de säkerhetshöjande åtgärder som finns etablerade inom verksamheterna. Däremot transporter av brandfarliga ämnen till dessa verksamheter skapar risker för omgivningen.

Kommunens bedömning är att risken kan hanteras för bebyggelsen inom planområdet förutsatt att riskreducerande åtgärder vidtas. Plankartan regleras därmed med planbestämmelser om friskluftsintag på byggnadernas tak, avstämningsbar samt utrymningsväg som vetter bort från Marabou och Stackinfra.

Kommunen avser att undersöka konsekvenserna för transporter med farlig gods vidare. Därmed kommer plankartan kompletteras med ytterligare riskreducerandeåtgärder om behovet finns inför planantagande.

Lokalklimatförhållanden

Planområdet har stor andel hårdgjord yta och det finns risk för värmeöar i området. Därmed är det viktigt att arbeta med växlighet och att befintlig trädridå mot Smedbyvägen bibehålls.

Sol- och dagsljus

Uppförande av nya byggnader kommer medföra viss skuggning av områden kring byggnaderna. De föreslagna byggnaderna kommer inte medföra skuggning av

bostadsområden i närheten. Skolgården föreslås i sydvästligt läge och är till ytan så stor att tillräcklig del av gården förblir solbelyst.

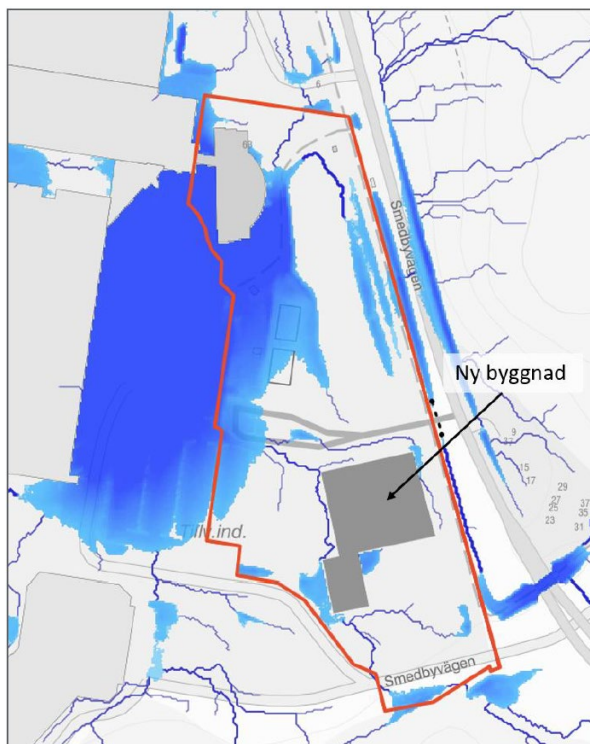
Klimatanpassning

Högre temperaturer

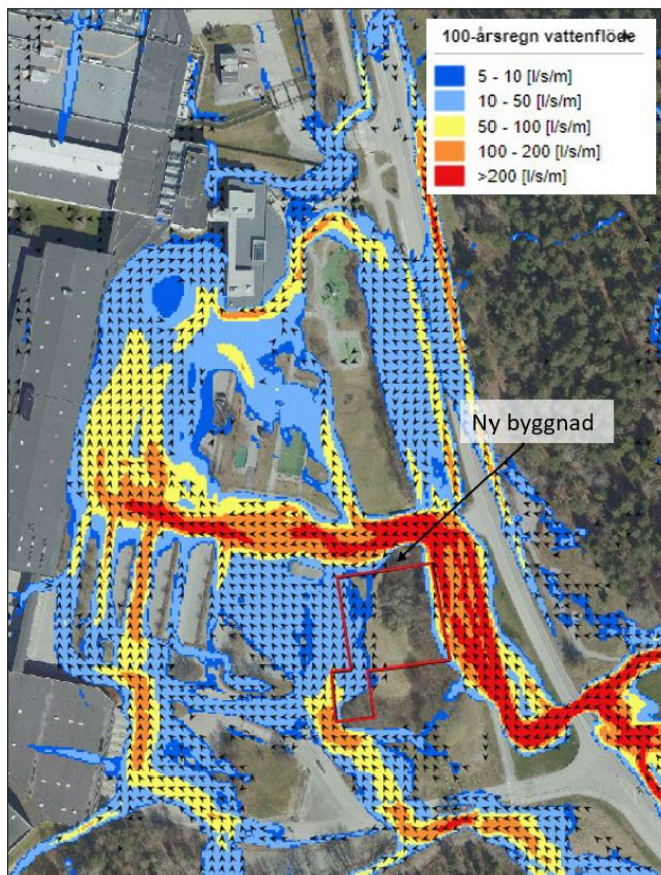
I och med klimatförändringarna så kommer temperaturen att öka. Planförslaget har en ganska stor andel grönyta med träd som kan växa och ge skugga och en väl dimensionerad dagvattenhantering. Detta ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra lokalklimat som också minskar risken för översvämningar eller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

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Föreslagen bebyggelse placeras högre än omkringliggande mark för att undvika att vatten rinner in till byggnaden. Höjdsättning av tillkommande bebyggelse sker i bygglovsskedet. Framtagen skyfallsanalys för framtida situation visar att inga större mängder vatten ansamlas mot fasad för nya byggnader på Älvsunda 7:11 samt att befintliga rinnvägar och avrinningsstråk till stor del bibehålls. Bedömning är att det genom höjdsättning är möjligt att uppföra planerade byggnader på Älvsunda 7:11 utan att dessa riskerar att skadas. Den yta som exploateras på Älvsunda 7:11 är förhållandevis liten i relation till det avrinningsområde som avrinner till lågpunkten vid Älvsunda 7:8 (pågående skolverksamhet) och befintliga rinnvägar för skyfall bibehålls till stor del. Beaktat både kvartersmark och allmän platsmark föreslås fördröjning om cirka 250 kubikmeter vilket kompenserar för de lågpunkter som eventuellt kommer att byggas bort. För att kompensera för de 250 kubikmeter som maximalt bedöms att byggas bort enligt den kommunövergripande skyfallsmodellen kan exempelvis hela eller delar av parkeringsplatsen väster om byggnaden sänkas jämfört mot befintliga höjder. Skyfallsvolym kan även skapas längs med Smedbyvägen eller genom att sänka gräsytan intill gång- och cykelvägen norr om ny byggnad. Ett annat alternativ är att delar av skolgård sänks. Utformning av skyfallsytorna studeras vidare i genomförandeskedet. Baserat på ovannämnda bedöms exploateringen inte ha någon större påverkan på lågpunkten vid Älvsunda 7:8 (pågående skolverksamhet).



Figur 14. Framtida skyfallssituation enligt analys i Scalgo Live baserat på befintliga höjder med undantag för ny byggnad vilken är schablonmässigt upphöjd. Planområdet är markerat i rött. Karta: Norconsult



Figur 15. Föreslagen ny byggrätt för Älsunda 7:11 är placerad så att ny bebyggelse hamnar utanför stora flödesvägar vid skyfall. Föreslagna nya volymer med svart markering.

