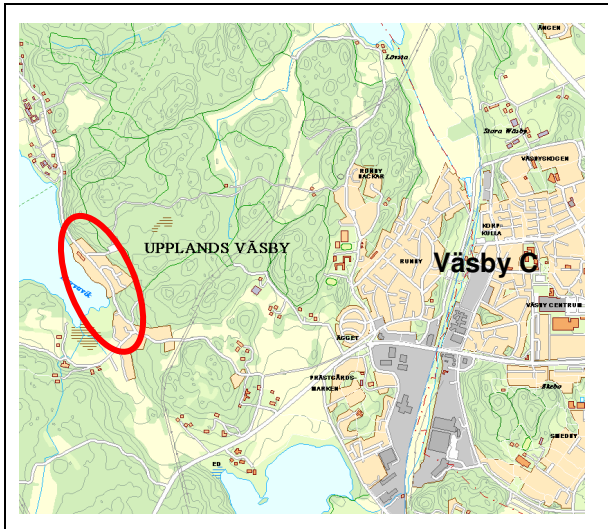




Detaljplan för KAIRO, BÅTBYGGAR- TORP OCH SKARVÄNGSKROKEN



Planområdet är beläget i kommunens västra delar vid Mälaren, ca 4,5 km från Väsby centrum. Planen syftar till att befästa befintlig bebyggelse samt att medge byggrätter för permanent boende. En komplettering av bebyggelsen tillåts. Planen ska möjliggöra vatten- och avloppsförsörjning i kommunal regi.



Detaljplanen vann laga kraft 2011-12-22

Genomförandetid inom allmän platsmark och u-områden gäller tom 2021-12-22. Genomförandetiden inom kvartersmark börjar gälla 1,5 år efter laga kraftdatumet tom 2023-06-22, med undantag för område markerat med (a1) där genomförandetiden gäller tom 2018-06-22.



Upplands Väsby
kommun

1368

Laga kraft 2011-12-22

Regeringen har i beslut 2011-12-22 upphävt kommunfullmäktiges antagandebeslut 2010-09-13 för en del av planområdet inom fastigheten Båtbyggartorp S:1, se vidare plankartan.

Detaljplan för

Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning, inkl behovsbedömning
Genomförandebeskrivning

Bilagor:

Bullerutredning (Bjerking - daterad 2010-03-11)
Dagvattenutredning (Bjerking – daterad 2010-03-25)
Illustrationskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att befästa befintlig bebyggelse samt att medge byggrätter för permanent boende. En komplettering av bebyggelsen tillåts. Planen ska möjliggöra vatten- och avloppsförsörjning i kommunal regi.

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i kommunens västra delar, vid Mälaren. Avståndet till Väsby centrum och pendeltågsstation är ca 4,5 km. Områdets avgränsning utgår från befintliga förhållanden, för att inte försvåra det parallellt pågående planeringsarbete med en fördjupad översiktsplan för Väsby sjöstad. Planområdet omfattar ca 25 ha varav 9 ha utgör vattenområde.



Ortofoto över avgränsningen av planområdet.

Markägoförhållanden

Upplands Väsby kommun äger fastigheterna Harva 1:3, Nedra Runby 1:1, Nedra Runby 2:11, Övra Runby 2:107 och Övra Runby 2:109. I övrigt är det främst enskilda markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

En miljö eller ett objekt kan klassas som riksintresse enligt Miljöbalken (MB). Detta betyder att riksintresset väger tyngre än lokala allmänna intressen och att områdets värde eller betydelse inte påtagligt får skadas.

Mälaren med öar och stränder är upptagen som riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, och att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

Enligt Försvarmaktens redovisning av omgivningspåverkan runt Kungsängens skjutfält, ligger en mindre del av befintlig bebyggelse innanför samrådsområdet och berörs av bullernivåer över riktvärdet.

Översiktliga planer

Av den strategiska kommunplanens sex utvecklingsområden bidrar detaljplanen särskilt till att utöka det mångsidiga utbudet av attraktiva bostäder, som ligger i upplevelserika och gröna områden. Enligt gällande översiktsplan (strategisk kommunplan) antagen av kommunfullmäktige i december 2005 ska en särskild studie genomföras för att belysa förutsättningarna för utveckling av område kring Båtbyggartorp för bostadsändamål. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Kommunala program

Den 7 maj 2007 gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden och dess förvaltning i uppdrag att parallellt med utförandet av en handlingsplan för de västra kommundelarna, påbörja arbetet med att ta fram ett program för område Harva-Skarvängskroken-Båtbyggartorp och Kairo. Processen med berörda skulle avvakta tills kommunstyrelsen behandlat handlingsplanen. Kommunstyrelsen godkände den 2 juni 2008 att handlingsplanen för de västra kommundelarna används som underlag för fortsatt planering.

Handlingsplanen är inte ett dokument med stöd i Plan- och Bygglagen, utan syftar främst till att översiktligt bedöma en framtida utveckling och markanvändning för kommunens västra delar, med bakgrund av områdets förutsättningar och möjligheter. En kommunalekonomisk bedömning bifogas till handlingsplanen.

Gällande planer

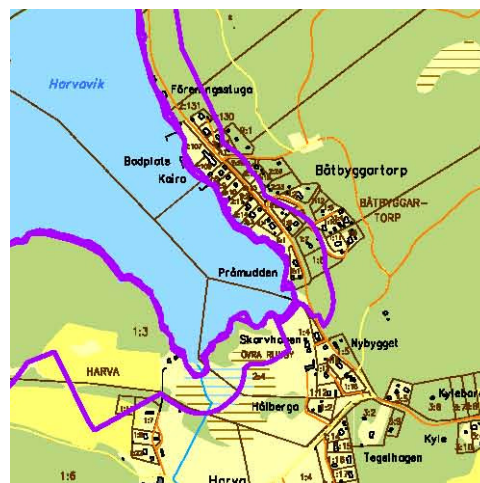
För området gäller idag detaljplan för

1. Båtbyggartorp: Avstyckningsplan för Lövsta 2:4 och Runby 2:12, som fastställdes 1944-12-21. Detaljplanen har ingen genomförandetid. Planen reglerar i huvudsak mark för tomtmark och allmän plats. Byggrätter är inte reglerade.
2. Skarvängskroken: Byggnadsplan för Nedra Runby 1:5 m fl, som vann laga kraft 1967-12-28. Detaljplanen har ingen genomförandetid. Planen reglerar huvudsakligen bostadsändamål, envåningsbebyggelse maximalt 60 kvm för huvudbyggnad. Byggnad som påkallar anläggandet av avloppsledning får inte uppföras.

Strandskydd

Mälarens stränder omfattas av strandskydd för land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen inom planområdet. För att tillgodose något av strandskyddets syften kan länsstyrelsen utvidga det till högst 300 meter. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Strandskydd motsvarande 100 meter råder idag i princip inom hela planområdet. Undantag gäller vid gällande detaljplan för Skarvängskroken där strandskyddet är upphävt.



Karta som visar strandskyddet vid Båtbyggartorp

Program för planområdet

Ett gemensamt planprogram för Kairo, Båtbyggartorp, Skarvängskroken och Harva var på samråd sommaren 2009. En programsamrådsredogörelse upprättades september 2009. Den 2 november 2009 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden och dess förvaltning att upprätta och hantera förslag till detaljplan för området vid Harva, Skarvängskroken, Båtbyggartorp och Kairo, utifrån inriktningen i planprogrammet. De revideringar och justeringar i programmet som godkändes var bland annat:

- Runsavägens kulturhistoriska värde omnämnes i programmet.
- Planområdet omformas något vid västra delen av Harva.
- Vattenområdet för bryggor utvidgas vid Båtbyggartorp
- En möjlig lokal förbindelse skapas mellan Båtbyggartorvägen och gatan till ny bebyggelsegrupp öster om Skarvängskroken.

