



TORBJÖRN JONSSON
MÄTNINGSCHEF

FASTIGHETSGRÄNS
HÄCK
STAKET
SLÄNT
DIKE
VÄG
NIVÅKURVOR

		BYGGNADER
5:116		REGISTERNUMMER
20.3		FÖR FASTIGHET
• 74087		AVVÄGD GATUHÖJD
		POLYGONPUNKT
		RUTNÄTSPUNKT

SBN=STADSBYGGNADSNÄMNDEN KF=KOMMUNFULLMÄKTIGE LS=LÄNSSTYRELSEN

									
SBN		SBN		SBN		SBN	KF		LS
UPPDRAG	SKISS o UTREDN.	BESLUT	SAMRÅD	BESLUT	UTSTÄLLNING	GODKÄN	ANTAGANDE	BESVÄR	LAGA KRAFT

Busshållplatser finns vid Länsmansvägen och Cedernäsvägen.

- Särskild arkeologisk utredning (Arkeologikonsult, november 2000)
- Geoteknisk undersökning (Atek mark& miljö, december 2000)
- Va- utredning (Terra konsult AB, november 2000)

11.06.26

Ritad av Monica Johansson, plantekniker

Reigun Thune-Hedström
Reigun Thune- Hedström
stadsarkitekt

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET SAMT MILJÖKONSEKVENSER

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av ett drygt trettiotal enbostadstomter i södra delen av Frestaby, samt att säkerställa resten av "berget" som naturområde.

NATUR

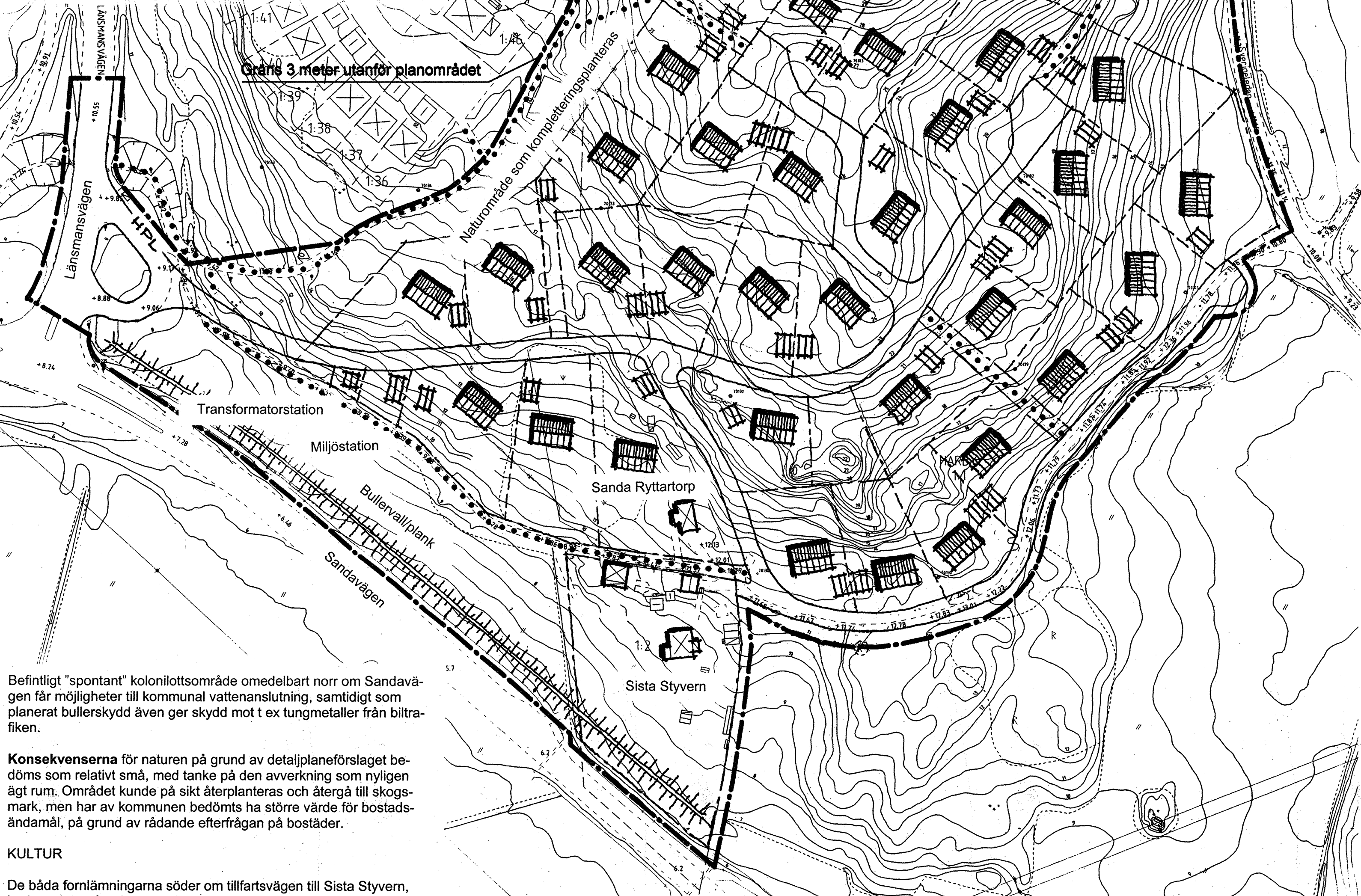
Områdets natur- och rekreationsvärden är numera begränsade. Möjligheter finns dock att bevara viss undervegetation och återplantera företrädesvis tall. På sikt kunde detta innebära ett boende i skoglig miljö, med stora delar av naturmark på tomtarna.