Risk för ras, skred och erosion

Bjerking har tagit fram ett geotekniskt PM för detaljplanen. Markytan inom planområdet varierar i höjd mellan ca +5 och +9,5 med de lägsta delarna i väster. Undergrunden utgörs av fyllning ovan kohesionsjord som djupare ner vilar på friktionsjord och berg. Lermäktigheten har bedömts till 3 – 10 meter. Vid tillskottslast kommer sättningar att bildas vilket ska beaktas vid all markprojektering.

Med hänsyn till områdets geotekniska förutsättningar kommer samtliga större byggnader inom hela planområdet erfordra en pålad grundläggning. Pålning rekommenderas utföras med spetsbärande pålar ner till underliggande fast lagrad morän och/eller berg. Grundläggning av tillkommande byggnader studeras vidare i genomförandeskedet.

Markytan har en flack lutning vilket innebär att ingen naturlig risk för skred eller ras föreligger. Viss risk för erosion kan inte uteslutas i samband med kraftig nederbörd. Kommunen bedömer att risk för erosion hanteras genom lämpligt grundläggning med djuppålning och även kommunalt klimatanpassningsarbete med skyfallsåtgärder som bör ske i uppström och främst längs Smedbyvägen.

Områden med befintliga VA-ledningar får inte fyllas upp utan att geotekniska förstärkningsåtgärder utförs.

2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt femte kapitlet gällande miljö kvalitetsnormer. Planområdet berör riksintresse för kommunikation järnväg, vattenförsörjning och totalförsvarets influensområde enligt fjärde kapitlet. Planen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

2.10 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 befästs i ett beslut av miljö- och planutskottet i samband med beslut om samråd.

Detaljplanen möjliggör för mer skolverksamhet i området vilket kommer att leda till ökad trafikmängd och ökade bullernivåer i området. Bebyggelse och etablering av skolgård kommer att påverka naturmiljön på fastigheten Älvsunda 7:11. Markanvändningen föreslås ändras från kontor och industri till skola och idrott. Industrimark tillåter högre värden av miljöfarliga ämnen än skolverksamhet. Detta medför att marken behöver undersökas och säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kontoret för samhällsbyggnad bedömer med hänvisning till detta avsnitt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i sjätte kapitlet miljöbalken. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

2.11 Precisering av planbestämmelse

Användningsbestämmelser	Förklaring	Syfte
GATA	Gata	Bestämmelsen syftar till att bekräfta Smedbyvägens befintliga gång- och cykelväg.
E1	Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en transformatorstation inom planområdet.
J	Industri	Bestämmelsen syftar till att bekräfta kvartersgatan inom industriändamål för Älvsunda 7:6.

R1	Idrottshall	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en idrottshall inom området.
S	Skola	Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig skolverksamhet på Älvsunda 7:8 och 7:9 samt möjliggöra för en utveckling av skola/förskola inom området.

Tabell 2. Precisering av användningsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring	Syfte
.....	Marken får ej förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att förhindra att befintlig skolgården förses med byggnader.
h1	Högsta nockhöjd är 11.4 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa tillkommande byggnader i höjd.
h2	Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa befintlig skolbyggnad i höjd.
h3	Högsta nockhöjd är 19.5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa befintlig skolbyggnad i höjd.
h4	Högsta nockhöjd är 20.5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa befintlig skolbyggnad i höjd.
h5	Högsta nockhöjd är 22.7 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa befintlig skolbyggnad i höjd.
h6	Högsta totalhöjd är 24.2 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att begränsa befintlig skolbyggnad i höjd.
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga ledningar inom planområdet kan ligga kvar.
g1	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig

		gemensamhetsanläggning för väg.
m1	Ett bullerskydd med en höjd av 3 meter ska uppföras för förskolegård eller skolgård mot Smedbyvägen i öster och mot Travgatan i söder och väster. Riktvärden för buller ska klaras för minst halva skolgården.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skol- eller förskolegård får en bra ljudmiljö.
m2	Ett bullerskydd om 3 meter ska finnas för skolgården i norr, mot Smedbyvägen i öster samt mot vändslingan i söder. Riktvärden för buller ska klaras för minst halva skolgården.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skolgården får en bra ljudmiljö
m3	Friskluftsintag ska placeras på byggnadernas tak. Ventilation ska vara avstängningsbar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig avseende risker från omkringliggande verksamheter.
þ o o d	Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga nya in/utfarter tillåts för Smedbyvägen.
f1	Ovanför denna markyta får endast tak över entréer utformas. De får placeras på en höjd om max 3,5 meter över mark och uppta max 6 OPA (öppenarea) vardera.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att enbart tak över entréer uppförs på platsen.
f2	Bullerskärm ska huvudsakligen uppföras genomskinlig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de bullerskärmar som behövs för att säkerställa bra utemiljö för barn utförs genomskinliga.
b1	Lägsta golvhöjd ska vara minst 0,5 m högre än omgivande marknivå.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse placeras högre än befintliga markhöjder.
b2	Minst en femtedel av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att del av

		gårdsmiljön utförs genomsläpplig.
k1	Särskilt värdefull trädgårdsmiljö vars kulturhistoriska karaktär med anlagda kullar, fruktträd och buskar ska bevaras.	Bestämmelsen syftar till att bevara de kulturhistoriska värdefulla kullarna.
Hela planområdet	Alternativa utrymningsvägar ska vara placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på intilliggande verksamheter och/eller Smedbyvägen.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig avseende risker från omkringliggande verksamheter.

Tabell 3. Precisering av egenskapsbestämmelser.

3. 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.

3.1 Avtal

Inget genomförandeavtal eller exploateringsavtal behöver upprättas mellan kommunen och andra fastighetsägare inför detaljplanens antagande.

Beroende på hur trafik- och angöringsmöjligheter till fastigheter inom planområdet kommer att behöva genomföras kan avtal behöva upprättas i enlighet med detaljplanens syfte.

3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Marköverlåtelse

Under förutsättning att ny plan antas och vinner laga kraft i enlighet med ny plan inträder kommunens skyldighet och rättighet att förvärva fastigheten Älvsunda 7:11.

Fastighetsreglering

Ingen fastighetsreglering behöver göras för detaljplanens genomförande.

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

Inom planområdet finns tre befintliga gemensamhetsanläggningar.

- Älvsunda GA:2 – Dagvattenledningar med tillhörande anordningar, gemensam för fastigheterna Älvsunda 7:6, Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9

- Älvsunda GA:3 – Spillvattenledningar med tillhörande anordningar, gemensam för fastigheterna Älvsunda 7:6 och Älvsunda 7:8

- Älvsunda GA:4 – infartsväg gemensam för fastigheterna Älvsunda 7:6, Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9

Planförslaget föranleder ingen ändring av gemensamhetsanläggningarna.

