



Detaljplan för

Västra Eds Allé

Upplands Väsby kommun

Planbeskrivning – *Samråd*

Februari 2025

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen 2010:900

Diarienummer KS/2023:170



**UPPLANDS
VÄSBY**

Innehåll

1. Inledning.....	3
1.1 Handlingar	3
1.2 Planens syfte.....	3
1.3 Planprocessen	4
1.4 Bakgrund.....	4
1.5 Plandata.....	4
2. Förslag och konsekvenser	7
2.1 Planförslaget.....	7
2.2 Kulturmiljö.....	12
2.3 Natur och ekosystemtjänster.....	13
2.4 Gator, trafik och parkering.....	15
2.5 Gestaltning	18
2.6 Barnperspektiv	23
2.7 Teknisk försörjning.....	23
2.8 Hälsa och säkerhet	26
2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	31
2.10 Undersökning	32
2.11 Motiv till detaljplanens regleringar.....	33
3. Genomförande.....	37
3.1 Avtal	37
3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder	37
3.3 Tekniska åtgärder	40
3.4 Ekonomiska åtgärder.....	40
3.5 Organisatoriska åtgärder	42
3.6 Administrativa frågor.....	42
4. Förutsättningar.....	43
4.1 Riksintressen och regionala program.....	43
4.2 Kommunala planer och program	43
4.3 Natur och ekosystemtjänster.....	45
4.4 Bebyggelse	49
4.5 Kulturmiljö.....	50
4.6 Gator, trafik och parkering.....	55
4.7 Teknisk försörjning.....	56
4.8 Hälsa och säkerhet	57
4.9 Begreppsförklaringar	60

I. Inledning

I.1 Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning

Utredningar

- Gestaltungsprogram, Tolark, 2024-12-20
- Barnkonsekvensanalys, Afry, 2025-01-02
- Naturvärdesinventering, Ensucon, 2024-10-03
- Kulturmiljöanalys, Afry, 2025-01-09
- Flygbullerutredning, Vernamack, 2024-12-19
- Flygbullermätningar, Swedavia, 2024-12-18
- Bullerutredning, Efterklang, 2024-12-05
- Trafikanalys, Ramboll, 2024-10-02
- Behovsanalys parkering, Ramboll, 2024-04-23
- Dagvattenutredning, Ensucon, 2024-12-18
- MUR Marktekniskt undersökningsrapport, AWER, 2024-06-14
- Miljöteknisk rapport, Ensucon, 2024-06-12
- PM geoteknisk förundersökning, AWER, 2024-06-14
- Vibrationsutredning, Nitro Consult, 2024-10-31
- Avfallsutredning, Afry, 2025-02-07
- PM jordbruksmark, Upplands Väsby kommun, 2025-02-25

I.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa ett skolområde med tillhörande sporthall, en 11-spelsplan för fotboll samt ett nytt bostadsområde med villor och parhus som har trädgårdsstadskaraktär med riklig grönska. Planens utformning ska präglas av ett respektfullt möte mellan befintlig och ny bebyggelse. Gestaltningen av området är viktig ur två aspekter: för att skapa ett respektfullt möte mellan det befintliga och det nya samt att området är placerat på randen av den viktiga naturmiljön. Både skolbyggnaderna och de nya bostäderna får därför högkvalitativa material och genomtänkt färgsättning, så att de smälter in i landskapet. Mötet mellan den nya bebyggelsen och den omgivande skogen sker med stor respekt, då de flesta byggnaderna håller avstånd från skogskanten. Detta gör att fältet, som är en viktig del av landskapet, fortfarande kan skönjas tydligt. Brynmiljön mellan skogen och fältet bevaras och respekteras i planens utformning. Samtidigt är det viktigt att skapa tydliga stråk för framkomlighet och orientering till skolans olika funktioner.

Placeringen av skol- och idrottsbyggnaderna är strategiskt vald för att skydda mot flygbuller och möjliggöra stora, lekvänliga friytor på båda sidor om skolbyggnaden. Sporthallen placeras så att den skärmar det befintliga bostadsområdet från aktiviteter på fotbollsplanen. Mindre stråk av jordbruksmark bevaras i form av ängsmark och ska vara en pedagogisk resurs. Grönskan ska fortsatt vara ett framträdande inslag i området. Befintliga och nyplanterade trädalléer är av stor betydelse för att stärka områdets identitet och skapa en koppling till dess historia.

Ett parkstråk planeras för att fylla flera viktiga funktioner. Det ska binda samman det befintliga området med det nya, skapa utrymme för rekreation samt fungera som en gräns mellan det befintliga bostadsområdet och den nya bebyggelsen. Stråket ska också bidra till att fördröja och rena dagvatten, vilket stärker dess ekologiska och sociala värde.

I.3 Planprocessen

Denna plan hanteras med utökat planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900.



I.4 Bakgrund

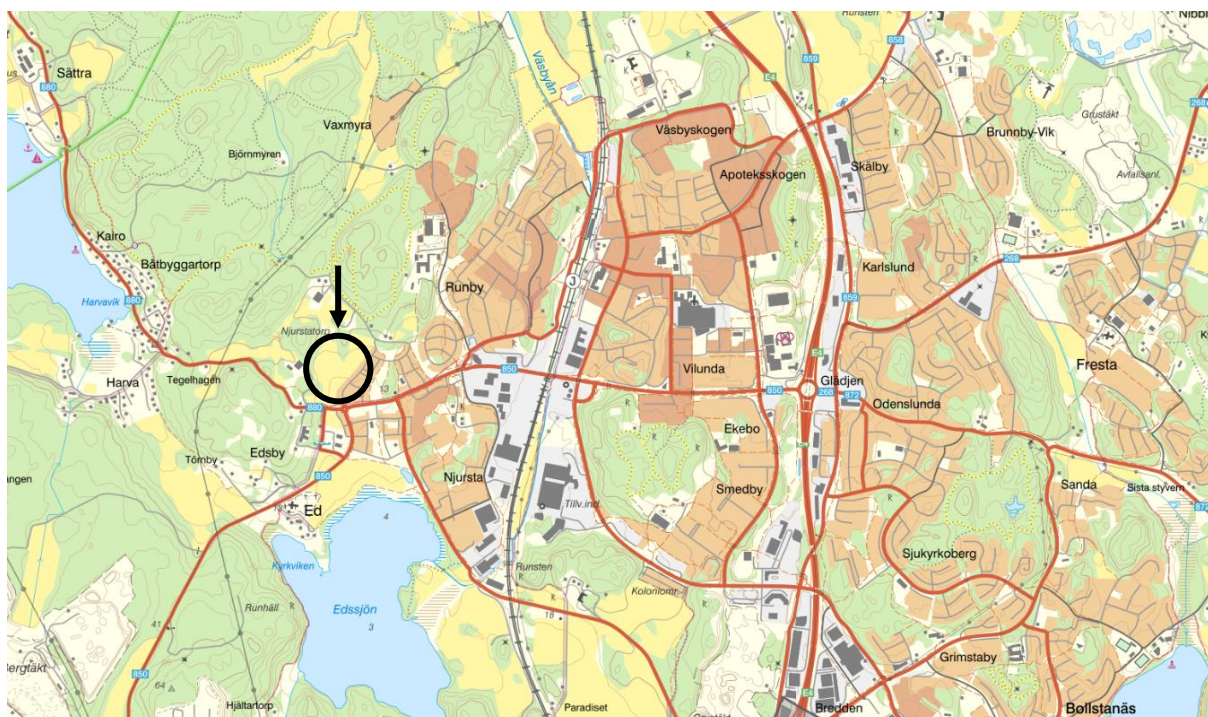
Den 3 maj 2021 gav kommunstyrelsen i uppdrag åt kontoret för samhällsbyggnad att genomföra en förstudie för att se hur behovet av fler förskole- och grundskoleplatser på den västra sidan Väsby skulle kunna möjliggöras. Den 18 maj 2022 godkände kommunstyrelsens miljö- och planutskott förstudiens resultat och förslag till inriktning som bland annat pekade ut platsen Västra Eds Allé för vidare utveckling av en ny grundskola med sporthall samt en 11-spelsplan. Det beslutades också att utreda frågan om markköp då marken idag är privatägd samt att förbereda uppdrag om ny detaljplan för platsen. Den 29 maj 2023 beslutade kommunstyrelsen att påbörja planarbetet.

Under planarbetets gång har det undersökts om möjligt att planera för ytterligare en förskola som även kan ställas om till grundskolefunktioner samt möjlighet att komplettera området med bostäder i mån av plats.

I.5 Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet angränsar Mälärvägen/Runsavägen i söder och Prästtorpsvägen i norr. I öster ligger bostadsbebyggelsen Eds Allé och i övrigt gränsar området till skogsmark.



Figur 1: Planområdets läge i kommunen.

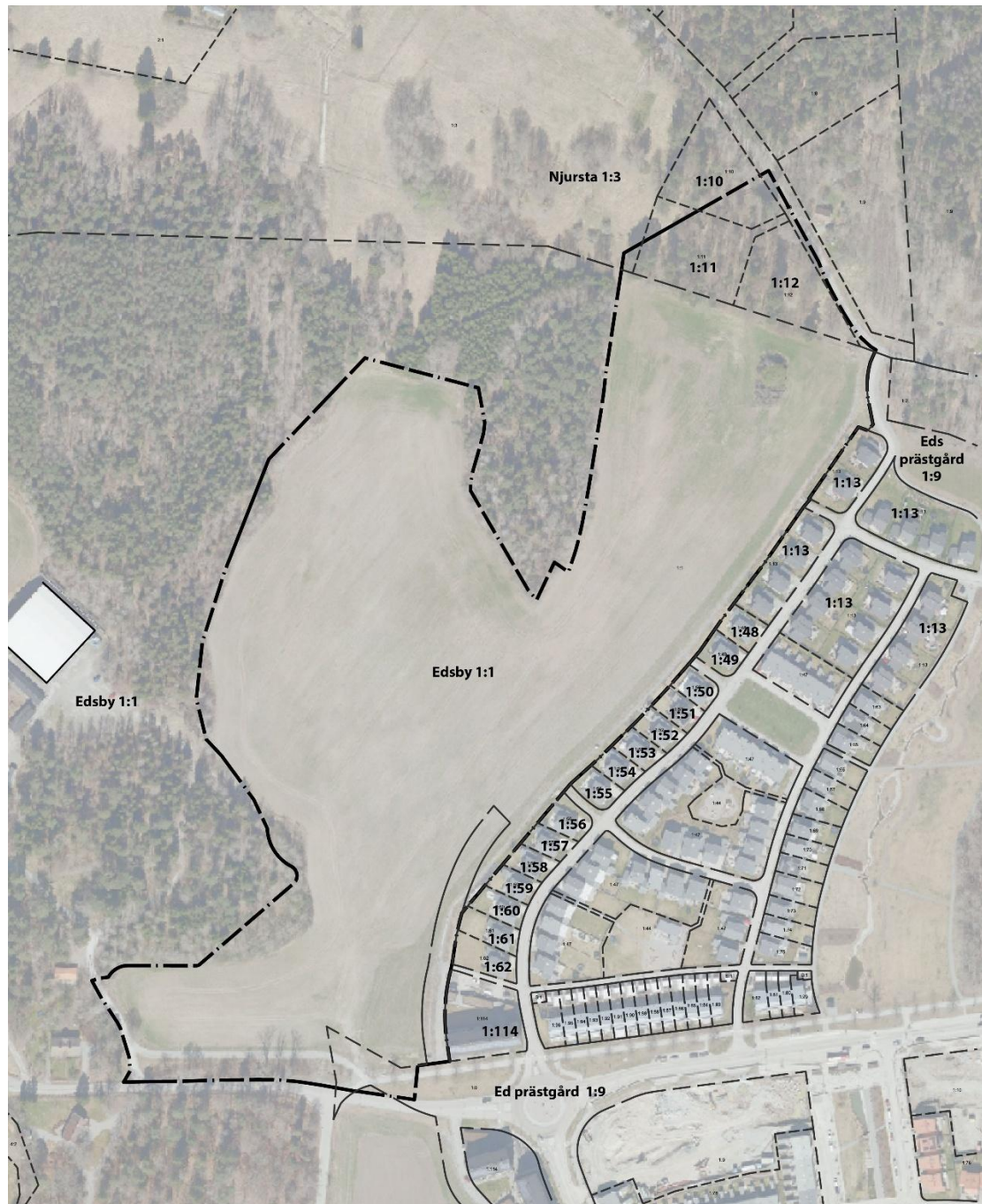


Figur 2: Ungefärlig planområdesgräns markerad med röd linje.

Area

Planområdet omfattar ungefär 10 hektar (100 000 kvadratmeter).

Markägoförhållanden



Figur 3: Fastigheter inom och angränsande planområdet.

Inom planområdet

Fastighet	Ägare
Edsby 1:1	Privat
Njursta 1:3	Kommunen
Njursta 1:10	Kommunen
Njursta 1:11	Kommunen
Njursta 1:12	Kommunen
Eds prästgård 1:9	Kommunen

2. Förslag och konsekvenser

2.1 Planförslaget

Planområdet utgörs idag av öppen åkermark sluttande åt sydöst, omgiven av skog i norr och väster samt låg bostadsbebyggelse i öster. Skogen ger området en inramning som förstärker dess koppling till naturen. I planförslaget löper en rak allé in från söder genom området från Mälarvägen. Längs denna allé placeras förskolan till vänster, skolbyggnaden rakt fram och sporthallen längre in till höger, vilket skapar en tydlig och välordnad struktur för området. I slutet av allén framför skolbyggnaden finns ett centralt uppsamlade torg med en paviljong. Denna centrala platsbildning av torgkaraktär binder samman gångstråken och fungerar som en skyddad samlingsplats för skolans elever. Eftersom området angränsar till inflygningen mot Arlanda har det varit viktigt att skapa så mycket tysta ytor som möjligt. Byggnaderna är tänkta att skydda den östra delen av skolområdet från alltför mycket flygbuller. Paviljongen med tak ger också möjlighet till en sådan avskärmning

Väster om sporthallen placeras en fotbollsplan för 11-mannaspel. Sporthallen fungerar som bullerskydd mot det intilliggande bostadsområdet. Längs östra delen av området anläggs en dagvattenpark som samlar ytvatten, samtidigt som den erbjuder natur- och rekreationsvärden för både besökande och boende. Dagvattenparken skapar även en naturlig avskärmning mellan de befintliga bostäderna och skolområdet.

Området kompletteras med en naturpark med lekplats direkt norr om bostadsområdet för alla de barn som redan finns i Eds Allé och alla de nya barn som kommer att få sin uppväxt här. Parken kopplar genom gångstråket till dagvattenparken samt en ängsyta mellan skogen och bostadstomterna. Ängsytan ska skydda de viktiga brynmiljöerna i skärningen mellan jordbruksmarken och skogen speciellt runt den avdelande skogskilen med värdefull natur. Närheten till skogen erbjuder möjligheter till kompletterande lek miljöer för elever och boende.



Figur 4: Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Skolbyggnaderna

Grundskolan är planerad för ungefär 600 elever. Den kan exempelvis ha två parallella klasser från förskoleklass till årskurs nio eller enbart låg- och mellanstadieklasser där det är tre parallella klasser. Skolan kan byggas i tre plan utan källare. På plan ett föreslås huvudentré samt flera entréer för elever så att yngre elever ska kunna känna sig trygga i miljön. Funktioner som behöver närhet till inlastning kan placeras på plan ett, såsom storkök, matsal och träslöjd. Förskolan är planerad för åtta avdelningar med 20 barn i varje grupp, totalt 160 barn. För flexibilitet över tid kan förskolan också utgöra en lågstadieskola med plats för 240 elever. Byggnaden kan placeras i souterräng och ha högst tre plan.

De planerade utemiljöerna vid skola och förskola omfattar minst 9 000 kvadratmeter respektive 4 800 kvadratmeter, med ytor som motsvarar 15 kvadratmeter per barn för skolan och 30 kvadratmeter per barn för förskolan. Placeringen av byggnaderna skapar möjlighet för varierade gårdsmiljöer på skolbyggnadernas båda sidor. Vegetation spelar en central roll för att skapa skugga, klimatreglering i form av temperaturutjämning, främja biologisk mångfald och öka barnens förståelse för naturen.



Figur 5: Planområdet sett söder ifrån med fokus på skol- och idrottsområdet. Parkeringarna skymtar till vänster och det nya bostadsområdet syns delvis uppe till höger.

Idrottsområdet

Sporthallen föreslås utformas som en arena med fasta läktare för 500 åskådare. Under skoltid kan hallen användas för undervisning och inkluderar omklädningsrum samt utrymmen för idrottslärare. Spelplanen kan delas i två salar med hjälp av en ridåvägg för flexibel användning. Under kvällar och helger öppnas hallen för kultur- och fritidsverksamhet.

Den intilliggande 11-spelsplanen kan ha ett mått på 105 x 65 meter och en säkerhetszon på tre meter runt om. Planen kan utrustas med belysning för kvällsaktiviteter och säkerhetsanordningar som staket och skyddsnät för att skydda spelare och åskådare. Planen är tänkt att vara öppen för föreningslivet och skolor, medan allmänheten får tillgång resterande tider.

Arbetsplatser

Grundskoleverksamheten beräknas skapa omkring 70-80 arbetsplatser och då främst skolpersonal. Om en förskola byggs kan det skapa omkring 30 ytterligare arbetsplatser.

Bostäder

Det nya bostadsområdet föreslås omfatta 22 bostäder, en del som parhus och resten som fristående villor. Husen föreslås vara i två våningar med en boyta om cirka 60 kvadratmeter per plan och möjlighet att nyttja vinden som ytterligare ett våningsplan. Platsen ligger norr om det planerade skolområdet, och kopplar samman med det befintliga bostadsområdets lokalväg. Alla bostäder föreslås ha olika tomtstorlekar, låga häckar och staket som avgränsningar, samt egen carport med förråd. Centralt i området möjliggörs för ett mindre torg eller mötesplats med sittbänkar och ett hus för återvinning. Ett andra hus för återvinning placeras vid den södra infarten.