Berg i dagen och den rikligt förekommande blockterrängen bidrar till detta, men förmodas också innebära vissa markarbeten såsom sprängning, för att åstadkomma ändamålsenliga tomter.

För att ge möjligheter till bättre terränganpassning och bevarande av naturmark, bedöms att minsta tomtstorleken inte bör understiga 900 m².

Den norra delen av området, dvs "bergstoppen", säkerställs i planen som naturmark. Enligt skogsbrukslagen har markägaren skyldighet att inom tre år efter avverkning återplantera, om marken inte får annan användning.

Naturområdet närmast befintliga bostäder vid Spinnarevägen ska kompletteringsplanteras av exploitören, med inom området befintliga växtslag. Syftet är att förstärka den visuella skärmen mot den planerade bebyggelsen.



Befintligt "spontant" kolonilottsområde omedelbart norr om Sandavägen får möjligheter till kommunal vattenanslutning, samtidigt som planerat bullerskydd även ger skydd mot t ex tungmetaller från biltrafiken.

Konsekvenserna för naturen på grund av detaljplaneförslaget bedöms som relativt små, med tanke på den avverkning som nyligen ägt rum. Området kunde på sikt återplanteras och återgå till skogsmark, men har av kommunen bedömts ha större värde för bostadsändamål, på grund av rådande efterfrågan på bostäder.

KULTUR

De båda fornlämningarna söder om tillfartsvägen till Sista Styvern, bedöms inte påverkas av utbyggnadsplanerna. Särskilt ska dock beaktas vad gäller anmälningsplikt mm enligt gällande lagstiftning.

ILLUSTRATION

traffande fornlämningar och fornynd, kulturminneslagen 2 kap 6 och 10 §§.

Sanda Rytartorp som ur kulturhistorisk synpunkt betraktas som intressant, ges en varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

Konsekvenserna av detaljplanen för kulturminnesvärden har reglerats i planbestämmelserna, så att ett bevarande är möjligt. I övrigt bedöms eventuell exploatering inte påverka registrerade fornlämningar.

BEBYGGELSE

Området kan bebyggas med drygt 30 enbostadshus, miljöstation och en transformatorstation. Bostadsbebyggelsen får uppföras i en våning med inredd vind eller suterrängvåning. Inom vissa delar av området är det krav på suterrängvåning, för att åstadkomma en bättre markanpassning.