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 avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns följande servitut inom planområdet:

- Officialservitut, (O114-2017/13.1) omfattande rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning belastar Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 till förmån för Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9

- Officialservitut, (O114 – 2017/13.3) omfattande rätt för underhåll av fasad, nyttja ett två meter brett område från husvägg, belastar Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9 till förmån för Älvsunda 7:6

- Officialservitut (O114-2023/3.1) omfattande rätt att använda befintlig väg belastande Älvsunda 7:6 till förmån för Älvsunda 7:11.

- Avtalsservitut, (O1-IM3-85/16049.1) omfattande kraftledning till förmån för Älvkarleby Västanån 6:19 belastande Älvsunda 7:6, Älvsunda 7:7, Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:10

- Avtalsservitut, (D202200115490:1.1) omfattande vändplats belastande Älvsunda 7:6 till förmån för Älvsunda 7:8 och Älvsunda 7:9

- Avtalsservitut (O114-2017/13.2), omfattande rätt att för utrymning ta väg över fastigheten tillkommunal gata belastar Älvsunda 7:9 till förmån för Älvsunda 7:6

- Avtalsservitut (D201700579382:1.1) omfattande VA-ledningar belastande Älvsunda 7:6 och Älvsunda 7:9 till förmån för Hammarby-Smedby 3:1

- Avtalsservitut, (D201900056684:1.1) omfattande Kraftledning, Nätstation belastande Älvsunda 7:9 till förmån för Österåker Smedby 14:7

- Avtalsservitut (D202200115488:1.1) omfattande väg, gång och cykelväg belastande Älvsunda 7:11 till förmån för Älvsunda 7:6

- Avtalsservitut (D202200115489:1.1) omfattande hinder mot jordbruk, boskap och andra djur belastande Älvsunda 7:11 till förmån för Älvsunda 7:6

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 nedanstående ledningsrätter inom planområdet:

Fastigheten Älvsunda 7:6 och Älvsunda 7:11 belastas av ledningsrätt (0114-85/18.1) för ändamålet Vatten- och avloppsledningar. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun

Planförslaget föranleder ingen ändring av ledningsrätten.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya ledningsrätter.

3.3 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Genomförandet av detaljplanen innebär inte någon ombyggnad eller anläggande av nya gator. Befintlig gång- och cykelväg längs med Smedbyvägen avses vara kvar med samma utformning som i dagsläget.

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.

Fastighetsägaren får inte, inom området, ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande utan Ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner. Inte heller får utan Ledningsägarens medgivande upplag eller liknande anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll försvåras.

Fastighetsägaren får inte i ledningens område för ledningsrätten utan Ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande spränga, schakta, täckdika eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom.

El

Detaljplanen möjliggör för en ny transformatorstation inom planområdet.

Drift och underhåll

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

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sida 2.

Dokumentation och kontroll

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

Kontroll att sanering av marken är utfört sker vid startbesked.

Vid genomförandet av detaljplanen bedöms bortledning och tillfällig sänkning av grundvattennivån (länshållning) vara nödvändig. Bortledning av vatten och avsänkning av grundvattennivåer utgör vattenverksamhet, enligt 11 kap § 3 i Miljöbalken. Generellt krävs tillstånd för vattenverksamhet. Tillstånd meddelas av Mark- och miljödomstolen.

Inför eventuell hantering/kvittblivning av överskottsmassor kan analys med avseende på lakning (skaktest SS-EN 12457-3) och analys på totalhalt organiskt kol genomföras; analyser som kan efterfrågas av externa mottagningsanläggningar.

3.4 Ekonomiska åtgärder

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

Kommunala kostnader

Kommunens exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader:

Detaljplanen innebär inte någon utbyggnad av allmän plats (gata och park).

Genomförandet av detaljplanen medför att kommunen får kostnader för utbyggnad av förskola och idrottshall, alternativt skola.

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.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att Kommunen kommer få ökade kostnader för markinvestering, byggnation- och driftskostnader på grund av tillkommande verksamheter.

De ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen får för kommunen, exploatören, fastighetsägare med flera beskrivs nedan:

Avgifter och taxor

Gatukostnader

Angöringar inom kvartersmark kommer att lösas via kvartersgator. Anläggning och drift av dessa kommer att bekostas av exploatören.

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 brukningsavgift (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

Flytt av elserviser bekostas av den som begär flytten. Eventuella kostnader för flyttningar eller ändringar av E.ON befintliga anläggningar ska bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

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

Lantmäterikostnad

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaden enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Planavgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

3.5 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplaneförslaget anges gång- och cykelvägen längs med Smedbyvägen som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området. För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator, park och naturmark ansvarar kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott i Upplands Väsby kommun.

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

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar ansökan om bygglov när planen vunnit laga kraft.

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

Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnetet. E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det lokala elnätet. Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av det regionala elnätet. Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet. Telia Sverige AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet. För optokablar ansvarar respektive operatör.

3.6 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

Givet att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

- Samråd, 13 juni – 26 juni 2024
- Granskning, september 2024
- Antagande, oktober 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §. Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Anledningen till genomförandetiden är att planområdet ligger inom ett område där det på sikt kommer att utvecklas både bostäder och service. Då är det viktigt att inte låsa fast förutsättningar för länge. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelingsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

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

Bygglovspliktens omfattning

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

4 Förutsättningar

4.1 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 berör riksintresse för kommunikation järnväg, vattenförsörjning och totalförsvarets influensområde enligt 4 kap. Planen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