Planområdet är i den fortsatta processen uppdelat i fler detaljplaner men tar sin utgångspunkt från planprogrammet för Harva-Skarvängskroken-Båtbyggartorp och Kairo.

Pågående fördjupad översiktsplan för Väsby sjöstad

Planeringsarbetet med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Väsby sjöstad pågår. Syftet är att området ska upplåtas för boende med tillhörande infrastruktur, samt att säkerställa mark för det rörliga friluftslivet. En primär planeringsförutsättning för en eventuell ny bostadsbebyggelse i området öster om Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken är att en ny Runsaväg anläggs. Då en sådan väg kan tas i anspråk övergår nuvarande Runsaväg till en lokalgata på de gåendes villkor. En ny plats för ett friluftsbad, som eventuellt kan ersätta Kairobadet, kommer även att studeras i den fördjupade översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i en västsluttning ner mot Mälaren och terrängen är bitvis starkt kuperad. Växtligheten består främst av tät barrskog med inslag av lövträd. Omgivningarna är typiskt för Mälardalen med småbruten topografi, skogsklädda låga bergknallar, sjöar, hagar och stränder i ett sprickdalslandskap.

Ekologigruppen AB har under sommaren och hösten 2007 tagit fram en landskapsanalys för de västra kommundelarna (*Landskapsanalys Upplands Väsby – Västra kommundelarna, Ekologigruppen AB, 2007-11-30*).

Landskapsanalysen kan:

- vara ett underlag för strategiska bedömningar av vilka värden som ska prioriteras, bevaras och utvecklas.
- peka på viktiga rekreativa förutsättningar och utvecklingsmöjligheter.
- ge stöd för prioriteringar i markanvändningsfrågor.
- utgöra stöd för bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningar.
- vara ett underlag för förslag till åtgärder och förslag till utveckling av värden.
- ingå i en handlingsplan som hanterar utveckling och exploatering i känsliga delar av Uppland Väsby västra delar.

I landskapsanalysen finns redogjort för ett flertal parametrar. Landskapets värde och betydelse redovisas avseende natur och vatten, identitet och hembygd, rekreation och folkhälsa, biologisk mångfald och kulturmiljö. Analysen redovisar funktioner och kvaliteter, tillgänglighet, grönstråk och målpunkter, värdefull rekreationsskog, landskapsbild samt barriärer och brister.



Utdrag ur: Landskapsanalys för området vid Kairo, Båtbyggartorp, Skarvängskroken och Harva.

Parallellt med landskapsanalysen genomfördes en kommuntäckande naturinventering som också utförs av Ekologigruppen AB. Kunskap och de preliminära resultaten från naturinventeringen ingår som ett viktigt underlag i landskapsanalysen (*Naturinventering Upplands Väsby kommun, Ekologigruppen AB, november 2008*).

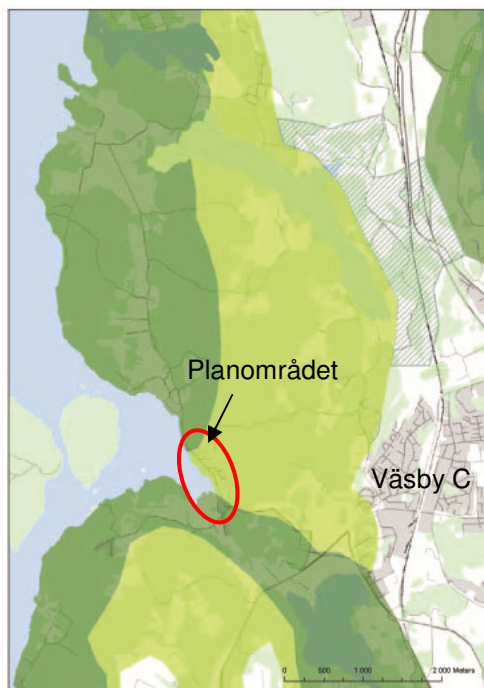
En karaktärisering av Mälärstranden i Upplands Väsby kommun har utförts av Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB (2007-02-02). Arbetet utgör en beskrivning av Mälärstranden och ingår som en del i kommunens arbete med EU:s ramdirektiv för vatten. Den kan användas såväl i det dagliga arbetet med natur- och vattenvård, eller som ett underlag för långsiktiga strategier för vattenvård. Mälärstrandsinventeringen visar att södra stranden av Harvaviken är av kommunalt intresse med relativt hög känslighetsgrad. Vattnet har en rik botten fauna med högt naturvärde och utgör lekplats för fisk. Känslighetsgraden avser fysisk påverkan i form av bryggor, övergödning, grumling, slitage på strandremsan mm. Stranden från Skarvängskroken och norrut har lokalt/kommunalt intresse och har en lägre känslighetsgrad.

Den regionala grönstrukturen - Järvakilen

En stor del av Upplands Väsby kommun ingår i den regionala grönstrukturen. Järvakilen som berör planområdet sträcker sig från Hagaparken i söder till Sigtunas i norr. Den regionala grönstrukturen inrymmer natur- och kultur- samt sociala värden. Kilen innehåller värdekärnor och kilområden, samt länkar i grönstrukturen. Värdekärnor är områden som innehåller flera av de ovan nämnda värdena medan kilområdena binder sam-

man värdeområdena i kilen. Bedömningen är att genomförandet av föreslagen detaljplan inte riskerar några regionala värden eller funktioner.

Det aktuella området har stöd i nuvarande översiktsplan (strategisk kommunplan) samt är väl avgränsat till befintlig bebyggelse. Det aktuella planförslaget utgår från en befintlig bebyggelsestruktur. En försiktig komplettering tillåts med ett antal avstyckningar inom befintliga fastigheter. Genom en föreslagen ny bebyggelsegrupp, med ca 18 fastigheter öster om Skarvängskroken, påverkas ett område som idag är skogsmark. Stadsbyggnadskontoret anser att denna utökning är en ambition att knyta samman Båtbyggartorp och Skarvängskroken på ett sätt som inte innebär att Järvakilen minskar mer än det som befintlig bebyggelse redan idag ger upphov till. Nyttillkommande fastigheter föreslås i planen bli minst 1500 kvm. Planens utformning säkrar även gröna kilar genom befintlig bebyggelse, vilket bidrar till att förbättra tillgängligheten till Järvakilen.



Mörkare färg är värdekärnor och ljusare färg är kilområden.

Större bebyggelseutveckling i samband med den fördjupade översiktsplanen för Väsby sjöstad kan komma att påverka regionala värden och funktioner i Järvakilen. Detta kommer att behandlas i den fördjupade översiktsplanen.

Biotopskydd

Norr om planområdet finns ett skogsområde som är utpekat nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Området utgörs av talldominerad barrblandskog. Skogen är av naturinventeringen av klass 2, det vill säga har mycket högt naturvärde av länsintresse. Planförslaget påverkar inte skogsområdet.

Yt- och grundvatten

EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön innebär bland annat att miljökvalitetsnormer ska fastställas för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram enligt EU:s vattendirektiv finns fastställda sedan december 2009. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer är bland annat styrande vid fysisk planering. Den planerade exploateringen får inte försvåra möjligheterna att med olika åtgärder uppnå god vattenstatus.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt. Ett stort antal enskilda grundvattentäkter finns inom planområdet.