Figur 6: En volymstudie för bostadsområdet. Perspektivet är sett söder ifrån. De vita volymerna representerar nya bostäder.



Figur 7: Vyer från de befintliga bostädernas tomter mot planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls. Bostäder och lokaler ska ha tillgång till parkering för rörelsehindrade inom ett avstånd om högst 25 meter från närmaste tillgänglig entré. Utrymme för detta finns i planen. Tillgängligheten till fotbollsplanen säkerställs för alla åldersgrupper, inklusive personer med funktionsnedsättningar, med omklädningsrum och toaletter placerade i hallens norra del.

2.2 Kulturmiljö

Landskap och bebyggelse

I boken *Kulturbistoriska miljöer i Upplands Väsby* från 1988 ingår jordbruksmarken som en del av ett kulturhistoriskt värdefullt område runt Edssjön. Där beskrivs att området karaktäriseras av de stora öppna åkerslätterna med koppling till områdets flertal mindre herrgårdar, däribland Edsby slott. Det var kring dessa herrgårdar som jordbruket började rationaliseras mot storjordbruk under slutet av 1800-talet.

De senaste årens utbyggnad av Eds Allé har tagit stora delar av åkermarken i anspråk och fragmenterat de stora åkerfälten till mindre enheter. Detta har påverkat avläsbarheten av den aktuella åkermarkens koppling till herrgårdsmiljön och åkern bedöms inte längre besitta lika höga kulturhistoriska värden ur den aspekten. De värden som kopplas till herrgårdsmiljön kring Edsby slott är mer tydligt avläsbar söder om planområdet. Förslaget innebär dock att den agrara prägel i området minskar med viss negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena med koppling till den historiska åkermarken.

Följande delar av områdets identifierade kulturhistoriska värden behålls och värnas i planförslaget.

- Lindallén som tillkom under slutet av 1800-talet förstärks västerut och fortsätter som ett tema i landskapsgestaltningen för området.
- Förslaget anpassas så långt det är möjligt till åkermarkens form. Gröna stråk bevaras inom området och mot skogsbrynen som accentuerar formen.
- Bostadsområdet i norr anpassas till befintliga diket och åkergränsen som bevarar läsbarheten av de historiska ägo- och gränserna samt skapar ett skyddsavstånd till torpmiljön.
- Åkermarken till Njurstatörp tas till vara genom att regleras som parkmark i planen. Stenhägnaden bevaras.



Figur 8: Kulturbistoriska värden som behålls och värnas i planförslaget.

Fornlämningar

Inom och i närheten av planområdet finns flera fornlämningar. Under planarbetet har dialog förts med länsstyrelsen angående förslaget påverkan på fornlämningarna. Förslaget innebär att tre kända fornlämningar påverkas.

Den planerade bostadsbebyggelsen i norr innebär att boplatslämningen (L2013:5298) kommer påverkas. Utifrån länsstyrelsens beslut 2024-12-10 (ärende dnr 61336-2024) kommer en kompletterande arkeologisk förundersökning genomföras under våren 2025. Syftet med undersökningen är att klargöra fornlämningens kronologiska komplexitet och kommer ligga till grund för bedömning av vilka insatser som kommer att krävas vid en framtida arkeologisk undersökning. En utbyggnad kan ske först efter fornlämningen i dess helhet slutundersökts efter tillstånd från länsstyrelsen.

I sydvästra delen av området innebär förslaget intrång i fornlämningsområdet runt de två stensättningarna (L2017:892–893) på den skogbeklädda höjden. Även dessa kommer kräva ytterligare arkeologiska undersökningar innan en utbyggnad kan ske.

2.3 Natur och ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Annan naturmark bevaras i möjligaste mån, med undantag för en mindre del av närliggande skogsområde som behöver tas bort vid den planerade förskolan. Allén längs med Runsavägen bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Några enskilda lindar i den nyare, östliga delen av allén kan behöva tas bort för att möjliggöra infarten till södra planområdet. Resterande träd avses att bevaras, men kan behöva beskäras ur säkerhetssynpunkt. Om träd

självdör kan de bevaras som värdefulla veddepåer. En föryngring av alléns västra delar kommer på sikt att behövas. Nya träd kan därför planteras där befintliga träd stått. För att få en kontinuitet med resten av allén genom Eds Allé föreslås att lind planteras vid en föryngring. Åkerholmen i norra delen av planområdet bevaras då en lucktomt i bebyggelsen läggs in i planstrukturen. Naturområdet i nordligaste planområdet planläggs som park och kommer att bevaras som park med naturkaraktär. Inom området finns en biotopskyddad stenmur som ska bevaras. Längs med gränsen mot skogsområdet sparas en remsa som obebyggd mark, genom planläggning som naturmark med förbud mot att uppföra byggnader. Detta för att bevara brynmiljöerna mot skogen och så att bebyggelse inte placeras alldeles intill värdefulla naturmiljöer. Undantaget är i sydvästra delen mot planerad förskola och i kanten av skolgården, men där finns möjlighet att i möjligaste mån gestalta skol- och förskolegårdarna så att de får en naturlig koppling till intilliggande skog.

Naturvärden

Se avsnitt 4.3 om Naturvärdesinventeringens resultat. Området som klassats som högt naturvärde (värdeklass 2) i skogskilen bevaras helt. Naturområdet kommer att ha viss buffertzon till närliggande bebyggelse. Även de andra inventerade naturområdena med värdeklass 4 kommer att ha viss buffertzon för att kunna bevara brynmiljöerna. Undantaget är i södra delen av området vid förskolan där en mindre del skogsmark behöver tas bort. En del träd kommer möjligen att kunna bevaras i detta område och ingå i förskolegårdens område. Detta utreds vidare i detaljprojekteringen av förskolan.

Även om själva naturområdena inte påverkas genom avverkning eller liknande inverkan, så kommer planområdet att påverka närliggande natur på andra sätt. Skol- och förskoleverksamheten innebär att fler barn vistas i skogsmiljöerna och kan orsaka visst slitage. Fler bostäder närmare naturen kan innebära att närliggande skogsområden får fler besökare. Idrottsplatsen kan påverka djurlivet genom ljus från strålkastare och höga ljud i form av högtalarutrop eller rop från åskådare. Detta kan styras genom att reglera hur strålkastarna riktas, vilken ljuskälla dessa har och vilka tider de är påslagna. Det kan också regleras vid vilka tider idrottsplatsen får nyttjas.

Naturvärdesinventeringen anger att åtgärder för att öka biologisk mångfald skulle kunna vara att se till att få in mer ängsväxter vid östra dikesrenen, se till att vid nyplantering nyttja arter av träd och buskar som redan finns i området samt att försöka få fler öppna vattenytor i planområdet. Flera av dessa kan beaktas vid detaljprojektering av allmän platsmark och skol- och förskolegårdarnas detaljprojektering. Dagvattenutredningen föreslår mindre dagvattendammar vid diket, vilket skulle kunna möjliggöra öppna vattenytor åtminstone under delar av året.

Ytterligare inventering av fåglar och fladdermöss kommer att utföras i planområdet utifrån artskyddsförordningens krav. Detta för att säkerställa livsmiljöerna för de enligt artskyddsförordningen skyddade och/eller fridlysta arter som förekommer.

Ekosystemtjänster

En analys av befintliga ekosystemtjänster i området är genomförd. Analysen bedömer vilka ekosystemtjänster som kan utvecklas ytterligare genom detaljplanarbetet, vilka som kan påverkas negativt och vilka som är särskilt viktiga att bevara. Ekosystemtjänsterna är indelade i reglerande, kulturella, producerande och understödjande tjänster.

Ekosystemtjänstanalysen visar tydligt närliggande skogsområdets värden, både som reglerande (luftrening, klimatreglering och reglering av skadedjur), kulturella (hälsa och fritidssupplevelser, tillgång till skolnatur och estetiska värden) samt understödjande (biologisk mångfald). Analysen understryker därmed vikten av att skogsområdena i så hög utsträckning som möjligt bevaras. Jordbruksmarken är en producerande ekosystemtjänst som påverkas negativt genom planerad bebyggelse. Vidare resonemang om detta ianspråktagande finns i särskild promemoria (PM) om jordbruksmark. Ekosystemtjänstanalysen belyser vidare planområdet i ett större sammanhang, där det både angränsar till den sammanhängande stadsbebyggelsen på östra sidan men på andra sidor vetter mot några av kommunens största och viktigaste områden för rekreation, motions- och fritidsaktiviteter i Runsaskogen och vid Mälaren. Ett genomförande av detaljplanen kan minska barriäreffekter och underlätta möjligheterna att ta sig ut i närliggande naturområden. Omgivningen med naturmiljön kommer att bidra till ett positivt lärande för barn i alla

åldrar. Skogen tillsammans med föreslagna dagvattenstråk kommer att bidra till den reglerande ekosystemtjänsten vattenreglering som även jämnar ut effekterna av störningar och extremväder.

2.4 Gator, trafik och parkering

Skol- och idrottsområdet kommer till huvudsak trafikförsörjas via en ny huvudgata i den östra delen av planområdet. Gatan möjliggör trafikering för buss, leveranser och avfallshantering till både skol- och idrottsverksamheten. Bostadsområdet får en gata som ansluter till de befintliga lokalgatorna i Eds allé.



Figur 9: Illustration av områdets huvudsakliga gator, parkering och hållplatslägen.

Gångtrafik

I området planeras för ett finmaskigt gångvägnät. Kopplingar planeras mellan skol- och idrottsverksamheten och bostadsområdet. I övrigt finns goda möjligheter för gångtrafikanter via Mälarvägen i nära anslutning till planområdet.

Cykeltrafik

Gång- och cykelbanor planeras till området både söderifrån mellan allén och dagvattenparken, västerifrån via den befintliga enskilda vägen och österifrån via befintliga anslutningar till bostadsområdet. Längs med Mälarvägen och Runsavägen går kommunens huvudcykelvägnät, vilket bidrar till att det finns goda cykelmöjligheter till området.

Kollektivtrafik

Ett nytt hållplatsläge planeras utmed huvudgatan, mellan leveransslingan och vändslingan. Totalt planeras det för två hållplatser, en hållplats för avstigning och tidsreglering och ett annat hållplatsläge för påstigning. Båda hållplatslägena planeras däremot på samma sida som skolverksamheten.

Syftet med det nya hållplatsläget är, förutom att bidra till goda möjligheter att resa kollektivt till området, att avlasta den befintliga hållplatsen Edsparken på Mälärvägen. Genom att avlasta hållplatsen kan bättre förutsättningar skapas för expressbusslinje mot Barkarby i framtiden, vilket gynnar Upplands Väsby kommun som helhet.

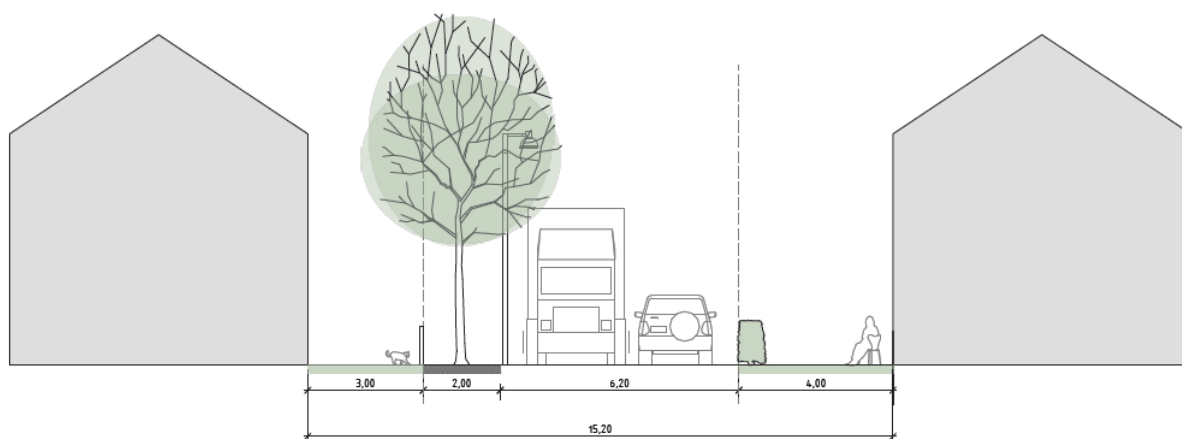
I övrigt finns hållplatsen Edsparken längs med Mälärvägen. I Upplands Väsby kommun avses god kollektivtrafikmöjlighet när närmsta hållplatsläge ligger inom maximalt 400 meter och trafikeras med minst 15-minuterstrafik under högtimme. Hållplats Edsparken klarar dessa krav.

Biltrafik

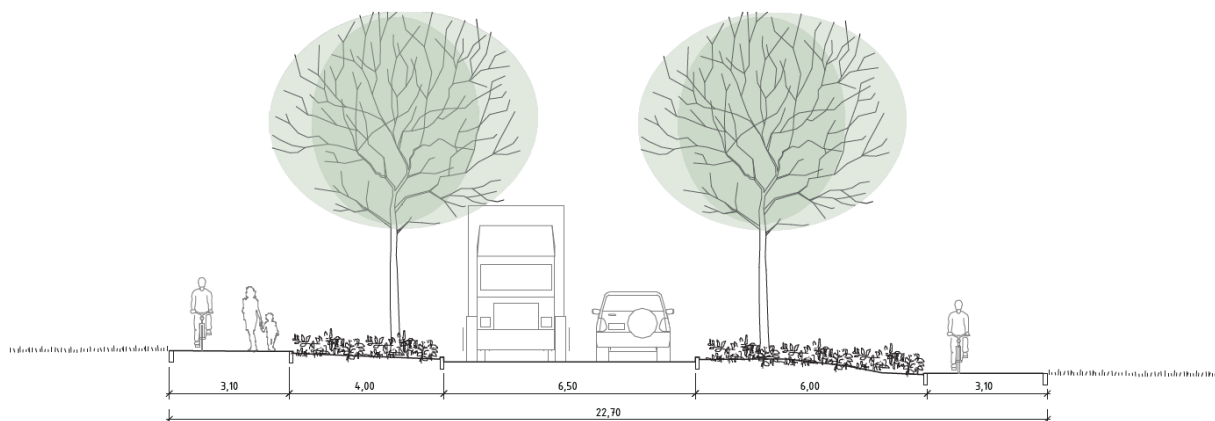
Områdets möjlighet att nå via biltrafik bör kunna betraktas som goda. Direkt angränsande väg är Runsavägen, vilken är av statligt väghållarskap. I nära anslutning finns även Mälärvägen, vilken kommunen är väghållare av och utgör en del av kommunens huvudvägnät. En ny anslutning från Runsavägen kommer tillskapas genom planen. I övrigt hänvisas biltrafik till parkeringsytan via befintliga anslutningar till Runsavägen i väster och till bostadsområdet via Jordbrukargatan.

Planområdet nås enkelt från övriga kommundelar via Mälärvägen. Därtill finns goda möjligheter västerut, mot Kairo. Området har också, via Mälärvägen och den statliga vägsträckan Mälärvägen 850, goda förutsättningar att nå väg E4 och väg E18.

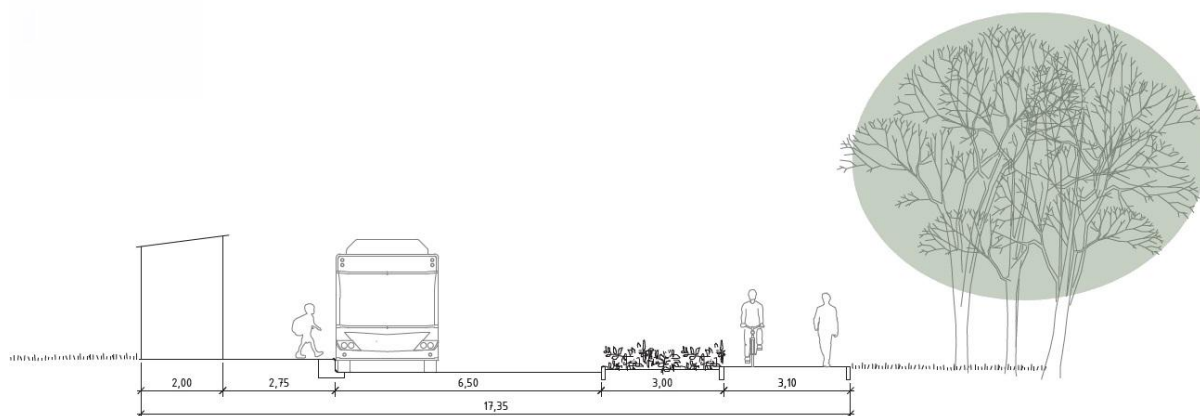
Gatusektioner



Figur 10: Principsektion av bostadsgata.



Figur 11: Principsektion av huvudgatan med trädallé in i området.



Figur 12: Principsektion av gatan i höjd med busshållplatsen.

Trafiksäkerhet

Genom att planera för parkeringsytor i nära anslutning till infarterna från Mälärvägen/Runsavägen kan förslaget bidra till en minskad biltrafik i anslutning till skol- och idrottsverksamhetens entréer. Vilket borde medföra färre konfliktpunkter mellan motordrivna fordon och oskyddade trafikanter. Det kan i sin tur bidra till positiva inslag för trafiksäkerheten, i synnerhet barns trafiksäkerhet.

Ett nytt hållplatsläge för linjebuss har också placerats i nära anslutning till i synnerhet skolfastigheten. Genom dess placering kan positiva effekter medföras för antalet barn som åker kollektivt till skol- och idrottsverksamhet. Om fler barn åker kollektivt så att färre barn skjutsas i privatägda bilar kan det bidra till att färre fordon finns vid eventuella konfliktpunkter inom området. Det kan i sin tur bidra till positiva effekter för barns möjlighet att resa självständigt.

