

Detaljplan för

Rondellens köpcentrum i Upplands Väsby kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning inkl.
genomförandefrågor.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att på fastigheten Vatthagen 1:109 bekräfta nuvarande användning handel och kontor och möjliggöra ytterligare publika användningssätt. Fastigheten är idag planlagd för trafikändamål och hotell. Planen ska även underlätta en förbättrad dagvattenhantering, utifrån planområdets lokalisering inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt.

Detaljplanen innebär i princip ingen förändring av befintlig byggrätt. Planen hanteras med enkelt planförfarande.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA	3
Läge	3
Areal	3
Markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer.....	4
Kommunala program	4
Detaljplan och förordnanden	5
Program för planområdet.....	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur.....	6
Geotekniska förhållanden	6
Föroreningar i mark och byggnader	6
Radon.....	7
Kulturmiljö.....	7
Bebyggelse.....	7
Gator och trafik.....	8
Gestaltning	9
Trygghet	9
Störningar & risker.....	9
Skyddsrum.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	15
Administrativa frågor.....	15
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	18
BEGREPPSFÖRKLARINGAR	18



Rondellens köpcentrum

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGS- REGLERNA I MILJÖBALKEN

Det huvudsakliga syftet med att ändra detaljplanen är att göra befintlig användning planenlig med bibehållen byggrätt, och därför är konsekvenserna av detaljplanens genomförande små.

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

Miljökvalitetsnormerna för vatten riskerar att överskridas, då höga kloridhalter i recipienten Stockholmsåsen-Upplands Väsby gör att det finns risk att god kemisk status inte uppnås 2015. Kloridhalterna påverkas främst av vägsaltning vintertid.



Ortofoto över planområdet med plangräns

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger 150 meter öster om Glädjens trafikplats på E4. Plangränsen sammanfaller i stort sett med fastighetsgränsen för Vatthagen 1:109, bortsett från några mindre markområden i sydöstra och sydvästra hörnet, som tillhör fastigheterna Glädjen 1:35 och 1:79 och som avses övergå till fastigheten Vatthagen 1:109. Längs planområdets norra gräns löper Sandavägen. I öster och söder gränsar planområdet mot Bragevägen. Stockholmsvägen löper, parallellt med E4, längs planområdets västra del i nord-sydlig riktning med en 15 meter bred gräsyta och en gång- och cykelväg mellan vägen och planområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 9500 m².

Markägoförhållanden

Inom planområdet:

Vatthagen 1:109	Väsby-Rondellen Fastighets AB/Aberdeen Property
Glädjen 1:79	Upplands Väsby kommun
Glädjen 1:35	Upplands Väsby kommun

Utanför planområdet:

Glädjen 1:79	Upplands Väsby kommun
Glädjen 1:35	Upplands Väsby kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan (strategisk kommunplan), antagen av kommunfullmäktige i december 2005, beskrivs det övergripande målet att Upplands Väsby ska utvecklas till en modern småstad. Den strategiska planen säger att stråken längs E4 och infarterna är viktiga för intrycket av kommunen och att de ska planeras med stor omsorg. De verksamheter som tillkommer där bör vara profilarbetsplatser med estetiskt tilltalande utformning. Men arbetsplatsområden bör också tillskapas för verksamheter där man på grund av verksamhetens karaktär inte bör ställa så höga estetiska krav.

Enligt gällande översiktsplan är området avsett för verksamheter och industri. Området berörs av utvecklingsområdet kunskap och tillväxt i Upplands Väsby. Inom ramen för detta utvecklingsområde vill man arbeta strategiskt för förtätning och utveckling av arbetsområden, dels för att utnyttja de goda kommunikationerna och dels eftersom en tätare bebyggelse kan fungera som bullerskärm för bakomliggande bostadsbebyggelse.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kommunala program

De kommunala program som främst berör planeringen av området är

- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2009) samt
- Avfallsplan 2009-2020 (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008).
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (policy 2001, bilaga 2007).
- Energi- och klimatstrategi, UVK (antagen av Kommunfullmäktige 2011-09-12)