Planområdet avvattnas till Mälaren. Dagvattenledningar saknas i området. Avrinningen till sjön sker genom diken. Inom planområdet finns dessutom omkring 30 enskilda avloppsanläggningar. Ett antal avloppsanläggningar har direktutsläpp i Mälaren, andra kan indirekt påverka vattenkvaliteten.

Statusklassningen av kvaliteten i vattenmiljön i Mälaren är otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Ekologisk och kemisk status får inte försämraras, utan på sikt ska den förbättras till miljökvalitetsnormen god status.

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. Dagvattenutredning har tagits fram som ska visa att dagvattenpolicyn följs. Hanteringen av dagvatten är beskriven under rubriken ”Dagvatten” på sid 22.

Det kan vara svårt att i områden med samlad bebyggelse få en tillräcklig säkerhet när det gäller enskilda avlopp och risk för påverkan på ytvatten och grundvattentäkter. En anslutning till kommunalt VA-nät i samband med förtätning av området ger en säker avlopps- och dricksvattenförsörjning. Samtidigt undanröjs befintliga risker för grundvattenpåverkan och avloppsutsläpp till Mälaren upphör. Beskrivning av ”Vatten och avlopp” finns på sid 21.

Skyddet av den biologiskt känsliga Harvaviken sker även genom att strandskyddet bibehålls för det vattenområde som ingår i planområdet, se under ”Strandskydd” sid 13.

Geotekniska förhållanden

De geologiska förutsättningarna framgår av Sveriges Geologiska Undersöknings redovisning i det geologiska kartbladet Uppsala SV (1970). Området har i huvudsak goda grundläggningsförutsättningar.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar i huvudsak lågriskområde eller normalriskområde för markradon. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Föroreningar i mark

Vid Pråmudden i Båtbyggartorp har tidigare funnits en sjöplacerad bensinstation. Det är oklart vilka markföroreningar denna har orsakat. I övrigt saknas uppgifter om eventuella föroreningar i mark eller byggnader i området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man 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.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet bedöms inte påverkas eller överskridas på grund av planförslaget.

Kultur

Kulturmiljö

Helhetsmiljön kring Södra Ed (Eds socken) som omfattar den gamla centralbygden i Eds socken kring Edssjön har såväl lokalt (*Upplands Väsby – kulturhistoriska miljöer 1988, Läns museibyrån*) som regionalt intresse (*Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, RUF*). Bebyggelsen domineras av herrgårdarna Edsby, Harva,

Bisslinge, Älvsunda och Antuna. Helhetsmiljöer är kulturhistoriskt värdefulla områden som har, en för kommunen, värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. Runsavägen utgör en äldre väg med höga kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns den kända fornlämningen RaÄ 35 (inom fastigheten Båtbyggartorp 1:10 samt delar av fastigheterna Båtbyggartorp 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:11) som är ett område med natur- och röjningssten. Området är till stor del anlagd tomtmark och det råder oklarhet om fornlämningens skick. Eventuella åtgärder på fastigheten kräver en arkeologisk besiktning för att avgöra fornlämningens värde. På plankartan finns en upplysning om fornlämningen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Bebyggelsen kring Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken kan karaktäriseras av fritidshus som med tiden har ändrat användning till permanent boende. Området etablerades vid 1900-talets början, med kompletteringar under decennierna fram till idag. Bebyggelsen är av naturliga skäl heterogen. Fortfarande finns fritidshus bland de dominerande permanentbostäderna. Något särskilt enskilt antikvariskt bevarandevärde bedöms inte föreligga. Fastighetsstrukturen är varierad och de flesta av fastigheterna inom planområdet är bebyggda.



Båtbyggartorp från nordväst.

Området karaktäriseras även av närheten till Mälaren samt den kuperade terrängen vilket ger utblickar och vattenkontakt både från Runsavägen och från bebyggelsen. Karaktären kännetecknas också av de förhållandevis stora tomterna, samt att bostadshusens

långfasader naturligt riktar sig mot vattnet av såväl utsiktsskäl, som topografiska förutsättningar. Bebyggelsen är inte enhetlig gällande materialval, form och färg.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen består av kompletteringar eller möjliga avstyckningar, som följer befintliga strukturer samt bidrar till att områdets karaktär med stora tomter och uppväxt vegetation, kan bibehållas. Minsta tomtstorlek är 1500 m². Byggrätterna får en storlek som möjliggör permanentboende. Inom planområdet medges 8 avstyckningar, samt en ny tillkommen bostadsgrupp motsvarande ca 18 fastigheter.

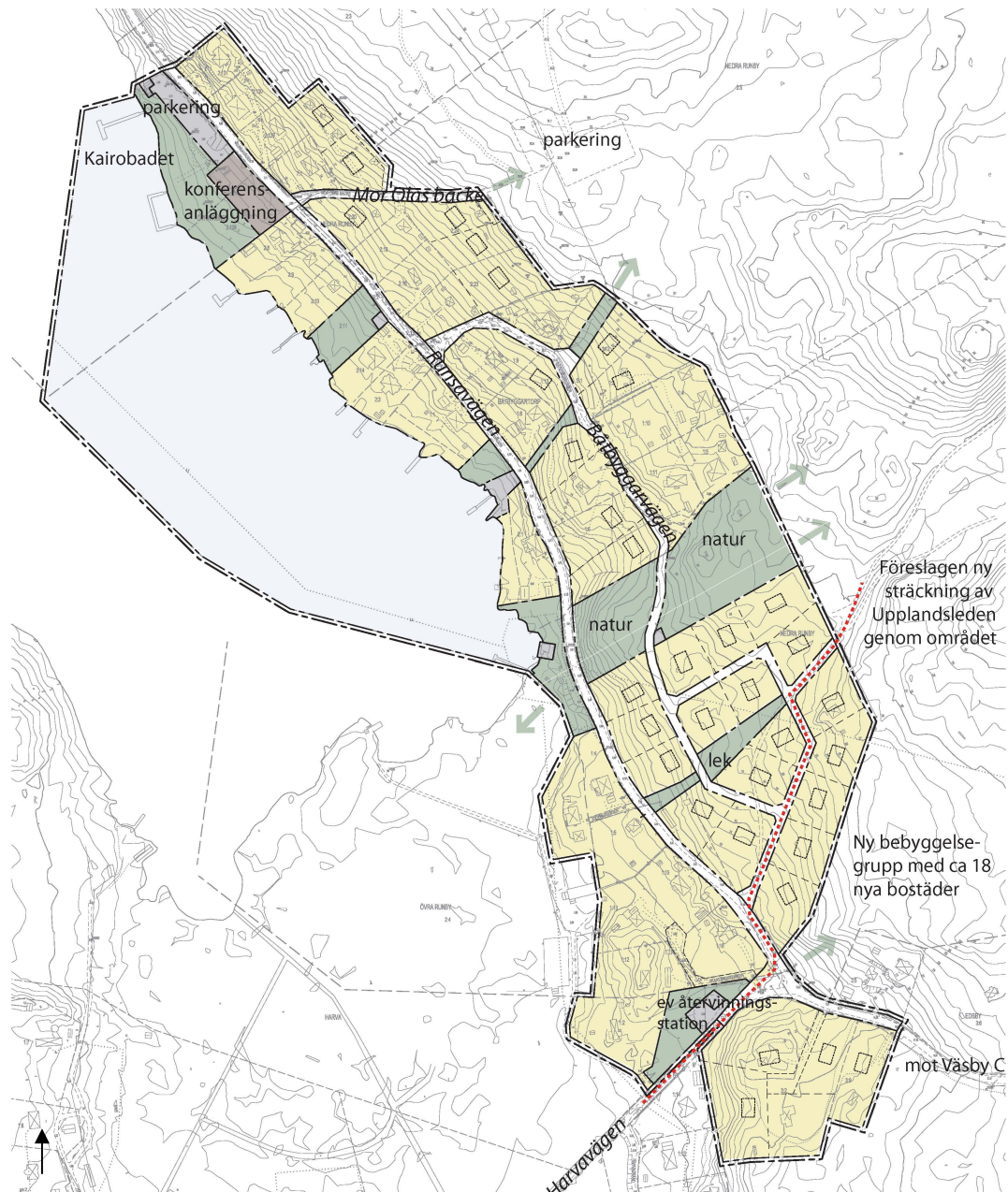


Illustration. Planområdet rymmer total ca 70 fastigheter för bostadsändamål.

