



Detaljplan för

WIJK OPPGÅRD, i kommundelen Brunnby-Vik, Upplands Väsby kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Fastighetsförteckning



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva en bebyggelse om ca 140 bostäder. Inriktningen är en varierad småhusbebyggelse i form av friliggande hus, radhus, kedjehus och parhus. Även låga flerbostadshus möjliggörs inom planområdet. Därutöver ska planen pröva en ny lokalisering av Vikskolan samt utökad byggrätt för småindustri och hantverk inom fastigheten Vik 1:81.

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
Läge	3
Areal	3
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Riksintressen.....	4
Översiktliga planer	5
Detaljplan.....	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	6
Miljö och vatten.....	6
Föreningar i mark och byggnader	11
Radon	11
Geotekniska förhållanden	11
Kulturmiljö	12
Överväganden som har legat till grund för planens utformning	15
Bebyggelse	15
Gator och trafik	18
Gestaltning	19
Rekreation	25
Störningar och risker	25
Teknisk försörjning.....	29
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Administrativa frågor	35
Tekniska och ekonomiska frågor	38
Avgifter och taxor	39
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	40
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	40
BEGREPPSFÖRKLARINGAR	41

Gestaltning

I planbeskrivningen finns ett gestaltungsavsnitt på sidan 19 - 24. Syftet med avsnittet är att beskriva förslagets idéer och intentioner, både för kvartersmark och allmän platsmark. Gestaltungsavsnitt ska även tydliggöra vad detaljplanen reglerar och fungera som ett underlag i samband med bygglov.

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. avseende lämplig användning av mark och vatten, 4 kap. avseende riksintressen samt 5 kap. avseende miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

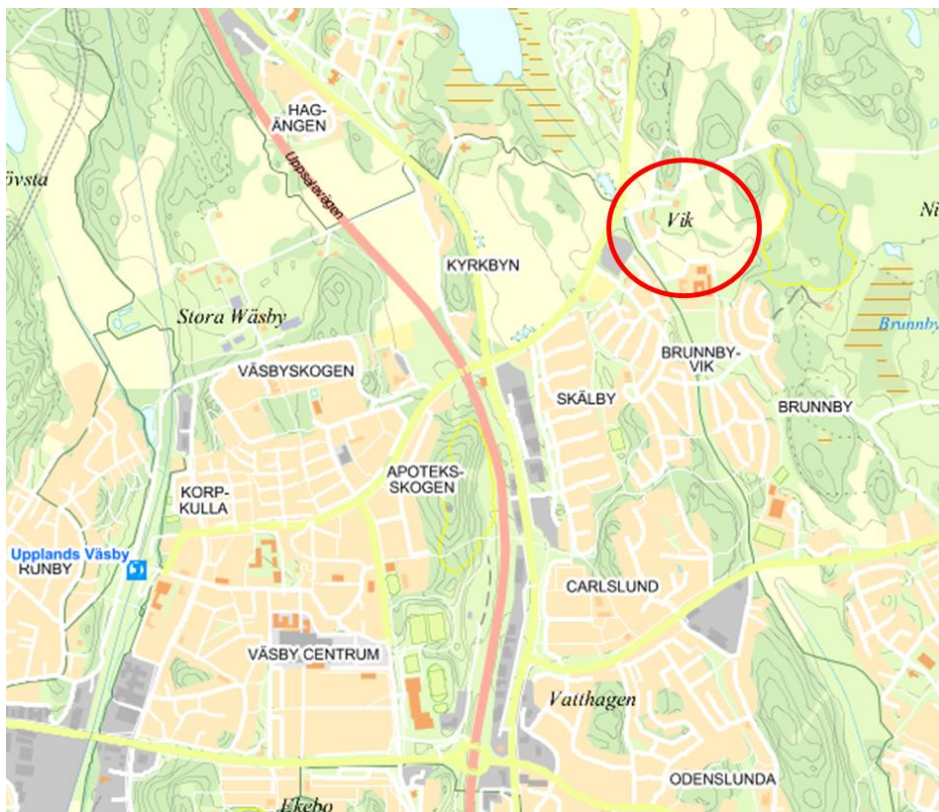
Denna plan hanteras med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Läge

Planområdet ligger inom kommundelen Brunnby-Vik, ca 3,5 km nordost om Väsby centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 22 hektar. Natur- och parkmark utgör idag ca 13 hektar medan resterande 9 hektar består av kvartersmark och lokalgator.

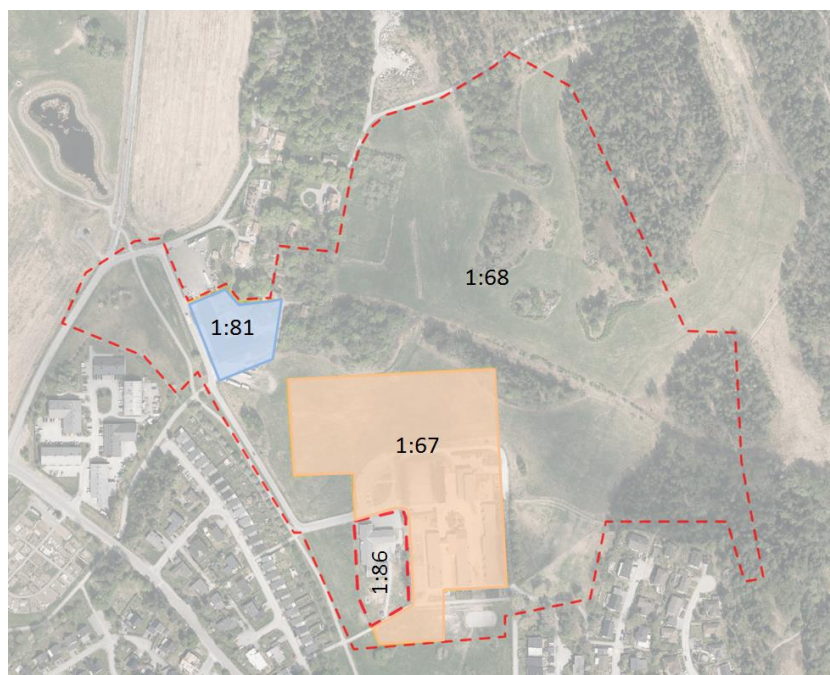


Utdrag ur kommunkartan

Markägoförhållanden

Vik 1:67	Upplands Väsby kommun
Vik 1:68	Upplands Väsby kommun
Vik 1:81	Vik 1:81 AB

Inom fastigheten Vik 1:86 ligger Vik förskola. Här planeras ingen förändring av markanvändningen varför fastigheten inte ingår i planområdet.



— — — *Planområdesgräns*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljö – Skålhamravägen. Uttryck för riksintresset är järnåderslämningar i form av äldre vägsträckningar, många runstenar, stensträngssystem och gravfält i anslutning till byar och gårdar. Planen bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset då ingen bebyggelse ligger innanför riksintresseavgränsningen.

Översiktliga planer

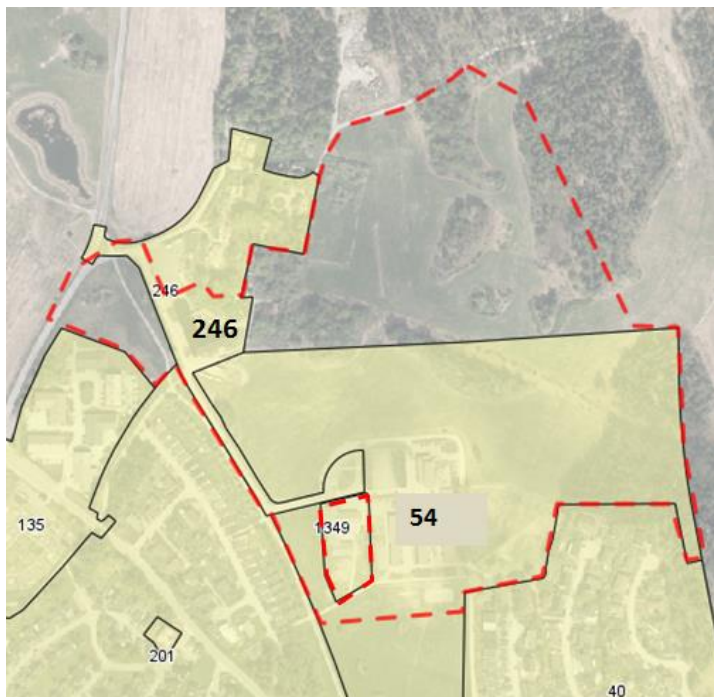
I strategisk översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i december 2005, beskrivs det övergripande målet att Upplands Väsby ska utvecklas till en modern småstad. För att nå dit ska satsningar göras inom sex strategiska områden, däribland ”Bo i Upplands Väsby”, ”Kunskap och tillväxt” samt ”Gröna Upplands Väsby”.

Den föreslagna detaljplanen har beröringspunkter i ovan nämnda utvecklingsområden som bl.a. innefattar ett varierat bostadsbestånd, behålla och utveckla den gröna närmiljön samt skapa en modern och framtidsinriktad utbildning där grundskolan ska präglas av helhet och sammanhang. Enligt översiktsplanen är området utpekat som utvecklingsområde för bostäder. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Den nordöstra delen av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område. Fastigheten Vik 1:81 omfattas av detaljplan nr 246 som vann laga kraft i december 1999. Planen medger småindustri och hantverk.

För den södra delen av planområdet gäller detaljplan nr 54, från 1970. Markanvändningen anger park, handel, friluftsbad, samlings- och föreningslokal, daghem, parkering samt allmänt ändamål. Gällande planer fortsätter att gälla i de delar som inte berörs av ny plan.



Gällande detaljplaner

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet gav den 20 mars 2013 byggnadsnämnden och dess förvaltning, kontoret för samhällsbyggnad, i uppdrag att upprätta detaljplan för området. I samband med uppdraget uttryckte miljö-och planutskottet att området ska ha en miljöprofil.

Detaljplanens namn, Wijk Oppgård, har föreslagits för att anknyta till platsen där det tidigare funnits fem gårdar varav den ena hette Oppgården. Den äldre stavningen av Vik är Wijk, därav namnet Wijk Oppgård.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Miljö och vatten

Mark och vegetation

Området utgörs till stor del av jordbruksmark i form av åker - och ängsmark. Den öppna jordbruksmarken med inslag av åkerholmar ramas in av skogspartier som har höga natur- och rekreativvärden. Exploatering sker delvis inom Rösjökilens som är en av Storstockholms gröna kilar.

I öst gränsar planområdet mot strövområden som omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Här finns Eggeby Fornpark som är ett rekreativområde där besökare kan titta på hjortar, besöka fornlämningar och motionera i elljusspår. Fornparken är ett vilthägn där det finns ett 20-tal dovhjortar. Hjortarna håller genom sitt bete naturmarken mer öppen och ljus vilket bidrar till att många av fornlämningarna i området blir mer synliga. Hjortarnas bete är även en förutsättning för att bevara och utveckla de naturvärden som är knutna till de vuxna och gamla träd som finns i området. Söder om planområdet ligger Brunnbyparken som består av en öppen gräsyta och i väst går Virastigen som är en del av Upplands Väsby's "upplevelsestråk" mellan sjöarna Fysingen och Norrviken.