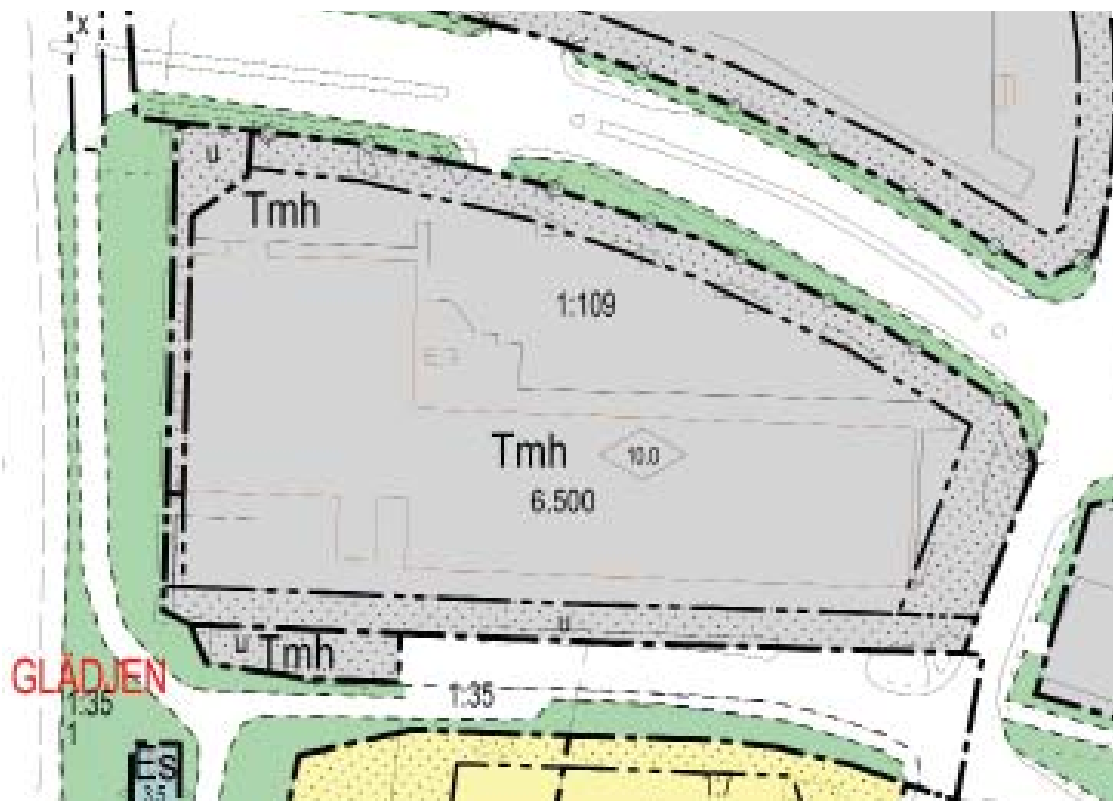
En kommuntäckande dagvattenplan håller på att tas fram.

Detaljplan och förordnanden

Detaljplan

För större delen av planområdet gäller idag plan 56, Stadsplan för fastigheterna Vatthagen 1:79 och 1:103 m.fl, fastställd 1969, som för aktuellt planområde anger markanvändning trafikändamål och hotell. För delar av planområdet som ligger utanför fastigheten Vatthagen 1:109 gäller plan 101 Stadsplan för Väsby trafikplats, antagen 1980, som anger markanvändning gata samt park.

Befintlig byggrätt om 6500 m² BTA bibehålls.



Kartutsnitt som visar gällande planbestämmelser.

Förordnande

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattenförsörjningen, enligt gällande föreskrifter för Hammarby reservvattentäkt (01 FS 1981:151). Föreskrifterna och gränserna för skyddsområdet är omarbetade och prövas sedan en tid av Länsstyrelsen. Nytt förslag väntas inom det närmsta året. Planområdet ligger enligt det nya förslaget inom sekundärt skyddsområde för Hammarby och Rotsunda vattentäkter.

Program för planområdet

Planprogram för Åsens och Glädjens arbetsområde antogs av kommunstyrelsen 2012-03-05. Programmet ger övergripande riktlinjer för detaljplanering i området och föreslår en utveckling inom mindre lagerverksamhet, småindustri och handel, men också en långsiktig utveckling mot t.ex. hotellverksamhet och kontor i den takt som marknaden tillåter. Boende i befintliga bostäder ska kunna samverka med tillkommande exploatering men kan också kompletteras med verksamheter. Programmet ger också riktlinjer för hur området kan gestaltas för att skapa en långsiktigt hållbar helhetsmiljö med god gestaltning och orienterbarhet mot E4:an och inne i området längs Stockholmsvägen.