Topografin och den storblockiga terrängen kan komma att innebära ingående studier av husplacering för såväl huvudbyggnad som ut-husbyggnad. Normal tillgänglighet kan i vissa fall inte uppfyllas. Stödmurar, förhöjda socklar, trappor mm kan bli nödvändiga. Planen syftar till att bevara karaktären av det sydostsluttande området, varför största möjliga terränganpassning ska göras.

Sprängning av berg och block kan bli aktuella i vissa partier. Vid dessa arbeten ska gånge försiktighetsåtgärder vidtas med hänsyn till omgivande bebyggelse och eventuella vattentäkter.

Konsekvenserna av detaljplanen för bebyggelsen blir att tillgänglighetskravet för vissa tomter måste stå tillbaka för alltför omfattande terrängrepp. Krav finns för att delar av bebyggelsen uppförs med suterrängvåning.

TRAFIK

Området trafikförsörjs huvudsakligen från en ny lokalgata med anslutning till Lämsmansvägen. Sju tomter samt Sista Styvern matas via befintlig tillfart till Sista Styvern, från gamla Frestavägen. Gamla Frestavägen har förbud mot trafik med motordrivet fordon, mellan Friluftsrådjandets parkering och tillfarten till Sista Styvern genom en lokal trafikföreskrift. Denna lokala trafikföreskrift föreslås utgå och ersättas med en ny mellan tillfartsvägen till Sista Styvern och Harby skola. Härigenom får de nya tomtarna en naturlig anslutning till Frestaby. Samtidigt bör en trottoar anläggas från Grindhagsvägen till Cedernäsvägen för att trygga barnens skolväg.

Tillfartsvägen till Sista Styvern kan kräva att man vidtar förstärkningsåtgärder.

Området ges anslutning till befintliga gång- och cykelleder. Gång- och cykelvägen förbi Spinnarevägens bostadsområde ner till bussvändplanen vid Lämsmansvägen, måste åtgärdas vid passagen av den nya tillfartsgatan, för att passagen ska bli trafiksäkerhetsmässigt acceptabel.

Konsekvenserna för trafiken på grund av detaljplanen blir att gamla Frestavägen (Sverigeleden) tillförs en mindre trafikmängd, motsvarande ca 30 resor per dygn, på grund av nya tomttillfarter (8 st). Detta är en liten nackdel för de boende vid Grindhagsvägen samt för Friluftsrådjandets verksamhet, men trafikmängderna bedöms så små att de kan accepteras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Bebyggelsen i området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps-försörjningssystemet. Dagvatten ska där det är tekniskt och ekonomiskt rimligt omhändertas lokalt på tomtmark. Dagvatten från gator omhändertas via kommunens dagvattensystem, eftersom lokalt omhändertagande, skulle innebära kostsamma ingrepp i terrängen. De tomter där det är olämpligt med lokalt omhändertagande, kan anslutas till det kommunala systemet.

En transformatorstation lokaliseras till området, varifrån elförsörjningen tillgodoses. Vissa elledningar kommer att gå i kvartersmark, vilket säkerställs med u- områden, medan andra kommer att beröra det allmänna naturområdet.

Värmebehovet kan tillgodoses via elnätet som vattenburen värme. Energibesparande uppvärmning uppmuntras ur miljösynpunkt, samtidigt som rätt val av byggnadsmaterial, terränganpassning som rumsplanering ytterligare kan minska energiförbrukningen. Om uppvärmning ska ske med fastbränsle, krävs att bästa teknik användes, samt att braskaminer och liknande anläggningar enbart kan accepteras för trivseleddning. På grund av höjdskillnaden i området och närhet mellan bostäder kan för vissa fastigheter, anläggning för fastbränsleleddning vara olämpligt att installera. Miljö- och hälsoskydds-nämnden kan i sådana fall förbjuda installationen.

Avfallshanteringen ska förberedas för en hög grad av källsortering, samtidigt som återvinning och kompostering av avfall underlättas. Till området finns mark reserverat för en miljöstation.