Jordbruksmark som avses bebyggas. Vikskolan och Vik förskola syns t.h. i bild

Utgångspunkten i planeringen av området är att bevara så stor del av naturvärdena som möjligt. Bebyggelsen har därför placerats så att värdefulla skogspartier och åkerholmar sparas. Rösjökilen kommer dock att naggas i kanten och jordbruksmark som har klass 3 enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering tas i anspråk.

Kommunen anser att behovet av att bygga fler bostäder, i anslutning till redan bebyggd mark och i ett läge där befintlig infrastruktur kan utnyttjas, är ett starkt samhällsintresse som motiverar ett inanspråktagande av jordbruksmarken samt ett intrång i Rösjökilen på denna plats. Inga värdekärnor inom Rösjökilen berörs. Åtgärder för att underlätta spridning samt gynna pollinatörer som idag är knutna till jordbruksmarken genomförs som kompensation.



Översiktsbild

Naturvärden

Alléer

Öst om Vikskolan finns en dubbelsidig allé. Alléns östra rad består av pil och den västra av poppel. Pilträdet och popplar är normalt sett inte så långlivade. Kommunen har därför för avsikt att byta ut träden i allén mot ekar som har en längre livslängd. För att gynna de naturvärden som är knutna till träden kommer ett träupplag att anordnas i närheten. Här

kan trädstammar sparas och veden brytas ner naturligt, vilket är gynnsamt för bl.a. insekter.



Befintlig allé

Åkerholmar och skogspartier

Naturföretaget har genomfört en naturinventering under hösten 2013. Av inventeringen framgår att det i området finns värdefulla äldre tallar som är över 100 år samt en del andra äldre värdefulla träd som björk, rönn, lönn och sälg. Inom området finns även täta buskzoner av främst slånbuskar, vilka är värdefulla för småfåglar och mindre däggdjur eftersom de ger mat och skydd.

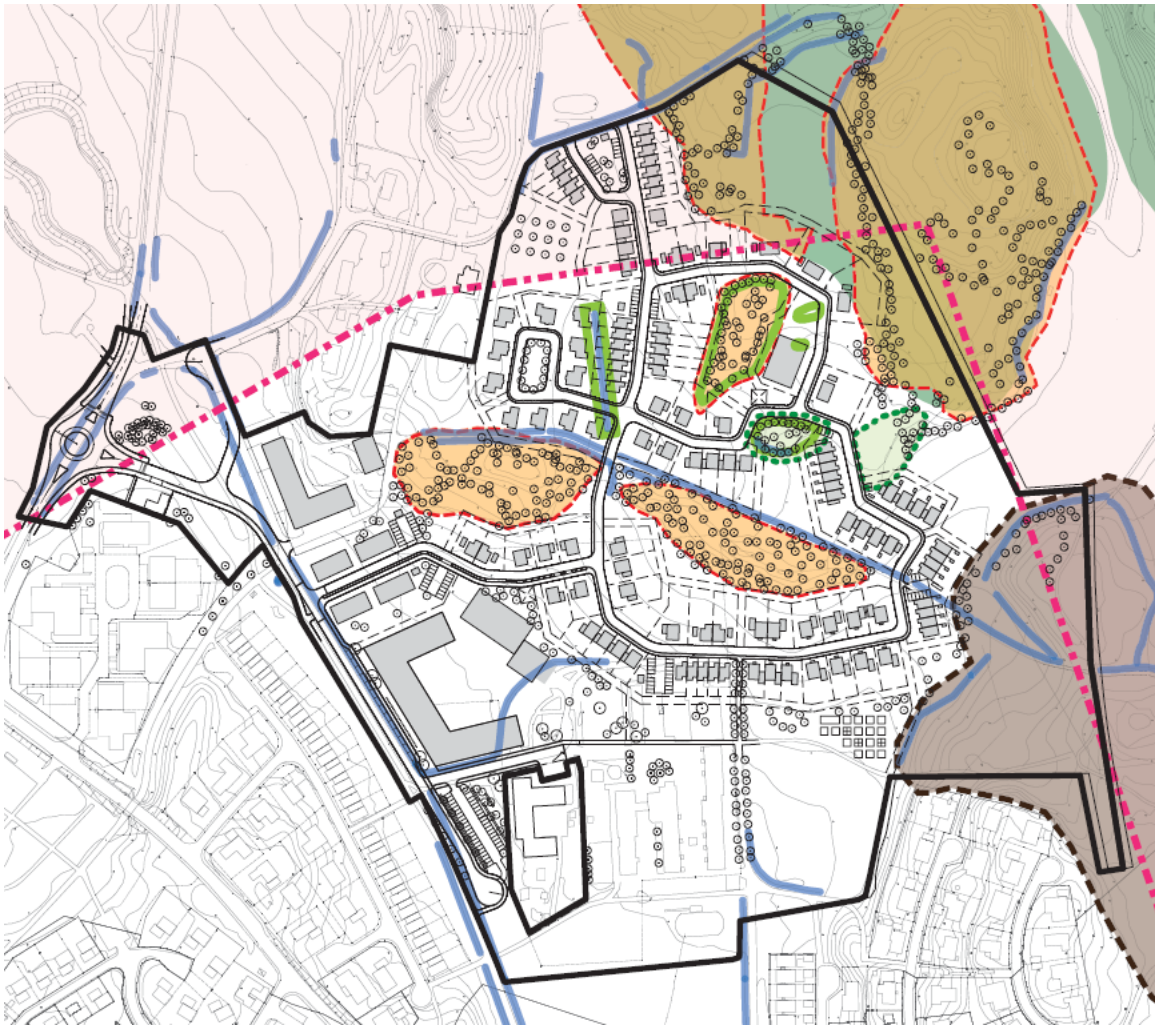
Utgångspunkten har varit att i möjligast mån bevara värdefull natur inom området. Naturmarken har därför sparats som en integrerad del av området och bebyggelsen har grupperats runt åkerholmarna och skogspartierna. Planförslaget innebär dock att vissa ingrepp kommer att göras i buskzonerna kring åkerholmarna och skogspartiernas kanter, se karta s 9.

Diken







Inom planområdet finns ett flertal öppna diken. Diken i jordbrukslandskap som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten omfattas av det generella biotopskyddet. Öppna diken representerar äldre odlingssystem och gynnar flora och fauna, då dikena ofta har höga naturvärden och fungerar som spridningskorridorer.

Där det är möjligt kommer befintliga diken att bevaras. Nya diken kommer även att anläggas för att rena och fördröja dagvatten samt hindra vattnet från att strömma in på tomter vid större regn och snösmältning från höglänta naturområden.

Länsstyrelsen har den 15 mars 2017 tagit beslut om att medge dispens från biotopskyddet för åtgärder som rör allén, åkerholmar och diken.



Naturvärden kontra exploatering. (TEMA)

- | | |
|--|--|
| <p>Gräns regional grönkil - Rösjökil</p>  <p>Upplevelsevärden som identifierats är service, utblickar, skogskänsla, kultur och variation.</p> | <p>Värdefull skog</p>  <p>Höga natur- och rekreationsvärden. Skogsområde. Flera äldre träd som är värdefulla för insekter och fåglar. Bör sparas vid exploatering.</p> |
| <p>Åkerholmar</p>  <p>Generellt biotopskydd. Större åkerholmar bör om möjligt sparas vid exploatering då de är värdefulla för biologisk mångfald och rekreation.</p> | <p>Medelhöga naturvärden</p>  <p>Äldre träd, rekreationsvärden, åkerholmar, enstaka lågor, örtrik markflora. Bör sparas vid exploatering.</p> |
| <p>Dike</p>  <p>Generellt biotopskydd.</p> | <p>Vissa naturvärden</p>  <p>Äldre träd och buskar.</p> |

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2009 fastställdes miljökvalitetsnormer för alla yt- och grundvattenförekomster i Sverige. 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 år 2015, utom i de vattenförekomster som har medgetts förlängd tidsfrist.

Grundvatten

Den grundvattenförekomst som berörs av aktuell detaljplan är grundvattenförekomsten Stockholmsåsen – Upplands Väsby. Vattenförekomsten uppfyller god kvantitativ status idag, men har förlängd tidsfrist till 2021 för att klara god kemisk status med avseende på klorid.

Inom planområdet bedöms grundvattnets trycknivå ligga ca 3 meter under markytan i de högre belägna delarna, dvs. i norr och öst. I den södra delen av området ligger trycknivån betydligt högre, upp till ca 0,7 meter under markytan.

Den del av planområdet som ligger väster om Viravägen omfattas av yttre skyddsområde för grundvattentäkterna Hammarby och Löwenströmska enligt gällande föreskrifter. Enligt föreslag till nya föreskrifter ligger detta område inom sekundär skyddszon och resterande del av planområdet inom tertiär skyddszon.

Ytvatten

Recipient för områdets dagvatten är Fysingen som ligger inom sekundär, på gränsen till primär, skyddszon enligt såväl gällande som föreslagna skyddsföreskrifter.

Vattenmyndigheten har i december 2016 beslutat om nya miljökvalitetsnormer samt fastställt ny klassificering av Fysingen. Sjön har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Fysingen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 (inte uppnått). Undantag finns för kravet på tributyltennföreningar till god status 2027.

Inom planområdet sjunker ytvatten normalt ner i fyllning och mulljordslager eller avleds via befintligt dagvattensystem. Vid riklig nederbörd kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

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

Planen bedöms inte medföra att ett överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten sker, se vidare under rubriken ”dagvatten”, s. 29.

Föroreningar i mark och byggnader

Inom fastigheten Vik 1:81 ligger Viks lada där det bedrivs bilverkstad samt åkeriverksamhet. I skogsdungen öster om Viks Lada har det sannolikt funnits en gårdstipp. Vid naturinventeringen hittades en del skräp som krossade takpannor och gammalt rostigt skrot av plåt. De massor som har använts för utfyllnad av delar av området är av okänt ursprung och är inte undersökta. Vid markingrepp eller förändrad markanvändning ska undersökningar utföras för att identifiera riskområden och på så sätt minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar.