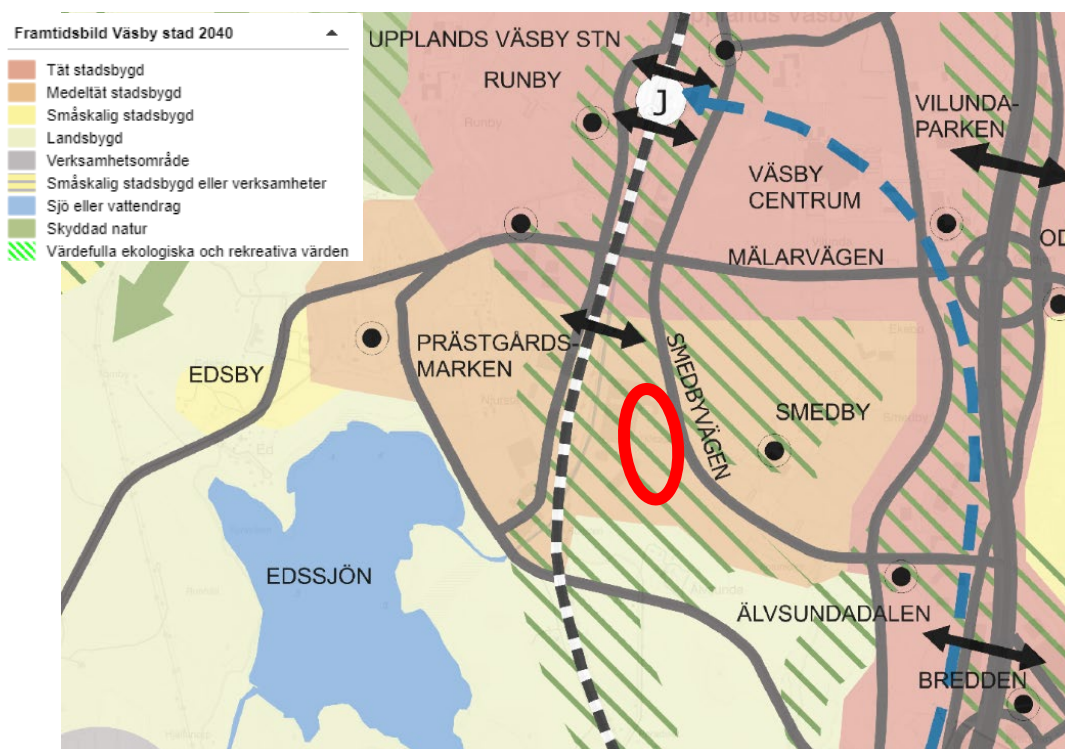
Regionala program

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

4.2 Kommunal planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040, är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018, Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012–2013 och är politiskt beslutad våren 2013. Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom medeltät stadsbygd. Den medeltäta stadsbygden fungerar som ett komplement till den tätare staden med sina naturnära bostadsområden och närhet till kollektivtrafik och service. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.



Figur 16. Planområdet (inringat med röd ring) utvecklas som medeltät stadsbygd i översiktsplanen.

Exploatering i skyddsvärda kulturmiljöer ska ske med anpassning till befintlig miljö. När så är möjligt ska kulturmiljöskydd föras in i nya detaljplaner och föras in i äldre detaljplaner genom detaljplaneändringar. Särskilt skyddsvärda objekt och miljöer ska föras med skyddsbestämmelser.

Vid exploatering i kulturmiljöer ska förlusten av kulturvärden kompenseras, så att identiteten i området formuleras för stärkt social sammanhållning och det sammanvägda resultatet blir en berikad kulturmiljö.

Kommunala program

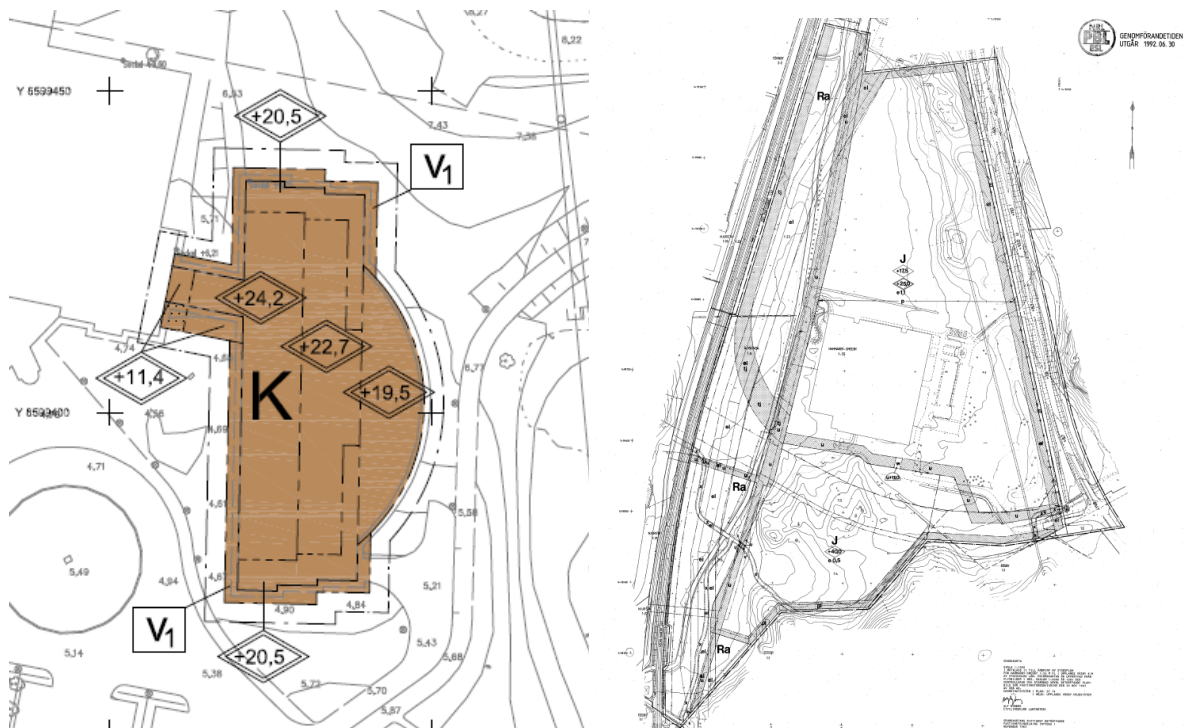
Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt tillhörande Gestaltungsplan (kommunfullmäktige juni 2020).
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, (kommunstyrelsen oktober 2017).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun (november 2013).
- Energi- och klimatstrategi, UVK (kommunfullmäktige februari 2022).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Avfallsplan för SÖRAB-kommunerna 2021–2032. (kommunfullmäktige november 2020)
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige 13 mars 2023)
- Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023).
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun

Detaljplan och förordnanden

Planområdet berör två gällande detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

- Detaljplan 1394 – Detaljplan från 2017-07-07. Gäller för Älvsunda 7:8. Byggnaden är planlagd som kontor.
- Stadsplan 118 – Stadsplan från 1984-09-12. Inom planområdet är kvartersmarken planlagd som industri. Den allmänna platsen är planlagd som gata eller torg.



Figur 17. Gällande plan 1394 för Älvsunda 7:8 till vänster, för resten av planområdet gäller stadsplan 118 till höger.

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutat om planstart av Älvsunda trädgårdsstad, söder om planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

