



Ändring av detaljplan för

Norra Ekebo

Inom Fyrklövern, Upplands Väsby kommun

Planbeskrivning – *Laga kraft*

Mars 2026
Standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas
Diarienummer KS/2023:153



**Upplands Väsby
kommun**

Sammanfattning

Det här dokumentet avser en ändring i gällande detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern 1400, laga kraft 2019-03-18. Den underliggande detaljplanen som berörs av ändringen består av den juridiskt bindande plankartan med planbestämmelser samt en tillhörande planbeskrivning. En ändring av detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller Plan- och bygglagens krav på tydlighet, PBL (2010:900) 4 kap 32 §.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att justera markanvändningen i ett av kvarteren utifrån Länsstyrelsens skyfallskartering (2021) för att möjliggöra en skyfallspark inom planområdet. Justeringen möjliggör genomförandet av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern samt detaljplan för Fyrklövern norr om Mälarvägen. Skyfallsparken minskar även det maximala vattendjupet i lågpunkten för Mälarvägen och bidrar till en plats för rekreation.

Ändringarna av detaljplanen redovisas på en särskild plankarta i enlighet med 4 kap 30 § 2 st. PBL. Ändringens innebörd redovisas i detta dokument. Det blir därmed tydligt hur detaljplanen har ändrats. Detta dokument ska läsas tillsammans med plankartan och handlingarna för detaljplan 1400.

En ny skyfallsutredning har tagits fram för ändringen av detaljplanen.

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll	2
1. Inledning	4
1.2 Handlingar	4
1.3 Planens syfte	4
1.4 Planprocessen	5
1.5 Bakgrund.....	5
1.6 Plandata	5
2. Förslag och konsekvenser	7
2.1 Bebyggelse.....	7
2.2 Gator, trafik och parkering	7
2.3 Natur och ekosystemtjänster.....	7
2.4 Gestaltning	7
2.5 Barnperspektiv	9
2.6 Teknisk försörjning	9
2.7 Hälsa och säkerhet.....	9
2.8 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	13
2.9 Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
2.10 Precisering av planbestämmelser	15

3. Genomförande	16
3.1 Avtal	16
3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder.....	16
3.3 Tekniska åtgärder	18
3.4 Ekonomiska åtgärder	19
3.5 Organisatoriska åtgärder.....	20
3.6 Administrativa frågor	21
4. Förutsättningar	23
4.1 Riksintressen och regionala program	23
4.2 Kommunala planer och program	23
4.3 Bebyggelse	24
4.4 Natur och ekosystemtjänster.....	25
4.5 Hälsa och säkerhet.....	25
4.6 Medverkande	26
Kontoret för samhällsbyggnad	26

I. Inledning

I.2 Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument som beskriver ändringen) (2026-03-10)
- Plankarta med bestämmelser (2026-03-10)
- Planbeskrivning för detaljplan Norra Ekebo inom Fyrklövern 1400 (2019-03-18)
- Plankarta för detaljplan Norra Ekebo inom Fyrklövern 1400 (2019-03-18)
- Fastighetsförteckning (2026-03-09)
- Samrådsredogörelse (2024-02-26)
- Granskningsutlåtande (2024-06-15)

Utredningar

- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, DHI (2024-02-29)
- Geotekniskt PM, DHI (2024-02-29)
- Skyfallsutredning, Bjerking/DHI (2023-09-20)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2023-09-15)
- Bullerutredning från detaljplan Fyrklövern norr om Mälärvägen, Tyréns (2022-05-31)

I.3 Planens syfte

Ändringsplanen syftar till att justera markanvändningen utifrån Länsstyrelsens skyfallskartering (2021) och anlägga en skyfallsyta inom detaljplanen för Norra Ekebo. Justeringen möjliggör genomförandet av detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern samt detaljplan Fyrklövern norr om Mälärvägen.



Planområdets läge i centrala Upplands Väsby.

I.4 Planprocessen

Denna plan hanteras med standardförfarande enligt plan och bygglagen, PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.



I.5 Bakgrund

Detaljplanen för Norra Ekebo inom Fyrklövern antogs av kommunfullmäktige den 18 februari 2019 och vann laga kraft den 18 mars 2019. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en levande stadskärna i centrala Upplands Väsby och möjliggör cirka 450 nya bostäder i fyra till sju våningar. Mot Mälärvägen och Ekebovägen skapas möjlighet till lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement för att skapa levande bottenvåningar. Mot Ekebovägen skapas förutsättningar för ett parkeringshus med lokaler i bottenvåningen och bostäder i form av radhus högst upp i huset. Även befintlig förskola (Solkatten) ingår i detaljplaneområdet.