Vid alla schaktarbeten måste man vara observant på tecken som tyder på markföroreningar. Anmälan ska då göras till miljökontoret i kommunen.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar en blandning av lågriskområde med inslag av eventuella högriskdelar (ändmoräner) och eventuellt högriskområde på grund av yngre graniter samt ändmoräner. En mer detaljerad undersökning av marksituationen ska redovisas vid bygglovansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

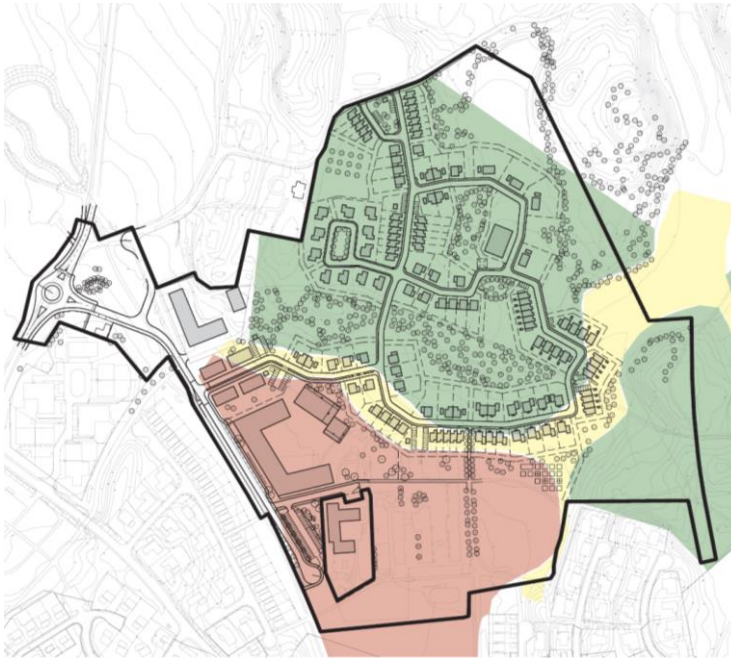
Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 2013-10-18 och reviderad 2013-11-29, har tagits fram av Bjerking AB.

Planområdet består av partier med lera, morän och berg i dagen. Inom ytor med åkermark utgörs marken överst av 0,2-0,4 meter mulljord. Mulljorden har inslag av lera och underlagras av upp till ca 16 meter kohesionsjord. Kohesionsjorden utgörs av lera som ner till ca 1-2,5 meters djup är av fast beskaffenhet för att därunder i huvudsak övergå till lös respektive mycket lös beskaffenhet. Under kohesionsjorden återfinns friktionsjord som djupare ner vilar på berg. I södra delen av utredningsområdet förekommer även upp till 0,5 meter fyllning i markytan. Förekommande fyllning utgörs av lera och mulljord.

Lerdjupet inom den norra halvan av området varierar generellt mellan 0 till ca 5 meter. I den södra halvan tilltar lerans mäktighet och uppgår som mest till ca 16 meter. Friktionsjorden under leran bedöms generellt utgöras av morän av medelhög till hög relativ fasthet. På större djup återfinns berg. Inom skogspartierna utgörs marken mestadels av morän.

Utifrån de geotekniska förutsättningarna har området schematiskt delats in i ytor med olika förutsättningar för grundläggning.



Geotekniska förutsättningar tillsammans med föreslagen bebyggelse (TEMA)

- Grundläggning av såväl lättare som tyngre konstruktioner kan ske direkt i mark.
- Tyngre konstruktioner bedöms erfordra pålning eller andra förstärkningsåtgärder. Gata/VA bedöms inte erfordra förstärkningsåtgärder.
- Generellt bedöms all typ av husbyggnation erfordra en pålad grundläggning. I de djupaste dalarna kan inte uteslutas att även gata/VA kräver geotekniska förstärkningsåtgärder.

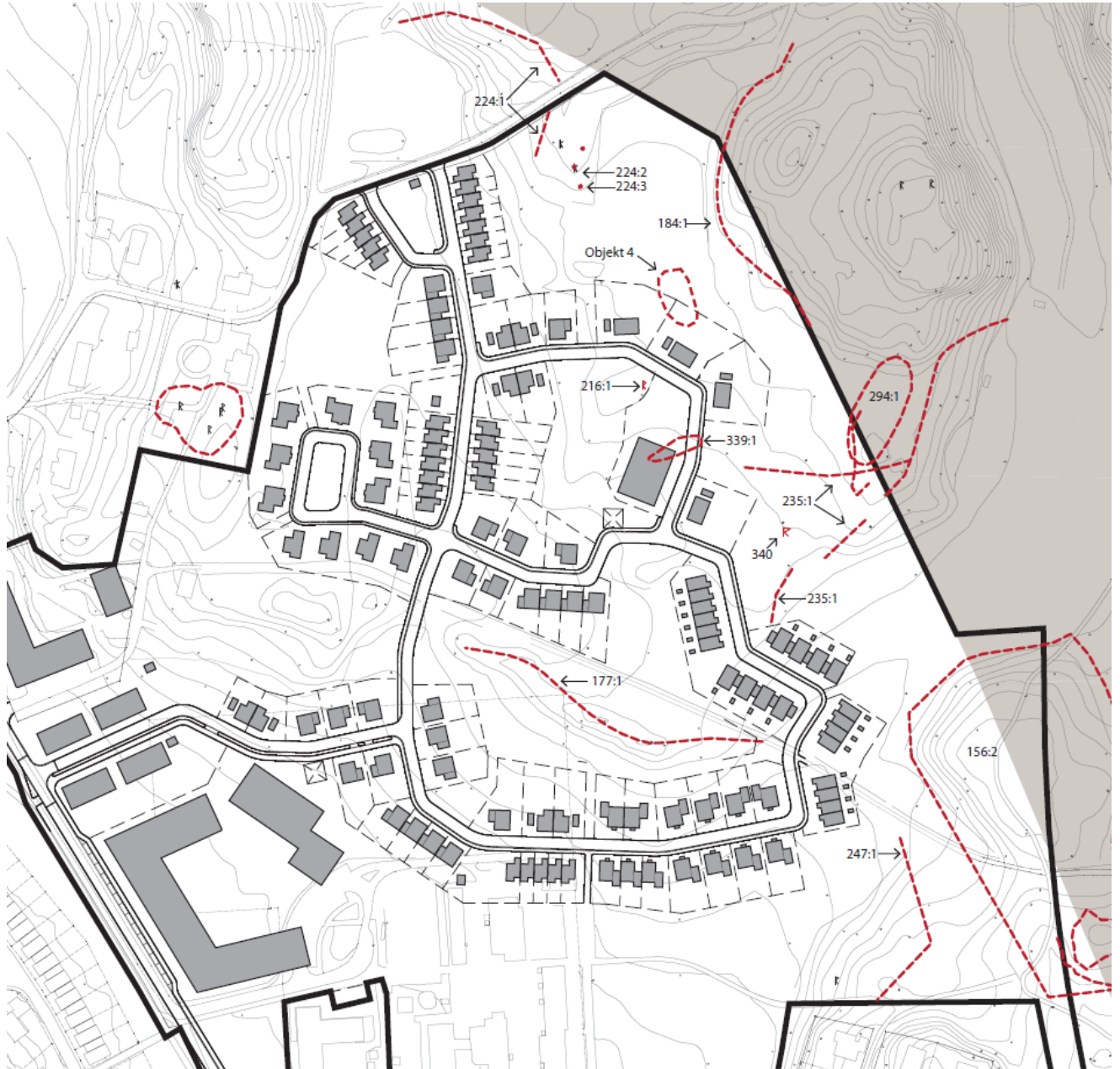
Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning, SAU rapport 2013:15, samt en arkeologisk kompletterande utredning, rapport 2016:12, har tagits fram. Av utredningarna framgår att det inom planområdet finns ett flertal fornlämningar i form av stensträngar, hägnadssystem och högar. I skogspartiet öster om planområdet ligger ett större fornlämningsområde med gamla grunder efter bostadshus och ekonomibygnader.

Centralt i områdets norra del påträffades spår efter överplöjda boplatser som skulle kunna utgöra delar av en större boplats strax utanför utredningsområdet. Boplatsen kan mycket väl ha en relation till intilliggande gravfältet och stensträngar. Ytterligare kulturpåverkade lager framkom i tre schakt inom den öppna marken i utredningsområdets östra del. Lagren utgör tydliga indikationer på odling och bebyggelse under förhistorisk tid.

Utgångspunkten har varit att i möjligaste mån bevara fornlämningarna. Boplatserna (RAÄ 339:1 samt objekt 4) kommer dock tas bort efter att utgrävningar genomförts, då dessa ligger inom planerad kvartersmark. Övriga fornlämningar ligger inom park eller naturmark.



Fornlämningar i förhållande till bebyggelsen (TEMA)

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML). Det är inte tillåtet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning utan tillstånd från länsstyrelsen. Skyddet gäller även markområdet närmast omkring fornlämningen. Den som planerar ett markingrepp på eller i närheten av en fornlämning ska kontakta Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö för

samråd eller tillståndsansökan. Detta ska ske i god tid innan arbetet är planerat att påbörjas. Ett tillstånd är oftast förenat med krav på arkeologiska åtgärder, till exempel undersökning eller skyddsåtgärder, som ska bekostas av den som utför arbetet.

Kulturhistorisk bebyggelse

Vid bronsåldern låg Vik ovanför havsnivån vilket skapade möjligheter till mer permanenta bosättningar. Med stor sannolikhet fanns här en omfattande bebyggelse redan under äldre järnålder men det är först under 1300 talet som byn nämns i skrifter. I sin äldsta kända utformning bestod Viks by av tre gårdar; Norrgården, Mellangården och Södergården. Vid 1700 och 1800-talet omvandlades markerna av de omfattande skiftesreformerna. Därefter har området kring Vik med sin bebyggelsestruktur, åkermark och vägsträckning nästintill förblivit oförändrad. Den byggnad som idag kallas Viks Gård uppfördes 1909. Byggnaden har vitputsad fasad och tegeltak. I anslutning till gården finns en äppellund. Mellangården är uppförd i tegel. Norrgården och Södergården har på senare tid byggts om och består av gul stående träpanel med sadeltak.



Viks Gård (Vik 1:83)



Mellangården (Vik 1:82)



Viks by. Enbart Viks Lada ingår i planområdet.

En kulturhistorisk utredning har tagits fram för Viks Lada som tillhör bebyggelsen kring Viks gård. Utredningen visar att en ny byggrätt kan tillåtas på tomten utan att områdets karaktär påverkas negativt, förutsatt att ny byggnad anpassas till befintlig så att denna inte får en framträdande position i omgivningen. Se vidare under ”verksamheter” i gestaltungsavsnittet s. 25.

Överväganden som har legat till grund för planens utformning

Den 23 oktober 2013 höll kommunen ett dialogmöte med boende i Brunnby-Vik inför planeringen av Wijk Oppgård. Resultaten från dialogmötet har tillsammans med givna planeringsförutsättningar legat till grund för följande överväganden vad gäller planens utformning.

- Skogspartier med höga naturvärden ska i möjligaste mån bevaras.
- Bebyggelsen placeras kring åkerholmarna för att i möjligaste mån bevara dessa.
- Bebyggelsen lokaliseras till de områden där de geotekniska förutsättningarna är bäst
- Bebyggelsen möjliggör olika bostadstyper.
- Den nya skolan placeras i anslutning till Viravägen för att trafik till och från skolan inte ska dras in i området.
- Trafiksäkra miljöer skapas genom att gångbanor anläggs.