Angöringsytor, som används av leveranser och avfallsfordon, har placerats så långt ifrån entréerna till förskola, skola och idrott som möjligt.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska som princip tillhandahållas inom verksamhetens egen fastighet och efterfölja kommunens politiskt beslutade parkeringstal i enlighet med Trafikplan 2013. För skola, förskola och idrottsplats saknar kommunen parkeringstal. En särskild behovsanalys avseende exploateringen förväntande parkeringsbehov har därför tagits fram för skolfastigheten. För bostadsområdet gäller parkeringstalen i Trafikplan 2013.

Av behovsanalysen framgår att det finns behov av 0,105 bilparkeringsplatser/barn eller elev, vilket motsvarar 78 parkeringsplatser totalt. För att uppfylla parkeringsbehovet planeras det för tre parkeringsytor till skol- och idrottsverksamheten. Två av parkeringsytorna syftar till att uppfylla en

samnyttjandefunktion där platserna under maxtimme nyttjas som hämta/lämna-platser och övrig tid som parkering. Den största parkeringsytan ligger i utkanten av området och nås från Runsavägen.

Parkering för rörelsehindrade (RHP), är placerade inom 25 meter från entréer vid förskola, skola och idrottsanläggning och uppfyller således Boverkets krav. Utöver RHP till tillgängliga entréer planeras det för en RHP intill fotbollsplanens läktare, vilket medför positiva effekter för målpunktens tillgänglighet.

Totalt planeras det också för 330 cykelparkeringar. Ytor för cykelparkering finns planerat på flertalet ställen. Möjlighet till publik laddning ska säkerställas på parkeringsytorna i enlighet med Plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap. 20b§.

2.5 Gestaltning

Skol- och idrottsområdet

Områdets placering på gränsen mellan bebyggelse och natur med flera viktiga naturområden i dess närhet gör att gestaltningen av området som helhet är mycket viktig. Det gäller att byggnaderna tillsammans med skolgårdarna fungerar som en mjuk övergång mellan det byggda och det gröna. Byggnaderna måste smälta in i landskapet på ett bra sätt samtidigt som det är viktigt att det finns en tydlighet i vad det är för typ av miljö (skola) och var man får röra sig och hur man ska gå för att komma till olika platser.

Skolbyggnadernas placering på området ger förutsättningar för gårdsmiljöer med olika karaktärer på respektive sida av byggnaderna. Gårdarna på västra sidan ansluter mot skogsområdet och gestaltas för att bli naturlika och grönskande. Stor omsorg ägnas åt att skapa trygga, spännande och varierade miljöer. Ytor för lek och motorisk utveckling varvas med skyddade platser för vila och återhämtning. Gårdarna ska vara tillgängliga för alla och innehålla sittplatser, hinderbanor, klätterlek samt områden med varierad topografi och vegetation. Miljöerna ska vara tillgängliga och zonerade för olika behov, från väderskyddade entréer till vilda utmanande områden mot skogen.

Byggnaderna är ännu inte ritade så illustrationerna nedan ger bara en fingervisning om volymerna. Tanken är att byggnaderna ska vara förhållandevis låga i två till tre våningar och passa in i den gröna miljön och vara utformade i goda material såsom puts, trä och tegel med tak i sedum, skiffer eller plåt. Tekniska installationer på taken ska minimeras och i möjligaste mån ingå som en del i gestaltningen. Entréer ska vara tydligt utformade så att det är lätt att förstå var de finns. Fasadmaterials skarvar ska undvikas eller användas på ett sådant sätt att synliga skarvar förstärker det arkitektoniska uttrycket.



Figur 13: Huvudgatan med allén. I bakgrunden syns entrétorget med skolan till vänster och sporthallen till höger.



Figur 14: Grundskolan sett från norr med sporthallen i ryggen.

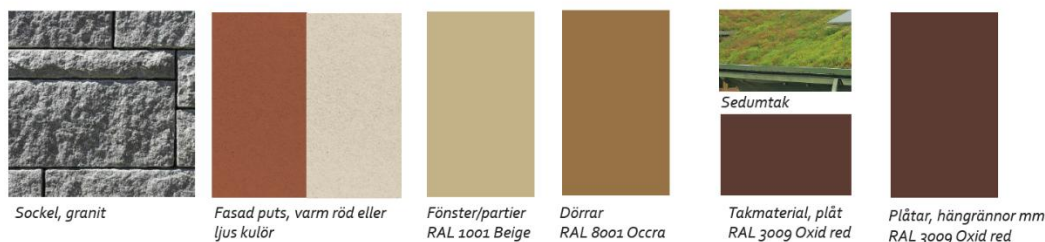


Figur 15: Förskolan.

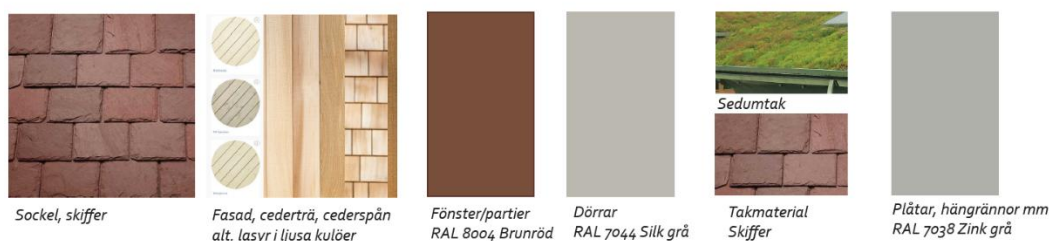


Figur 16: Sporthallen med fotbollsplanen skymtandes till vänster.

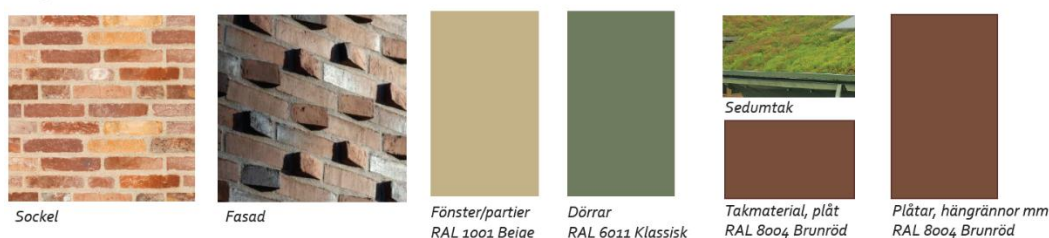
ALT 1



ALT 2



ALT 3



Figur 17: Förslag på material- och kulörpalett för skol- och idrottsbyggnaderna. Alternativen går bra att kombinera.

Bostadsområdet

Kvarteret är utformat som en trädgårdsstad med varierade tomtstorlekar och en grönskande bostadsgata. Husen har sadeltak, och klassiska detaljer inspirerade av tidigt 1900-tal såsom spröjsade fönster och fönsteromfattningar, veranda vid entréer. Entréer vänder sig mot gatan för att förstärka gaturummet. En ensidig trädallé längs gatan skapar en grön miljö som bidrar till trivsel, skydd, skugga och biologisk mångfald. På ena sidan av gatan medger förgårdsmarkens storlek att lågväxande häckar planteras innanför tomtgräns för att förstärka rumsligheten. Längs andra kanten av gatan ramas gatan in av ett staket i tomtgräns. Husen ska variera i utformning.



Figur 18: Lokalgatan i bostadsområdet.

Ett förslag till material och färg till bostadsområdet har tagits fram i gestaltningsprogrammet. Kulörerna är hämtade från omgivningarna och är klassiska slamkulörer och zinkgrått. Materialen är beständiga och inkluderar granit, skiffer, puts, tegel och trä för både estetik och minskat underhåll. Alternativ 1 och 2 kan kombineras och varieras på de olika byggnaderna.

ALT 1



Sockel, granit



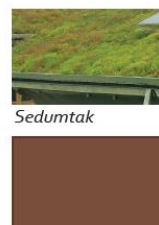
Fasad: Trä, målad eller puts



Fönster/partier
RAL 1001 Beige



Dörrar (fönster)
RAL 8001 Occra



Takmaterial, plåt
RAL 8004 Brunröd



Plåtar, hängrännor mm
RAL 8004 Brunröd

ALT 2



Sockel, puts



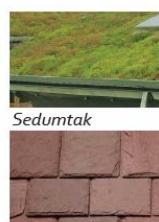
Fasad: Trä målad eller puts



Fönster/partier
RAL 1001 Beige



Dörrar (fönster)
RAL 6011 Klassisk
grön



Takmaterial
Skiffer



Plåtar, hängrännor mm
RAL 7038 Zink grå

Figur 19: Förslag på material- och kulörpalett för bostadsbusen.

Grönstråk och rekreationsytor

Stråket som bildas utmed planområdets östra gräns är viktigt för hela områdets dagvattenhantering men binder även ihop skol- och idrottsområdet med det nya bostadsområdet och den befintliga

bostadsbebyggelsen. Norr om bostadsområdet övergår parken till en mer natur- eller skogslig yta med ett fåtal äldre fristående träd och plats för vistelse, lek och utblickar över planområdet.

Mellan skogen och bostädernas tomtgränser planeras det för en fri ängsyta till rekreation.

2.6 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter fått en stärkt ställning i samhällsplaneringen. I samband med planläggningen ska barnperspektivet beaktas, vilket är extra viktigt när planområdet innehåller skolverksamhet, idrottsverksamhet och bostäder.

En barnkonsekvensanalys har genomförts under 2024 och inkluderar en dialog med elever på närliggande Runby skola.

Positiva aspekter är att skol- och förskolegårdarna erbjuder tillräckligt med friyta enligt kommunens riktlinjer, med en planering som möjliggör tryggt separerade ytor för olika åldersgrupper och goda trafiklösningar med avskilda gång- och cykelbanor. Den naturnära placeringen anses också främja barns tillgång till rekreation i gröna områden.

Förskolegårdens närhet till den trafikintensiva Mälarvägen innebär en viss risk för buller och luftföroreningar, vilket kan påverka utomhusmiljöns kvalitet. För att mildra dessa effekter föreslår rapporten åtgärder såsom upphöjda övergångsställen, bullerdämpande vegetation och beteendeförändrande insatser som syftar till att minska biltransporter.

Sammanfattningsvis främjar förslaget en barnvänlig och säker skolmiljö, men kräver genomtänkta insatser under genomförandet av planen för att hantera trafik och buller.

2.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet planeras nya ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten. De allmänna ledningarna placeras i allmän platsmark. Varje fastighet inom planområdet förses med förbindelsepunkter till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Hela planområdet inkluderas i verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten.

Befintliga spillvattenledningar och vattenledningar att ansluta området till finns i Mälarvägen i söder och i Jordbrukargatan i öster. Ledningarna ska ha kapacitet för att ansluta planområdet och det behövs inte några åtgärder såsom att öka kapaciteten i befintligt ledningsnät nedströms planområdet.

Dagvatten

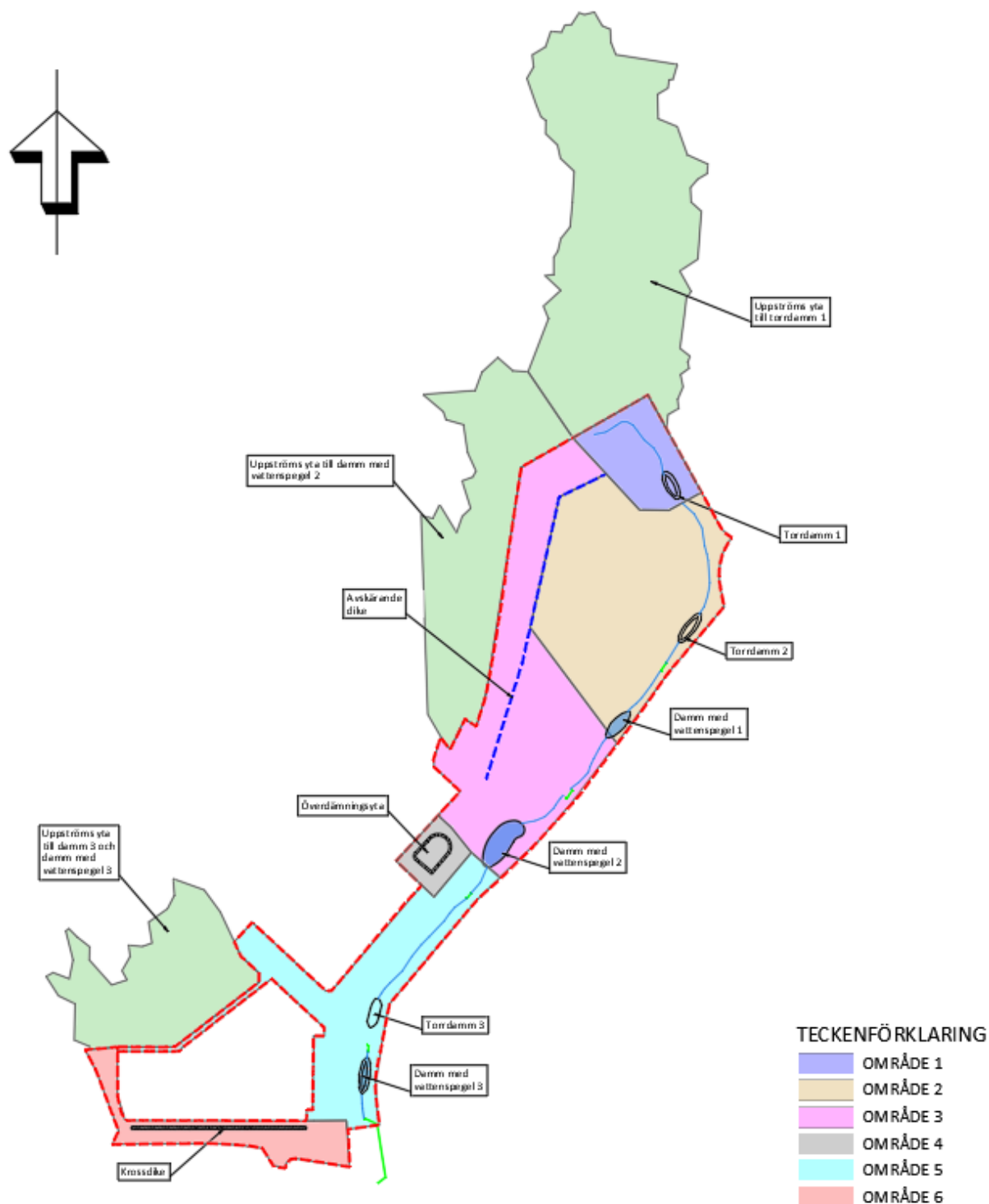
Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten.

En dagvattenutredning är upprättad av Ensicon (se avsnitt 1.1 Utredningar) och ska ha kommunens dagvattenpolicy som målsättning.

För att säkerställa att dagvattenflöden inte ökar efter exploatering, samt för att uppfylla reningskrav, föreslås dagvatten fördröjas i krossdiken, överdämningsytor, skelettjordar, kassetter och dammar inom respektive fastighet.

- För att fördröja 20 millimeter krävs en fördröjningsvolym om cirka 865 kubikmeter inom området.
- För att behålla befintligt flöde krävs en fördröjningsvolym om cirka 760 kubikmeter.

Baserat på riktlinjerna i Svenskt Vatten P110 föreslås att dimensionerande flöde för de allmänna dagvattenanläggningarna är ett regn med en återkomsttid på tio år (för dämning till marknivå), med en regnvaraktighet på 10 – 50 minuter, och med en klimatfaktor på 1,25.



Figur 20: Föreslagna dagvattenlösningar för allmän platsmark. Motsvarande förslag finns även för kvartersmark i dagvattenutredningen.

Skyfall

Skyfallshanteringen föreslås primärt ske med hjälp av genomtänkt höjdsättning som skapar säkra, sekundära avrinningsvägar, samt med tillfällig fördröjning på fotbollsplanen och inom rekreatiomsområde/dagvattenstråk. Höjdsättningen inom planområdet behöver fortsätta bearbetas, speciellt för vägar med busstrafik, för att säkerställa att kollektivtrafiken har förutsättningar att fungera även vid ett 100-årsregn. Det är främst vändplanen söder om sporthallen som riskerar att påverkas av större regnmängder.

Flödesmönstret för planerad bebyggelse är i stort likt den befintliga situationen, med flöden från norr och nordväst mot sydost. Den nya höjdsättningen innebär dock vissa skillnader. Exempelvis leds flöden från de norra områdena runt det planerade bostadskvarteren i stället för tvärs igenom detta.

Vid framtida situation är skyfallsvolymen cirka 1 800 kubikmeter större än vid befintlig situation, vilket indikerar att föreslagna skyfallsåtgärder är tillräckliga för att flödet ut från området inte ska öka jämfört med befintlig situation. Om flödesvägen genom bostadsområdet i öst ska åtgärdas helt är det dock inte säkert att den fördröjning som föreslagits inom planområdet räcker. I så fall kan en utökning av kapacitet hos trumman under Mälarvägen vara en möjlig åtgärd. Detta föreslås även i kommunens skyfallsplan. I skyfallsplanen finns även andra åtgärder angivna för Eds Allé, bland annat att säkerställa att dagvattnet leds mot befintlig damm sydöst om planområdet i stället för att bredda ut över åkermarken. Dessa åtgärder behöver kommunen verkställa i separata projekt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med föreslagna åtgärder minskar föroreningsbelastningen för majoriteten av de undersökta ämnena i jämförelse med befintlig situation, vilket innebär en förbättring för recipienten och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnorm (MKN). Belastningen ökar dock något för kvicksilver och benso(a)pyren (BaP) enligt beräkningarna. Beräkningarna är förenade med osäkerheter, och osäkerheterna är särskilt stora för ämnen som PAH:er, PCB, kvicksilver och arsenik. De beräknade värdena för befintlig situation ligger tydligt inom osäkerhetsspannet för de beräknade värdena efter rening för kvicksilver och BaP. Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormerna för recipienten kommer att kunna uppnås med föreslagna åtgärder.