Kommunala beslut i övrigt

2012-08-28 beslutade byggnadsnämnden att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta och hantera förslag till detaljplan för Rondellens köpcentrum, Vatthagen 1:109, för att möjliggöra ändamål som överensstämmer med nuvarande handelsverksamhet. Enligt beslutet ska planprövningen göras med enkelt planförfarande (PBL 5 kap 7 § PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Rondellens köpcentrum, bild från rondellen väster om planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en befintlig byggnad med omgivande asfalterad parkeringsyta. Några mindre träd är planterade på parkeringsplatsen och en större gräsyta utanför planområdets västra sida sträcker sig in 4 meter in på fastigheten. Hela planområdet är hårdgjort med undantag för några refuger och planteringar. Ingen ursprunglig växtlighet finns på platsen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består främst av postglacial finlera. Del av Stockholmsåsen framträder strax söder om planområdet. Beroende på förekomst av lera kan marken vara sättningsbenägen vilket behöver klarläggas i samband med eventuell ny bebyggelse och markarbeten.

Föroreningar i mark och byggnader

Inga kända föroreningar i mark eller byggnader finns inom området. Troligtvis byggdes Rondellens köpcentrum på mark som tidigare inte var bebyggd.

Dock måste man, även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, vid alla schaktarbeten 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.

Radon

Enligt översiktlig markradonkarta ligger området inom lågriskområde för markradon, men gränsar till områden med hög risk.

En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelse



ICA-butiken till höger (byggnadens västra del). Entrén till källarvåningen ligger längst till höger i bilden.

Omgivningen består till stor del av infrastruktur och industriella byggnader. Söder och nordost om planområdet på andra sidan Sandavägen ligger villaområden.

Planområdets bebyggelse är en enkel vinkelformad envåningsbyggnad i tegel, byggd 1976, som i entréplan rymmer kontor, dagligvaruhandel (livsmedel) och detaljhandel. En butikslokal finns också i källarvåningen under livsmedelsbutiken. Ca 20-30 personer arbetar i byggnaden. Uthyrningsbar yta är ca 4100 m².

Detaljplanens främsta syfte är att bekräfta befintlig användning handel och kontor. Detta görs på plankartan genom användningen C₁ - centrumändamål, inte hotell. Centrumändamål medger förutom handel och kontor även verksamheter som restaurang, samlingslokal, gym, bibliotek och bank. Av riskhänseende tillåts inte hotell, då dessa bedöms som svårare att utrymma än andra lokaler och därför kräver större skyddsavstånd till farligt godsled och preliminärt gaslager än vad som är aktuellt här. Planförslaget behåller tidigare byggrätt på 6500 m² BTA, med möjlighet att bygga upp till två våningar. En marginell justering av ytan som får bebyggas har gjorts för att anpassa u-område (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) till befintliga VA-ledningar.

Tillgänglighet

Fastigheten är relativt plan och det finns förutsättningar för tillgängliga entréer och angöring. Det finns möjlighet att anordna handikappparkering i anslutning till varje lokal. Tillgängligheten till lokalerna idag ordnas med hjälp av ramper.



Planområdet med omgivning. E4 och Glädjens trafikplats till vänster.

Gator och trafik

Trafikplatsen Glädjen vid E4:an ligger ca 150 meter öster om planområdet. Stockholmsvägen passerar förbi nära planområdet i nord-sydlig riktning. Från denna löper Sandavägen österut norr om planområdet. Infart till fastighetens parkering sker från Sandavägen och utfart mot Bragevägen, söder om fastigheten. Inlastning till butikerna och till Postens företagscenter sker från Bragevägen.

Gång- cykel och mopedtrafik

En gång- och cykelväg går längs med Stockholmsvägen och kan nås direkt från planområdet. Mellan Sandavägen i öster och Upplands Väsby centrum löper en gång- och cykelförbindelse som passerar Bragevägen söder om planområdet. På Bragevägen sker cykling i blandtrafik. Längs med Sandavägen och ner längs Frejavägen finns trottoarer på båda sidor om vägen. Planområdet och bebyggelsen norr om Sandavägen är förbundet med ett övergångsställe. I östra kanten av fastigheten finns en trottoar som föreslås överföras till allmän platsmark (lokalgata).

Kollektivtrafik

Till planområdet tar man sig med buss 533 som går med en kvarts turtäthet och tar knappt 10 minuter till Väsby Centrum.

Biltrafik

Sandavägen: Sandavägen löper norr om planområdet och fortsätter österut. Vägen är sekundär led rekommenderad för transport av farligt gods, fram till Vatthagsvägen. Hastighetsbegränsningen på vägen är 50 km/h. År 2011 uppmättes trafiken till ca 15 500 fordon/vardagsmedeldygn. I

kommunens förslag till hastighetsplan anges vägen bli hastighetsreglerad till 40 km/h. I trafikplanen kan man även läsa om varför man förväntar sig att trafikmängden ska kunna minska. Prognos för 2020 är ca 9000 fordon/vardagsmedeldygn.