Bebyggelse

Skola

Mitt i planområdet ligger Vikskolan. Skolfastigheten ägs av kommunen men skolan drivs av den privata utföraren Magnetica Education AB. Skolan har drygt 300 elever i årskurs F-9. Lokalerna behöver på sikt ersättas och därför planerar kommunen för en ny skola inom området. För att skolan inte ska behöva evakueras under byggtiden är nya skolbyggnaden placerad strax nordväst om den befintliga, vilket innebär att nuvarande skola kommer vara i drift tills den nya är klar.

Den nya skolan som byggs kommer att rymma ca 390 elever i åk F-9 och med förskola för 35 barn. Inom skoltomten kommer också idrottshall att uppföras. Byggnaderna för skola och idrottshall får, precis som bostadshuset, uppföras i två våningar. Skolan kommer dock att upplevas högre då takhöjden för respektive våningsplan överstiger den takhöjd som man normalt har i ett bostadshus. Högsta tillåtna nockhöjd inom skolfastigheten är 13,5 meter. Inom skoltomten får anläggningar som är relaterade till skolverksamheten uppföras, t.ex. lekanordningar, parkeringar, väderskyddade cykelparkeringar och förvaringsbodar.

Verksamheter

Inom Viks Lada bedrivs verksamhet i form av småindustri, hantverk och åkeriverksamhet. Planförslaget möjliggör en utökning av verksamheten genom att skapa en ny byggrätt på gårdsplanen bakom befintlig ladugård.

Infarten till området dras om, vilket innebär att den del av Viravägn som löper parallellt med fastighetens gräns tas bort. För att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att köra runt med transporter inom fastigheten kommer ca 600 kvm kommunal mark att överföras till Vik 1:81.



Viks Lada och Viravägen



Del av Viravägen som förs över till Vik 1:81.

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder.

Detaljplanen möjliggör ett varierat bostadsbestånd genom en blandning av olika hustyper. Vid entrén till området från Viravägen planeras för låga flerbostadshus. Därutöver möjliggör planen en blandad småhusbebyggelse i form av friliggande hus, parhus, radhus, kedjehus och mindre flerfamiljshus som är väl anpassade till småhusbebyggelsen. Bebyggelsen placeras tätt i grupper med mindre tomter och släpp ut mot naturen. I planområdet nordöstra del skapas 4 stycketomter för egen byggnation där friliggande villor kan uppföras. Här möjliggörs även för ett gruppboende vilket inbegriper boende med särskilda förutsättningar som t.ex. LSS boende eller trygghets/äldreboende.

Bestämmelser kring utformning och placering beskrivs under rubriken ”gestaltning” på s. 19 ff.



Bebyggelse

- Blandad småhusbebyggelse
- Friliggande småhus
- Flerbostadshus
- Skola och sporthall
- Gruppboende
- Viks lada, kontor, hantverk, småindustri

Övrigt

- Återvinningsstation
- Miljöhus
- 2 st. transformatorstationer
- Odlingslotter

Illustrationsplan som visar exempel på hur olika bostadstyper kan variera (TEMA)

Service – offentlig och kommersiell

Närmaste förskola är Vik förskola som ligger bredvid Vikskolan. Vid Tunavägens vändplan, ca 500 m från planområdet, finns en närlivs och en pizzeria. Avståndet till Väsby centrum, med ett större utbud av service och gymnasieskola, är ca 3,5 km.

Gator och trafik

Gångtrafik

Inom planområdet kommer gångbanor att anläggas utefter lokalgatorna. Det nord-sydliga gångstråket längs Viravägen förstärks och får en annan utformning med gångbana på gatans båda sidor i höjd med skolan. Viravägen binder ihop Brunnby- Vik med centrala Väsby samt andra kommundelar som Fresta, Odenslunda och Bollstanäs. Från planområdet kan man även ta sig norrut via ett rekreativstråk som leder till Hammarby kyrka och vidare mot Löwenströmska sjukhuset.

Cykeltrafik

Inom bostadsområdet anläggs inga separata cykelbanor. Nya lokalgator utformas för låga hastigheter och därmed kan cykel dela utrymme med bilar i körbanan. Barn får cykla på gångbanor till och med det år de fyller åtta. Cykelbanan längs Viravägen separeras från gångbana och kommer även i framtiden att vara del av kommunens huvudnät för cykel som binder ihop Brunnby- Vik med centrala Väsby. Cykelbanan ansluter mot Almungevägen i norr. Utefter Almungevägen finns ingen cykelbana men genom bostadsområden och på lokalgator går det att cykla till stationen och centrum.

Kollektivtrafik

Ca 300 meter från planområdet, på Tunavägen, ligger närmaste busshållplats. SL trafikerar Tunavägen med busslinje 531 som går var 30:e minut i högtrafik och en gång i timmen under lågtrafik. Från området går även busslinje 565 som är en direktbuss till Norra Bantorget. Denna busslinje går i kvartstrafik i högtrafik.

Biltrafik

En ny cirkulationsplats anläggs vid Almungevägen och ny sträckning av Viravägen blir huvudinfart till området. Befintlig koppling mellan Almungevägen och Eggebyvägen tas bort för att istället styra trafiken in i bostadsområdet via den nya infartsgatan och försvåra för trafikanter att använda Eggebyvägen som infart, då vägen är smal med dålig standard. En anslutning mot Eggebyvägen möjliggörs dock från planområdet för att inte skapa en gatustruktur med återvändsgator.

Trafiken inne i området förmodas bli relativt begränsad och kommer till övervägande del bestå av trafik som alstras av de boende. Genomfartstrafik för att nå andra målpunkter

utanför planområdet bedöms som obefintlig. Viravägen kommer dock att trafikeras av föräldrar som hämtar/lämnar barn vid skola och förskola.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringstal för cykel och bil enligt trafikplan gäller. Två bilparkeringsplatser per bostad anordnas inom respektive tomt för villor, småhus, kedjehus, och parhus. För radhus anordnas en parkeringsplats på tomten. Därutöver anordnas gemensam parkering i anslutning till radhusen på mark som föreslås bli samfälld. Cykelparkering anordnas inom den egna tomten. För flerbostadshusen anordnas gemensam parkering för bil och cykel i anslutning till bostäderna. Yta avsätts inom skolfastigheten väster om Vik förskola för parkering till skolan och Vik förskola. Ytor för hämtning och lämning skapas inom allmän platsmark, utefter Viravägens östra sida.

Gestaltning

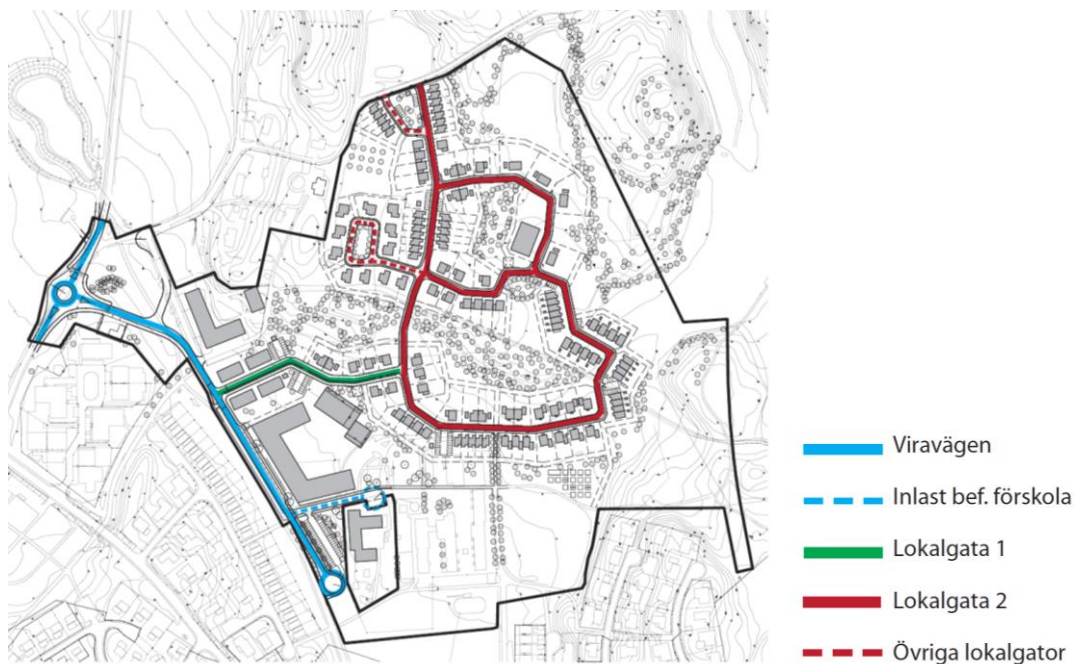
Gestaltningssnittet är framtaget som en del av planbeskrivningen. Syftet med avsnittet är att beskriva förslagets idéer och intentioner, både för kvartersmarken och de allmänna platserna. Gestaltningssnittet ska även tydliggöra och fungera som ett underlag och stöd i samband med bygglov.

Områdets övergripande karaktär

Områdets övergripande struktur består av större och mindre gator som bildar ett sammanhängande gatunät. Gatorna följer mjukt terrängen och bebyggelsen är placerad på mindre tomter utefter gatorna. Kvarteren grupperas runt naturmarken som bildar inre gårdsrum som bidrar till att upprätthålla fria siktlinjer och utblickar mot naturen. Släpp i bebyggelsen ger gångmöjligheter ut i naturen.

Gator

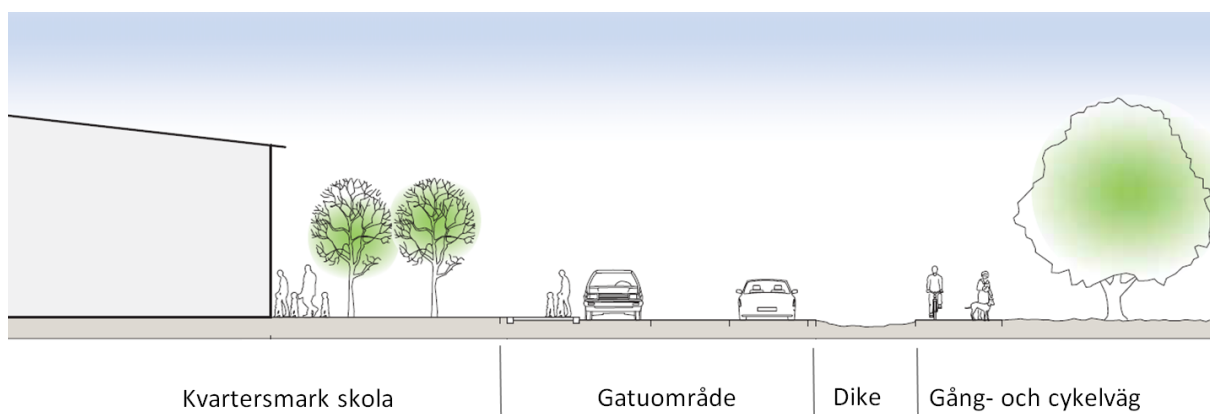
En bärande tanke i planeringen av gatorna är att skapa en trafiksäker miljö och därför anläggs separata gångbanor utefter lokalgatorna. Gatan som utgör entré in i området förses med trädplantering utefter ena sida för att skapa grönska och karaktär av en trädgårdsstad.