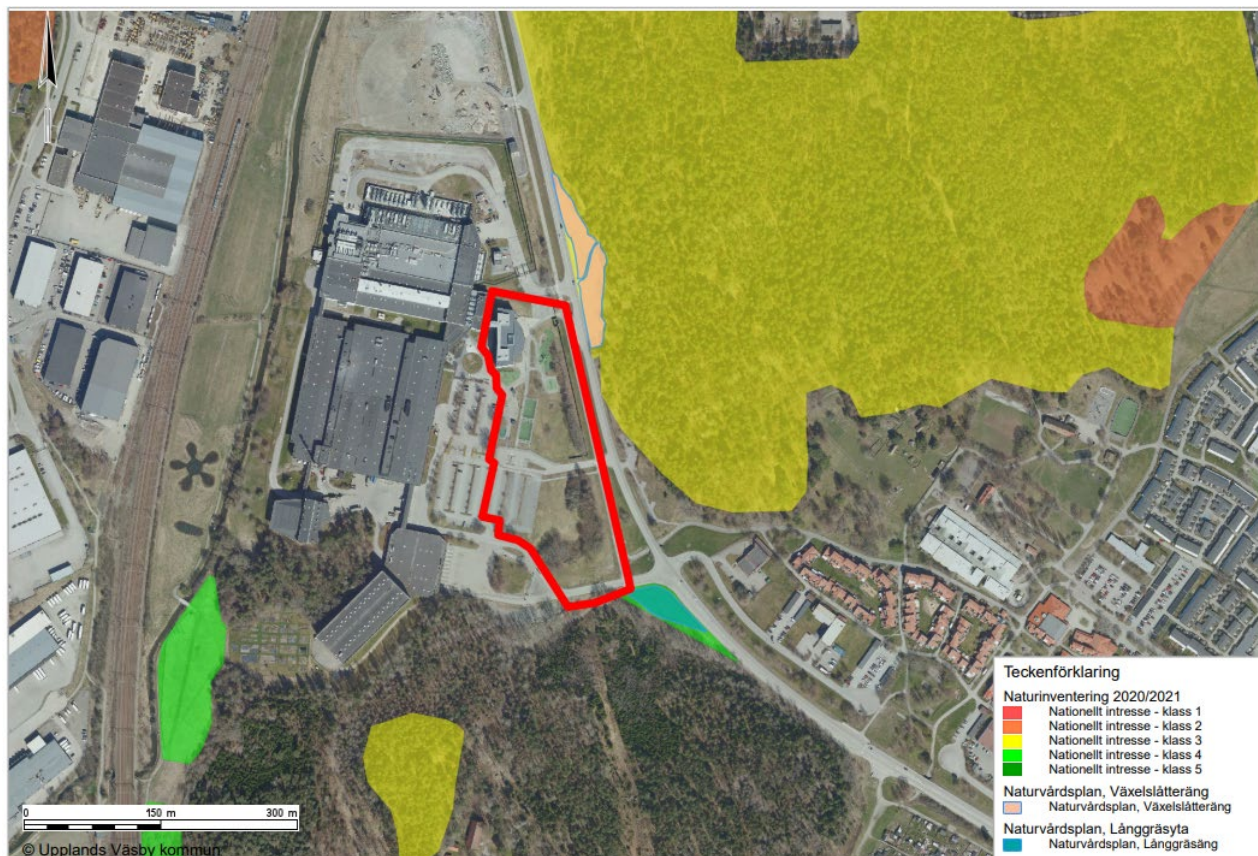
- Kommunstyrelsen beslutade 2 oktober 2023 att påbörja detaljplanearbete för fastigheterna Älvsunda 7:8, Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 i syfte att pröva förutsättningar för skoländamål.
- Bygg- och miljönämnden beslutade 20 februari 2023 om anstånd för att nybyggnad av lagerlokal till dess att påbörjat planarbetet för området har avslutats eller senast två år från det att ansökan kom in till bygg- och miljönämnden enligt t 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:902), PBL.
- Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 8 februari 2023 att kontoret för samhällsbyggnad gör en förstudie i syfte att förbättra trafiksäkerheten vid Internationella Engelska skolan, Sandbergsska Thorén Framtid, VNG/kulturskolan och Bollstanäs skola samt som en del i uppdraget ovan se över behovet av åtgärder i respektive detaljplaner för att skapa bästa möjliga trafiksäkerhet.

4.3 Natur och ekosystemtjänster

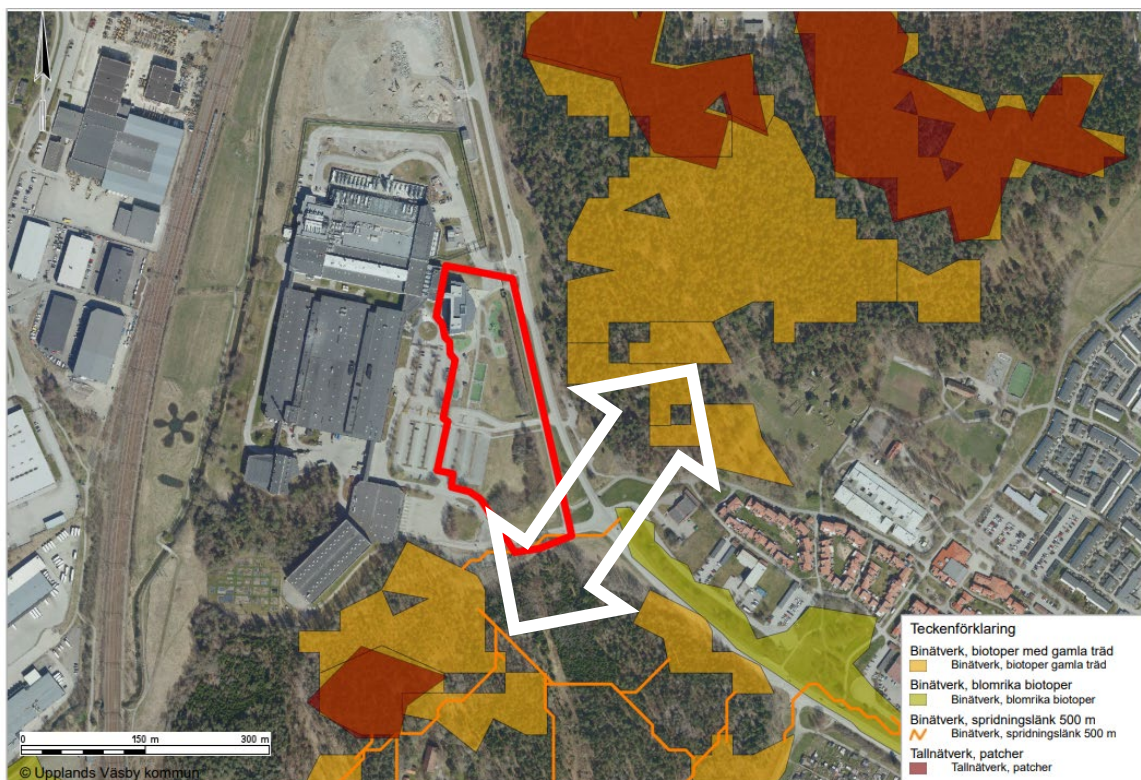
Mark och vegetation

Planområdet ligger i direkt anslutning till Maraboufabriken och den Internationella Engelska Skolan, med flera in- och utfartsvägar till/från Smedbyvägen. Planområdet består idag av bil-, gång- och cykelvägar, delar av en parkeringsplats, kontorslokal för skolverksamhet, lek- och idrottsytor, öppna gräsmattor med enstaka träd och brynmiljöer till skogsområdena i öst och syd. Detaljplanen ska utvecklas för att gynna skolverksamhet vilket innebär att ny bebyggelse kommer att etableras. I Upplands Väsby kommuns naturvårdsplan ingår två ytor som sköts av kommunen som växelslätteräng och långgräsyta. Längs Smedbyvägen har rödlistade arter hittats i den kommunövergripande naturinventeringen från 2020/2021. De rödlistade arterna i området är Brunklöver (NT) på södra långgräsytan och Sexfläckig bastardsvärmare (NT) och Mindre bastardsvärmare (NT) på norra ängsytan. Inga formellt skyddade områden finns inom planområdet.