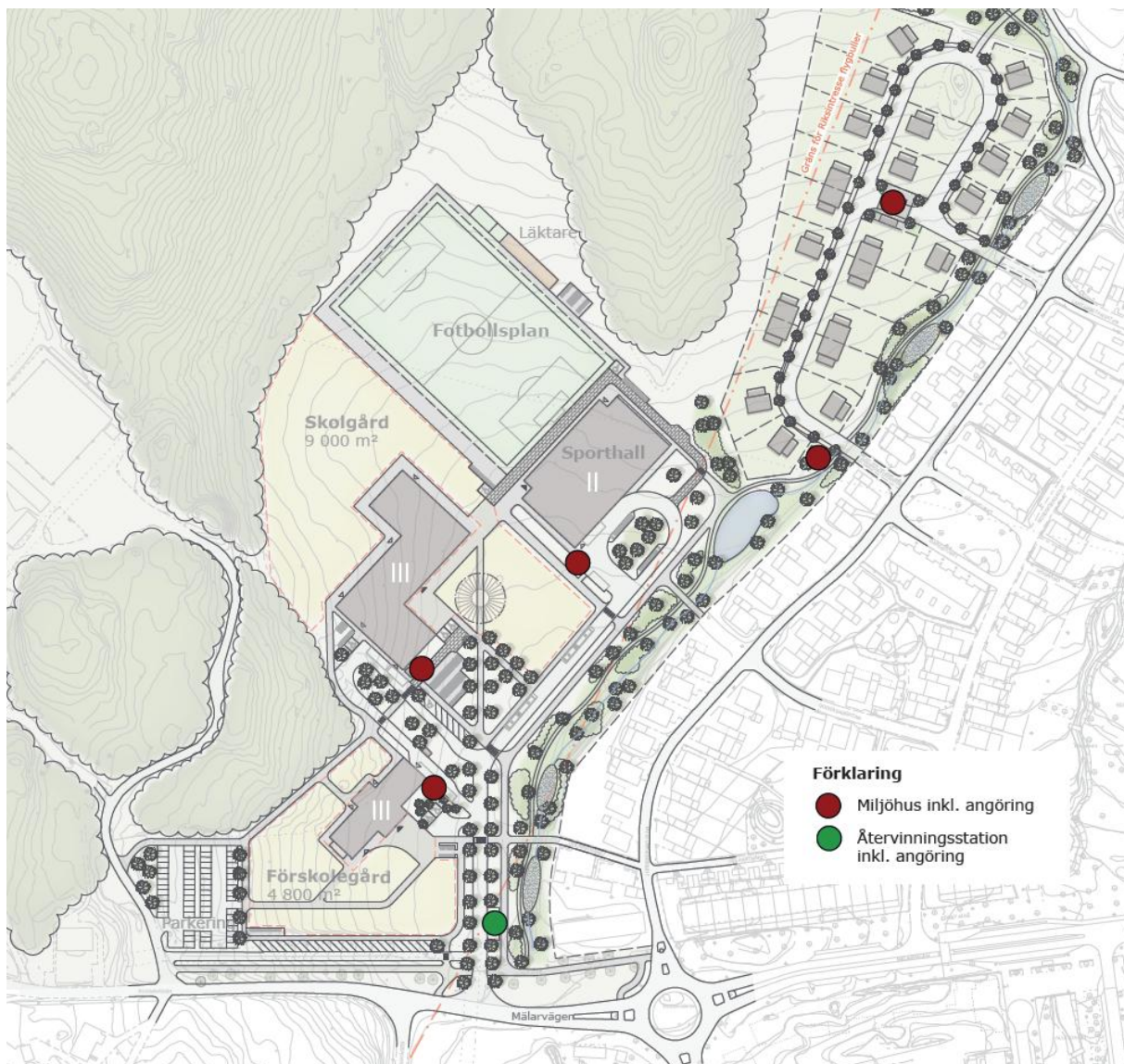
Energianvändning

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet. Anslutning till planområdet kan ske men kräver en anslutande ledningsdragning på cirka 200 meter längs med Mälarvägen.

För elförsörjning finns yta planerad för en ny transformatorstation inom planområdet och anslutning till befintligt elnät planeras i Mälarvägen. Möjlighet finns att ansluta de nya bostäderna till befintlig transformatorstation vid Lantarbetargatan/Bondmoragatan.

Avfall och återvinning

Planförslaget möjliggör att avfallsfordon ska kunna röra sig runt i området och angöra vid samtliga avfallsutrymmen. Planen har säkerställt att området fungera för insamlingssystem med kärl i miljöhus i första hand men att flexibiliteten finns för att bottentömmande system finns men behöver studeras närmare. Samtliga bilvägar i planen ska utformas för att avfallsfordon ska kunna nå avfallsutrymmen. Angöringsplatser behöver skapas för samtliga avfallsutrymmen inom planområdet för att avfallsfordonen inte ska blockera och skapa en osäker trafikmiljö för samtliga trafikanter som rör sig i området.



Figur 21: Överblick för avfallshanteringen i området.

För avfallshanteringen längs huvudgatan som ansluter till Mälurvägen ska varje kvarter och verksamhet ha ett eget avfallsutrymme. I praktiken ska det minst vara ett varsitt avfallsutrymme för förskolan, skolan och sporthallen, däremot förväntas fotbollsplanen ingå i sporthallens avfallshantering. För huvudgatan är det extra viktigt att avfallsfordonens angöringsplatser för verksamheterna hålls skilda från personangöring. Detta för att minska olycksrisken, som ofta ökar i områden med många barn i rörelse.

Bostadsområdet i norr ska ha två utsedda gemensamma avfallsutrymmen för att minska transporter i området, vilket gynnar en mer trivsammiljö för boende. Avfallsutrymmena är placerade så att avfallsfordonen kan röra sig till båda avfallsutrymmena utan att behöva korsa bilvägen vid tömning eller vända fordonet. Samtidigt har vägarna säkerställt fungera för att avfallsfordon kan nå samtliga tomter för transporter av sällan avfall.

För att öka områdets service i närområdet har även planen möjliggjort för en utsedd plats där allmänheten kan lämna återvinningsmaterial, även kallad återvinningsstation eller lättillgänglig insamlingsplats. Insamling är planerad att fungera för bottentömmande system som bland annat kräver kranbil och är planerad att inte blockera övrig trafik vid tömning. Platsen ska vara tillgänglig för samtliga avfallslämnare som gång-, cykel- och biltrafikanter. Det ska därför finnas anslutningar både från tillkommande cykelbanan och bilvägen som ansluter till Mälurvägen.

En ytterligare ökad service är att parkering eller vändplaner ska vara utformade så att den mobila återvinningscentralen kan tillfälligt ställa upp i området.

2.8 Hälsa och säkerhet

Trygghet

Den fysiska miljön ska vara trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionshindrades och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas. En barnkonsekvensanalys har analyserat förslaget påverkan utifrån barnperspektivet. Det finns åtgärder som föreslås implementeras för att öka tryggheten så som att skapa två tydligt avskilda skolgårdar för äldre och yngre barn eller att ha upphöjda övergångsställen kring skolan.

Ett skol- och idrottsområde är inte befolkat nattetid, vilket kan ge upphov till otrygga miljöer. Belysning kan motverka känslan av otrygghet. Belysning bör finnas utmed gatorna i området. Arbetet med att analysera hur trygghetsaspekterna kan förbättras ytterligare i projektet fortsätter efter samrådet.

Brandkrav

Planområdet ligger på cirka 4 kilometers körsträcka från brandstationen i Upplands Väsby. Insattiden är inte beräknad.

Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan behöva ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning i kombination med öppningsbara fönster. I byggprocessen ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas.

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Markföroreningar

En översiktlig markmiljöundersökning är genomförd, se avsnitt 4.8 Hälsa och säkerhet. Den förorening som påträffades var PAH, under nivån för känslig markanvändning (KM). Denna förorening är avgränsad i djupled men kommer också att avgränsas i plan vid kommande schaktarbeten.

Kompletterande markmiljöundersökningar kan göras i genomförandeskedet. Då projekteringen inför genomförandet kan behöva påbörjas redan innan detaljplanen är klar finns möjlighet att komplettera markprover under vidare planarbete. *Särskilt bör ytterligare provtagning för bekämpningsmedel göras.*

Radon

Ingen markradonundersökning har utförts då ingen exakt placering av byggnader är färdigställd och att jorden till störst del består av impermeabel lera vilket utgör en lågriskjord för markradon. Enligt kommunens karta för markradon (avsnitt 4.8) är större delen av området lågriskområde för markradon, men den norra delen är ett högriskområde.

En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas inför det tekniska samrådet för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Luftkvalitet

Området har god luftkvalitet både vad gäller partikelhalt och kväveoxidhalt. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas. Inflygningarna till Arlanda bidrar inte med påvisbart lokalt förhöjda luftföroreningsnivåer.

Buller

Den främsta bullerkällan i planområdet är flygbuller, då inflygningen till Arlandas bana 1 sker strax väster om planområdet. Planområdet är också delvis utsatt för visst vägtrafikbuller från Runsavägen och Mälarvägen. Inom planområdet kommer idrottsplatsen samt skolan och förskolan ge upphov till en del

buller i form av rop, höga röster med mera. Tekniska installationer på planerade byggnader kan ge upphov till buller samt trafik till och från byggnaderna i området. Nedan beskrivs var och en av bullerkällorna samt hur planförslaget hanterar dessa.

Flyg

Med tanke på närheten till Arlandas inflygningszon och riksintresset har en bullerutredning (Vernamack, 2024) tagits fram för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inom planområdet inte utsätts för flygbullernivåer som överskrider gällande riktvärden för flygbuller. Swedavia har också under hösten 2024 utfört mätningar av flygbullernivån med en mät punkt intill planområdet. Denna bullermätning var en del av Stockholm Arlanda Airports mätprogram och hade inte någon direkt korrelation till planarbetet, men mät punkten föreslogs utifrån pågående planarbete.

Enligt Vernamacks bullerutredning kommer flygbullernivåerna (FBN) med all sannolikhet att vara lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för utemiljö på skolgårdar (55 dBA). Dock kommer de maximala bullernivåerna överskrida de rekommenderade värdena (70dBA L_{Amax}) maximalt sex gånger per dagperiod till och med år 2070 och maximalt tio gånger per dagperiod efter år 2070. Detta gäller endast de dagar då vinden blåser på ett sådant sätt att landning måste ske söderifrån, vilket historiskt sett sker cirka 40 procent av årets dagar. Maximala bullernivåer på upp till 80 dBA kan förekomma. Swedavias flygbullermätning visar att de maximala bullernivåerna överskrider 70 dBA L_{Amax} några fler gånger än de beräknade tillfällena i bullerutredningen. Dock uppgår de uppmätta mät nivåerna aldrig över 76 dBA, vilket innebär att beräkningen att maximala bullernivåer upp till 80 dBA sannolikt är i överkant. FBN-nivåerna för planområdet är i stort samma enligt beräknade nivåer och de faktiskt uppmätta.

För att uppnå en god inomhusmiljö (med avseende på buller) bör därför tak, ytterväggar och fönster anpassas så att flygbuller dämpas inomhus. Exempelvis med bullerreducerande fönsterkonstruktioner och ytterväggar med ett invändigt extra installationsskikt av isolering som inte har någon mekanisk kontakt med ytterväggen.

Skol- och förskolebyggnaderna föreslås vara vända i en vinkel som möjliggör mest bullerskydd mot förbiflygande flygplan, då de tillfälliga maximala bullernivåerna från överflygande flygplan huvudsakligen kommer från nordväst. Byggnaderna har därför placerats i nord-sydlig riktning. Utifrån föreslagen vinkling kan en mer bullerskyddad yta skapas sydöst om de olika byggnaderna. Detaljplanen reglerar bullerskydd genom byggnadernas placering. I genomförandet kan skol- och förskolegårdarna få utskjutande skärmtak vid byggnadsfasader samt sittgrupper med tak för extra bullerskydd. En paviljong med tak har föreslagits utanför den större skolbyggnaden för att skapa en mer bullerskyddad plats på skolgården. Mjuka markmaterial som absorberar buller är att föredra. Även gröna tak med växter har en viss ljudabsorberande effekt. För områden som kräver ljusinsläpp kan laminerat glas med ljudabsorberande filmer användas.

Upplands Väsby kommun anser att det allmänna intresset av att anlägga ett nytt område för skolverksamhet väger tungt. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur är så pass stora. Varken faktisk bullerexponering för flygbuller idag eller det faktum att området ligger inom influensområdet buller från riksintresset Arlanda bör i detta fall vara ett hinder för att bygga skola i området.

Kommunen bedömer att riksintresset för Arlanda flygplats inte kommer att ta skada eftersom det faktiska flygbullet i området idag såväl som inom en överblickbar framtid inte förväntas överskrida Naturvårdsverkets rekommenderade högsta bullernivåer på skolgårdar.

Det nya bostadsområdet, där samtliga bostäder är belägna utanför riksintresset, kommer inte att påverkas av flygbuller som överskrider de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Vägrafik

Utifrån den övergripande kommunala bullerkartläggningen samt bullerutredningen för angränsande detaljplanen Eds Allé bedöms påverkan av vägrafikbuller vara litet i planområdet. Det är de mest sydliga delarna av detaljplanen som påverkas. Delar av förskolegården kan ha ljudnivåer från vägrafik

överskridande 50 dBA ekvivalent ljudnivå, men långt över 50 % av förskolegården har ljudnivåer underskridande Naturvårdsverkets riktvärden.

En bullerutredning har även gjorts gällande vägtrafik inne i planområdet (Bullerutredning Västra Eds Allé, Efterklang, 2024-12-05). Uppskattat antal fordon helgfria vardagar är 1000 fordon för den södra delen av skolområdet och 500 fordon upp mot sporthallen. Beräkningar visar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad till befintlig och planerad bostad uppgår till 43 respektive 42 dBA. Riktvärdena uppfylls därmed med god marginal. Detsamma gäller riktvärdena på uteplats. Bedömningen görs att även att riktvärdena inomhus kan uppfyllas.

Det kortaste avståndet mellan busshållplats på huvudgatan och *befintlig bebyggelse* kommer att vara ca 40 m. När bussar går på tomgång vid busshållplatserna finns en risk att *Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller* överskrids. Detta bör dock kontrolleras på plats i senare skede. Därefter kan åtgärder vidtas om behov föreligger. Avseende *planerade bostäder* kan riktvärdena inomhus innehållas med genomtänkta val av yttervägg, fönster och eventuella uteluftdon.

Ljud från idrottsverksamheten

En bullerutredning har gjorts gällande beräkningar av buller från den planerade idrottsplatsen (Bullerutredning Västra Eds Allé, Efterklang, 2024-12-05). Beräkningar av ljudnivån har utförts utifrån två olika fall, *fotbollsträning och match med juniorspelare* samt *fotbollsmatch med seniorspelare*. Det förstnämnda beräkningsfallet är en aktivitet som bedöms vara vanligt förekommande och *fotbollsmatch med seniorspelare* utgör ett så kallat "worst case" scenario där också en fullsatt läktare med 300 personer och hejarklack inkluderas.

Vilka ljudnivåer som uppkommer varierar kraftigt beroende på hur och av vilka som idrottsplatsen nyttjas. Ljudnivåerna i beräkningsfallet *fotbollsmatch med seniorspelare* ger ett avsevärt högre ljudbidrag till den *planerade bostadsbebyggelsen* än *fotbollsträning och match med juniorspelare*. Beräkningarna visar att de högsta ljudnivåerna uppkommer vid de *planerade bostäderna*. Sporthallen ger god skärmverkan för främst *befintlig bostadsbebyggelse*.

Bullerutredningens slutsats av beräkningar från tänkt verksamhet på idrottsplatsen visar att risken för uppkomna störningar vid närliggande bostäder bedöms vara liten och att några bullerskyddande åtgärder såsom bullerskyddsskärm inte bedöms vara aktuella. Detta är till stor del tack vare sporthallens skärmande funktion. Fotbollsplanen bör dock inte nyttjas sent på kvällarna och belysningen vid planen bör släckas till exempel klockan 22 för att inte riskera bullerstörningar nattetid.

Övrigt buller

Tekniska installationer på skol- och förskolebyggnadernas samt sporthallens tak kan ge upphov till buller. Dessa bör placeras så långt bort från bostäder som möjligt alternativt skärmas in.