Uppdelning av gatorna (TEMA)

Viravägen:

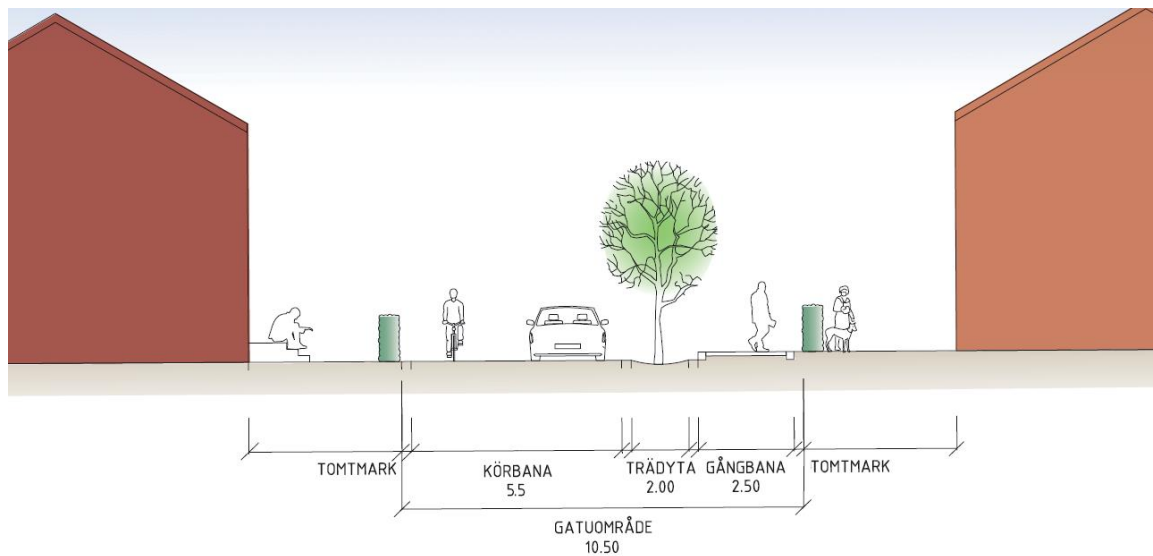
- Närmast skoltomten anläggs en gångbana om 2,5 m
- Plats för avlämning om 2,5 m anordnas bredvid gångbanan
- Körbanan får en bredd om 5,5 m
- Befintligt dike bibehålls
- Befintlig gång- och cykelbana bibehålls



Sektionen visar Viravägen i linje med skoltomten. Gatuområdet inkluderar gångbana, kiss & ride samt körbana.

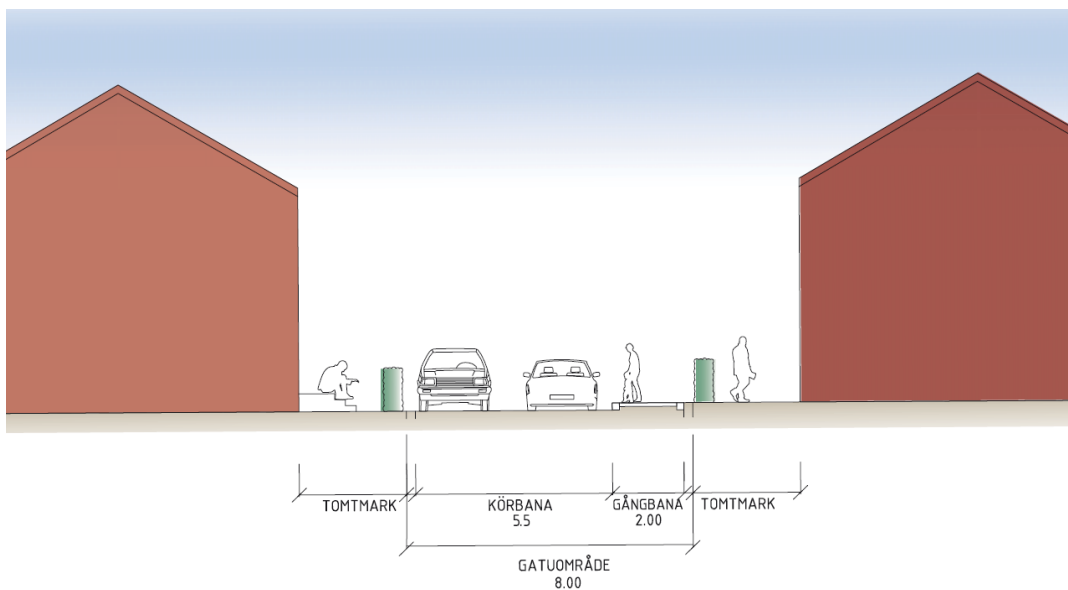
Lokalgata 1:

- Körbanan får en bredd om 5,5 m
- Ett 2 m brett dike med trädplantering
- En 2,5 m bred gångväg



Lokalgata 2:

- Körbanan får en bredd på 5,5 m
- En 2 m bred gångväg anläggs utefter körbanans ena sida



Övriga lokalgator får en gångväg om 1,5 m utefter körbanans ena sida. För alla gatutyperna gäller att körbanan och gångbanan beläggs med asfalt.

Landskap, park och rekreation

Naturmarken sparas som en integrerad del i planeringen av området. Den gröna strukturen utformas antingen som ”släpp” genom bebyggelsen ut mot gatan eller som större partier naturmark inne i själva området. På så sätt möjliggörs ett sekundärt, mer finmaskigt system av rörelsestråk utanför gaturummen, samtidigt som naturen blir ett mer synligt inslag i den byggda miljön.

Grönområden planläggs som NATUR eller PARK. Här kan även mindre byggnader, byggnadsverk och anläggningar av typen transformatorstation, pumpstation etc. medges. I användningen park ingår gånge slag av parkanläggningar som t.ex. gång- och cykelvägar, planteringar och bollplaner. Vidare kan byggnader och anläggningar som främjar parkens nyttjande medges. All byggnation ska ha en god gestaltning och inte medföra olägenhet.

Innan exploatering sker kommer naturmarken mellan bostadskvarteren att gallras för att skapa solinsläpp och bättre sikt. Äppellunden, som ligger i anslutning till Viks gård och består av ett flertal fullvuxna äppelträd, kommer att skötas i enlighet med ett skötselprogram vilket innebär årlig skötsel där träden beskärs.

Odling

Kolonier och andra former av fritidsodlingar är idag ett stort fritidsintresse och både koloniträdgårdar och enklare odlingslotter är efterfrågade. Områden för odling är även rika på både trädgårdsväxter och smådjur, vilket gör dem till upplevelserika promenadområden om de inte hägnas in. I planområdets sydöstra del avsätts därför ett område för odling. Syftet är att kommunen ska kunna erbjuda odling i form av odlingslotter om intresse uppstår. Tills dess att kommunen arrenderar ut marken till en förening, kommer marken att skötas av kommunen som parkmark.

Möte mellan allmän platsmark och kvartersmark

Husens möte med gatan sker genom förgårdsmark som naturligen tas i anspråk för bostädernas entréer och komplement till dessa. Förgårdsmarken har karaktär av halvoffentlig zon då den är avgränsad men synlig från gatan. Tillsammans med fasaden är den en del av gatans offentliga miljö och bidrar genom häckar och vegetation till att skapa grönska utefter gaturummen. Gränsen mellan förgård och gata markeras företrädesvis med häck.

Privat trädgård placeras på baksidan av husen och här finns risken att gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark blir otydlig. För att skapa tydliga gränser även ut mot naturmarken bör bostadshusens trädgårdar markeras genom häck i fastighetsgräns. Vidare kommer gångvägar i form av stigar att anläggas på husens baksidor för att ytterligare

tydliggöra gränserna mellan allmän och privat mark. Stigarna beläggs med grus eller stenmjöl.



Ungfärlig placering av var stig anläggs för att knyta ihop området och tydliggöra gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark.



Illustration över grusad gångväg (TEMA)

Bostadsbebyggelse

Området bildar en trädgårdsstad med en blandning av fristående och sammanbyggda småhus. Bostadsbebyggelsen har en nockhöjd om 10,5 meter vilket möjliggör en byggnad i två våningar. Vind får inredas.

Vid entrén till området placeras flerbostadshus. På de större stycketomterna får endast friliggande hus uppföras. Desamma gäller för tomterna närmast Viks gård, men hänsyn till gårdens och omgivningens kulturhistoriska värde. En specifik tomt har även avsatts för gruppboende. I övrigt är detaljplanen flexibel, vilket innebär att de byggbolag som får markanvisning kan välja vilken typ av hus de önskar uppföra.

Placering

En övergripande gestaltungsprincip är att husen placeras med gemensam bygglinje så att de bidrar till att visuellt definiera gaturummet. Bostadshusen ska därför placeras 3- 4 m från gatan (*planbestämmelsen p₁*). Garage placeras minst 6 m från gatan för att möjliggöra två parkeringar inom tomten och för att garaget ska underordna sig huvudbyggnaden. Garage och huvudbyggnad får byggas ihop. Både garage och övriga komplementbyggnader placeras indragna från fasadliv som vetter mot gata.

Några av bostadshusen i södra delen av planområdet tillåts placeras 4-6 m från gata för att skapa bättre förutsättningar för vistelseyta på framsidan som ligger i söderläge (*planbestämmelsen p₂*). Även för de friliggande husen som planeras på stycketomterna ges möjlighet till en något större förgårdsmark. Här tillåts garagen ligga i liv med huvudbyggnaden.

Färgsättning och materialval

Husgrupper ska upplevas som sammanhållna utan att vara monotona och alltför enhetliga. Grupperna ska sinsemellan och inom varje grupp innehålla en viss variation av färg, form och fönstersättning för en välbalanserad helhet. Byggnader målas förslagsvis i slamfärger i rött, svart eller jordkulörer. Fasadfärg kan variera mellan husgrupperna och delvis inom en grupp. Radhusen kan t.ex. färgsättas individuellt för varje bostad inom en länga, dock inom en väl utvald färgpalett. Färgsättning läggs fast i bygglovsgranskningen.

Taken

För att skapa synliga tak är minsta tillåta takvinkel 27 grader. Taken kläs förslagsvis med tegelpannor, målad plåt eller sedum. Eventuella anläggningar för tillvaratagande av solenergi ska utformas som arkitektoniskt integrerade delar av taket och byggnaden.