Norra Berget utgör en ensam ö av skog. Spridningssamband mellan skogspartier bör beaktas som berör området och närliggande områden. Båda skogspartierna innehar värdekärna för biologisk mångfald. Övriga spridningssamband i området är binätverk där biotoper med gamla träd och blomrika platser finns i och utanför planområdet. Tallnätverk är även utpekade. Värdekärnan gäller för sammantagen barrskog, triviallövskog och gräsmarker. Till dessa finns buffertzoner för respektive (barrskog, triviallövskog och gräsmarker) som berör hela planområdet.



Figur 18. Områden med naturvärden. Planområdet markerat i rött streck. Karta: Upplands Väsby kommun



Figur 19. Spridningssamband för tall (mörkrött) och bin (orange-gult), enligt inventering från 2015 om spridningssamband Rösjökilens. Spridningssamband mellan de två skogsområdena med vit pil
Karta: Upplands Väsby kommun

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. De kan vara:

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

Exempel på åtgärder inom detaljplanering som kan bidra till ekosystemtjänster som gynnar både människor samt djur- och växtliv är öppen dagvattenhantering, gröna fasader och tak, gröna korridorer, plantering och bibehållande av träd, biholkar, bevarande av jordbruksmark, bibehållande och införandet av infiltrerbara ytor med mera. 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.

Området ingår delvis i spridningssamband för äldre tallskog, äldre barrskog, ädellövskog och pollinatörer. Genom att etablera regnbäddar med växtlighet för fördröjning och rening av dagvatten kommer en reglerande effekt att ges och ge livsutrymme för pollinerande insekter. Det i sin tur ökar den biologiska mångfalden. Även genomsläpplig beläggning med växtlighet tillåter en klimatreglerande effekt samtidigt som dagvatten kan fördröjas och renas. Plantering av träd i området ger parkbris och minimerar risken för värmeöar. Tillsammans med de spridningssamband som finns i området upprätthålls den biologiska mångfalden och tillåter arter att sprida sig.

4.4 Vattenområden

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

Recipient för planområdets dagvatten är Oxundaån-Väsbyån. Recipienten har idag måttlig ekologisk status beroende på påväxtkiselalger. Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av dioxiner och dioxinlika föroreningar samt PFOS (2024-03-15). Beslutad miljökvalitetsnorm säger att recipienten Oxundaån-Väsbyån till år 2027 ska uppnå god ekologisk och kemisk status med undantag för alltjämt överskridande prioriterade ämnen.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Området ligger inom 'Intresseområde till riksintresse vattenförsörjning'. Risk för utsläpp av föroreningar som försämrar vattenkvalitet för grundvatten. Sårbarhetskartan för grundvatten visar låg till måttlig risk för genomsläpplighet till grundvatten.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga geologiska kartor (SGU) består marken av postglacial finlera och berggrunden består av fältspatkvartsit. Låg till måttlig risk för genomsläpplighet till grundvatten.



Figur 20. Karta som visar jordarterna inom planområdet. Planområdesgräns i grönt. Karta: SGU

4.5 Bebyggelse

Planområdet är delvis bebyggt. På Älvsunda 7:8 finns en byggnad som uppfördes som kontor men som idag innehåller skola.

Service - offentlig och kommersiell

Kommunens gymnasium och huvudbibliotek finns i Messingehuset vid pendeltågsstationen ca 1,5 km nordväst om planområdet. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service och affärer är avståndet ca 2 km. Fristående förskolor och grundskola finns cirka 400 meter från planområdet, i Smedby. Skola med låg- mellan och högstadium finns inom planområdet.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns på gångavstånd inom fabriken (Älvsunda 7:6).

4.6 Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Planområdet gränsar till områden som pekats ut i kommunens kulturmiljöprogram som är viktiga ur kulturmiljösynpunkt.

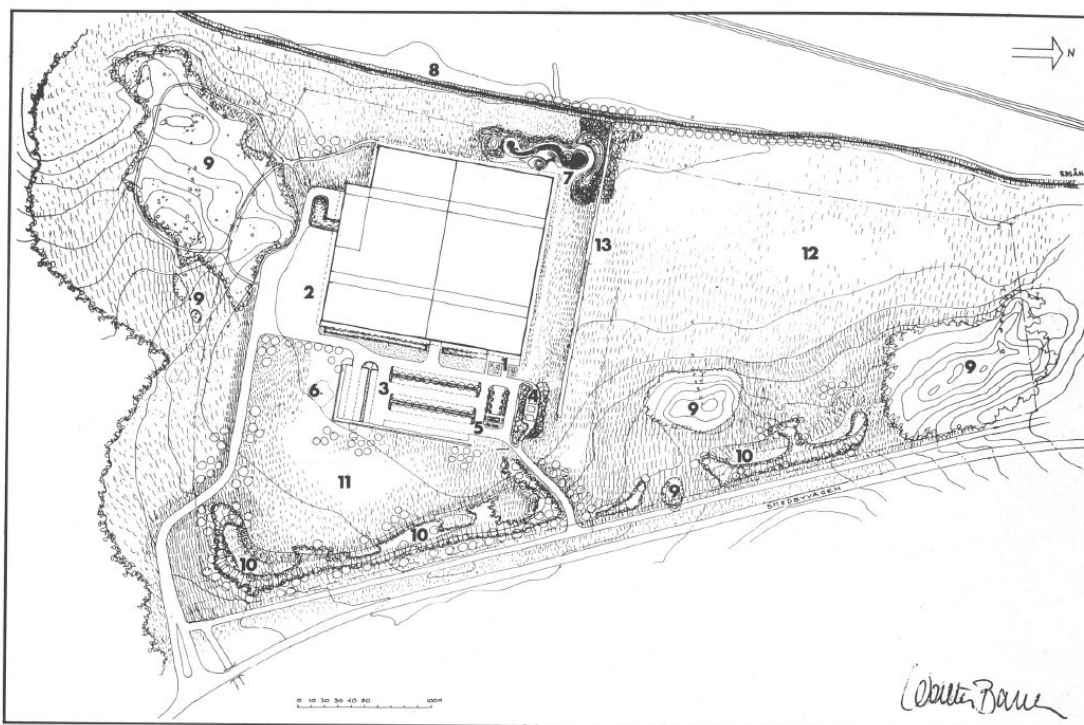


Figur 21. I närheten av planområdet finns två områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet markerad med rött streck. Karta: Upplands Väsby kommun

Områdets bebyggelsekaraktär utgörs av storskaliga eleganta industribyggnader placerade medvetet mot Väsbyån och järnvägsspåret. Odlingslandskapet i Älvsunda ändrades till industripark under åren 1966-1976. Chokladtillverkaren Marabou planerade för ett nytt campus i Väsby och etablerade sig i området då man hade vuxit ur sin tidigare verksamhet nämligen Marabouparken i Sundbyberg. Arkitekt för första etappen var Artur von Schmalensee. Hans inledande skisser följdes av ett omfattande utredningsarbete. Baserat på dessa utformade arkitekterna Goldstein och von Schmalensee den första etappens anläggning. Von Schmalensee avled i slutet av etapp 1 och efterträddes 1973 av arkitekten Nils Tesch inför etapp 2. Han skissade på alternativa utformningar men blev i stort sett bunden till det redan utformade och byggda arkitektursystemet. Parken ritades av trädgårdsarkitekter Lisa och Walter Bauer tillsammans med Jurek Karón.