Väg 268: Väg 268 mot Vallentuna går österut från Glädjens trafikplats och viker innan den når planområdet av norrut längs Stockholmsvägen. Den är primär led rekommenderad för transport av farligt gods. År 2008 uppmättes trafikflödet på väg 268 till ca 26 500 fordon/vardagsmedeldygn. Hastighetsbegränsningen på vägen är 50 km/h, men i kommunens förslag till trafikplan anges att den ska regleras till 60 km/h. När nya väg 268 från Vallentuna med ny trafikplats vid Hammarby är utbyggd kommer trafikmängden på vägen minska. Prognos för 2020 med en ny utbyggd väg mot Vallentuna i ett annat läge är ca 18300 fordon/vardagsmedeldygn.

Stockholmsvägen: Stockholmsvägen löper väster om planområdet. Den är rekommenderad som sekundär farligt godsled till följd av en bensinstation som ligger ca 300 m söder om planområdet. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h. År 2011 uppmättes trafiken till ca 11 600 fordon/vardagsmedeldygn. Prognos för år 2020 är ca 13800 fordon/vardagsmedeldygn.

Bragevägen: Trafikmängden räknad 2005, är ca 3000 fordon per vardagsmedeldygn på Bragevägen strax söder om korsningen med Frejavägen.

Parkering

Inom planområdet finns idag ca 100 p-platser, varav tre handikapplatser. Parkeringsnormen enligt nytt förslag på kommuntäckande trafikplan är ca 25-35 p-platser/1000 m² BTA för livsmedelshandel vid god tillgänglighet med kollektivtrafik. Byggrätten idag och i planförslaget medger 6.500 m² BTA fullt utbyggd, vilket ger ett p-platsbehov om 160-230 p-platser. Skulle hela byggrätten utnyttjas kan garage komma att krävas för att uppfylla p-platsbehovet.

Gestaltning

I planprogrammet för Åsens och Glädjens arbetsområde redovisas en rad principer för gestaltning. Sammanfattningsvis handlar dessa om att öka attraktiviteten och orienterbarheten mot E4 och längs Stockholmsvägen. En av principerna anger att allmänna ytor kring Stockholmsvägen, som idag till stor del består av gräs, bör överföras till verksamheternas fastigheter för att kunna placera byggnader mot gatorna. Detta skulle kräva en fastighetsreglering som inte är aktuell i dagsläget och därför bibehålls prickmarken runt hela fastigheten.

I övrigt motsäger inte denna plan planprogrammets intentioner.

Trygghet

Kvälls- och nattetid är området inte befolkat och miljöerna kan upplevas som ogästvänliga.

Förbättrad belysning kan också bidra till att göra miljön tryggare. Detta föreslås i planprogrammet för Åsens och Glädjens arbetsområde, dels som ett led i att uppfylla gestaltungsprincipen sammanhållande gestaltning för Stockholmsvägen, dels för att göra parkeringsplatserna mer attraktiva och omhändertagna. Frågan kommer dock hanteras senare och gemensamt för de olika delarna som omger Stockholmsvägen.

Störningar & risker

Luftkvalitet

En studie av luftkvalitet genomfördes i samband med programarbete för Johanneslund på västra sidan om E4 (SLB-analys, april 2012). Utifrån den kan föroreningshalter för det aktuella områ-

det utläsas. Resultatet för en beräknad halt av PM10 i dygnsmedelvärde visar att miljö kvalitetsnormen för partiklar klaras och att värdena ligger strax under nationella och regionala miljömål.

Buller

Området är bullerstört framför allt från omgivande biltrafik. Den verksamhet som planen möjliggör är endast för verksamheter och arbetsplatser. För inomhusmiljöerna ska kraven från BBR följas. För utemiljöerna på platsen finns inga riktlinjer.

Vibrationer

Inom planområdet finns inga kända problem med vibrationer.

Risk från farligt gods och verksamheter

I anslutning till planområdet löper E4, Vallentunavägen (väg 268) som är rekommenderade primära, och Stockholmsvägen och Sandavägen som är rekommenderade sekundära transportleder för farligt gods. Enligt länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led.



Risksituationen i området. Röd: primärled för farligt gods, orange - sekundärled. Bensinstationerna numrerade enligt riskutredningen.

WSP har gjort riskbedömning för detaljplanen med avseende på transport av farligt gods samt bensinstationer.