Planförslaget är flexibelt utformat och ger stor valfrihet beträffande byggnadsutformning och husens placering. Detta motiveras då landskapets terräng inom planområdet är så pass skiftande att varje fastighet måste utgå från egna förutsättningar och anpassas till tomtens terräng och vegetation. Sprängning, schaktning och fyllning ska göras med minsta möjliga påverkan på naturvärdena, vilket även regleras med en planbestämmel-

se. Ny bebyggelse ska hålla samma skala som befintlig, även om formspråket kan variera.

På varje fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Byggnadsarean begränsas till högst 160 kvm och bruttoarean till högst 250 kvm. En bestämmelse om en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 8 meter införs i planen. Två våningar tillåts inom hela planområdet. Takvinkeln är obegränsad när det gäller huvudbyggnaden, men den högsta nockhöjden på 8 meter innebär att man i princip kan ha en takvinkel på mer än 27 grader om två fulla våningar byggs. Huvudbyggnad får inrymma två lägenheter. Huvudbyggnad får även inrymma bostadsanknuten icke störande verksamhet om högst 50 kvm lokalyta. Ytan inräknas i huvudbyggnadens totala bruttoarea.

Komplementbyggnader, som garage, uthus och växthus får omfatta en byggnadsarea om högst 60 kvm i ett plan, varav den största får ha en byggnadsarea på högst 40 kvm. Komplementbyggnader begränsas i antal till högst två stycken på varje fastighet. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och får inte placeras närmare tomtgränsen än 1 m. Nockhöjden för komplementbyggnader får ej överstiga 4,0 meter och taklutningen begränsas till 27 grader.

Inom ett område vid vattnet, på del av fastigheten Båtbyggartorp S:1 och 2:1, ger detaljplanen möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader för föreningens behov. Detta kan ske i anslutning till bryggan och utgöras av till exempel bastu, båthus eller sjöbod.

Konsekvenser

Totalt medges ca 26 nya tomtplatser inom planområdet. Planförslaget innebär att området förtätas och anpassas för åretruntboende. Detta kommer leda till att områdets karaktär kan förändras och de delar av området som har karaktär av fritidshusområde kommer på sikt att försvinna. Tomterna är anpassade till befintlig bebyggelse och struktur. Tomternas storlek bidrar också till att bibehålla områdets karaktär med naturlig terräng och upp vuxen vegetation.

Tillgänglighet

Områdets olika topografiska förutsättningar innebär ur tillgänglighetssynpunkt besvärliga tillfarter och entréer till vissa fastigheter och bostäder. Alla bostäder måste kunna nås med bil. Bebyggelsens placering och utformning ska säkra en god tillgänglighet till husens entréer. Souterränghus kan vara ett bra alternativ på kuperade tomter. Det kan i vissa delar vara förödande för områdets karaktär med alltför omfattande markförändringar. Därför måste denna fråga särskilt uppmärksammas vid bygglovhanteringen för att om möjligt undvika onödiga sprängningar eller uppfyllningar.

Arbetsplatser

Inom området finns för närvarande en bad- och konferensanläggning som den största arbetsplatsen och som för närvarande drivs av Väsby Simsällskap.

Service – offentlig och kommersiell

Förskola med en avdelning (ca 20 barn) finns i närheten av Harva gård, sydväst om planområdet. Närmaste livsmedelsbutik och kommunal skola finns i Runby, ca 3,5 km från planområdet. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service samt kommunens huvudbibliotek är avståndet ca 4,5 km. Planerad utbyggnad innebär i dags-

läget inga förändringar för servicenivån. På sikt kan Kairobadet komma att omlokaliseras.

Skyddsrum

Något krav på att bygga skyddsrumspatser inom området finns inte.

Friluftsliv, lek och rekreation

I omgivningen finns utmärkta förutsättningar för rekreation i många former. Genom området passerar Upplandsleden. Vid Harva följer leden Harvavägen varefter den efter Runsavägen viker in i skogen mot norr, ovanför befintlig bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsegruppen på fastigheten Nedra Runby 1:1 innebär en mindre justering av leden. Inom planområdet säkras även gröna kopplingar ut till naturen från bostadsbebyggelsen i syfte att göra rekreationsområdena tillgängliga för de boende samtidigt som grönområden flätas in i bostadsbebyggelsen.

I norra delen av planområdet finns Kairobadet, som är en populär mötesplats, speciellt sommartid. Möjligheter att på allmän platsmark kunna få vattenkontakt finns även genom två park- och naturområden söder om Kairobadet. På fastigheten Nedra Runby 2:11 finns möjlighet att iordningställa en gemensam brygga och parkbänk. Natursläppen söder om Båtbyggartorp 1:1 och 2:1 finns i syfte att allmänheten ska kunna nå stranden. På fastigheten Nedra Runby 1:1 finns en anläggning för intag för fjärrkyla. Anläggningen säkras i detaljplanen och omkringliggande mark är utlagt som parkmark, tillgänglig för allmänheten.

Förutsättningarna för småbarnslek finns på de förhållandevis stora tomterna. En allmän kvarterslek kan anordnas i anslutning till Kairobadet om behov föreligger. Inom den nya bebyggelsegruppen öster om Skarvängskroken planeras en mindre lekplats. En eventuell mindre bollplan kan anordnas, utanför planområdet, på kommunens mark vid strandängarna söder om Harvaviken. För övrigt har omgivningarna stora möjligheter till spontan lek.

Vattenområden

Mälaren och tillgängligheten till vattnet är en stor tillgång för området. Inom planområdet ingår ett ca 9 ha vattenområde. En stor del av strandlinjen i planområdet ligger inom tomtmark. På plankartan betecknas dessa vattenområden WB₁, WB₂ och WB₄ vilket innebär att en mindre brygga, högst 2 meter bred, får anläggas för intilliggande fastighets eget behov. Bryggor inom WB₁, WB₂ och WB₄ ska till form, storlek och utförande anpassas till de behov som kan anses rimliga för förtöjning av mindre fritidsbåtar.

Vid Kairobadet finns i detaljplanen rätt att anlägga badbryggor (WB₃ på plankartan).