Mellan 1980- och 2000-talet byggdes området succesivt av Marabou med kompletterande funktioner såsom höglager och energicentral. I början av 2000-talet ritade Dalark arkitekter på uppdrag av Marabou ett kontorshus i anslutning till chokladfabriken. Byggnaden är välgestaltad och samspelar med intilliggande chokladfabriken i sitt arkitektoniska uttryck bland annat genom taklutning, fönsterband, kulörer och fasadsmaterial.

Förutom ett medvetet införande av konst satsade Marabou på industribyggnadens anslutning till naturen. Industribyggnaden placerades i ett bearbetat landskap. Mot Smedbyvägen har trädgårdsarkitekterna Bauer med hjälp av schaktmassor lagt upp vallar (nummer 10 på illustrationen) som planterats med inhemska buskar och lövträd. Vallarna är delvis bevarade idag.



Figur 22. Bauers skiss- inom planområdet finns de vallar uppbyggda av schaktmassor tätplanterade med buskar och träd kvar (nr 10). Inom planområdet fanns det tidigare blomsteräng (11), åkerareal, lantbruk med växlande odlingar (12) samt kuperad blandskog åkerholmar (9). Flertalet av de värdena finns inte längre kvar. Illustration från: Marabou – en arbetsplats i växt och förvandling.



Figur 23. Chokladfabriken sett från norr. Foto: Sten-Didrik Bellander. Fotot är från boken Throne-Holst, Henning, Ur Marabous byggnadshistoria (1977).

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. På andra sidan Smedbyvägen ligger Norra berget där ett stort antal kända fornlämningar finns.

4.7 Rekreation

I intilliggande skog går kulturslingan "Fornslingan" kant i kant med planområdet. Norra berget är i övrigt ett populärt friluftsmål med många aktiviteter kopplade till skogen såsom frisbeegolfbana, elljusspår, utegym och lekplats. Cykel- och gångväg går längs Smedbyvägen. Vid sidan av Maraboufabriken går även en gångväg ned till gång- och cykelvägen intill Väsbyån.



Figur 24. Kartan visar elljusspår, promenadstig samt upplevelsestråk i närheten av planområdet. Karta: Upplands Väsby kommun

4.8 Gator, trafik och parkering

Allmänt

Planområdet ligger cirka 1,5 km söder om pendeltågstationen i ett industri- och verksamhetsområde och i anslutning till Smedbyvägen

Gångtrafik

Närmaste gångvägar finns längs Väsbyån och vid gång- och cykelbana längs Smedbyvägen.

Cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Smedbyvägen och kommunens huvudcykelnät med kopplingar till stationsområdet, Upplands Väsby centrala delar samt bostadsområdena i Smedby öster om Smedbyvägen. Cykelvägen är en kombinerad gång- och cykelväg med planskild korsning till bostadsområdena i Smedby öster om Smedbyvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Upplands Väsby station. Pendeltågstrafiken har hög turtäthet mot Stockholm (6 tåg/timme) och Märsta (4 tåg/timme) samt 30-minuterstrafik till Arlanda och Uppsala.

Närmaste busshållplats Marabou finns inom 100–300 meter från planområdet och trafikeras av följande linjer:

- 537 Upplands Väsby station – Norrvikens station – Kista centrum (morgon- och eftermiddagsrusning)
- 560 Upplands Väsby station – Bredden – Rotebro station – Kallhälls station – Jakobsbergs station (halvtimmestrafik)

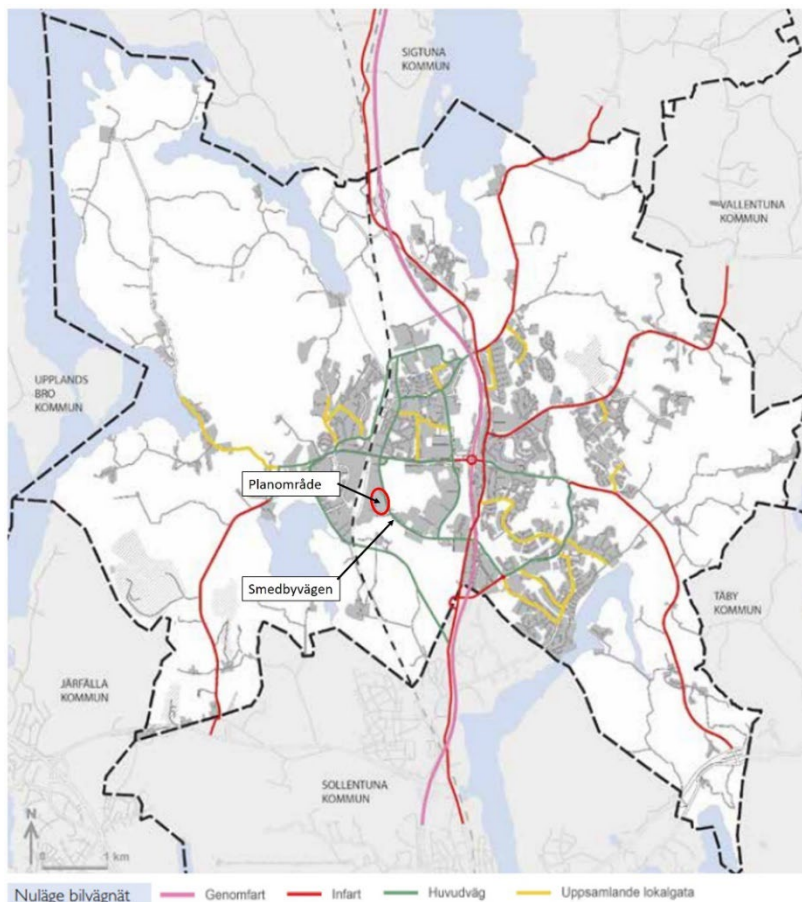
Linjerna är av arbetspendlingskaraktär och upptagningsområden som kan betjäna skola, förskola och idrottshall är främst närliggande bostadsområden vid Smedbyvägen. Kollektivtrafikresenärer från andra områden i Upplands Väsby behöver göra ett bussbyte för att nå skolan. Hållplatsen har passage i plan över Smedbyvägen.