Individrisknivån genererad av de olika farligt gods-lederna ligger, vid gränsen till byggrätten, under de risknivåer där åtgärder ska övervägas.

Samhällsrisknivån på planområdet ligger delvis lågt inom ALARP-området, vilket innebär att riskreducerande åtgärder ska övervägas enligt följande:

- Disposition av planområdet ur ett riskperspektiv.
- Disposition av byggnader ur riskperspektiv; utrymningsmöjligheter i fasad som inte vetter mot farligt gods-led.
- Friskluftsintag på oexponerad sida.

De avstånd som råder i aktuellt förslag mellan byggrätten och farligt gods-lederna bedöms tillräckliga ur risksynpunkt. Avståndet från byggrätt till Stockholmsvägens körbanekant är ca 18 meter och till Sandavägens körbanekant ca 10 meter. Båda dessa är sekundära transportleder för farligt gods. Avståndet till den primära transportleden väg 268 är ca 50 meter.

I närheten av planområdet ligger tre bensinstationer, se bild. En av drivmedelsstationerna (2 på bilden ovan) uppgav att den har planer på att tillhandahålla fordonsgas. Avståndet från gaslager till byggrätten bedöms som tillräckligt, då den föreslagna användningen centrumändamål, inte hotell, bedöms lätt att utrymma vid en olycka.

Med utformning enligt aktuellt förslag bedöms det i riskutredningen inte ha någon betydelse ur risksynpunkt huruvida kontor/handel eller centrumändamål föreskrivs i detaljplanen. Hotell som kan betraktas som svårutrymd lokal skulle kräva ett större skyddsavstånd från planerat gaslager på den drivmedelsstation som har planer på att tillhandahålla fordonsgas, men den föreliggande detaljplanen tillåter inte användningen hotell.

Utifrån ovanstående rekommendationer har plankartan följande riskreducerande åtgärder:

- Minst en utrymningsväg ska vara placerad i fasad som inte vetter mot primär transportled för farligt gods.
- Friskluftsintag ska orienteras mot sida av byggnad som inte vetter mot transportled för farligt gods.

Enligt riskbedömningen kan sekundära transportleder, med hänsyn till risknivån, undantas från bestämmelsen om placering av utrymningsvägar, och därför är planbestämmelsen formulerad som ovan.

När det gäller disposition av planområdet ur ett riskperspektiv så har den gällande utbredningen av byggrätten inte ändrats i den föreslagna detaljplanen då ett ökning av prickmarken mot omgivande gator skulle motverka de i planprogrammet uttryckta ambitionerna att placera byggnader och entréer nära gatorna Sandavägen och Stockholmsvägen. Om den befintliga byggnaden byggs till eller om den rivs och det byggs ny byggnad uppförs på fastigheten bör risksituationen beaktas vid disposition av fastigheten t ex så att svårutrymda lokaler placeras så långt från transportleder för farligt gods som möjligt.

Brandkrav

Framkomligheten för räddningstjänsten fordon i hela planområdet är god då byggrätten är omgiven av vägar på alla sidor.

Samtliga lokaler i fastigheten har två utrymningsvägar varav en vetter mot husets baksida. I byggprocessen skall även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas.