Verksamheter

Planen medger en utökad byggrätt inom Vik 1:81. För att den nya byggnaden ska samspela med befintlig ladugårdsbyggnad införs en planbestämmelse (f_l) som reglerar att ny byggnad till form, utförande och material ska anpassas till befintlig. Syftet är att de två byggnaderna inom fastigheten ska uppfattas som en enhet och tillbyggnadens placering, bakom ladugården, ska förstärka karaktären av en gårdsbildning.

Därutöver införs en verksamhetsbestämmelse (k_l) för befintlig ladugårdsbyggnad. Bestämmelsen anger att verksamhet ska iakttas vid ändring av byggnad. Ändringen får inte förvanska byggnadens ursprungliga karaktär. Viktiga karaktärsdrag är storlek, höjd, takvinkel och färgsättning.

Rekreation

Möjligheten till rekreation kommer att vara god även efter planens genomförande med närhet till större park - och strövområden som Rösjökilen och Brunnbyparken.

Bostadskvarteren innehåller släpp för att ge möjlighet att röra sig ut i naturen och nya stigar tillkommer. Befintligt motionsspår som börjar vid Vikskolan och leder in i Rösjökilen påverkas inte av föreslagen exploatering.

Det upplevda avståndet till naturen kan dock komma att påverkas negativt för boende utefter Eggebyvägen, då utblickarna mot det kulturhistoriska jordbrukslandskapet kommer att skymmas av ny bebyggelse.

Störningar & risker

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte inom planområdet.

Trafikbuller

Bostäder

Då planarbetet startade innan den 1 januari 2015 tillämpas de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg som antogs av riksdagen 1997. Riktvärdena anger:

- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerutredning, daterad 2016-04-26 har tagits fram av Sweco. Utredningen har tagit höjd för två olika scenariers gällande skola, dels en skola för 300 elever och dels en skola för 600 elever.

Enligt bullerutredningen klaras riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad och uteplats för samtliga bostäder enligt båda scenariorna.

De maximala ljudnivåerna överstiger 70 dB(A) utefter Viravägen och lokalgatan fram till korsningen vid båda scenariorna. Vid en mindre skola kan riktvärdena vid uteplats klaras genom lokala skärmar vid uteplatsen eller genom att uteplatserna planeras så att de ligger i ytorna som hamnar i ljudskugga från byggnaderna. Vid en större skola som alstrar mer trafik krävs åtgärder som lokala bullerskärmar vid uteplats eller delvis inglasade balkonger för flerbostadshusen närmast Viravägen.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets Byggregler.

Skola

Det är enligt Boverkets vägledning och kommunens egna riktlinjer för planering av grundskola önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Riktvärdet klaras inom hela skoltomten.

Störningar och risker från verksamheter

I närheten av planområdet finns ett flertal verksamheter som kan upplevas som störande eller ge upphov till risker (se kartbild s 26).

Skottbuller

Vid pistolskyttebanan bedriver Upplands Väsby Pistolskytteklubb tränings- och tävlingsverksamhet. Bullerutredningen visar att skjutbanan inte har någon inverkan på bullersituationen i området. Vid husen närmast skjutbanan beräknas maximala ljudnivåer på 51 dB(A) vilket är under det riktvärdet om 60 dB(A) som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från skjutbanor.

Industribuller

Inom fastigheten Vik 1:80 bedrivs åkeriverksamhet. Lastbilar vid åkeriverksamheten alstrar inte ljudnivåer som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller vid närmaste bostadsfastighet.



Verksamheter i närområdet

Motorsportbuller

Vid Vikbanan bedriver Upplands Väsby motorklubb motorcrossverksamhet. Träningsstider på motorbanan är under kvällstid. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från motorsportbanor bör inte 55 dB(A) överstigas under kvällar och helger.

Sewco har tagit fram ett PM som närmare utreder bullret från Vikbanan. Utredningen visar att riktvärdet överskrids med 1 dB för några områden i planområdets västra delar. Det ringa överskridandet kan enligt utredningen sägas ligga inom felberäkningsmarginalen för modellen. Kommunen bedömer därför att inga åtgärder för att reducera bullret behöver vidtas i dagsläget. För att sänka bullernivåerna, om klagomål uppkommer framöver, kan en 110 m lång bullervall byggas i södra delen av motorcrossbanan.

Sevesoverksamhet

Ca 1 km norr från planområdet ligger Orica Sweden AB som har förråd för förvaring av sprängkapslar och sprängämnen. Bolaget omfattas av den högre kravnivån i Sevesolagstiftningen, dvs. en verksamhet som hanterar tillräckliga mängder farliga ämnen för att omfattas av kraven i lag om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor (Sevesolagen). Till Sevesoverksamheten sker också transporter av farligt gods på Almungevägen.

En riskutredning har tagits fram av Ramböll, daterad 2015-05-12. Utredningen visar att risknivån är acceptabel, både med hänsyn till händelser och olycksrisker relaterade till Oricas verksamhet samt transporter med farligt gods.

Brandkrav

Planområdet ligger utanför 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering, vilket kan ge begränsningar t.ex. vad gäller brandkårens medverkan vid utrymning.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Placering av brandposter tas fram i samråd med räddningstjänsten samt VA- enheten i Upplands Väsby kommun. Konventionellt system för brandvatten ordnas.

Elektromagnetisk strålning

Genom planområdet går en luftburen elledning som ägs av Eon. I samband med exploateringen kommer ledningen att markförläggas i de nya lokalgatorna.

Risk för skred

Risk för skred bedöms inte förekomma då markytan är flack och bebyggelsen placeras inom den del av området som har bäst förutsättningar för grundläggning.

Vid schaktning finns emellertid alltid en risk för skred. Det åligger entreprenören att utföra arbetet efter rådande förutsättningar och se till att schaktningen utförs på ett säkert sätt.

Risk för översvämningar vid extrema regn

Dagvattensystemet ska utformas så att byggnader och annan infrastruktur inte kommer till skada vid extrema regn. Då gatorna generellt är lågpunkten i hela området kommer höjdsättning att utföras på ett sådant sätt att vatten kan rinna av på lokalgatorna när dagvattensystemet är fullt. Ytavrinning kommer att ledas till korsningen mellan lokalgata 1 och lokalgata 2 där det sedan avrinner mot Viravägen. Väster om Viravägen finns ett befintligt dike som kan ta hand om vattnet.

För att vattnet inte ska rinna in på tomterna vid kraftiga regn behöver byggnaderna placeras högre än lokalgatorna och tomterna lutar ner mot gatorna. Plankartan innehåller därför en bestämmelse som reglerar att färdig golvnivå ska ligga minst 30 cm över angränsande gators lägsta punkt vid fastighetsgräns. En fördröjningsyta för dagvatten möjliggörs även vid infarten till området (planbestämmelse n₁).

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsvatten

Större delen av planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, dag- och spillvatten. Planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområdet när det är utbyggt. Structor AB har tagit fram en VA -utredning, daterad i juni 2016.

Idag finns kommunala VA- ledningar i Viravägen. Dagvattnet leds till Wijkbrodammen norr om Almungevägen och vidare ut i Fysingen efter rening medan spillvattnet leds till Fysingens pumpstation som är belägen vid dammen.

Planförslaget innebär att nya kommunala VA- ledningar läggs i lokalgatorna med separata förbindelsepunkter för respektive ledningsslag till varje tomt och varje hus förses med en servis. Dagvattenledningen från lokalgatorna ansluter till diket väster om Viravägen. Befintlig ledning för spill i Viravägen behöver bytas ut då den inte har tillräcklig kapacitet. Vattenledningen från den nya anslutningen i Viravägen och ca 20 m norrut behöver läggas om. Ytterligare en vattenledning kommer att försörja planområdet från söder för att erhålla rundmatning. Genom rundmatning säkras också vattenförsörjningen till brandposter. Dimensionering av ledningssystemet baseras på en återkomsttid på 5 år och en regnvaraktighet på 10 minuter. Dimensionering av fördröjningsåtgärder har baserats på regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet. För dimensionering för både ledningssystem samt fördröjningsanläggningar har en klimatfaktor på 1,25 enligt Svenskt Vattens publikation P110 tagits med i beräkningarna."

Till skolfastigheten kan nya kommunala servisledningar för vatten, dagvatten och spillvatten anläggas i Viravägen, i kommande lokalgata eller eventuellt i befintlig servisanslutning i Virastigen (om dessa ledningar behålls).

Dagvatten

Dagens situation

Eftersom området idag består av skogsmark och åkermark infiltrerar det mesta dagvattnet. Dagvatten som inte kan infiltrera samlas upp och leds bort i ett öppet dike som löper längs Viravägen och ansluter till Wijkbrodammen. Genom denna öppna dagvattenlösning både renas och fördröjs vattnet innan det ankommer till dammen, vilket i sin tur minskar risken för påverkan på recipienten. Även dagvatten från högre omkringliggande mark leds in i området och tas om hand i avskärande diken.

Dagvatten inom kvartersmark efter planens genomförande

Inom tomtmark ska dagvattnet ledas genom höjdsättning till de kommunala ledningarna via förbindelsepunkten för dagvatten som anläggs i lokalgatorna. För att uppfylla mål och riktlinjer i dagvattenpolicyn bör dock lokalt omhändertagande av dagvatten genom fördröjning och infiltration ske i så stor utsträckning som möjligt. Förutsättningar för detta kan skapas genom att ytor inte hårdgörs. Plankartan innehåller därför en bestämmelse för bostäderna som anger att ”Tomtmark ska utformas med minst lika stor andel genomsläpplig yta som hårdgjord yta”. Exempel på genomsläpplig beläggning är gräs, grus eller gräsarmering.

Vidare reglerar planen att takvatten ej får direktanslutas till kommunal ledning. Stuprörskastare med en efterföljande rännal/skålad betongränna utgör ett effektivt avvattningssystem av takvatten från byggnader. Vid rännalens utlopp bör då en stenkista/perkolationsbrunn eller likvärdigt placeras för fördröjning inom tomtmark. Där infiltrationskapaciteten är mycket begränsad rekommenderas istället kassetmagasin eller liknande för fördröjning av dagvatten.

För skoltomten är det viktigt att marken höjdsätts så att avrinning från nordväst inte skadar skolbyggnaden. Även skoltomten ska utformas med minst lika stor andel genomsläpplig yta som hårdgjord yta.



Stuprör med utkastare och rännal mot grönyta. Bilder från NSVA 2016.