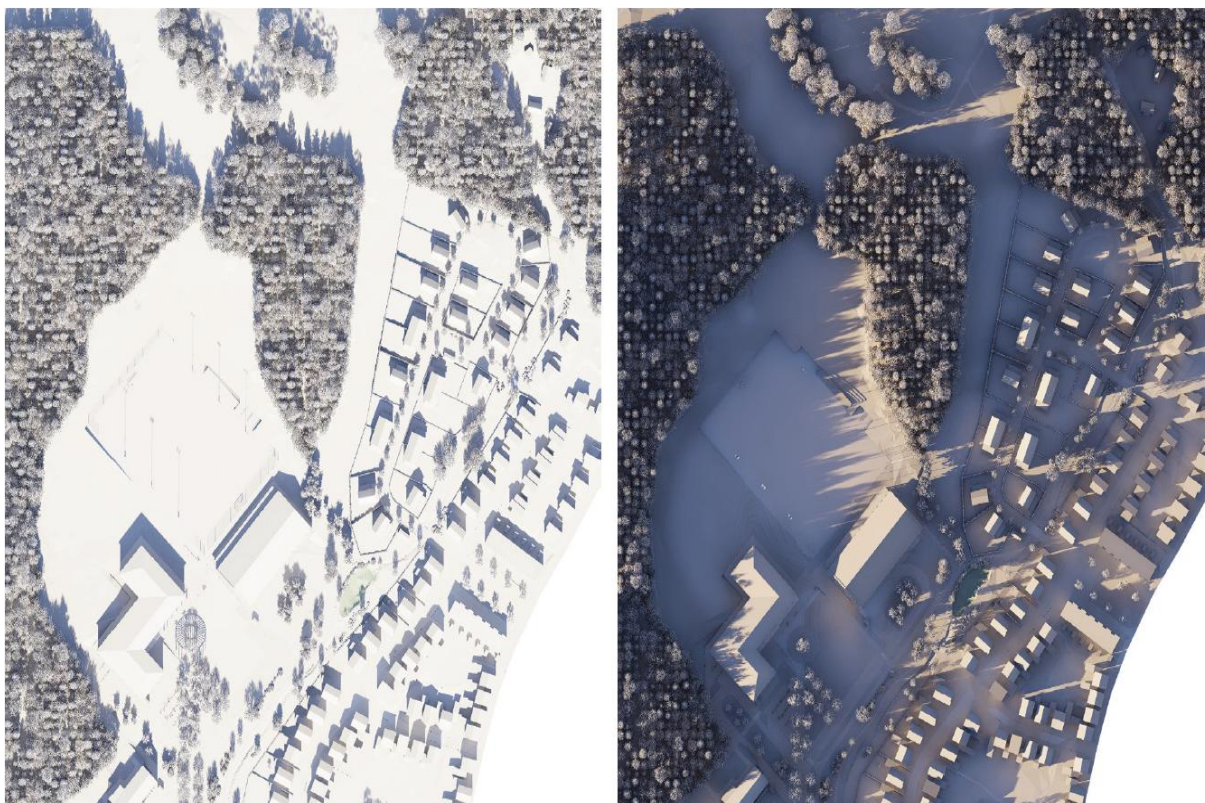
Vid lastning och lossning med lastbil samt sophämtning med sopbil kan störande buller uppstå. Dessa störningar bör dock vara tillfälliga och kan begränsas till dagtid vardagar.

Vibrationer

Allt markarbeten skall planeras och genomföras på sådant sätt att närliggande bebyggelse, anläggningar, installationer, ledningar och utrustning inte skadas av markvibrationer, markrörelser, jordundantäckning, sättningar eller andra olägenheter. Arbetena skall bedrivas enligt gällande lagar, föreskrifter och anvisningar. Enligt upprättad riskanalys för vibrationsalstrande arbeten finns ingen vibrationskänslig verksamhet registrerad i samband med inventeringen.

Sol- och dagsljus

Skolan och förskolan har goda förutsättningar för sol och skugga på gården under dagen. Det finns möjlighet att välja plats efter temperatur. Sporthallen kommer inte att skugga bostäderna. Det nya och det befintliga bostadsområdet har dagtid och sommartid goda förutsättningar för sol hela dagen.



Figur 22: Solstudie, mars/ september (till vänster kl. 12.00 och till höger kl. 17.00)

Klimatanpassning

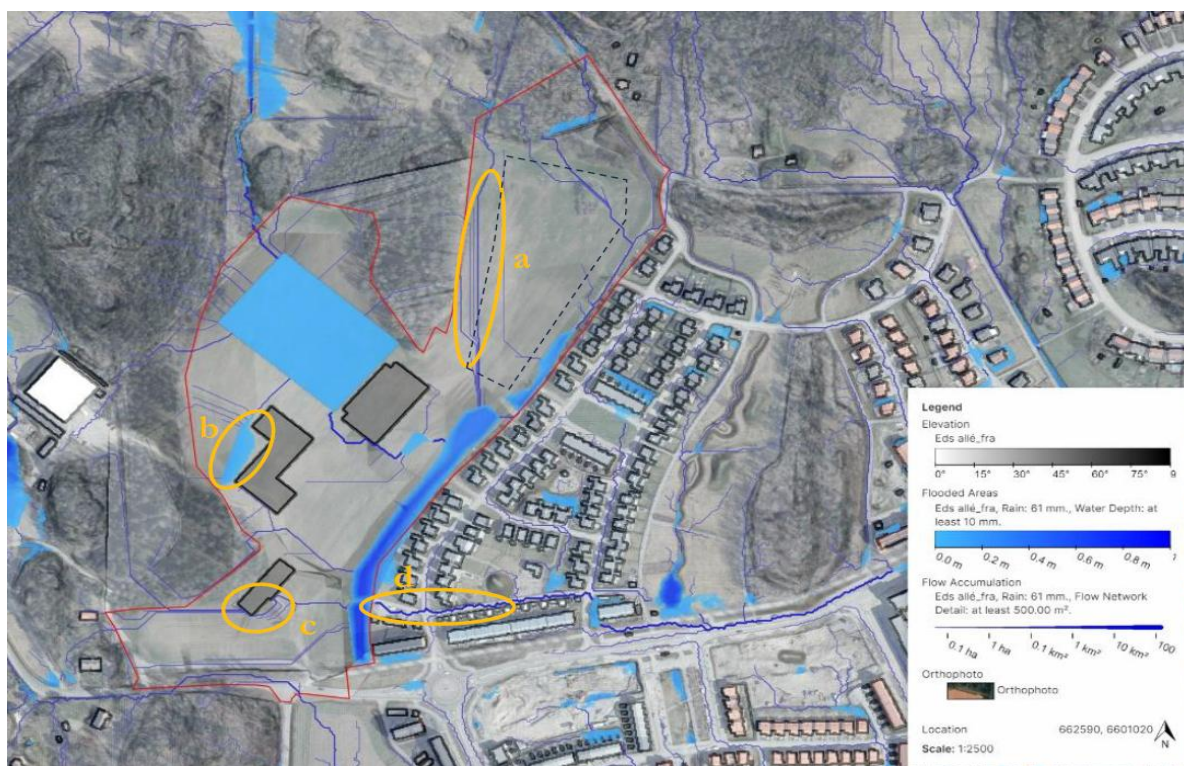
Ökad nederbörd och risk för översvämning

En övergripande skyfallsanalys har utförts för befintlig och planerad situation, se dagvattenutredningen (Ensucon 2024) samt avsnitt 2.7 Teknisk försörjning.

Vid skyfallsliknande regn och skyfall hanterar inte ledningsnätet, vilket leder till ytavrinning. För att mildra effekterna föreslås två huvudsakliga ytor för tillfällig fördröjning: Den planerade fotbollsplanen och rekreationsstråket. Innan dagvatten når planerad skyfallsyta inom rekreationsstråket föreslås det uppehållas och fördröjas inom fotbollsplanen, som ligger längre uppströms. Genom att en del av detta flöde kan fördröjas på fotbollsplanen minskar flödet som rinner vidare söderut förbi byggnaden inom idrottsplatsen, över bussgatan och vidare till rekreationsstråket.

Höjdsättningen ska anpassas för att optimera flödesvägarna och skydda ny bebyggelse. Vatten från norr leds runt bostadskvarteren i stället för genom dem (markering a). Särskild hänsyn har tagits till flödesvägar nära nya byggnader, exempelvis skolbyggnaderna (markering b och c). För att förhindra att vatten samlas vid fasader eller rinner in i byggnader krävs tillräcklig marklutning bort från byggnaderna, vilket styr vattnet mot grönytor eller lågstråk som leder till dagvattenstråket. Höjdsättning kring nya byggnader bör följa riktlinjer i Svenskt Vattens publikation P105. Det innebär att marken närmast byggnaderna bör ha en lutning på minst 1:20, och gator bör placeras 50 centimeter lägre än byggnadernas golvnivå.

Skyfallsanalysen visar att vissa flöden fortfarande kan passera genom befintlig bebyggelse i öster (markering d), men fördröjningslösningarna kan minska denna påverkan. Modellen har dock inte beaktat det nya rekreationsstråket, vilket innebär att framtida flöden till området i öster kan vara något lägre än beräknat.



Figur 23: Flöden vid skyfall. Ur dagvattenutredningen.

Risk för ras, skred och erosion

I sydvästra delen av planområdet finns en yta som är markerad som ”förutsättningar för skred i finkornig jordart” (SGI:s kartunderlag om rad, skred och erosion). Markerad yta har relativt brant lutning. Jordarter i detta område är morän med inslag av gnejs och granit. Ytan är planerad för parkering och förskolegård. Ingen tyngre belastning av byggnader kommer därmed att finnas på ytan.

2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Enligt miljöbalkens bestämmelser (3 kap. 4 §) är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planområdet i Västra Eds Allé består till största delen av jordbruksmark. Kommunen har i promemoria (PM) jordbruksmark redovisat skälen till att aktuell mark behöver tas i anspråk.

En knapp femtedel av Upplands Väsby kommuns yta består av jordbruksmark. En betydande del av denna jordbruksmark ligger i direkt anslutning till tätorten, där exploateringstrycket är högt och där jordbruksmarkens värden kan hamna i målkonflikt med tätortens expansion och utveckling. För att främja en hållbar samhällsplanering behöver behovet av fler bostäder, service, verksamheter, utveckling och tillväxt förenas med hänsyn till jordbruksmarkens värden.

Beslutet (maj 2023) om att påbörja detaljplanen för Västra Eds Allé föregicks av ett arbete för att lokalisera skolplatser inom den västra kommundelen. En förstudie togs fram för att undersöka vilka möjligheter som fanns att utveckla befintliga skolmiljöer samt platser som skulle vara möjliga för ny skola. I förstudien inkluderas även uppdraget att lokalisera plats för idrottsändamål. Ett tiotal alternativa lokaliseringar undersöktes. Slutsatsen var att två platser var möjliga som skulle kunna tillgodose behovet av nya undervisningslokaler. Den ena platsen var Njursta arbetsområde där detaljplanearbete just påbörjats. Tidplanen för den detaljplanen skulle dock inte klara den snävare tidsram som kommunen har för att tillgodose skolplatserna. Valet blev därför att arbeta vidare med en ny skola och idrottsplats i Västra Eds Allé.

Jordbruksmarken brukas idag i planområdet och har en yta om ungefär 7,5 hektar. Jordbruksmarken omfattas av planbestämmelser som tillåter bland annat idrottsverksamhet och om det skulle byggas idrottsanläggningar enligt gällande detaljplan minskar markens produktionsvärde. Marken är svårbrukad på grund av sitt läge i direkt anslutning till småhusbebyggelse och har ett relativt lågt produktionsvärde.

De senaste årens utbyggnad av Eds Allé har tagit stora delar av åkermarken i anspråk och fragmenterat de stora åkerfälten till mindre enheter. Detta har påverkat avläsbarheten av jordbruksmarkens koppling till herrgårdsmiljöerna och den aktuella jordbruksmarken bedöms inte längre besitta lika höga kulturhistoriska värden som innan Eds Allés utbyggnad.

Kommunens ökande behov av skol- och idrottslokaler i västra kommundelen kan inte tillgodoses på något annat sätt än att lägga skolområdet här. Således är skol- och idrottsområdet ett väsentligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen planeringsinriktningar ska förskolor och skolor ha lokaler som stöder den pedagogiska verksamheten och en utemiljö som uppmuntrar till utevistelse, kreativ lek och aktiviteter för lärande. Barn och unga ska ha tillgång till bostadsnära ytor för lek, rörelse, idrott och kultur. Dessa planeringsinriktningar kan uppfyllas genom ett genomförande av detaljplanen. Behovet av småhusbostäder är också stort i kommunen. Det bedöms som mest lämpligt att placera skolområdet så långt söder ut som möjligt inom åkermarken för att ta hänsyn till omkringliggande bostadsbebyggelse och en mer effektiv teknisk försörjning till området. Parkeringar kan hållas på avstånd från skolområdet och samlas i söder. Bostadsutvecklingen är en viktig pusselbit för kommunen att kunna finansiera projektet och bör ses som en del i en helhet som inkluderar skola, idrott och bostäder.

När alla faktorer vägs in är bedömningen att värden kopplade till kulturmiljön och rekreation väger tyngre än åkermarkens produktionsvärde på aktuell plats som är ringa i ett längre perspektiv. Dagens situation med ett stråk mitt i åkermarken som planlagts för idrottsändamål delar upp ytan i två mindre kvarvarande enheter som inte kan anses utgöra en åker som går att bruka rationellt om den nu gällande detaljplanen väl genomförs. Se figur 26 som visar gällande detaljplan i förhållande till aktuell planområdesgräns.

Något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken berörs inte.

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas. Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade enligt riktlinjer i Upplands Väsby kommuns åtgärdskrav för dagvatten, som syftar till att dagvattnet ska renas i sådan utsträckning att närliggande vattenförekomster på sikt ska uppnå god status. Verksamheten bedöms inte påverka eller äventyra förutsättningarna att följa Edssjöns miljökvalitetsnorm att nå god ekologisk status till 2033 samt god kemisk ytvattenstatus till 2027 enligt innevarande förvaltningscykel.

2.10 Undersökning

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11a §) och miljöbalken (6 kap, 6 §) göra en undersökning. Den ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen sammanfattas nedan. Resultatet av undersökningen befästs i ett beslut av kommunstyrelsens planutskott.

Om undersökningen leder fram till att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning göras enligt plan- och bygglagens samt miljöbalkens regler. Omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska beslutas tillsammans med länsstyrelsen i ett avgränsningssamråd.

Platsen

Platsen består huvudsakligen av jordbruksmark. I söder går Runsavägen med intilliggande gång- och cykelväg. Här finns också en allé med träd i varierande ålder och skick. Väster och norr om platsen finns skogsområden av olika ålder. Platsen avgränsas österut av det nybyggda bostadsområdet Eds Allé, med ett dike mellan jordbruksmarken och bebyggelsen. Området ligger inom Järvakilen. Stora kvaliteter för rekreation och friluftsliv finns i närområdet. En åkerholme finns i norra delen som omfattas av det

generella biotopskyddet. Genomförd naturvärdesinventering visar på naturvärden klass 2 i en del av det närliggande skogsområdet. Platsen utsätts för flygbuller från inflygning till Arlanda.

Påverkan

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmarken bebyggs och därmed försvinner. Detta har en negativ inverkan på de kvaliteter som jordbruksmarken har, både som produktiv mark, men också utifrån landskapsbild. Påverkan blir särskilt påtaglig för närboende i Eds Allé, vars närmiljö kraftigt förändras. Även om påverkan på närliggande skogsområden försöker minimeras, kommer en del av skogen att behöva tas ned och kvarvarande skog kan utsättas för högre slitage och andra störningar. Barriäreffekter kan minska då det blir lättare att passera genom området.

Planen

Närliggande skogsområden bevaras i möjligaste mån och en remsa utan bebyggelse mellan exploateringsområde och en stor del av skogen fastställs i planen för att skydda brynmiljöer. Förbättrad dagvattenhantering innebär mer öppna vattenytor genom vissa dammar. Platsen har möjlighet att försörjas med kollektivtrafik och det finns välutbyggd infrastruktur intill platsen. Ny bebyggelse placeras på visst avstånd från befintlig bebyggelse för att minska störningsrisken med exempelvis buller.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till sammanfattningen ovan bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

2.11 Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell 1: Motivering av användningsbestämmelser

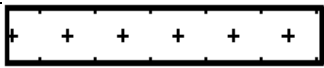
Användningsbestämmelser	Förklaring/syfte
GATA	Gata med kommunalt huvudmannaskap syftar till att säkerställa angöringen och tillgängligheten inom planområdet. En gata försörjer skol- och idrottsområdet. Det finns även en gata för lokal trafik i syfte att angöra bostadsentréer.
GCVÄG	Bestämmelsen säkerställer en allmän gångväg mellan parkeringsområdet och skol- och idrottsområdet. Det finns också kopplingar för gående och cyklister mellan befintliga områdets vägnät och den nya gatan.
PARK	Bestämmelsen möjliggör ytor för allmän parkmark. Syftet är dels att tillskapa ytor för rekreation och lek, säkerställa skyfalls- och dagvattenhantering för området, dels utgöra en avskärmande zon mellan bostäder och skolområdet.
NATUR	Bestämmelsen reglerar marken som allmänt tillgänglig naturmark för att skydda brynmiljöerna i skogskanten och fungerar som rekreationsyta för allmänheten. Jordbruksmarken förblir öppen och sköts som ängsmark.
B ₁	Bestämmelsen möjliggör yta för bostäder i form av parhus och fristående hus. Bestämmelsen kombineras med

	egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens placering, volym och gestaltning.
S	Bestämmelsen säkerställer mark för att uppföra skolbyggnad med tillhörande skolgård. Syftet är att tillgodose delar av västra kommundelens behov av skolplatser och medger flexibilitet för framtida behov av antingen förskole- eller grundskolefunktioner.
R ₁	Bestämmelsen reglerar att sporthall får byggas. Syfte är att uppfylla ett behov av idrottsmöjligheter för skolan och för allmänheten.
R ₂	Bestämmelsen reglerar möjligheten till bollspel, främst en fotbollsplan. Syfte är att uppfylla ett behov av idrottsmöjligheter för skolan och för allmänheten.
P	Bestämmelsen reglerar markparkering och syftar till att tillgodose det nya skol- och idrottsområdets behov av parkering.
E	Bestämmelsen reglerar yta för nödvändiga tekniska anläggningar i gatumiljön i syfte att förse planområdet med el och en återvinningsstation för förpackningsavfall från det nya området såväl som från angränsande bebyggelse i Eds Allé.

Tabell 2: Motivering av egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats	Förklaring/syfte
allé	Bestämmelsen reglerar att allé ska finnas. Syftet är att bevara och förstärka den befintliga trädallén utmed Runsavägen.
gång ₁	Bestämmelsen reglerar att det ska finnas en gångväg på natuptytan intill bostadstomterna som tydligt markerar gränsen i syfte att förhindra att bostadstomterna tar den allmänna platsmarken i anspråk.