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

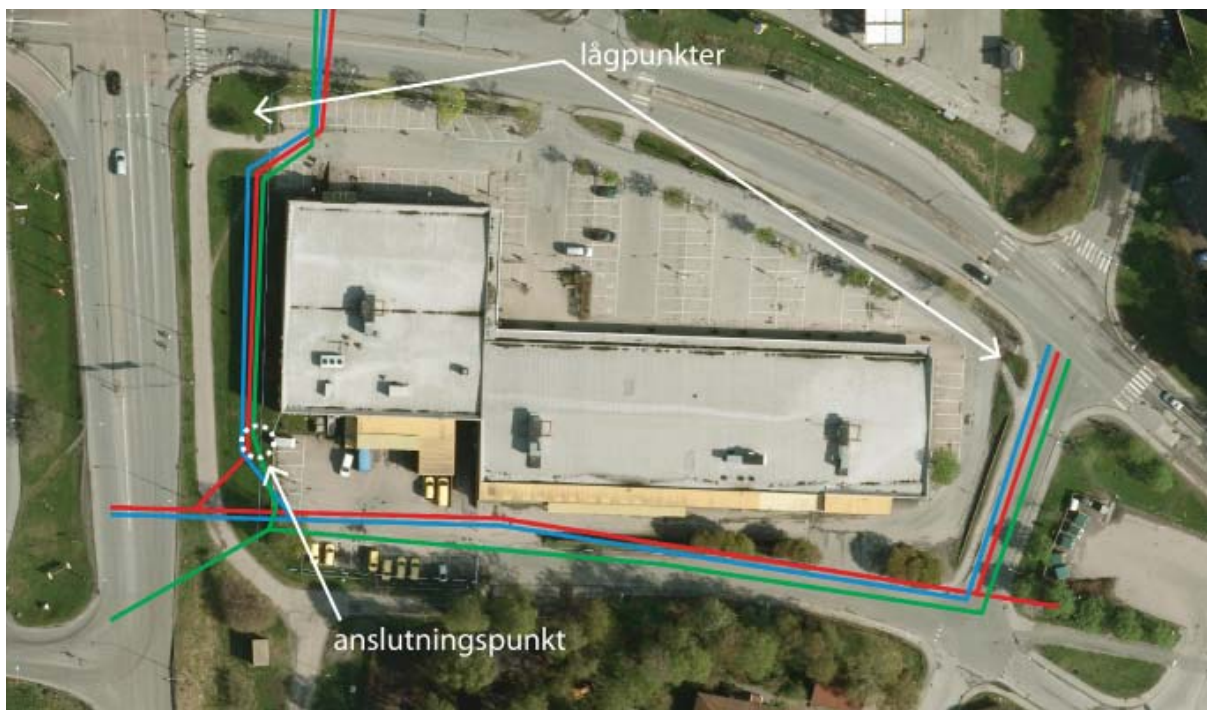
Risk för översvämningar och skred

Inom planområdet bedöms inte finnas någon risk för skred. Dagvattennätet inom och runt området är överbelastat och översvämning har inträffat i omgivningen vid kraftiga regn.

Skyddsrum

Fastigheten ligger inom hemskyddsområde nr 21. Inga skyddsrum finns i fastigheten. Det är inga krav att bygga nya skyddsrum.

Teknisk försörjning



VA-ledningar inom planområdet. Rött: spillvatten, blått: färskvatten, grönt: dagvatten.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom fastigheten, i grönytan längs den västra gränsen och i hårdgjord yta längs södra gränsen. Anslutningspunkter finns vid den västra byggnadskroppens sydvästra hörn. Kommunen har en ledningsrätt för ledningarna i den västra samt den sydvästra delen av fastigheten. Samtliga VA-ledningar omfattas av ett ca 6 meter brett u-område längs västra och södra gränsen av fastigheten. U-området är något justerat efter befintliga dagvattenledningar. Själva ledningarna ligger delvis utanför fastigheten.

Dagvatten

Upplands Väsby kommun ingår 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.

Den befintliga avledningen av dagvatten sker idag via brunnar och ledningar anslutna till det kommunala dagvattennätet. Ingen rening eller fördröjning sker på kvartersmarken. Dagvattnet leds under E4 till Johanneslund och infiltreras vidare genom grusåsen ner till grundvattnet. Delar av åsen används idag av Norrvatten som reservvattentäkt (Hammarby grundvattentäkt).

Statusen för recipienten, Stockholmsåsen-Upplands Väsby, var år 2009 god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status med anledning av höga kloridhalter. Miljökvalitetsnormen för kvantitativ status bedöms uppnås, dvs god status bedöms fortsätta uppnås till år 2015. Däremot är det risk att god kemisk status inte uppnås 2015.

En dagvattenutredning är framtagen av Bjerking AB på uppdrag av Aberdeen Asset Management i syfte att se till att dagvattenpolicyn följs vid större framtida förändringar av byggrätten.

Dagvattnet från området är beräknat till 166 l/s vid ett 10-årsregn och 96 l/s vid ett 2-årsregn. Föroreningshalter har beräknats utifrån schablonhalter i modellverktyget StormTac. De beräknade halterna av fosfor, bly, koppar, zink och olja ligger över riktvärdena för dagvatten

med anledning av att planområdet till så stor del består av trafikerade ytor. Halterna av kväve, kadmium och nickel uppvisar värden under riktvärdena medan halten krom ligger på samma värde som riktvärdet. Suspenderat material, dvs. partiklar som kan sedimentera, är den förorening som uppvisar den högst förhöjda halten jämfört med riktvärdet. En hög andel suspenderat material kan ha en negativ påverkan på grundvattentäkten på flera sätt. Om det suspenderade materialet har en hög andel organiskt innehåll så kräver det mycket syre när det bryts ned och kan därmed minska syrehalten i täkten. Om det innehåller mycket lera kan det sätta igen de infiltrationer som dagvattnet ska passera innan det når grundvattnet, lerpartiklarna kan även föra med sig metaller till grundvattnet.