Parkering

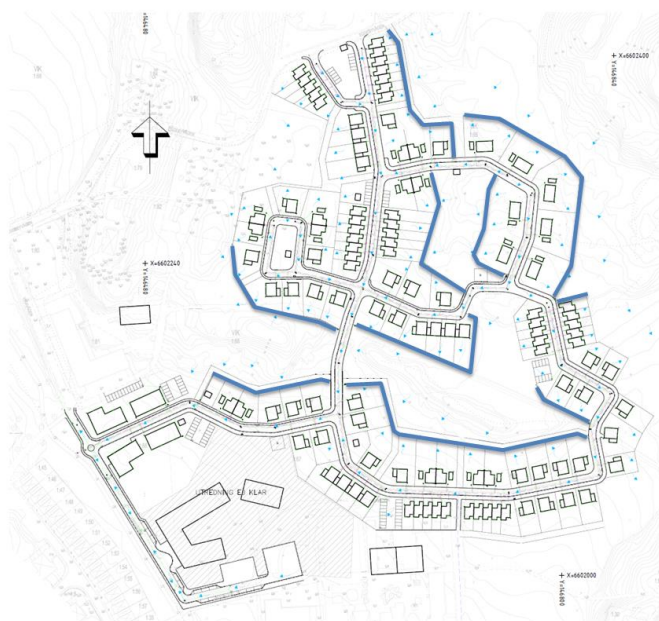
Dagvatten från parkeringsytor som rymmer fler än fyra bilar ska renas innan det leds till det kommunala dagvattennätet. Detta regleras genom en planbestämmelse. Rening kan ske genom avvattning mot gräsyta, plantering, diken eller rain gardens (regn bäddar). Rain gardens är nedsänkta planteringsytor som används för att infiltrera, fördröja och rena dagvatten från närliggande hårdgjorda ytor. Att vatten från större parkeringsplatser inte får avvattnas direkt mot dagvattennätet motiveras av att recipienten för dagvatten ligger inom sekundär, på gränsen till primär skyddszon för grundvattentäkt. Dagvatten från trafikytor och mindre parkeringar kan infiltreras direkt i mark.




Rain garden. Bild från Svenskt Vatten utveckling 2016-05

Dagvatten från allmän platsmark efter planens genomförande

Dagvatten från angränsande park- och naturmark tas omhand i öppna svackdiken, dvs. grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation. Dikena placeras på allmän platsmark och förhindrar att dagvatten från den högre belägna naturmarken rinner in på tomterna. Det är främst vid snösmältning eller avrinning efter vid extrema regn som vattnet riskerar att rinner in på tomterna. Dikena kommer därför inte att vara vattenfyllda året om.



 *Ungefärlig placering av diken*

Ledningar

Eon, Skanova, Stokab och Svensk infrastruktur har ledningar inom planområdet. Utgångspunkten är att ledningar som idag ligger under mark som kommer att bebyggas flyttas och läggas i gata. Inom fastigheten Vik 1:81 går en elledning och söder om Eggebyvägen, där bostadshus planeras, går en teleledning. Dessa ledningar kommer att ligga kvar och åtkomst till marken regleras genom en planbestämmelse på plankartan (u).

Kommunala VA ledningar finns idag inom parkmark. Dessa kommer att ligga kvar efter planens genomförande. Då ledningarna ligger inom allmän platsmark som ägs av kommunen behöver inte åtkomst till ledningarna markeras med ett u på plankartan. Det är dock viktigt att mindre byggnadsverk som tillåts inom parkmarken, som t.ex. transformatorstation eller anläggning som främjar parkens nyttjade, inte förläggs ovanpå ledningarna. Ledningarnas läge behöver därför uppmärksammas i samband med bygglovsprövning.



Kartan redovisar de delar av parkmarken där det kan ligga ledningar, vilket behöver uppmärksammas i samband med bygglovsprövning för mindre byggnadsverk och anläggningar inom parkmarken.

Energianvändning

Fjärrvärme finns inte i områdets närhet utan energiförsörjning kan komma att ske genom el. Elledningar förläggs i så fall i lokalgatorna och plats för två nya transformatorstationer har reserverats inom planområdet. För att uppnå ett en mer miljömässig uppvärmning utreds även möjligheten att energiförsörja området med s.k. geoenergisystem med kallt nät. En sådan energilösning kan minimera områdets koldioxidutsläpp.

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplans (2009-2020) ambitioner.

För flerbostadshusen samlas avfallet i miljöhus eller behållare inom varje fastighet vilket kommer att regleras i avtal i samband med marköverlåtelsen. Det bör finnas möjlighet att sortera minst sex fraktioner förpackningar samt fraktioner för restavfall och matavfall.

Även för bostadsrättsföreningar/samfälligheter ska sortering ske i gemensamma utrymmen. Även här bör det finnas möjlighet att sortera minst sex fraktioner förpackningar samt fraktioner för restavfall och matavfall. Miljöhusen placeras företrädevis i anslutning till de gemensamma parkeringsplatserna och bör kunna angöras utan att hämtningsfordon måste genomföra backningsrörelser. Om hämtningsfordonet inte kan angöra utan att genomföra backningsrörelser stannar sopbilen på gatan.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att utöver tillåtna komplementbyggnader får miljöhus avsedda för gemensam avfallssortering uppföras inom kvartersmark. Då bestämmelsen reglerar att miljöhusen ska vara avsedda för *gemensam* sortering, är bestämmelsen endast tillämplig för flerbostadshus samt småhus som är del i en bostadsrättsförening/samfällighet.

För stycketomterna samt småhus som inte är del i en samfällighet samlas avfallet i kärl som hämtas av insamlingsfordon vid respektive bostad. Vid hämtning av avfall stannar sopbilen på gatan.

Köksavfallskvarnar får användas under förutsättning att matavfallet samlas upp i en separat tank inom fastigheten. All köksverksamhet i skolan ska ha fettavskiljare. Kommunen erbjuder insamling av elavfall, farligt avfall samt grovavfall. Grovavfallshämtning kan antingen ordnas genom insamling i kärl eller genom kampanjer t.ex. under höst och vår.

Återvinning

Plats för en återvinningsstation i regi av FTI (Förpacknings- och tidningsinsamling) möjliggörs vid områdets infart. Återvinningsstationen kommer troligvis bestå av behållare ovan jord. Stor omsorg kommer att läggas på platsens gestaltning så att denna, tillsammans med den nya rondellen, ger ett välkomnande intryck av området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

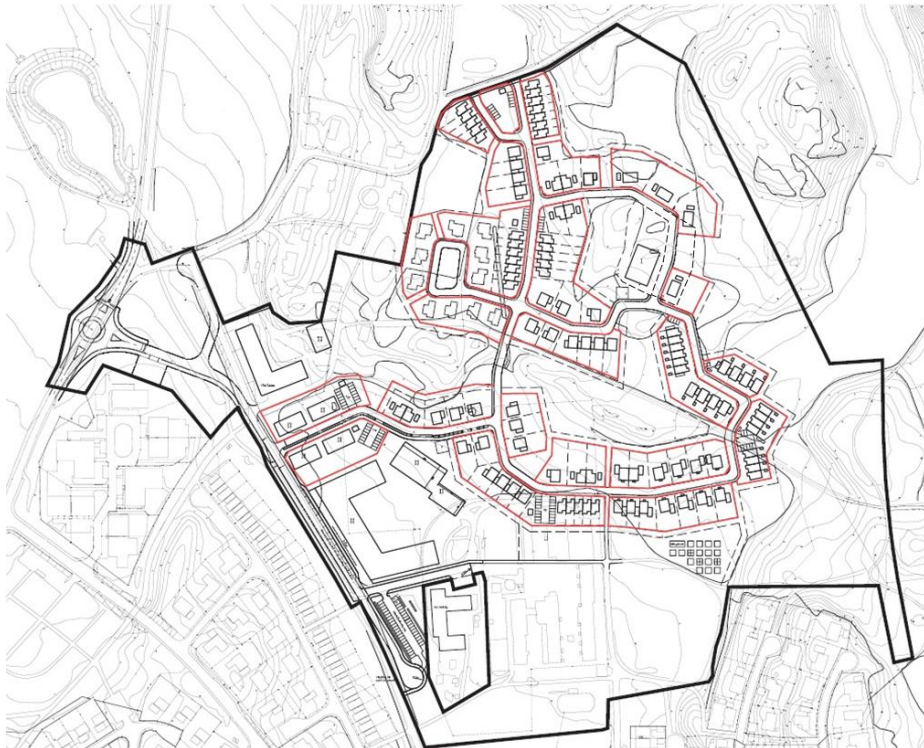
Genomförandebeskrivningen redovisar de administrativa, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor och åtgärder som är nödvändiga för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

För att genomföra förslaget till detaljplan krävs att all föreslagen kvartersmark för bostäder från fastigheterna Vik 1:67 och 1:68 styckas av och bildar nya fastigheter för bostäder. Även ytorna avsedda för skola och LSS-boende kommer att styckas av och utgöra egna fastigheter. Ca 600 kvm mark som idag utgör del av Viravägen kommer att

överförs till Vik 1:81 för att möjliggöra rundkörning av transporter även efter att ny infart till området har skapats. Ersättningsfrågor för den mark som ska föras över till exploatör/exploatörer regleras i avtal mellan kommun och exploatör.



Rött visar all mark som kommunen avser att sälja som kvartersmark för bostäder, vilket omfattar ca 5,5 ha (kartmaterial TEMA)

Ledningsrätt

På plankartan redovisas u-områden där det idag ligger ledningar. Ett u-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark.

Servitut

Släntintrång

Vid utbyggnad av gator och ledningar kan det bli svårt att hålla sig helt inom vägområdet. Den mark som behövs intill den allmänna platsmarken, dvs. för att anordna diken och slänter, planläggs inte som allmän platsmark utan som kvartersmark. Dessa ytor kan, efter gatornas färdigställande, disponeras som tomtmark. Tillfälliga släntintrång kommer att krävas, vilket innebär att mark som är planlagt för kvartersmark tas i anspråk under byggnadstiden. Marköverlåtelse kommer därför inte att ske förrän allmänna gator är utbyggda.

För att jämna ut nivåskillnader mellan väg och intilliggande tomt är det ibland nödvändigt att anlägga *permanent* slänter. För de tomter som berörs kommer släntintrång att säkras genom servitut via ett avtalsservitut, alternativt genom lantmäteriförrättning vilket

kommunen ansöker om och bekostar. Förrättningen sker innan byggbolagen tar över äganderätten. Ingen ersättning bedöms utgå för intrånget då marken fortsättningsvis kan disponeras efter gatans färdigställande.

Fastighetsägare får inte vidta åtgärder inom egna fastigheten som ändrar utformningen eller höjden på slänter som belastas av permanent servitut så att gatan riskerar att skadas.

Tillfart för varutransporter

För att säkra förskolans behov av tillfart för varutransporter föreslås att ett avtalsservitut upprättas till förmån för fastigheten 1:86. Då det exakta läget för tillfartsvägen ännu är okänt bör servitutet bildas som ett s.k. olokaliserat servitut. På plankartan markeras användningsområdet mellan punkterna x_1 och x_2 . Avtalsservitutet skrivs in i fastighetsregistret och kommunen ansvarar för att göra en inskrivningsansökan hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

På delar av kvartersmarken föreslås gemensamhetsanläggningar för naturmark och parkering. För ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar respektive exploatör. Exploatören ansvarar för samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen till dess att de boende tar över förvaltningen. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning skickas till Lantmäteriet.