Strandskydd

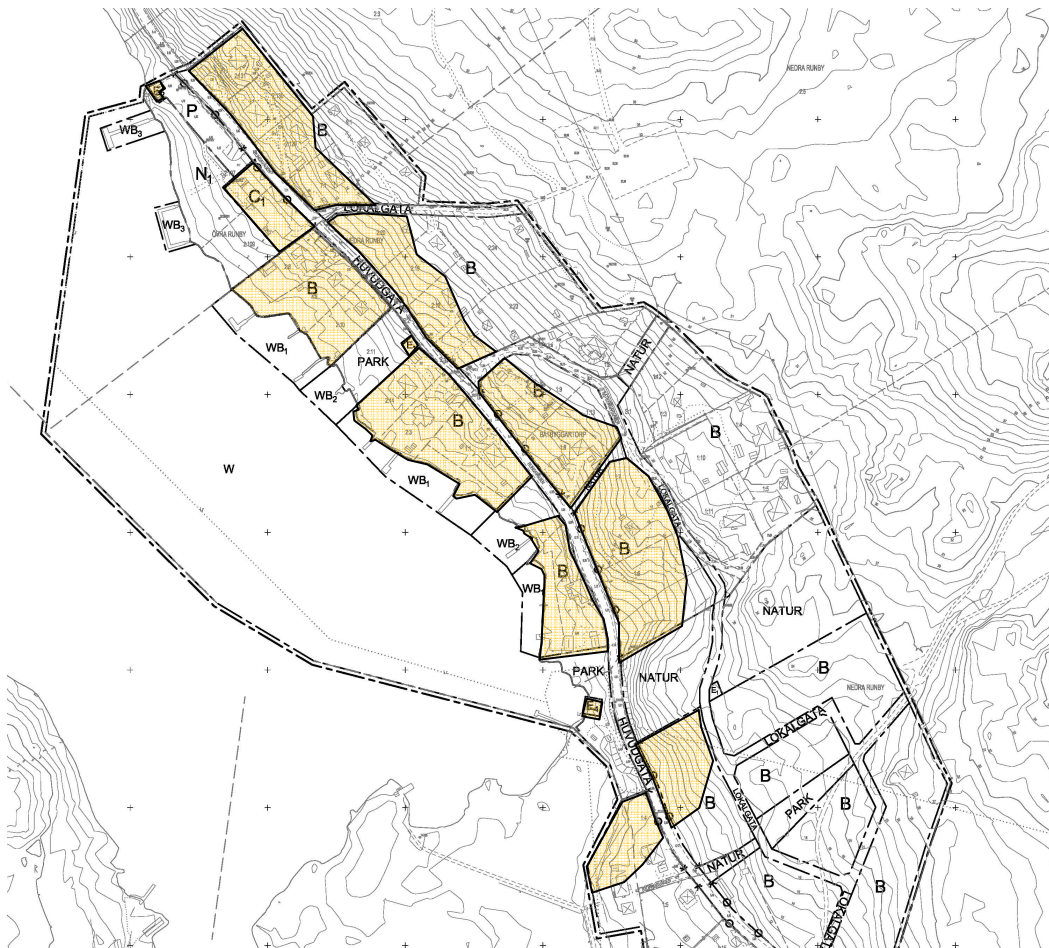
För närvarande råder strandskydd motsvarande 100 meter efter hela Mälarstranden inom planområdet samt 100 meter ut i vattnet. För en mindre sträcka vid fastigheten Övra Runby 2:4 är strandskyddet upphävt. Inom planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder (B), konferensanläggningen (C₁), båtuppläggningsplats (V₁) samt tekniska anläggningar (E-områden) inom 100 meter från strandlinjen. För att beslutet om upphävandet av strandskydd ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Motiven är bland annat att berörda områden är redan ianspråktagna samt nyttjas och sköts framförallt som tomtmark.

De privatiserade områdena fyller ingen funktion för det rörliga friluftslivet och är redan att betrakta som hemfridszon. Naturvärdena inom områdena bedöms begränsas till den grönstruktur som villatomter idag bidrar till i området. Påverkan på de biologiska värdena bedöms därför vara godtagbara. Konferensanläggningen attraherar tillfälliga besökare och verksamheten begränsar inte allmänhetens tillträde till själva stranden.

Strandskyddet föreslås vara kvar inom allmän platsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA, NATUR och PARK), inom område för friluftsbadet (N_1) och parkeringsplats (P) samt öppet vatten (W) och inom områden markerade för bryggor (WB_1 , WB_2 , WB_3 och WB_4). För att anlägga bryggor inom dessa områden krävs strandskyddsdispens.

Enligt miljöbalken återinträder strandskyddet när en fastställd byggnadsplan ersätts av en ny detaljplan. Detta påverkar en mindre del av kvartersmarken på fastigheterna Nedra Runby 1:5 och Övra Runby 2:4 som kommer att påverkas av återinträtt strandskydd. Även inom dessa delar föreslås strandskyddet att upphävas.

Kommunen har begärt hos Länsstyrelsen att gällande strandskydd vid Mälaren upphävs inom den kvartersmark som berörs.



Illustrationen visar vilka delar (skrafferade ytor) där strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Allmänheten kommer fortfarande ha tillgänglighet till området vid Kairobadet, vilket säkras i detaljplanen (N_1). Möjligheter att för allmänheten nå vattnet inom planområdet finns på ytterligare tre platser söder om Kairobadet markerade som parkmark.

Gator och trafik

Biltrafik

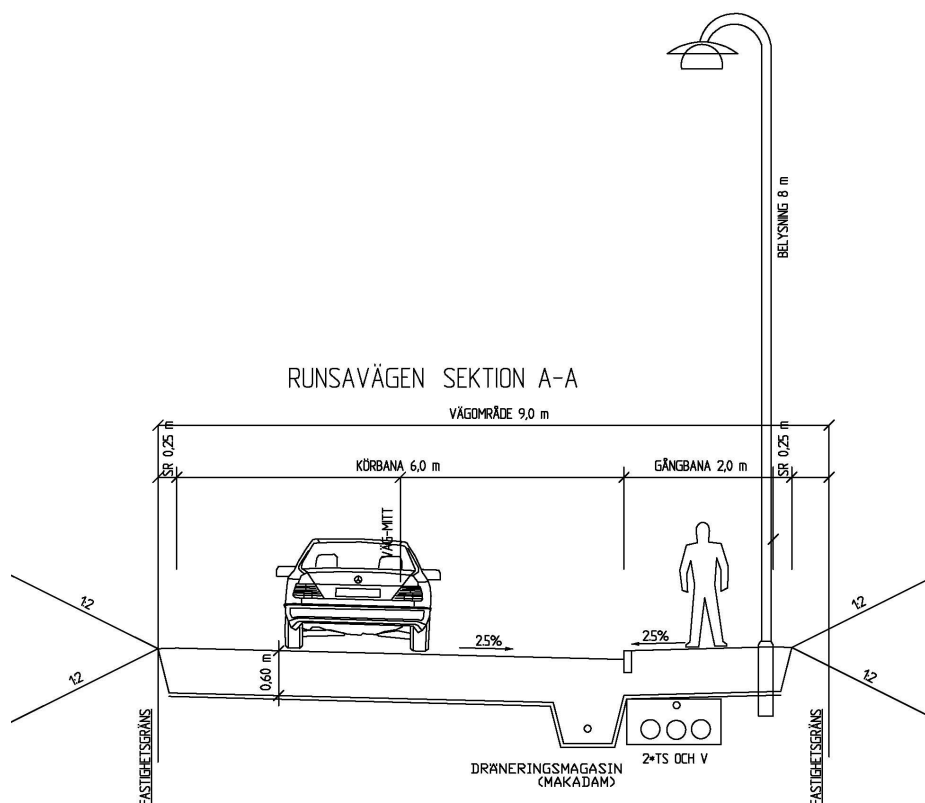
Förutsättningar

Planområdet trafikförsörjs av Runsavägen via Mälarvägen. Trafikmängden på Runsavägen är för närvarande 900 – 1000 fordon per vardagsmedeldygn. Genom föreslagen bebyggelse både inom detaljplanen för Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken samt kommande detaljplan för Harva kan området komma att kompletteras med ca 40 – 50 hushåll. Totalt bedöms trafikökningen bli ca 200 bilar per vardagsmedeldygn, vilket inte bedöms påverka trafiksituationen i någon nämnvärd grad.