Den största källan till klorid i dagvatten är vägsaltning vintertid. Då recipienten för området är grundvatten är denna förorening också viktig att beakta.

I dagvattenutredningen föreslås följande åtgärder inom planområdet för att minska utflödet av och förbättra kvaliteten på dagvattnet från området:

- Allt dagvatten från parkeringsytorna bör renas genom att varje dagvattenbrunn förses med brunnfilter av typ flexiclean eller likvärdigt för att rena dagvattnet från tungmetaller, olja, bensin och polyaromatiska kolväten (PAH).
- För att minska kloridbelastningen på dagvattnet föreslås restriktiv saltning inom fastigheten.
- Anläggandet av gröna tak kan ge fördröjning samt viss rening av dagvattnet.
- För att minska flödesbelastningen på dagvattennätet nedströms detaljplaneområdet föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs. Fördröjningsmagasinet utformas så att det maximala flödet ut från området minskas till att motsvara ett 10-årsregn från naturmark, dvs det maximala utflödet uppgår till 23 l/s. Detta skulle i nuläget kräva ett fördröjningsmagasin med en volym på 132 m³. Det kan till exempel anläggas i parkeringsytan mellan huskroppen och Sandavägen.
- I linje med vad kommunens dagvattenpolicy anger om öppna dagvattenlösningar kan biofilteranläggningar eller svackdiken anläggas som fördröjningsmagasin i parkeringsytan. Innan dagvattnet leds in i en öppen dagvattenledning bör det ha passerat någon form av oljeavskiljare.
- Efter anläggandet av brunnfilter, gröna tak och fördröjningsmagasin är det viktigt att ett skötselprogram upprättas så att dagvattenreningen fungerar som den ska.

Utifrån ovanstående rekommendationer har plankartan följande planbestämmelser som avser dagvattenhantering:

- "n₁ - marken får inte hårdgöras." Denna bestämmelse syftar till att behålla den befintliga gräsyntans genomsläppliga egenskaper längs planområdets västra gräns.
- "n₂ - svackdiken får anläggas." Denna bestämmelse syftar till att möjliggöra öppna dagvattenlösningar vid parkeringsytan längs planområdets norra gräns. Svackdiken är grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation. De kan både fördröja dagvattnet och, om de är rätt utförda, också fungera som mycket goda reningsanläggningar för förorenat dagvatten. När dagvattnet rinner i svackdikena reduceras hastigheten på grund av vegetationen och därmed avskiljs föroreningar genom sedimentering och fastläggning samt genom infiltration. Avrinningshastigheten minskar avsevärt jämfört med transport i ledningar, och flödestopparna nedströms minskar. Det är viktigt att vid utformning av svackdiken o dyl säkerställa att föroreningar inte når grundvattnet lokalt.

- ”Nybyggnad eller tillbyggnad ska i sin helhet förses med växttak, i syfte att fördröja dagvatten och minska risken för översvämning. Växttak får ersättas med annan lösning som ger samma eller bättre effekt för dagvattenfördröjning.” Denna bestämmelse ska säkerställa att växttak eller någon annan typ av fördröjning av dagvattnet alltid sker vid en ny- eller tillbyggnad då även en mindre fördröjning är värdefull för området. Vid en större ombyggnad av utemiljön eller nybyggnad bör det vara motiverat att anlägga fördröjningsmagasin.
- ”Vid nybyggnad eller tillbyggnad som innebär en utökning av bruttoarea (BTA) mer än 300 kvm ska fastighetens ledningsnät för trafikdagvatten förses med anordning för rening av dagvatten från trafikytor, t.ex. filter i dagvattenbrunnar eller annan lösning med samma eller bättre effekt.” Denna bestämmelse har till syfte att minska belastningen av föroreningar på grundvattentäkten och att förbättra möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten.

De båda sista bestämmelserna behöver alltså inte uppfyllas vid mindre ändringar som fasadändringar, skyltar, inre ombyggnader och liknande.

Flödet ut från fastigheten ska samrådas med VA-huvudman vid en större ny- eller tillbyggnad. I en informationsruta på plankartan finns angivet: ”Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheten Vatthagen 1:109. Maxflödet från fastigheten bör inte överstiga 23 l/s. I samband med bygglovprocessen ska samråd ske med kommunens VA-huvudman.”