Administrativa frågor

Markanvisning och miljöprofil

Kommunen planerar att sälja fyra villatomter för styckebyggnationer via mäklare. En större stycketomt tas i anspråk för att möjliggöra LSS-boende. Övriga bostäder inom planområdet markanvisas till olika exploatörer.

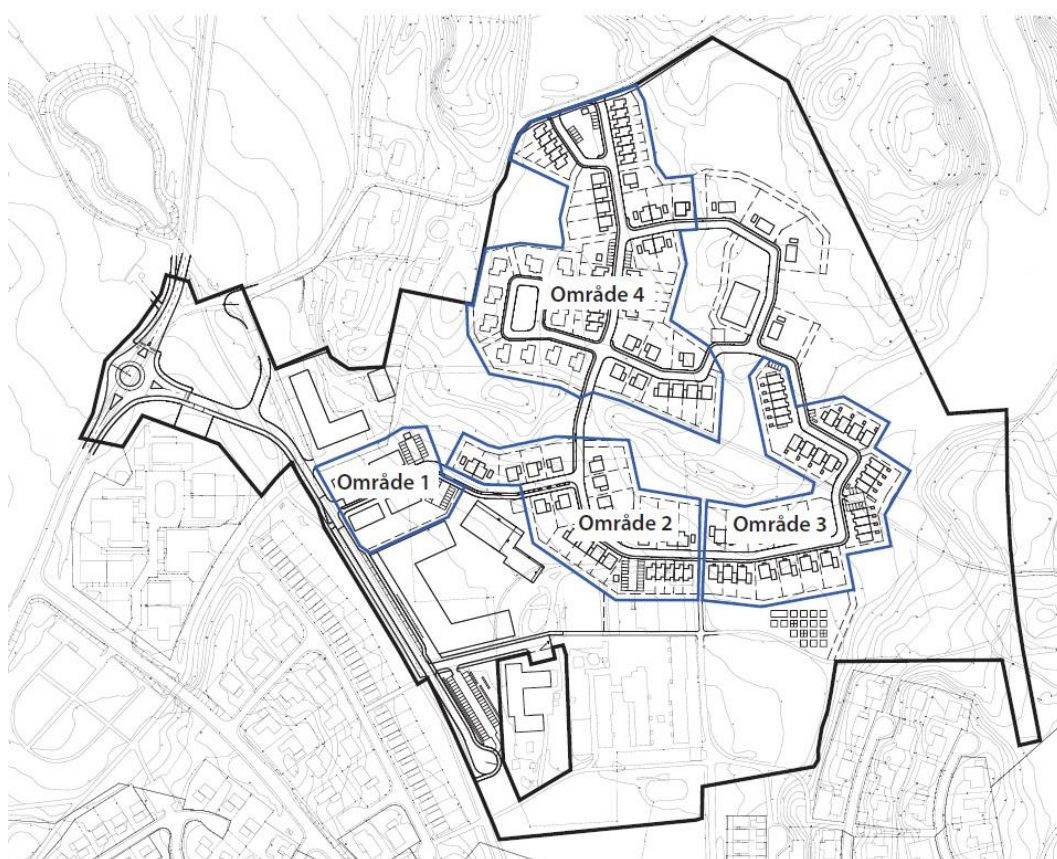
Upplands Väsby kommun har haft som målsättning att ge området Wijk Oppgård en stark och tydlig miljöprofil. Ett PM om miljöambitioner för området har tagits fram för att fungera som stöd för markanvisning, samt beskriva kommunens egna åtaganden i området. PM:et fokuserar främst på aspekterna:

- Hållbart resande
- Resurseffektivitet
- Utveckling av gröna tjänster- ekosystemtjänster

Inför markanvisning har intresserade byggbolag redovisat vad bolagen åtar sig att genomföra inom kvartersmark för att bidra till kommunens målsättning om ett område med miljöprofil. Urval av byggbolag har skett utifrån en avvägning mellan ekonomi och redovisade kvalitativa ambitioner om ett miljövänligt och hållbart bostadsområde.

Byggbolagen och kommunens miljömässiga ambitioner finns utförligare beskrivet i ”PM Miljöambitioner, Wijk Oppgård” och innefattar bl. a. lågenergihus, sedumtak på fristående komplementbyggnader, trästomme i hus, eluttag för motorvärmare vid bilparkeringar för att möjliggöra laddning av elbilar samt plantering av blommor, häckar och fruktträd för att gynna pollinerande insekter. För vidare läsning hänvisas till ”PM Miljöambitioner, Wijk Oppgård”.

Markanvisning har skett till Virapark Fastighets AB (område 1 och 4), OBOS Sverige AB tillsammans med Mjögäcks Entreprenad AB (område 2), TB Bostad Öst AB (ca 50 % av område 3) och TB Projekt Väst AB (ca 50 % av område 3).



Indelning inför markanvisning (Kartmaterial TEMA)

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan kommunen och respektive exploatör. Avtalet upprättas inför antagandet av detaljplan och syftar till att säkerställa hur genomförandet av planen ska gå till. I marköverlåtelseavtalet ska bland annat följande frågor regleras:

- Marköverlåtelse från kommun till exploatör.
- Lantmäteriatgärder.
- Tidplan för genomförande av detaljplaner.
- Hållbarhetsåtaganden för exploatör.

- Utbyggnad och kostnader för allmänna anläggningar.

Marköverlåtelseavtalet ersätter Markanvisningsavtal samt eventuella ramavtal och ska godkännas av Kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen endast ändras mot berörda fastigheters vilja om det är nödvändigt pga. nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (se PBL 4 kap. 39 §).

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Upplands Väsby kommun är huvudman för allmän platsmark och allmänna anläggningar inom planområdet, såsom allmänna VA-ledningar. I detaljplaneförslaget anges LOKALGATA, PARK, NATUR och ÅTERVINNING som allmän platsmark. Teknik- och fastighetsutskottet i Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar, gator, natur- och parkmark. Området innefattar stora allmänna naturområden som kräver investeringar och skötsel. Länsstyrelsen har den 15 mars 2017 tagit beslut om att medge dispens från biotopskyddet för åtgärder som rör allén, åkerholmar och diken. En yta om 0,3 hektar för odling inom kvartersmark har reserverats i kommunens ägo.

Exploatören respektive fastighetsägaren och/eller ledningsägaren ansvarar för utbyggnad och underhåll av ledningar och byggnad inom kvartersmark Parkeringsplatser för boende anordnas inom kvartersmark och skötsel och drift av dessa ligger inom fastighetsägarens eller samfällighetens ansvarsområde.

E.ON Elnät AB ansvarar för el-ledningar inom allmän platsmark.

AB Stokab äger fiberstamnätet i kommunen och bygger ut i planområdet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse samt bildande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätt inlämnas till Lantmäteriet. Upplands Väsby kommun ansvarar för att ansöka om erforderlig lantmäteriatgärd för att kunna genomföra marköverlåtelser i enlighet med detaljplan.

Bygglovpliktens omfattning

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

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar och underlag tagits fram:

- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan, Upplands Väsby kommun, 2013-06-24
- Kulturmiljöutredning av Vik 1:81, JL Projekt AB, 2013-09-06
- Översiktligt projekterings-PM Geoteknik, Bjerking AB, 2013-10-18
- Sammanställning medborgardialog, Tema stadsbyggnad, 2013-10-23
- Naturinventering, Naturföretaget, 2013-11-25
- Arkeologisk utredning, Societas Archaeologica Upsaliensis (SAU), 2014-05-12
- Arkeologisk kompletterande utredning 2016:12, ArkeoLogistik AB
- VA-utredning, Structor Uppsala AB, 2014-06-26, rev 2016-07-05
- PM Miljöambitioner, Wijk Oppgård, Upplands Väsby kommun, sep 2016 reviderad i juli 2017.
- Riskanalys för Wijk Oppgård avseende närliggande verksamhet för lagring och leveranser av explosivämnen, Ramböll, 2015-05-12
- Bullerutredning för bostadshus vid Wijk Oppgård, Sweco, 2016-04-26
- PM Buller från motorsportsbana vid Wijk Oppgård, Sweco, 2016-05-12
- Trafikalstring Wijk Oppgård, Upplands Väsby kommun, 2017-01-04

Tekniska och ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen kommer att bygga ut och bekosta samtliga allmänna anläggningar som krävs för genomförandet av detaljplanen, vilket innebär:

- Nya lokalgator
- En ny cirkulationsplats på Almungevägen
- Nya ledningar för vatten- och avlopp samt dagvatten dras fram, främst i gata men även i grönområden
- Flytt av befintlig luftledning
- Rövning och gallring i naturområden
- Parkområden iordningställs
- Nya grusade gångvägar anläggs
- Diken anläggs
- Nyplantering av allé

Utbyggnad av gator, ledningar för vatten, avlopp, dagvatten samt iordningställande av diken sker så snart planen har vunnit laga kraft. Utbyggnaden beräknas ta ca 2,5 år.

Avgifter och taxor

VA-taxa

Planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområdet när det är utbyggt och anslutningsavgifter kommer att tas ut. För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

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

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

Elavgift

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

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta debiteras enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen bekostar bildandet av allmän platsmark och exploateringsfastigheter för valda exploatörer. Exploatörerna betalar fastighetsbildningskostnaden inom respektive exploateringsfastighet samt för eventuella avstyckningar och gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) ska kommunen göra en *miljöbedömning* vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kontoret för samhällsbyggnad har genomfört en behovsbedömning där ställningstagandet är att planens genomförande *inte* kommer att innebära *betydande miljöpåverkan*.

Behovsbedömningen har kommunicerats med Länsstyrelsen som skriftligen meddelat att de delar kommunens ställningstagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Silver	Kontoret för samhällsbyggnad, plan
Anna Hedström	Kontoret för samhällsbyggnad, fastighet
Björn Lönnerholm	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Victor Halonen	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering
Anders Ström	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Kristine Tuxen Borlaug	Miljökontoret
Kristian Assia	Kontoret för samhällsbyggnad, bygglov
Linn Borg	Kontoret för samhällsbyggnad, miljö
Björn Olofsson	Kontoret för samhällsbyggnad, teknisk samordnare

Medverkande konsulter

Annika Persson	Temagruppen AB
Emily Lidman	Temagruppen AB

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

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

Nockhöjd = högsta delen på byggnadens takkonstruktion

Bruttoarea (BTA) = alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida

Byggnadsarea (BYA) = den area som en byggnad upptar på marken

Plushöjd på kartan visas i höjdsystemet RH2000.

Anna Silver
Planarkitekt

Victor Halonen
Mark- och exploateringsingenjör