Runsavägen genom planområdet utgör en del av en äldre bevarad vägsträckning med kulturhistoriska värden. Området har idag en lantlig trädgårdskänsla med mycket grönska. Trafikverket är väghållare och standarden är låg vad avser vägbredd och linjeföring i såväl vertikal som horisontal. Några speciella anordningar eller hänsyn till gång- och cykeltrafik saknas. Runsavägen, som fungerar som huvudgata för området, har en viktig funktion och vägen trafikeras av busstrafik. I övrigt finns såväl samfärdig väg samt några servitutvägar. Dessa vägar är generellt av enkel standard, på flera ställen med påtagliga lutningar.

Förändringar

I planförslaget föreslås Runsavägen, Mor Olas backe, Båtbyggargvägen, samt vägarna inom den nya bebyggelsegruppen öster om Skarvängskroken bli allmänna vägar, med kommunen som huvudman. Vägarna föreslås asfalteras och förses med gatubelysning.



Principsektion för Runsavägen inom planområdet med en körbana på 5,5 – 6 meter samt en gångbana på 2 meter. (Bjerkning)

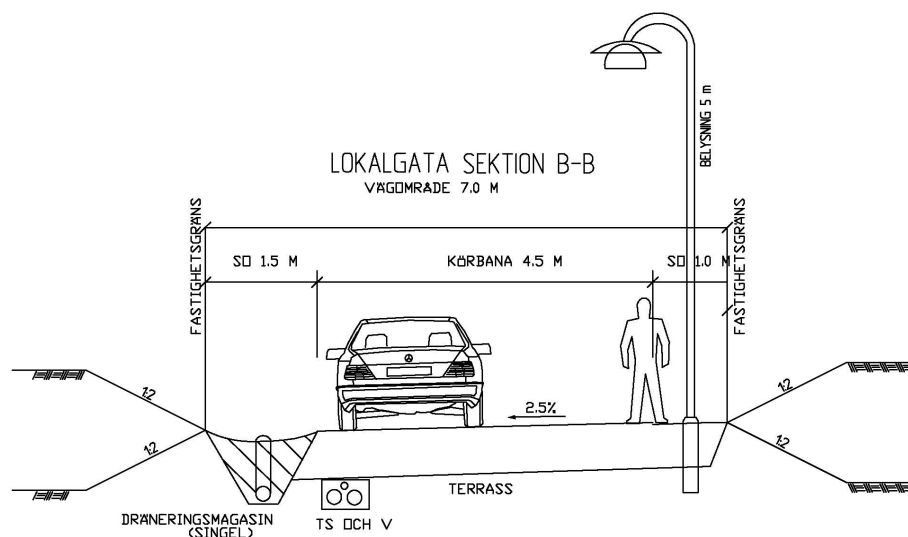
Runsavägen

Runsavägens nuvarande sträckning bevaras med hänsyn till landskapsbilden samtidigt som vissa trafiksäkerhetshöjande åtgärder måste tillåtas. Runsavägen föreslås omfatta en 5,5 - 6 meter bred körbana, vilket överensstämmer i stort sett med dagens situation. Vägområdet kompletteras med en ca 2 meter bred gångbana. Stödmurar och en anpassning till rådande terrängförhållanden blir nödvändigt för att öka trafiksäkerheten och standarden på vägen. Viss inlösen på tomtmark kommer att bli aktuellt. Trafikverket har som väghållare möjligheter att förbättra vägstandarden på Runsavägen mellan Mälärvägen och Harvavägen.

Korsningen Harvavägen/Runsavägen föreslås få en ny utformning för att förbättra sikten och höja trafiksäkerheten. En konsekvens blir att den befintliga höga granen måste tas ned.

Övriga vägar

Båtbyggargvägen, Mor Olas backe och det tillkommande lokala vägnätet kommer att bestå av en ca 4- 4,5 meter bred körbana. Vägarna asfalteras och förses med gatubelysning. Vägen kommer inte förses med gångbana.



Principsektion för lokalgata inom planområdet med en körbana på ca 4,5 meter. (Bjerkning)

Förslaget innebär att Båtbyggargvägen förlängs för att bindas samman med det föreslagna bebyggelseområdet söder om Båtbyggartorp. Genom denna förlängning skapas möjligheten till en utbyggnad av VA-nätet, en bättre framkomlighet för boende samt bättre tillgänglighet för större fordon som till exempel renhållningsfordon. En möjlighet till backvändning för större fordon skapas i anslutning till ett av naturstråken.

Konsekvenser

Karaktären av Runsavägen genom Båtbyggartorp och Kairo kommer att förändras då trafiksäkerhetshöjande åtgärder, som breddning och anläggande av gångbana kommer möjliggöras. Vägens sträckning kommer dock vara kvar och utformningen av vägområdet och marken på intilliggande fastigheter blir viktigt för karaktären av vägen.

En ny utformning av korsningen vid Harvavägen/Runsavägen innebär att den befintliga stora granen måste tas ned.

Gestaltungsprinciper för Runsavägen

Gestaltningen av vägområdet är viktigt för upplevelsen av området och att karaktären av landsväg kan bibehållas. Bland annat placeras tillkommande bebyggelse indraget från vägen.

Genom förstärkning av småskaligheten i området, med individuella anpassningar till olika tomter och terrängförhållanden, kan Runsavägens karaktär av en landsväg bevaras.

Vid skogsmark och naturmark, eller där bebyggelse placeras långt från Runsavägen kan avgränsningen utgöras av slänt (max lutning 1:2) med ängsvegetation som under vegetation och friväxande planteringar av tåliga buskar med naturmarkskaraktär. Närmast Runsavägen bör låg vegetation planteras, för sikt och säkerhet.



Illustrationen visar förslag till gestaltning av Runsavägen, vid anslutning till skogs- eller naturmark. (Illustration: Bjerking)

Vid bebyggda tomter kan avgränsningen utgöras av slänt med friväxande låga planteringar av tåliga buskar med trädgårdskaraktär. På vissa delar är terrängen så pass kraftig att stödmurar måste anläggas, eventuellt med terrassering om höjdskillnaden är stor.

Vid terrassering av murar placeras murarna med tillräckligt avstånd för att planteringar kan rymmas. Murar kan även förses med fallskydd i form av trästaket eller smidesräcken.



Illustrationen visar förslag till gestaltning av Runsavägen, med stödmur vid anslutning till bebyggda tomter. (Illustration: Bjerking)



Illustrationen visar förslag till gestaltning av Runsavägen med slänt tillsammans med friväxande låga planteringar av tåliga buskar med trädgårdskaraktär, vid anslutning till bebyggda tomter. (Illustration: Bjerking)

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Det finns idag inga särskilda gång- och cykelvägar inom planområdet. För gående och cyklister kännetecknas området av blandtrafik. Speciellt under sommartid är cyklister frekventa på Runsavägen. Standarden på vägen och trafiksäkerheten är låg. Långtomtastigen som kan uppfattas som en gång- och cykelväg, går genom skogen och förbinder Runby Backar med Kairo. Otryggheten på denna förbindelseled är påtaglig, då bland annat belysning saknas.

Förändringar

Inom planområdet föreslås en gångbana längs Runsavägens östra sida från korsningen Harvavägen-Runsavägen fram till Kairobadet, vilket skapar förbättringar för de oskyddade trafikanterna. En separat gång- och cykelväg är inte möjligt att anläggas genom

planområdet, bland annat pga utrymmesskäl. På vissa sträckor, där det är möjligt att från fastigheter ordna utfart mot annan väg, begränsas möjligheten till utfart mot Runsavägen

Konsekvenser

En gångbana längs Runsavägen innebär att trafiksäkerheten och tillgängligheten kan förbättras i området.