I samband med bygglovprocessen informerar miljö- och hälskoskyddskontoret byggherren om vilka skyddsåtgärder som krävs vid byggarbeten inom skyddsområdet för grundvattentäkt för att undvika föroreningar av grundvattnet.

När de i planförslaget föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering utförs, bedöms både mängden dagvatten som flödar ut från fastigheten och föroreningshalterna i dagvattnet minska. Därigenom bedöms inte möjligheten försämrats att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten för recipienten Stockholmsåsen - Upplands Väsby. Det bör dock noteras att det är pga kloridhalterna i grundvattentäkten som den kemiska statusen är otillfredsställande. Det är främst vintersaltning av vägar som är källan till kloridföroreningarna, det kan inte regleras i detaljplanen.

Energianvändning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Avfall och återvinning

Avfall ska tas omhand inom fastighet. Sopotrymmen är placerade så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil. Gemensam komprimator finns för alla hyresgäster.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning



Illustration över markbyten i anslutning till och inom planområdet.

Ett 60 m² stort område som utgörs av trottoar överförs från kvartersmark till allmän platsmark längs planområdets östra del. Ett 100 m² stort område söder om detta som består av en mindre plantering och utfart överförs från allmän platsmark till kvartersmark utan bygggrätt. Ett 100 m² stort område i planområdets sydvästra del som delvis tagits i anspråk för fastighetsens parkering och inlastning överförs från allmän platsmark till kvartersmark utan bygggrätt. Fastighetsreglering skall göras enligt detaljplanens ändrade kvartersgränser.

Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar som t.ex. ledningar för vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt inom u-område i sydvästra hörnet av detaljplanen kan komma att behöva kompletteras i samband med fastighetsreglering. Den parkmark som övergår till kvartersmark enligt illustrationen ovan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område).

Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § PBL, att dess innehåll inte bedöms vara av stor vikt eller principiell betydelse och inte heller kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt att planförslaget saknar intresse för allmänheten, så sker planarbetet med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

Tidsplan

Planen beräknas antas under andra kvartalet 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (se plan- och bygglagen 4 kap 39 §).

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna inom området.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt allmänna gator och naturmark ansvarar Tekniska utskottet i Upplands Väsby kommun.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden, Upplands Väsby kommun, när planen vunnit laga kraft.

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.

Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren för Vatthagen 1:109 ska tecknas ett avtal om fastighetsreglering och eventuell utökning av ledningsrätt.

Bygglovpliktens omfattning

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

Utredningar

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

Dagvattenutredning, Bjerking arkitekter och ingenjörer, 2013-02-04

Riskutredning, WSP Brand & Risk, 2012-12-14

Avgifter och taxor

VA-taxa

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

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

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter taxa.

Bygglovavgift

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

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter taxa. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att ändra fastighetsgränser enligt detaljplan.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) ska kommunen göra en miljöbedömning vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

För att klargöra om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samrådats kring.

Stadsbyggnadskontorets behovsbedömning finns redovisad i separat handling daterad 2013-02-06. Till sin hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i miljöbalken (MB 6 kap 12 § 6 pkt).

Sammanfattningsvis konstateras att planens påverkan har mindre betydelse då den i huvudsak endast bekräftar befintlig användning. De aspekter som behöver beaktas är risk och säkerhet samt dagvattenhantering. Planen kan medföra en ökning av verksamheten i planområdet om möjligheten att bygga på en våning utnyttjas. Det skulle kunna innebära en mindre ökning av trafik i området. Dock skulle denna ökning inte vara märkbar i området. Övrig miljöpåverkan bedöms vara mindre.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till ovanstående bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. De förändringar som är gjorda efter samrådet förändrar inte denna bedömning. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Hanteringen av allmänna miljöfrågor redovisas i denna planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Drotte	Kontoret för samhällsbyggnad, plan
Elisabet Eriksson	Kontoret för samhällsbyggnad, plan
Axel Nelstrand	Kontoret för samhällsbyggnad, trafik
Birgitta Hillblom	Miljö- och hälsoskyddskontoret
Johanna Hägg	Kontoret för samhällsbyggnad, VA
Per-Olov Nilsson	Kontoret för samhällsbyggnad, exploatering

Planbeskrivningen är upprättad av White Arkitekter AB genom Lovisa Kihlborg och Karolina Embring.

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida. Begreppet finns definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) respektive i Plan- och Byggförordningen, 1 kap §3.

Kontoret för samhällsbyggnad

Fredrik Drotte

Stadsutvecklingschef

Per-Olov Nilsson

Exploateringschef

Elisabet Eriksson

Planarkitekt