Tabell 3: Motivering av egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/syfte
	Bestämmelsen reglerar att marken inte får försees med byggnad. I bostadsområdet är syftet att skapa förgårdsmark om 3-4 meter från vägen för att garantera minimalt avstånd mellan motstående husfasader för ett enhetligt uttryck och plats för grönska i gaturummet. På kvartersmark för idrott och skola är syftet att skydda skogsbrynet från byggnation.
	Bestämmelsen reglerar att marken endast får försees med komplementbyggnader. På kvartersmark för idrott och skola är syftet att styra var det ska vara öppet och fritt från huvudbyggnader och samtidigt ge flexibilitet för placering av komplementbyggnader.
h ₁	Högsta nockhöjd är 36 meter över angivet nollplan. Syftet är att begränsa byggnadens höjd till tre våningar med sadeltak.

h_2	Högsta nockhöjd är 32 meter över angivet nollplan. Syftet är att begränsa skolbyggnadens höjd till tre våningar och möjliggöra tillräcklig höjd för sporthallen samtidigt som byggnaderna ska ha sadeltak.
h_3	Högsta nockhöjd för fristående hus är 9 meter och för parhus 10 meter. Syftet är att begränsa bostadshusens höjd till två våningar med sadeltak.
n_1	Bestämmelsen reglerar att brynmiljön ska bibehållas. Syftet är att ge skydd åt miljöerna som har värdefull natur.
u_1	Bestämmelsen reglerar att det ska finnas markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att markytan ska hållas tillgänglig för skötsel av ledningar.
g_1	Bestämmelsen möjliggör för ett markreservat för gemensamhetsanläggning med syftet att uppföra miljöhus för bostadsområdets gemensamma avfallshantering. Där lämpligt kan även plats för gemensam vistelse skapas.
p_1	Huvudbyggnad placeras minst 6 meter från tomtgräns. Gäller inte gränsmot gata. Syftet är att förhindra att bostadsområdet byggs för tätt genom att reglera minsta avstånd till grannen.
o_1	Takvinkel ska vara 28-32 grader. Bestämmelsen i kombination med sadeltak syftar till att förhindra att bostadshusen byggs för stora med en kombination av flackt tak och en tredje våning. Bestämmelsen ska åstadkomma ett enhetligt utseende inom det nya bostadsområdet.
f_1	Tak utformas som sadeltak. Bestämmelsen i kombination med bestämmelse om takvinkel syftar till att förhindra att bostadshusen byggs för stora med en kombination av flackt tak och en tredje våning. Bestämmelsen ska åstadkomma ett enhetligt utseende inom det nya bostadsområdet.
f_2	Tak ska bekläs med plåt, skiffer eller sedum. Bestämmelsen syftar till att reglera så att de nya byggnaderna får högkvalitativa material så att de smälter in i landskapet.
f_3	Sockel ska kläs i granit, skiffer eller tegel. Fasadmaterial ska vara puts, trä, eller tegel. Bestämmelsen syftar till att reglera så att de nya byggnaderna får högkvalitativa material så att de smälter in i landskapet.
f_4	Sockel ska kläs i granit eller puts. Fasadmaterial ska vara trä eller puts. Bestämmelsen syftar till att reglera så att de nya bostadshusen får högkvalitativa material så att de smälter in i landskapet.
f_5	Huvudentré ska vara vänd mot gatan. Bestämmelsen syftar till att förstärka gaturummet för ökad trevnad i bostadsområdet.
f_6	Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda. Synliga skarvar i fasad ska förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck. Syftet är att ge byggnaderna i skol- och idrottsområdet en god gestaltning.
e_1	Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarean är 2500 m ² . Syftet är att i kombination med bestämmelse om nockhöjd reglera maximal volym för sporthallen och grundskolan.

e2	Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarean är 900 m ² . Syftet är att i kombination med bestämmelse om nockhöjd reglera maximal volym för skolbyggnaden.
e3	Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarean är 80 m ² per bostad och 30 m ² för tillhörande komplementbyggnad. Syftet är att möjliggöra en lagom exploatering och enhetligt utseende i bostadsområdet.

Tabell 4: Motivering av administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	Förklaring/syfte
Genomförandetiden är 5 år och börjar fr.o.m. Laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetidens slut.

3. Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

3.1 Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren, Johan Curman, för området ska tecknas köpekontrakt som reglerar följande frågor:

- Marköverlåtelse och fastighetsbildning

Mellan Kommunen och fastighetsägaren upprättades 2023 ett intentionsavtal gällande utveckling av del av fastigheten Edsby 1:1 för ändamålet skola och idrott (KS/2023:170). Avtalet upphörde att gälla 2023-11-30.

Köpekontraktet ersätter tidigare tecknat intentionsavtal.

Genomförandavtal, som reglerar flytt av ledningar föreslås tecknas med respektive ledningsägare.

Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av köpekontraktet sker i samband med detaljplanens antagande i kommunfullmäktige.

3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell nedan och tillhörande kartbild nedanför tabellen.

Tabell 5: Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Edsby 1:1	Fastighetsreglering: Från fastigheten Edsby 1:1 kommer avstyckning att ske för att bilda nya fastigheter för huvudsakligen skol- och idrottsändamål samt småhusbebyggelse. Kommunen ansöker om och bekostar avstyckningen. Befintliga servitut: Fastigheten Edsby 1:1 belastas av avtalsservitut (akt 0114IM-13/8790.1) för ändamålet kraftledning. Ledningsrättsägare är E.ON energidistribution AB. Tillkommande servitut: Kommunen ansöker tillkommande servitut som berör kommunens fastigheter. Befintliga gemensamhetsanläggningar: Enligt fastighetsförteckningen finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Tillkommande gemensamhetsanläggningar: Genomförandet av detaljplanen möjliggör gemensamhetsanläggningar.

	Befintliga ledningsrätter: Fastigheten Edsby 1:1 belastas av ledningsrätt (akt 0114-85/22.1) för ändamålet ledning för sjövattnen. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun Energiverket. Fastigheten Edsby 1:1 belastas av ledningsrätt (akt 0114-90/5.1) för ändamålet vatten. Ledningsrättshavare är Kommunalförbundet Norrvatten. Fastigheten Edsby 1:1 belastas av ledningsrätt (akt 0114-07/20.1) för ändamålet vatten och avlopp. Ledningsrättshavare är Upplands Väsby kommun. Tillkommande ledningsrätter: I detaljplanen föreslås inga ledningsrätter bildas inom u-område.
--	---

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmåteriförrättning (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmåteriförrättning.

3.3 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas. Kommunen kommer att bygga ut de som krävs för genomförandet av detaljplanen. Till att börja med byggs arbetsgator inklusive nya ledningar. Efter att de färdigställts kan byggherrar få tillgång till sina fastigheter och byggnationen av förskola, skola, sporthall och fotbollsplan samt bostäder påbörjas. Kommunen färdigställer slutligen allmän platsmark med exempelvis trädplantering och översta lagret asfalt.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske etappvis. Antalet etapper och omfattningen av dessa kommer att preciseras under det fortsatta detaljplanearbetet.

Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän plats att underhålla. Kommunens fastighetsavdelning kommer att äga och underhålla skol- och idrottsfastigheterna i området.

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas under avsnitt 1.1 Handlingar.

Inför detaljplanens genomförande behöver följande utredningar tas fram:

- Projektering av allmän platsmark.
- Undersökning av fornlämningar.

Dokumentation och kontroll

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

Kontroll att sanering av marken är utförd sker vid startbesked.

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

3.4 Ekonomiska åtgärder

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

Kommunala kostnader och intäkter

Kommunens exploaterings ekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

- Utbyggnad av allmän plats (gata och park). Se även avsnittet Tekniska åtgärder.
- Utbyggnad av område för skola, förskola och idrott.
- Markförvärv
- Lantmäterikostnader
- Framtagande av detaljplan

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierat och belastar VA-kollektivet. Exploatörerna bekostar dock flytt av befintliga ledningar i sin helhet som krävs för genomförandet av planen.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget.

Intäkter

- Markintäkt. Kommunen planerar en försäljning av området för småhusbebyggelse.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gator och parker samt skola och idrottsområde. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och omsorg. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Kommunen ansöker om och bekostar förrättningarna för att bilda allmän platsmark enligt detaljplan. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten- och avloppstaxa

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

För anslutning av tillkommande byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (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 vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fjärrvärme

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

Bygglovavgift

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

3.5 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun kan hantera ansökan om bygglov, marklov och rivningslov när planen vunnit laga kraft.

Bygg- och miljönämnden, Upplands Väsby kommun hanterar anmälan om efterbehandling av förorenad mark.

Länsstyrelsen hanterar ärenden rörande vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap 9a §.

Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnätet.

E.ON Elnät AB ansvarar för utbyggnad och drift av det lokala elnätet.

Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad och drift av fjärrvärmenätet.

Telia Sverige AB ansvarar för utbyggnad och drift av det fasta telefonnätet.

För optokablar ansvarar respektive operatör.

3.6 Administrativa frågor

Planens handläggning

Med hänsyn till att detaljplanen inte är förenlig med Översiktsplanen sker planarbetet med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Samråd, mars 2025

Granskning, preliminärt 2026

Antagande preliminärt 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägars 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 (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

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

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.

4. Förutsättningar

4.1 Riksintressen och regionala program

Riksintressen

Riksintressen är bestämmelser kring geografiska områden som pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelser om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Planområdet ligger inom totalförsvarets influensområde för luftrum och totalförsvarets influensområde för väderradar. I Sigtuna kommun finns en väderradarstation som förser försvaret och SMHI med data. Inom dess influensområde kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Planförslaget kommer att remitteras till Försvarsmakten.

Planområdet ligger delvis inom det riksintresseområde för flygbuller, FBN 55 dBA, som är kopplat till Stockholm Arlanda flygplats. Influensområdet, som löper i en nordsydlig riktning, skär genom detaljplaneområdet och sammanfaller med inflygningen till bana 01L. Detta influensområde uppdaterades den 31 mars 2021 i samband med Trafikverkets precisering av riksintresset för Stockholm Arlanda Airport. Planområdet ligger i utkanten av influensområdets sydliga del.

Regionala program

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) redovisar Upplands Väsby tätort som strategiskt utvecklingsområde och planområdet befinner sig i direkt anslutning till befintlig småhusbebyggelse inom ett område som i utvecklingsplanen benämns som sekundärt bebyggelseområde.

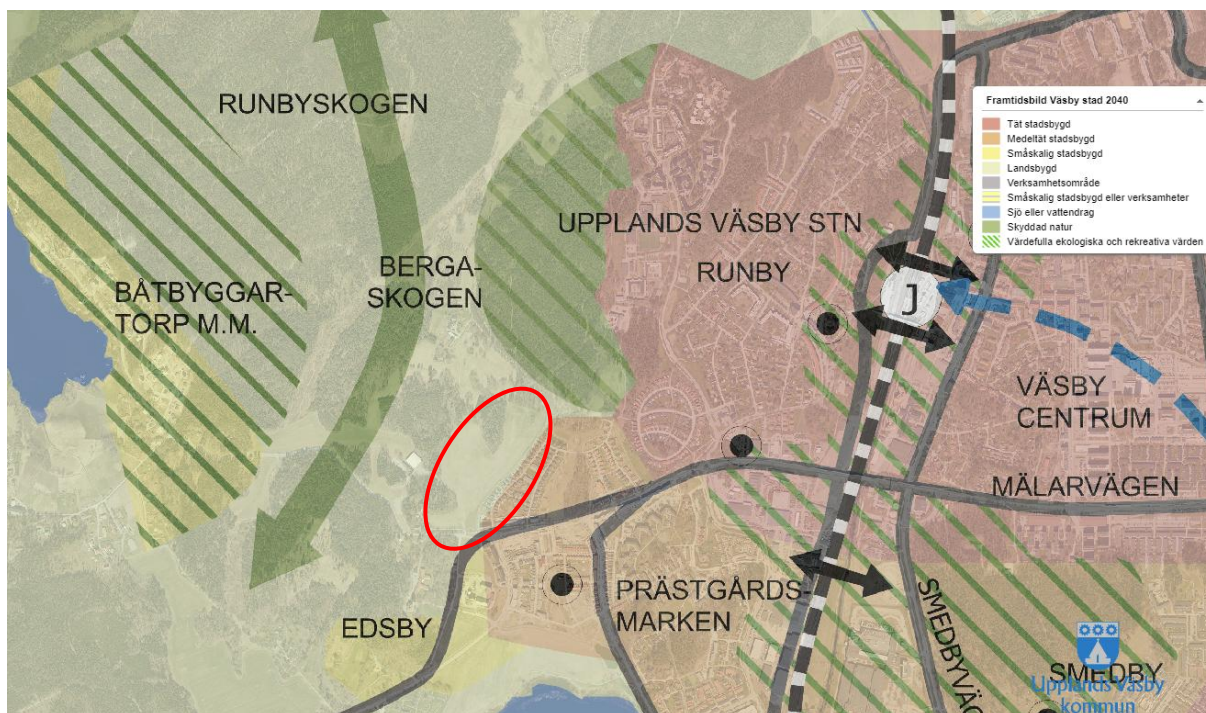
4.2 Kommunal planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2018. Översiktsplanen bygger på Vision Väsby stad 2040 vilken är framtagen med hjälp av en medborgardialog under 2012-2013 och är politiskt beslutad våren 2013.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom landsbygd direkt angränsande medeltät stadsbygd. Det är beskrivet att en tät och sammanhållen bebyggelsestruktur inom tätorten ska göra att befolkningsökningen är möjlig samtidigt som stora naturområden bevaras. Ny bebyggelse ska främst koncentreras till stadsbygden, där bostadsförsörjningen och serviceutveckling sker genom förtätning nära befintliga områden. För att begränsa ny bebyggelse på landsbygden betonas att värdefull jordbruksmark ska bevaras.

Detaljplaneförslaget avviker från översiktsplanen på så sätt att planområdet ligger på landsbygd nära medeltät stadsbygd. Översiktsplanens gränser är dock inte exakta utan ska tolkas mer övergripande. Förslaget, som omfattar bostäder, idrott och skola, bör ses som en naturlig fortsättning på stadsbygden.



Figur 25: Översiktsplanens markanvändningskarta. Röd ring visar var planområdet ligger.

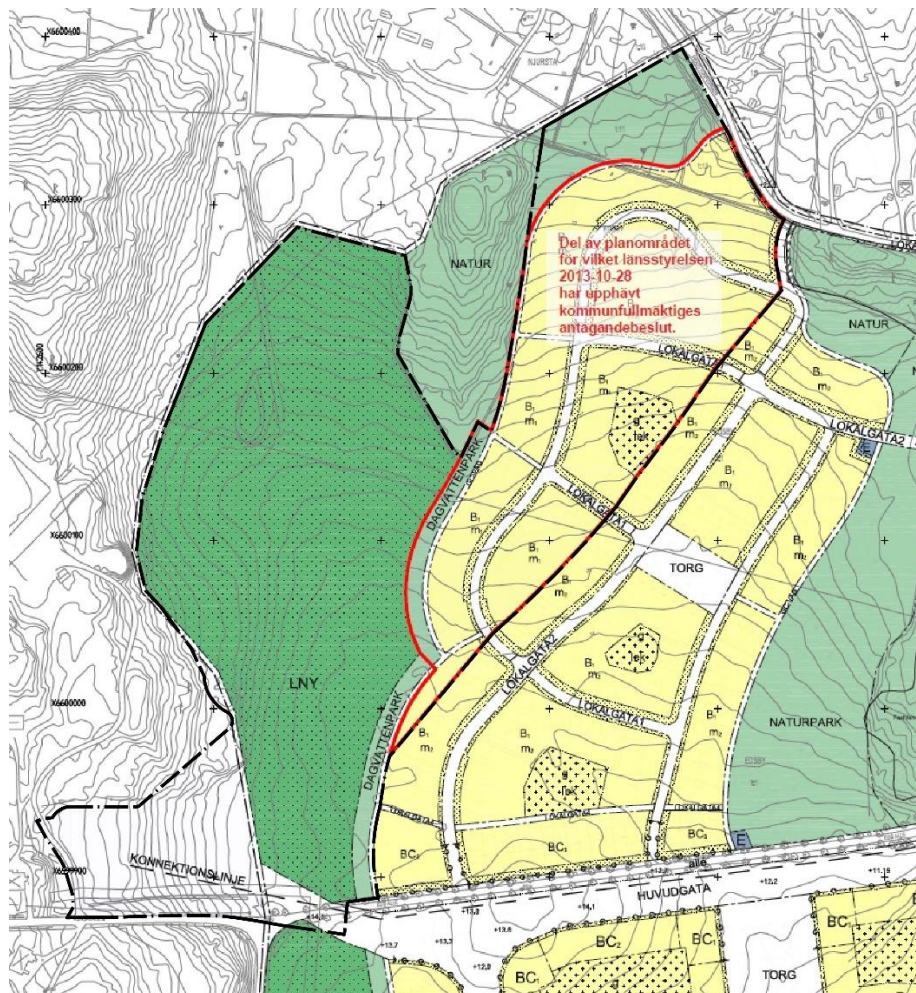
Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt en tillhörande Gestaltningsskildring (kommunfullmäktige juni 2020).
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Riktlinjer för förskola och grundskola avseende lokaler och utemiljö, (kommunstyrelsen oktober 2017).
- Delregional utvecklingsplan för Arlandaregionen, (kommunfullmäktige maj 2016).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen januari 2014).
- Energi- och klimatstrategi, UVK (kommunfullmäktige februari 2022).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Trafik- och mobilitetsstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).
- Avfallsplan för SÖRAB-kommunerna 2021-2032. (kommunfullmäktige november 2020).
- Avfallsföreskrifter för Upplands Väsby kommun (antagna av kommunfullmäktige 13 mars 2023).
- Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (antagen av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023).
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.