Markintrång och släntanpassning

För att jämna ut nivåskillnader mellan väg och omgivning är det ibland nödvändigt att anlägga slänt eller stödmur. På plankartan finns en planbestämmelse (z) som möjliggör släntintrång eller stödmur på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Det relativt marginella tillskottet av bostäder som planförslaget medger, bedöms inte påverka turtätheten för bussen mellan pendeltågsstationen och Runsa slott. Möjliga lägen för busshållplatser föreslås i anslutning till Kairobadet samt vid korsningen Harvavägen/Runsavägen.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna motsvarar två bilplatser per hushåll och ska tillgodoses på fastighetsmark.

Ovanför Mor Olas backe ligger för närvarande merparten av parkeringen till Kairobadet. Den rymmer ca 100 bilplatser. Parkeringen ligger ca 250 meter från badet och Mor Olas backe som är tillfart och har en väg lutning som överstiger 10 %. Tillgängligheten till badet är således låg och otillfredsställande speciellt för människor med rörelsehindrar, men även för andra besökare. I anslutning till konferensanläggningen finns en parkering för ca 25 bilplatser dit handikappfordon kan hänvisas tillsammans med nyttjare av konferensanläggningen. En allmän parkering finns även i korsningen Harvavägen – Runsavägen och rymmer ca 20 parkeringsplatser. En eventuell framtida återvinningsstation måste samordnas med parkeringsplatsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. Samhällsbullret i kommunen kommer från väg-, tåg- och flygtrafik, men även ljud från t.ex. fläktinstallationer höjer bakgrundsnivån. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg, som antogs av riksdagen 1997. Boverket har i Allmänna råd 2008:1, (Buller i planeringen), gett vägledning för planering för bostäder i områden som är utsatta för buller från väg- och tågtrafik.

Boverket anger att huvudregeln är att vid planering bör följande krav uppfyllas:

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

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets Byggregler.

Boverket anger under vilka förutsättningar avsteg kan göras från huvudregeln. Principer anges för avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen.

För flygtrafik finns genom riksdagens beslut långsiktiga riktvärden för buller. De ljudnivåerna ligger till grund för avgränsningen av området för riksintresset buller från Arlanda flygplats.

Planområdet är påverkat av ljud från vägtrafik, flyg och Kungsängens skjutfält. Boende i området uppger att det även hörs från bergtäkt och krossanläggning vid Vällstaverken, drygt 2 km från planområdet.

Ljudet från Kungsängens skjutfält, på andra sidan Mälaren, kan momentant uppfattas som störande. Ljudet understiger gällande riktvärden för stora delar av planområdet. En mindre del av befintlig bebyggelse finns innanför samrådsområdet och berörs av bullernivåer över riktvärdet.

Planområdet ligger utanför gränserna för influensområdet buller från riksintresset Arlanda både när det gäller område med mer än tre bullerhändelser över 70 dBA maximal ljudnivå per medeldygn och område med mer än 55 dBA FBN (flygbullernivå), men är ändå påverkat av den flygtrafik som sker över Upplands Väsby tätort.

Även om ljud hörs från Vällstaverken, har inget framkommit som tyder på att verksamheten bedrivs på sätt som strider på givet miljötillstånd varken när det gäller ljudnivåer eller tider.

Trafikbuller från väg

Trafikmängden på Runsavägen är idag 900 – 1000 fordon per vardagsdygn. Sommartid ökar trafiken kraftigt genom biltrafik till Kairobadet. Avsteg från riktvärdena för vägtrafikbuller föreslås inte för denna detaljplan. En bullerutredning, upprättad 2010-03-11, visar att samtliga tillkommande bostadshus uppfyller målet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför samtliga bostadsrum. Vid samtliga bostäder kan en uteplats anordnas med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Ljudnivån inomhus; 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå, kan klaras för nytillkommande bostäder. För befintliga bostäder får detta aktualiseras i samband med klagomål på störningar, där önskemål om utredning och eventuella åtgärder får riktas mot väghållaren Vägverket. Situationen för befintliga bostäder kan även uppmärksammas vid eventuellt bygglov för tillbyggnad.

Elektromagnetisk strålning

Strax utanför den östra delen av planområdet finns en 10 kV-kraftledning. Enligt standardberäkningar krävs att avståndet till byggnader där människor stadigvarande vistas, är minst 14 meter, så att magnetstyrkan inte överskrider kommunens riktvärde på 0,2 µT. Detta klarar också kravet på avstånd för risker vid eventuell nedfallande ledning, som är 10 meter. Kraftledningen planeras att grävas ned i samband med genomförandet av detaljplanen. Magnetfältutbredningen minskar vid nedgrävning.

Insatstid och framkomlighet för räddningstjänsten

Insatstiden för räddningstjänsten (brandkår, ambulans) ligger inom 10 minuter. Den faktiska insatstiden kan dock överstiga 10 minuter. Brandkåren Attunda planerar att ersätta brandstationen i Upplands Väsby med en brandstation i Rotebro. Detta medför att räddningstjänstens insatstid för det planerade området kan förväntas vara cirka 15 minuter. Framkomligheten för delar av området förbättras genom den föreslagna förlängningen av Båtbygarvägen.

Risk för översvämning och skred

Risker för översvämning finns i princip efter hela Mälarstranden. Särskilt påtagligt är detta vid strandängarna söder om Harvaviken, sydväst om planområdet. De scenarior som utgör planeringsunderlag grundar sig på 100-årsregn eller 10 000-årsregn. Om detta skulle inträffa beräknas Mälaren stiga med 1,25 respektive 2,3 meter.

Inga nya avstyckningar för bostadsändamål närmast strandzonen tillåts inom planområdet. På de fastigheter som är belägna vid stranden har områden med mark som endast får bebyggas med uthus samt mark som inte får bebyggas lagts in på plankartan i närheten vattnet.

Hästverksamhet

En mindre verksamhet för hästhållning och hästagar finns i anslutning till planområdets sydvästra del. I direkt anslutning till hästverksamheten finns åtta befintliga fastigheter för bostadsändamål. Närmast föreslagna tillkommande bostadsfastighet ligger ca 70 meter från verksamheten.

De störningar som kan uppstå från hästverksamhet är lukt av gödsel, flugor samt spridning av hästallergen. När det gäller risk för spridning av hästallergen har länge tillämpats 200 meter som skyddsavstånd mellan stall och planerad ny samlad bostadsbebyggelse eller nytt stall och befintliga bostäder. Forskning bedrivs när det gäller spridning av hästallergen. Resultat har visat att spridningen av allergen med luft inte sker i den omfattning som man tidigare har trott. Den väsentliga allergenspridningen sker med människors kläder och djurkontakt.

Detta område är idag en lantlig miljö där hästar får antas förekomma. Det lantliga läget är troligen en av huvudorsakerna till att man väljer att bo här. Betande djur hjälper dessutom till att bibehålla det öppna kulturlandskapet och samtidigt förhöja naturupplevelsen. Närheten till hästverksamhet bedöms inte hindra utbyggnaden av nya bostäder i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom området. Markförlagd respektive sjöförlagd ledning finns till Harva och Skarvängskroken respektive Kairo och Båtbyggartorp. För närvarande är bara delar av bebyggelsen i området anslutna till det kommunala nätet och det finns ett antal enskilda avloppsanläggningar. På grund av miljöskäl tillåter inte länsstyrelsen att fler fastigheter ansluts till befintlig sjöledning.