Figur 25. Upplands Väsby's pendeltågsstation (röd prick) i förhållande till planområdet. På Smedbyvägen finns befintlig busshållplats inom planområdet. Karta: Upplands Väsby kommun

Biltrafik

Smedbyvägen, som ligger direkt öster om planområdet, är klassad som huvudväg och utpekad länk i kommunens kollektivtrafikknät. Smedbyvägen har cirka 5 400 fordon per vardagsdygn. Infarten till Internationella Engelska Skolans parkering och hämta/lämningsplatser är hårt belastad specifikt i anslutning till att skolans verksamhet startar klockan 08:00.



Figur 26. Befintligt bilvägnät inom kommunen. Smedbyvägen är huvudväg för biltrafik. Karta: Upplands Väsby kommun.

Parkering

Allmän parkering saknas i anslutning till planområdet. Befintliga parkeringsplatser inom området är privat parkering och privata hämta/lämnplatser till Internationella Engelska Skolan.

4.9 Teknisk försörjning

Energianvändning

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns inom planområdet.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas idag till privata och kommunala dagvattenledningar samt vägdiken längs med Smedbyvägen som ansluter till ledningarna. Ledningssystemet har sitt utlopp i Väsbyån som är recipient för dagvattnet. Marken i området består främst av lera med överliggande fyllnadsmaterial. Befintliga marknivåer inom planområdet varierar från +5 m i områdets lägsta punkt till omkring +15 m i planområdets sydligaste del.

Avfall

All avfallshantering ska följa kommunens avfallsföreskrifter och avfallshandbokens krav och riktlinjer samt leva den vision och målbild som kommunens avfallsplan lyfter.

För råd och anvisningar för planering och utformning av avfallshantering, se kommunens avfallshandbok.

4.10 Hälsa och säkerhet

Risk

Väster om planområdet finns en befintlig fabrik (Marabou). Verksamheten har tillstånd att hantera brandfarlig vara och ammoniak. Farligt gods in till fabriken körs via Travgatan och lastas/lossas primärt i den södra delen av fabriken.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts för Älvsunda 7:9 och Älvsunda 7:11 för att översiktligt undersöka förekomsten av eventuella föroreningar samt att bedöma markens lämplighet för genomförandet av detaljplan. Fastigheterna har historiskt använts som jordbruksmark och används idag för skolgård, parkering och gräsytor. Inom ramen för utredningen påvisades inga föroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i den ytliga jorden på fastighet Älvsunda 7:9.

I en tidigare markundersökning konstaterat att det finns en restförorening av kreosot på två meters djup vid en riven kreosotimpregnerad elstolpe. Denna restförorening bedöms, precis som i tidigare utredningar, inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplan. Föroreningen ligger på ett sådant djup att människor inte riskerar att exponeras vid dagens markanvändning. Om det i framtiden planeras att uppföras en byggnad på restföroreningen så rekommenderas att flyktiga föroreningar utreds vidare, då förekomsten av lättflyktiga ämnen, såsom lätta eller medeltunga PAH-ämnena, kan utgöra en hälsorisk vid inandning av ånga i inomhusluft.

På Älvsunda 7:11 har låga halter av kobolt och arsenik påträffats, båda strax över gränsen för Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Dessa ämnen kan inte härledas till en specifik förorening eller potentiellt förorenande verksamhet som bedrivits på platsen då halterna är i nivå med bakgrundshalter. Vidare så är medelhalten av kobolt under riktvärdet för KM, likaså medelvärdet för arsenik i de skruvborrade provpunkterna.

Luftkvalitet

Planområdet har en partikelhalt som uppgår till PM₁₀ dygn 16–20 µg/m³ vilket underskrider miljö kvalitetsnormen som är 50 µg/m³ (dygnsvärde). Halten kvävedioxid uppgår till NO₂ dygn 15–24 µg/m³. Halten underskrider miljö kvalitetsnormen som är 60 µg/m³ (dygnsvärde).

Radon

Området är enligt kommunens översiktliga bedömningar ett lågriskområde för markradon.

Buller

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler. Inom planområdet berörs alla fastigheter av trafikbuller samt till viss del av verksamhetsbuller från intilliggande industri. För befintlig skolverksamhet på Älvsunda 7:8 och 7:9 har ett bullerplank uppförts.

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygtrafiken till och från Arlanda flygplats.

Skyfall

Upplands Väsby kommun tog under 2022 fram en kommunövergripande skyfallskartering som visade på vattenflöden, vattendjup och varaktighet vid händelse av ett 100-årsregn och beräknad värsta situation. Genom karteringen har kommunen kunnat konstatera att vattenproblematiken är större än vad som tidigare varit känt. Kommunen har under 2022-2023 haft i uppdrag att sammanställa ett PM angående problematiken avseende översvämning av Väsbyån. PM:et gav upphov till ett nytt projekt, åtgärdsplan för Väsbyån, som avser att göra en mer noggrann analys av redan framtagna förslag, likaså kommunikation med markägare som påverkas av vattnet och sådana som har mark utanför de centrala delarna som kan behöva användas i syfte att förbättra situationen centralt. Åtgärdsplan för Väsbyån ska ge förutsättningar inför men omfattar inte själva genomförandet av åtgärderna.

Kommunens klimatanpassningsstrategin syftar till att ta fram en strategi för hantering och förbyggande av samhällsrisker vid extremhändelser med bakgrund i de pågående klimatförändringarna. Arbetet omfattar bland annat översvämningar och skyfall, där skyfallskarteringen och åtgärdsplanen för skyfall inryms, men även andra klimathändelser beaktas i arbetet. I arbetet med den kommunövergripande skyfallskarteringen gav Upplands Väsby kommun Tyréns i uppdrag att ge förslag på åtgärder i kommunen. Den åtgärdsplanen gav enbart förslag på åtgärder och är inget som kommunen förbundit sig att genomföra. En av åtgärderna som Tyréns föreslog var en skyfallsyta, på 4700m² med tillhörande dagvattenhantering för avlastning av skyfallsyta med dimension på 400 mm, på fastigheten Älvsunda 7:11. Området skulle kunna göras större om delar av parkeringarna togs i anspråk. Åtgärden som Tyréns föreslog avlastar området till viss del men fortsatt höga vattendjup befinner sig intill Engelska skolan vilket påvisar att fler åtgärder behöver göras i och utanför området.

Åtgärdsplanen för Väsbyån har pekat ut verksamhetsområdet vis Smedbyvägen som ett problemområde och föreslår att kommunen hanterar och avsätter större ytor vid Smedbyvägen och Travgatan i det framtida arbetet med detaljplanen för Älvsunda Trädgårdsstad.

4.11 Medverkande

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

4.12 Begreppsförklaringar

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

- Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar exempelvis balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)
- Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida.

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

Kontoret för samhällsbyggnad

Lena Nordenlöw
Samhällsplaneringschef /Stadsarkitekt

Marzieh Chalant
Planarkitekt