Detaljplan och förordnanden

Området omfattas idag delvis av detaljplan för Eds Allé som vann laga kraft den 12 februari 2014. Genomförandetiden för kvartersmarken sträcker sig till 2030-02-12 och för allmän plats 2029-09-12. De delar som berör aktuellt planområde har markanvändningen odling, friluftsändamål och idrottsändamål. Mindre byggnader och byggnadsverk av typen transformatorstation, pumpstation etc. medges.



Figur 26: Del av befintlig detaljplan för Eds Allé (nr 1379). Tjock svart streckad linje markerar aktuellt planområde. Röd beldragen linje markerar del av planområdet som upphävdes av länsstyrelsen.

Pågående planprojekt i närheten

Det finns inga pågående planarbeten i närheten.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och planutskottet gav den 29 maj 2022 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram detaljplan för Västra Eds Allé (Edsby 1:1 med flera).

4.3 Natur och ekosystemtjänster

Mark och vegetation

Planområdet består dels av skogsmark, dels av åkermark. I mitten av 1900-talet var en större yta av planområdet uppodlad men där har skog succesivt växt upp. Detta gäller området väster om norra skogskilen, upp mot Njurstatorp. Öster om planområdet fanns tidigare åkermark men detta har med början under 2010-talet ersatts av bostadsområdet Eds Allé.

Teckenförklaring

Värdeobjekt

- Ask
- Asp
- Ek
- Fläder, rönn, sälg
- Gammal björk
- Gran
- Rönn
- Sälg
- Sandblotta
- Sly skogsalm

Linjeobjekt

- Grova aspar
- Tvåsidig lindallé

Naturvärdesbiotoper och värdeelement

- Klass 2
- Klass 4
- Värdeelement (Nr.5)

Svartvitt flugsnappare

- Tall
- Tall med talticka
- Vildapel
- Blockig miljö

Skala: 1:3286

Format: A3

Ritad av: Hannah Berk

Datum: 2024-10-02

Skala: 1:3286

Format: A3

Projektledare: Patrik Lindberg

Handläggare: Hannah Berk

Granskad av: Anna Dahlen

Koordinatsystem: EPSG:3857 - WGS 84

Inom planområdet finns även en åkerholme på åkermarkens norra del samt en äldre stenmur i planområdets nordligaste skogsområde. Dessa omfattas båda av biotopskyddsområden i enlighet med områdesskyddsförordningens bilaga 1 (1998:1252).

Gröna kilar

Planområdet angränsar till Järvakilen, som inkluderar bland annat Runsahalvön, Harvaskogen och Edssjöområdet. Järvakilen är regionens mest centralt belägna gröna kil, med viktig funktion som tätortsnära natur. Kilen är betydelsefull som spridningssamband för ädellövskogsarter såsom kring Edssjön, men även för gamla barrskogar. I Järvakilen präglas landskapet till stor del av brukad skog med

kvarvarande mindre partier av äldre skog. I dalgångarna finns en del större områden med öppet landskap. Stränderna mot Mälaren utgörs av branta sluttningar med barrskog. Kring Edssjön finns ett jordbrukslandskap med åkrar, hagmarker och strandängar.

Enligt översiktsplanen ska ”Ingrepp som stör kilarnas funktion undvikas och negativ påverkan ska kompenseras så att de biologiska och rekreativa värdena bevaras. Vid alla nyetableringar ska påverkan på de gröna kilarna konsekvensbedömas.”

Ekologiska spridningssamband

Planområdet berörs av spridningssamband för äldre tallskog enligt rapporten för ekologiska spridningssamband mellan Rösjökilen och Järvakilen i Upplands Väsby kommun (2018). Skogskilen i planområdet är bedömd som en av de 5 % viktigaste områdena inom tallskogsnätverket.

Ekosystemtjänster

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

De kan vara:

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

Exempel på åtgärder inom detaljplanering som kan bidra till ekosystemtjänster som gynnar både människor samt djur- och växtliv är öppen dagvattenhantering, gröna fasader och tak, gröna korridorer, plantering och bibehållande av träd, biholkar, bevarande av jordbruksmark, bibehållande och införandet av infiltrerbara ytor etc. I kommunen har det inom ramen för utvecklingsplan för ekosystemtjänster gjorts en omfattande kartläggning av ekosystemtjänster. Denna kartläggning utgör utgångspunkt för analys av vilka tillgångar och brister på ekosystemtjänster som föreligger i varje detaljplan.

Den tydligaste ekosystemtjänsten för huvuddelen av planområdet är idag producerande (matproduktion genom åkermark). I närheten finns en rad olika reglerande ekosystemtjänster i skogsområdena, bland annat luftrening genom växtlighet, klimatreglering genom träd som kan ge skugga och parkbris, pollinering genom skogsbryn och nektarproducerande växter. Även de kulturella ekosystemtjänsterna är betydande i skogsområdena såsom hälsa och fritidsupplevelser genom strövområden och naturupplevelser, sociala relationer genom angränsande rekreationsområden och estetiska värden genom öppna landskap och områden med artrikedom samt blomprakt. Understödjande ekosystemtjänster i form av biologisk mångfald är tydligt genom höga naturvärden på delar av kringliggande skog.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster. Besluten är fattade med stöd av EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Det grundläggande målet för vatten är att god vattenkvalitet ska uppnås.

Ytvatten

Upplands Väsby kommun ingår tillsammans med Sollentuna, Täby, Järfälla, Sigtuna och Vallentuna i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet.

I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

Den otillfredsställande ekologiska statusen i Edssjön är baserad på bedömningar för kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen (totalfosfor) (VISS, 2023). Betydande påverkansfaktorer innefattar bland annat belastning av näringsämnen och miljögifter från urban markanvändning. Utpekade särskilt förorenande ämnen (SFÅ) för Edssjön utgörs av: arsenik, koppar, krom, zink, ammoniak, Bisfenol A och icke-dioxinlika PCB:er (PCB6). Av dessa är statusen för arsenik, ammoniak och PCB klassad som måttlig.

Edssjön uppnår ej god kemisk status på grund av att det finns prioriterade ämnen som har uppmätts i halter över gränsvärdena enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. De utpekade prioriterade ämnena för Edssjön presenteras nedan:

- Antracen
- Bromerad Difenyleter (PBDE)
- Bly och blyföreningar
- Kadmium och kadmiumföreningar
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar
- Nickel och nickelföreningar
- Dioxiner och dioxinlika föreningar
- Fluoranten
- PFOS-perfluoroktansulfonsyra och dess derivater
- Polyaromatiska kolväten (PAH), inklusive Benso(a)pyren (BaP)
- Trybutyltennföreningar (TBT)

Gränsvärdena för två av de prioriterade ämnena, kvicksilver och PBDE, överskrids i samtliga av Sveriges undersökta ytvattenförekomster till följd av atmosfärisk deposition. Det innebär att ingen av Sveriges ytvattenförekomster uppnår god kemisk ytvattenstatus i dagsläget. Även om de överallt överskridande ämnena exkluderas, uppnår Edssjön inte *god kemisk ytvattenstatus*, eftersom mängden antracen, (PFOS) och TBT i sjön överskrider gränsvärdena. Dioxiner och BaP är ej klassade för vattenförekomsten.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Inom planområdet bedöms grundvattnets trycknivå ligga mellan 1,1 meter och 2,8 meter under nuvarande markyta.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga geologiska kartor från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) sträcker sig planområdet över flera typer av jordarter där glaciallera dominerar i södra delarna men där byggnader föreslås består marken mest av sand, grus och morän enligt jordartskartan från SGU. I de norra delarna är sårbarheten för grundvatten hög.

En geoteknisk undersökning har genomförts (Förundersökning – Västra Eds Allé, 2024-06-14, Awer geoteknik). De geotekniska undersökningarna visar att i den norra delen av planområdet överensstämmer jordprofilen med SGU:s jordartskarta, med ett översta jordlager av 0,5–1 meter sand. Sanden efterföljs av ett tunt lager torrskorpelera med en mäktighet på 0,5–1 meter. Därefter inträder ett upp mot 3 meter tjockt lager av sandig morän vilandes på berg. Djupast sondering i delområdet drevs till ca 5,5 meter innan förmodat berg.

I den mellersta delen av planområdet består jordprofilen av ett tunt lager sandig mulljord som övergår till torrskorpelera ned till 1,5–2 meters djup. Efter torrskorpan utgörs jordprofilen av lera på en mäktighet om 2–3,5 meter, som efterföljs av sandig morän med okänd mäktighet vilandes på berg.

I den södra delen av planområdet är jordprofilen liknande den norra, med ca 1 meter sand ovan 0,5–1 meter torrskorpelera efterföljt av sandig morän med en mäktighet på upp till 2 meter, ovan berg.

Undantaget är vid en undersökningspunkt som i stället har en lermäktighet på ca 4 meter mellan den övre sanden/torrskorpan och undre friktionsjorden, för ett totalt jorddjup på ca 8 meter ovan berg.

4.4 Bebyggelse



Figur 28: Befintlig bostadsbebyggelse som angränsar planområdet. Fotografi av TOL arkitekter och AFRY.

Bostäder

Planområdet är helt obebyggt men angränsar i öst till småhusbostäder anlagda i slutet av 2010-talet. Övrig bebyggelse beskrivs mer ingående i efterföljande kulturmiljöavsnitt.

Arbetsplatser

Alldeles i söder om planområdet ligger ett ladugårdskomplex som från början tillhörde Edsby gård. Den ägs idag av Antuna och arrenderas av Sättra gård som bedriver en verksamhet som i huvudsak sysslar med spannmålsodling.

Service - offentlig och kommersiell

De närmaste förskolorna finns cirka 300 meter öster och söder om planområdet. Befintliga Runby skola för förskoleklass till årskurs nio ligger cirka 400 meter norr om planområdets nordligaste del.



Figur 29: Förskola i Eds Allé. Fotografi av TOL arkitekter och AFRY.

Enstaka lokaler för service till allmänheten byggs utmed Mälarvägen ungefär 100 meter bort och en befintlig restaurang finns på samma sträcka cirka 500 meter från planområdet.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrumspplatser inom området.

4.5 Kulturmiljö

Kulturmiljöns karaktär och struktur

Planområdet består till största delen av åkermark med lång historisk kontinuitet. Inom och i anslutning till planområdet finns fornlämningar i form av stensträngar, gravar och boplatser från järnålder. Området innehåller även kulturmiljöer från historisk tid som berättar om olika agrara system som funnits parallellt på platsen och på olika sätt format landskapet.



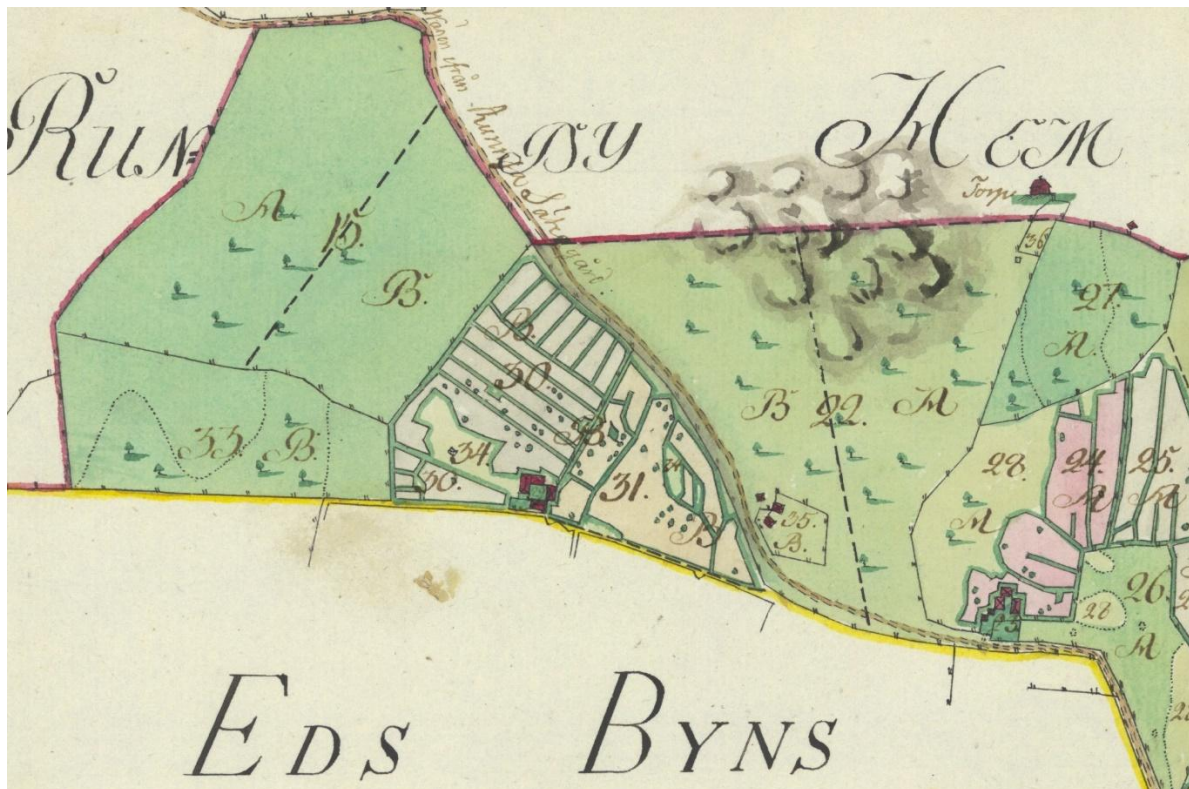
Figur 30: Byggnader med varierande kulturbeskydd. Njurstatorp anger endast platsen för tidigare bebyggelsen. Gröna polygonen markerar det ungefärliga exploateringsområdet. Vita pilar visar de siktlinjer som påverkas kopplade till gamla Edsby Gård, Prästtorpet och Båtmanstorpet. Källa: Kulturmiljöutredning, Afry, november 2024.

Söder om planområdet finns Edsby slott med dess tillhörande ekonomibyggnader, arbetarbostad och portvaktstuga. Dessa byggnader utgör ett sammanhängande system som berättar om det storjordbruk som etablerades här under 1800-talets slut kring herrgården. Vid denna tid anlades även den lindallé som löper längs med Mälarvägen bort till bostadsområdet Ägget. Allén var tidigare mer omfattande och utgick från herrgården, via portvaktstugan söderut ner mot Eds kyrka, och även kring den entrén som fanns vid ladugårdskomplexet. Vid varje entré finns bevarade bastanta grindstolpar i vit puts och huva av svart plåt.

Herrgården ersatte de fyra gårdarna i byn Edsby som tidigare fanns på samma plats. Herrgårdsbyggnaden fick sitt nuvarande utseende 1915 efter att gården kom i familjen von Rosens ägo. Arkitekt vid ombyggnaden var I G Claesson.

Angränsande till planområdet i norr finns en till viss del bevarad torpmiljö från 1700-talet med torpstugorna båtsmanstorpet Njursta nr 64 och Eds prästtorp. Trots att torpen saknar många av uthusbyggnaderna är ändå den småskaliga och ålderdomliga karaktären avläsbar. Torpen ligger i typiska lägen i skogsbyrnen på svårödlad terräng i utkanten av huvudgårdarnas marker. Åkermarken är delvis igenvuxen men hålls öppen vid Prästtorpet.

Inom planområdet finns också agrara lämningar efter det tidigare torpet Njurstatörp vars bebyggelse försvann under 2010-talet. Den befintliga åkerkanten i norr som markeras av ett dike följer de äldre fastighetsgränserna. Mellan diket och Prästgårdsvägen finns den delvis igenvuxna åkermarken som tillhörde Njurstatörp. I kanten mot prästgårdsvägen finns en äldre stenmur, markerad som övrig kulturhistorisk lämning i fornsök (L2013:6690).



Figur 31: Storsköfteskarta från 1788. Kartan visar Njurstatörp med odlingsmarker (nr 30 och 31), Njursta båtsmanstörp (nr 35) samt Eds prästörp (nr 23) i nedre högra hörnet. Dagens fastighetsgränser och sträckning av prästgårdsvägen är i stort samma som redovisas på kartan. Källa: Lantmäteriet.se hämtad 2025-01-24.



Före detta smedja.



Njursta båtsmanstorp



Edsby slott



Statarkasern från sent 1800 tillhörande Edsby slott



Ladugård, arrenderad av Sättra gård. Stengrund troligen 1800-tal.

Figur 32: Historisk bebyggelse runt planområdet. Fotografier av TOL arkitekter och AFRY.

Kulturmiljöprogrammet från 1988

De kulturhistoriska värdena i närområdet har undersökts i flera utredningar under åren. I boken *Kulturbeskrivning i Upplands Väsby* från 1988 ingår jordbruksmarken som en del av ett kulturhistoriskt värdefullt område runt Edssjön. Där beskrivs att området karaktäriseras av de stora öppna åkerslätterna med koppling till områdets flertal mindre herrgårdar, däribland Edsby slott. Det var kring dessa herrgårdar som jordbruket började rationaliseras mot storjordbruk under slutet av 1800-talet.

De senaste årens utbyggnad av Eds allé har tagit stora delar av åkermarken i anspråk och fragmenterat de stora åkerfälten till mindre enheter. Detta har påverkat avläsbarheten av jordbruksmarkens koppling till herrgårdsmiljön kring Edsby slott och den aktuella jordbruksmarken bedöms inte längre besitta lika höga kulturhistoriska värden ur den aspekten.

Kulturmiljöutredning, Afry november 2024

Under planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram av Afry.