Pumpstationer som leder avloppsvattnet till kommunalt spillvattennät finns vid Kairo och Skarvängskroken. Bostäder och verksamheter vid Skarvängskroken, Kairo konferensanläggning samt några privata enskilda fastigheter vid Båtbyggartorp är anslutna till detta system. Ett fåtal av de enskilda avloppsanläggningarna saknar för närvarande egentlig rening och utgör en föroreningsbelastning för Harvaviken och utgör en risk för vattenkvalitén.

Förändringar

Kommunens huvudinriktning är att samtliga fastigheter ska ansluta sig till ett utbyggt kommunalt VA-nät. Kommunens avloppsnät bedöms ha kapacitet för såväl befintlig som kompletterad bebyggelse om sjöledningen i Harvaviken ersätts med ett LTA-system för varje fastighet, som ansluts till en ny gemensam ledning i Runsavägen.

Konsekvenser

Ledningsdragningen i den relativt kuperade terrängen kommer att innebära begränsade intrång på befintliga fastigheter. Topografin innebär även visst släntintrång på enskilda fastigheter. Under utbyggnadstiden kommer framkomligheten att vara begränsad på grund av det smala vägområdet för Runsavägen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar till en miljömässigt hållbar utveckling, med framför allt minskat utsläpp av föroreningar till Mälaren.

Dagvatten

Genom en förtätning och utbyggnad i området kommer andelen hårdgjorda ytor att öka. Mark som idag infiltrerar regnvatten kommer att delvis hårdgöras och mängden dagvatten ökar. Kommunens dagvattenpolicy från september 2001 (samt en bilaga till denna från maj 2007) ska gälla vid en utbyggnad av området. Dagvattenhanteringen ska enligt dagvattenpolicyn i första hand ske genom lokalt omhändertagande av dagvattnet från kvartersmark. De relativt stora fastigheterna inom planområdet underlättar detta. Storleken på fastigheterna gör det även möjligt att anlägga perkolationsmagasin inne på tomtmark.

I samband med detaljplanearbetet har en dagvattenutredning upprättats (Bjerking, 2010-03-22). Dagvatten från Runsavägen leds via filterbrunnar till makadamfyllda rörgrovar som då fungerar som fördröjningsmagasin och även ger viss rening. Dagvatten från lokalatorna leds i makadamdiken där det fördröjs och renas för att sedan ledas vidare till Runsavägens dagvattensystem.

Dagvattnet från vägarna leds till fyra platser med fördröjningsmagasin. En av dessa ligger på parkmark och två ligger i anslutning till de två parkeringsplatserna. Ett fördröjningsmagasin är beläget inom kvartersmark, inom fastigheten Båtbyggartorp S:1, och kommer på plankartan att säkras med ett område tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u-område). Dagvattnet från parkeringsytorna behöver oljeavskiljas innan det leds till fördröjningsmagasinet. Från fördröjningsmagasinet släpps dagvattnet till en översilningsyta innan det når Mälaren.

Öster om planområdet finns ett skogsområde. Cirka 22 ha av detta område avvattnas in på det område som omfattas av utredningen. Dagvatten från detta område föreslås ledas i gräsbeklädda svackdiken och därefter släppas ut i naturmark där det kan infiltrera.

Värme

Föreslagen komplettering av bebyggelsen ger inte underlag för t ex fjärrvärme som ur miljösynpunkt är att föredra. Däremot uppmuntras möjligheterna att minska elbehovet genom t ex passivhus, solpaneler, bergvärme mm.

Fjärrkyla

Sigtuna Fastigheter AB, dotterbolag till Fortum, har tillstånd enligt Miljöbalken att nyttja vattnet från Mälaren för produktion av fjärrkyla på företagets anläggning Vilundaver-

ket i Upplands Väsby. Vattenintaget sker vid fastigheten Harva 1:3 som ägs av kommunen. Anläggningen säkras i detaljplanen.

El och tele

Öster om planområdet passerar en 10 kV luftledning för el som i samband med genomförandet av detaljplanen föreslås grävas ned. En befintlig transformatorstation finns vid Båtbyggargvägens utfart mot Runsavägen. Stationen föreslås att flyttas ca 45 meter till andra sidan Runsavägen. Ytterligare en transformatorstation planeras i anslutning till den nya bebyggelsegruppen, öster om Skarvängskroken.

Genom det område som föreslås för nya bostäder öster om Skarvängskroken korsas en teleledning som tagits ur drift, vilken kommer att grävas upp.

Avfall

För närvarande sker sophämtningen från enskilda behållare. I Kairo och Båtbyggartorp är de topografiska förutsättningarna sådana att sopbilar, speciellt vintertid, inte klarar hämtning vid varje enskild fastighet. Föreslagen förlängning av Båtbyggartorpsvägen samt utrymme för ”backvändning” förbättrar framkomligheten och möjliggör sophämtning för stora delar av planområdet. Mor Olas backe kommer även i fortsättningen ha en kraftig lutning.

Närmaste återvinningsstation för förpackningar ligger vid Finnvids väg, ca 3 km från de centrala delarna av planområdet. Inom planområdet har mark reserverats på kommunens fastighet Harva 1:3 för att i en framtid kunna iordningställa en återvinningsstation för området. Ytan för återvinningsstationen måste samordnas med den befintliga parkeringsplatsen.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Genomförandetid

För allmän platsmark och u-områden börjar genomförandetiden gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år. För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 1,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år.

På sikt ska Kairobadet eventuell omlokaliseras. En plats kommer att studeras i den fördjupade översiktsplanen för de västra kommundelarna. Området vid friluftsbadet och konferensanläggningen har därför getts en kortare genomförandetid på 5 år med början 1,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglövspliktens omfattning

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

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 5:18) samt miljöbalken (MB 6:11) 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 miljö kvalitetsnormer 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 har i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret utfört en behovsbedömning i programskedet. Denna bedömning har utgått från platsens förutsättningar, påverkan på området och planens utformning. Bedömningen är att detaljplanens genomförande kan få negativa effekter, men att dessa inte är så betydande, då förebyggande åtgärder beskrivna i bifogad handling kommer att vidtas. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor belyses i planbeskrivningen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Inga förändringar har framkommit under detaljplaneskedet som förändrar bedömningen i programskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Jakobsson	stadsbyggnadskontoret, plan
Fredrik Drotte	stadsbyggnadskontoret, plan
Mats Olsson	stadsbyggnadskontoret, trafik
Karin Olsson	stadsbyggnadskontoret, bygglov
Per-Olov Nilsson	stadsbyggnadskontoret, exploatering
Florence Olsson	stadsbyggnadskontoret, exploatering
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret
Nils Odén	teknik och fastighet, park
Carl Bachman	teknik och fastighet
Nils Halvares	teknik och fastighet, VA
Thomas Johansson	teknik och fastighet, gator

MEDVERKANDE KONSULTER

Rolf Engström	Bjerking 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 9 §.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar t.ex. balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)

Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida.

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

ANALYSER OCH UTREDNINGAR

- Landskapsanalys Upplands Väsby – Västra kommundelarna, (Ekologigruppen AB, 2007-11-30).
- Naturinventering Upplands Väsby kommun, (Ekologigruppen AB, november 2008).
- Karaktärisering av Mälarstranden i Upplands Väsby, (Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB 2007-02-02).
- Dagvatten i Oxundaåns avrinningsområde – policy, råd och riktlinjer (policy 2001, bilaga 2007).

BILAGOR TILL DETALJPLANEN

- Trafikbullenutredning, (Bjerking 2010-03-11)
- Dagvattenutredning, (Bjerking 2010-03-25)

Stadsbyggnadskontoret

Augusti 2010

Christer Björklund
chef stadsbyggnadskontoret

Mats Jakobsson
planarkitekt