Konsekvenserna av detaljplanen för de tekniska försörjningssystemen blir en total nybyggnad av anläggningar. Områdets topografi och geotekniska förhållanden innebär förhållandevis ekonomiskt betungande anläggningskostnader.

STÖRNINGAR

Radon

Området är högriskområde för markradon. För bostäder krävs att mängden radongas inte överstiger 200 Bq/m³.

Buller

Sandavägen beräknas få en trafikmängd motsvarande 9200 fordon per vardagsdygn år 2010. Andelen tung trafik är 8 % och skyltad hastighet är 70 km/tim. Detta påverkar områdets södra delar med trafikbuller. För att uppfylla kommunens krav på god boendemiljö, behöver ett drygt 2 meter högt bullerskydd anläggas. Denna kan utformas som en estetiskt utformad vall med planteringar av växtslag som finns i området, eller som en kombination av vall och bullerskyddande plank. Detta bullerskydd är även till fördel för redan befintliga bostäder vid Spinnarevägen.

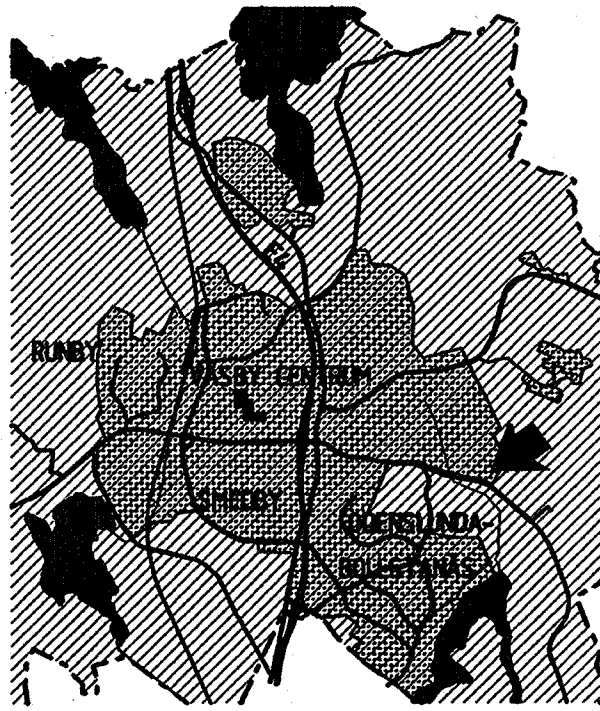
Konsekvenserna av planens begränsningar i form av planbestämmelser rörande markradon och trafikbuller, uppfyller kommunens krav på en god boendemiljö.

KRETSLOPPSANPASSAT BYGGANDE OCH SUNDA HUS

Ny bebyggelse ska grunda sig på ett kretsloppsanpassat byggande. Detta innebär

- att avstå från miljöfarliga ämnen och komponenter i byggprodukterna, som avger hälsovådliga ämnen i luften eller reagerar negativt tillsammans
- att material ska väljas så att risken för fuktproblem minimeras och så att de ska kunna behandlas och underhållas med miljö- och hälsovänliga metoder
- att välja lösningar som innebär minsta möjliga avfall
- att välja återvinningsanpassade produkter, som framställs med låg energifotgäng
- att välja beständiga material
- att under byggtiden sortera olika material
- att utföra de elektriska installationerna så att en god avskärmning uppnås vad avser elektriska och magnetiska fält, i lokaler där människor stadigvarande vistas

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Godkänd av SBN 01.04.10

Antagen av KF 01.05.21

Laga kraft 01.06.26

Genomförandetiden utgår

11.06.26

Detaljplan för område vid

SANDA RYTTARTORP

Frestaby
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Illustration med beskrivning av förslaget samt miljökonsekvenser

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i december 2000

Planförfattare
Reigun Thune-Hedström
Reigun Thune-Hedström
stadsarkitekt

Ritad av Monica Johansson, plantekniker

Reviderad i april 2001
Reigun Thune-Hedström
Reigun Thune-Hedström
stadsarkitekt

Jaan Aarnisepp
planarkitekt