Utredningen pekar på att det kring exploateringsområdet finns byggnader med varierande kulturhistoriska värden. Dessa kulturvärden är nära sammanlänkade med kulturlandskapet och har uppkommit som en konsekvens av odling, bosättning och annat brukande av odlingslandskapet eller områden som brukas eller brukats som odlings- eller betesmarker samt av 1800-talets framväxande ekonomiska, sociala och politiska reformer i Sverige. Det finns även äldre agrara inslag bevarade i landskapet såsom äldre åker- och

betesmark, likaså stenmurar som har skiljt de olika ytorna åt. Utöver det finns det ännu siktlinjer/vyer som sammanbinder kulturvärdena och som är viktiga för förståelsen av platsens historia.

I utredningen anges följande rekommendationer. ”Tydliga agrara lämningar bör bevaras i så hög grad som möjligt så att den historiska läsbarheten inte försvinner och att upplevelsen av den historiska dimensionen och uppbyggnad bibehålls. Agrara lämningar såsom åkerhakar, stenröjda ytor, diken, odlingsrösen, äldre vägar, fastighetsgränser, stenmurar och liknande är viktiga då de även har ett högt pedagogiskt värde.”

Fornlämningar

Inom planområdet finns följande fornlämningar.



Figur 33: Registrerade lämningar i Kulturmiljöregistret (KMR). Den streckade linjen motsvarar det ungefärliga exploateringsområdet. Skala 1:10 000. Källa: Afry kulturmiljöutredning

Tabell 6: Fornlämningar inom och i närheten av planområdet.

Lämningsnummer	Lämningsstyp	Status
L2013:5298	Boplat	Fornlämning
L2013:6690	Hägnad	Övrig kulturhistorisk lämning
L2013:6772	Hägnad	Fornlämning
L2013:6775	Röjningsröse	Övrig kulturhistorisk lämning
L2013:6776	Röjningsröse	Övrig kulturhistorisk lämning
L2013:6984	Hägnad	Övrig kulturhistorisk lämning
L2013:6985	Hägnad	Fornlämning
L2017:79	Fossil åker	Möjlig fornlämning
L2017:227	Stensättning	Fornlämning
L2017:892	Stensättning	Fornlämning
L2017:893	Stensättning	Fornlämning

4.6 Gator, trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda befintliga gång- och cykelkopplingar mellan planområdet och övriga delar av kommunen. Målpunkter som exempelvis Upplands Väsby station och Väsby centrum nås smidigt via cykelvägar separerade från övrig fordonstrafik. Stationsområdet ligger ungefär på två kilometers avstånd från planområdet och kan nås på omkring 25 minuter med gång och cirka åtta minuter med cykel. Därtill finns flertalet passager över järnvägen som stärker planområdets tillgänglighet till kommunens centrala delar för gångtrafikanter och cyklister. Planområdets tillgänglighet stärks även av dess direkt angränsande placering till huvudcykelvägnätet.

De befintliga gång- och cykelbanorna längs med Runsavägen och Mälarvägen knyter samman planområdet med kommunens västra och sydvästra delar. På Runsavägen finns en asfalterad gång- och cykelväg separerad från övrig fordonstrafik. På Mälarvägen/Vällstavägen har kommunen anlagt gång- och cykelväg fram till korsning Mälarvägen/Sjöstråket. Resterande sträcka av Mälarvägen, från korsningen till väg 267, är av statligt väghållarskap och ska i enlighet med vision Väsby stad 2040 utvecklas med regional cykelväg (Mälarvägen 850).

Kollektivtrafik

Det närmsta hållplatsläget Edsparken ligger ungefär på 400 meters gångavstånd till planerad placering av grundskolebyggnaden i mitten av planområdet. Hållplatsen trafikeras, år 2024, av linje 532, 535, 536 och 560X. Med linjerna går det att ta sig till Upplands Väsby station i kvartstrafik under maxtimme.

Biltrafik

Planområdet ligger i direkt angränsning till Mälarvägen och Runsavägen. Mälarvägen utgör en del av kommunens huvudvägnät, vilket innebär att vägen utformas för god framkomlighet för biltrafiken. Mälarvägen är av kommunalt huvudmannaskap. En fortsatt god framkomlighet på vägen är därför ett

viktigt motiv då biltrafiken söker sig ut på huvudvägarna. Via Mälarvägen kan planområdet nås smidigt med biltrafik via övriga lokalvägar, framför allt i kommunens västra och centrala delar.

Mälarvägen i riktning mot väg 267 övergår efter korsning Mälarvägen/Sjöstråket till att vara av statligt väghållarskap (Mälarvägen 850). Sträckans nuvarande utformning medför periodvis betydande siktutmaningar. Vägen är också utpekad länk för breda transporter. Via Mälarvägen 850 kan planområdet nås av fordon från exempelvis de angränsande kommunerna Järfälla kommun och Sollentuna kommun. Utveckling och underhåll av Mälarvägen 850 och Runsavägen ansvaras och beslutas av Trafikverket.

Parkering

I dagsläget finns allmänna kantstensparkeringar längs med Mälarvägen och Vällstavägen. Tillåten parkeringstid är maximalt fyra timmar i följd i enlighet med nuvarande reglering. Enligt gällande plan ska befintliga kantstensparkeringar tillgodose bostadsområdets behov av besöksparkering. Den torg- och kantstensparkering som finns ska även uppfylla parkeringsbehovet för verksamheterna i bebyggelsens bottenvåning. Området bedömdes sammanlagt kunna tillskapa cirka 150 parkeringsplatser på allmän plats.

4.7 Teknisk försörjning

Energianvändning

Det finns inget fjärrvärmenät direkt i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Området är inte försörjt med kommunala vatten- och avloppsnät men angränsar verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Idag avvattnas åkermarken i ett dike som ligger utmed åkerkanten och längs med de befintliga bostädernas fastighetsgränser. Vattnet rinner söderut.

Avfall

All sophantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan som är SÖRAB kommunernas avfallsplan för 2021-2032. Fokus i planen är att det ska vara lätt att göra rätt.

Den innehåller fem målområden

1. System efter behov
2. Avfall förebyggs
3. Material cirkuleras
4. Matavfall
5. Skräp och nedskräpning

För råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering, se Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (antagen av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott mars 2023) som ersatt Handbok för avfallsutrymmen, Upplands Väsby kommun januari 2012. Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

4.8 Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning är genomförd (Översiktlig miljöteknisk markundersökning Västra Eds Allé, Ensucon, 2024-06-12). Undersökning är genomförd utifrån att planerad markanvändning motsvarar KM (känslig markanvändning).

Efter utförd markundersökning konstaterades att marken som helhet utgörs av mullager följt av torrskorpelera och lera. Ställvis förekom sandlager och morän. Det har vid provtagningsstillfället inte påträffats något avvikande material som ger anledning till föroreningsmisstankar.

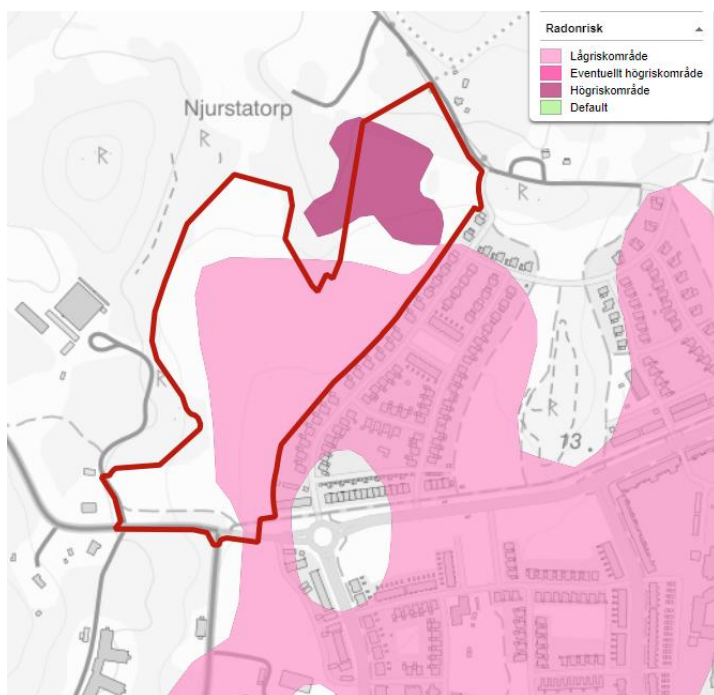
Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningssituationen inom detaljplaneområdet som låg. De något högre halterna av kalcium, magnesium och natrium i grundvattnet bedöms vara naturliga. Kalcium, magnesium och natrium förekommer naturligt i grundvatten genom vittring av berggrunden, där framför allt kalcium och magnesiummineral ofta är lättvittrade. Kalcium och magnesium utgör tillsammans vattnets totalhårdhet och upplandsregionen pekats ut som ett område som i allmänhet har hårt vatten.

En PAH-förorening påträffades (>KM) och är avgränsad i djupled men bör avgränsas i plan. Vid kommande schaktarbeten bör PAH-föroreningen omhändertas för att säkerställa att marken är lämplig inför den planerade markanvändningen.

Undersökningens resultat bör tolkas som en översiktlig indikation av föroreningssituationen på området. Ytterligare provtagning främst avseende bekämpningsmedel bör tas i genomförandeskedet och provtagningspunkterna bör då spridas ut mer.

Radon

Del av norra planområdet utgör ett högriskområde medan andra delar utgör ett lågriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta. Se vidare om hantering under avsnitt 2.8 Hälsa och säkerhet.



Figur 34: Karta över risk för radon. Röd linje markerar planområdet.

Buller

Översiktsplanen, Väsby stad 2040, påpekar att buller är ett stort problem för Upplands Väsby på grund av påverkan från Arlanda, järnvägen och motorvägen. Buller behöver uppmärksammas tidigt i

planeringsprocessen. Vid nybyggnation har kommunen som ambition att den sammansatta ljudmiljön ska bli så bra som möjligt både inomhus och utomhus vid bostäder samt i den offentliga miljön.

En förordning (2015:216) med riktvärden om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde en ändring i kraft av förordningens riktvärden i 3 §. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om lägenheten är högst 35 kvm stor accepteras nivån 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

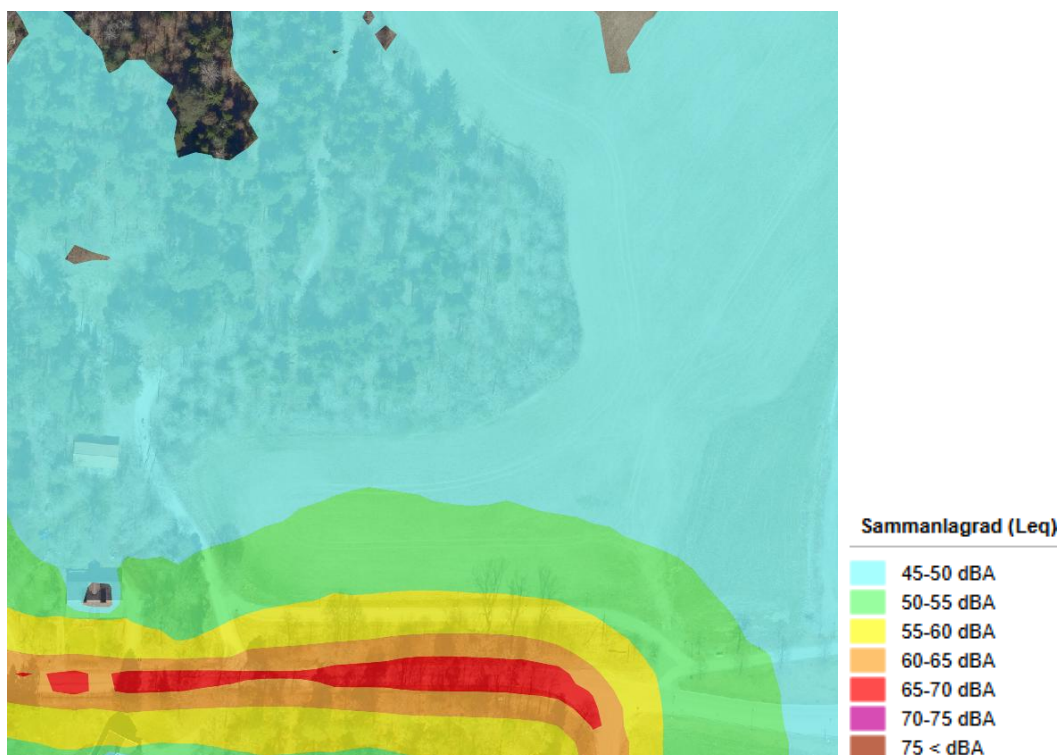
- 55 dBA FBN (flygbullernivå)
- 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om ljudnivån 70 dBA maximal nivå ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än
- 16 gånger mellan kl. 06-22 och
- 3 gånger mellan kl. 22-06.

Ljudmiljön inomhus regleras i Boverkets byggregler.

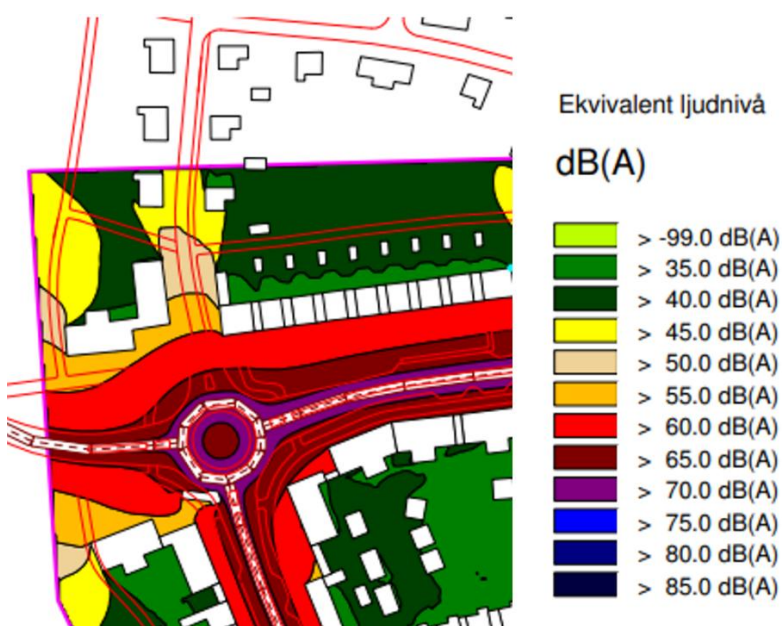
Naturvårdsverket har i vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar angett vilka riktvärden som bör tillämpas på skol- och förskolegårdar. I vägledningen anges att på minst 50 procent av skolgårdens yta bör den ekvivalenta ljudnivån underskrida 50 dBA. Denna yta bör vara där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila. På övriga vistelsezoner inom skolgården bör den ekvivalenta ljudnivån underskrida 55 dBA.

Vägbullersituation

Runsavägen är den närmaste bullerkällan för vägtrafik som påverkar planområdet. Det är en statlig väg med årsdygnstrafik (ÅDT) mellan 1000-2000 fordon enligt nationella vägdatabasen (NVDB). Upplands Väsby kommun genomförde 2017 en övergripande bullerkartläggning för hela kommunen. Enligt bullerkartläggningen uppgår den ekvivalenta ljudnivån för den sydligaste delen till 55-60 dBA, men merparten av planområdet har ljudnivåer underskridande 50 dBA på avstånd mer än 50 meter från vägen. De maximala ljudnivåerna överskrider 70 dBA upp till 20 meter från Runsavägen, men därefter avtar ljudnivåerna snabbt och på ett avstånd på 50 meter från vägen underskrider de maximala ljudnivåerna 60 dBA. Den bullerutredning som gjordes i detaljplanen för Eds Allé bekräftar detta, där bullernivåerna nordväst om cirkulationsplatsen är beräknade underskridande 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom planområdet för Västra Eds Allé.



Figur 35: Information från bullerkartläggning Upplands Väsby kommun 2017. Vägdragningen var vid bullerkartläggningen annorlunda än dagens vägdragning, då anslutningen till nuvarande cirkulationsplats saknades.



Figur 36: Från bullerutredning detaljplanen Eds Allé.

Flygbullersituation

Influensområdet för flygbuller 55 FBN skär igenom planområdet i nordsydlig riktning, och den västra delen av planområdet ligger inom influensområdet. Det är främst inflygningar till Arlandas bana 1 (01L) som berör planområdet. Inflygningar sker dygnet runt till bana 1.

Det kan från Trafikverkets underlag för riksintressepreciseringen och Swedavias beräkning av influensområde med avseende på flygbuller konstateras att:

- Fram till och med år 2070 så kommer Västra Eds Allé inte ha vare sig flygbullernivåer (FBN-nivåer) eller maxbullernivåer som överskrider angivna värden i trafikbullerförordningen. Dvs. FBN-nivåerna kommer vara lägre än 55 dBA och maxbuller kommer inte överstiga 70 dBA sexton gånger per dagperiod.

- Vad gäller FBN-nivåer efter år 2070 så kommer Västra Eds Allé delvis ligga inom det område som enligt riksintressepreciseringen för Stockholm Arlanda Airport har FBN-nivåer över 55 dBA.

Swedavia har under hösten 2024 genomfört en flygbullermätning inom ramen för Stockholm Arlanda Airports mätprogram för flygbuller intill planområdet. Resultatet visar att medelvärde för maximala ljudnivåer var 67,2 dBA och ekvivalenta ljudnivån baserad på uppmätta ljudnivåer 47,0 dBA.

4.9 Begreppsförklaringar

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

- Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar t. ex. balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)
- Nockhöjd = en höjd över marken för taknockens höjdläge. Höjden mäts från medelmarknivå eller gatans nivå om gatan befinner sig inom 6 meter från byggnaden.
- Medelmarksnivå = Den genomsnittliga marknivån intill byggnadens fasad.
- Nollplan = Motsvarar geoiden i det höjdsystem RH2000 som detaljplanen är upprättad i. Förenklat motsvarar nollplan ungefär en tänkt havsnivå.

Kontoret för samhällsbyggnad

Karin Seleborg

Tf. Planchef

Alexander Bonnevier

Planarkitekt