Baserat på Länsstyrelsens skyfallskartering från år 2021 behöver markanvändningen inom del av planområdet ändras för att möjliggöra hantering av skyfallsvatten. Mot bakgrund av ovanstående beslutade kommunstyrelsens den 27 december 2021 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ändra detaljplanen för Norra Ekebo inom Fyrklövern.

I.6 Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet som omfattas av ändringen ligger i Upplands Väsby centrala delar inom området Ekebo. Detaljplanen angränsar till Mälärvägen i norr och Ekebovägen i öst.



Kartbild med planområdet utmarkerat.

Area

Planområdet har en areal om cirka 3,43 hektar.

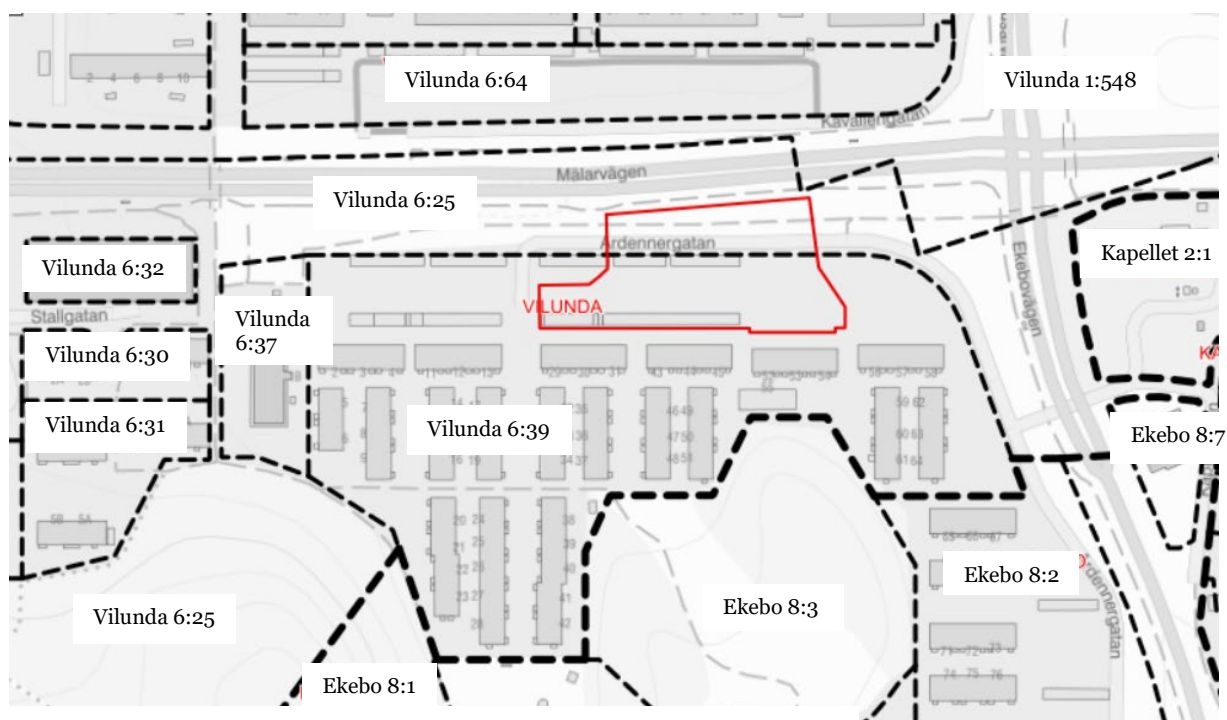
Markägoförhållanden

Inom planområdet:

- Vilunda 6:25 ägs av Upplands Väsby kommun
- Vilunda 6:39 ägs av Stena Fastigheter Upplands Väsby AB

Utanför planområdet:

- Vilunda 1:548, 6:25, 6:37, 6:64 och Ekebo 8:1 ägs av Upplands Väsby kommun
- Vilunda 6:39, Ekebo 8:2 och 8:3 ägs av Stena Fastigheter Upplands Väsby AB
- Ekebo 8:7, Kapellet 2:1, Vilunda 6:32, 6:30 och 6:31 ägs av andra privata fastighetsägare.



Kartbild med planområdet och fastighetsbeteckningar utmarkerade.

2. Förslag och konsekvenser

2.1 Bebyggelse

I förslaget till ändrad detaljplan utgår tre bostadshus samt en mindre bit torgyta i gällande detaljplan, där ytan istället planläggs som allmän plats (PARK). Ingen ny bebyggelse tillkommer i planförslaget.

Skyddsrum

Inom planområdet finns två underjordiska skyddsrum som ska finnas kvar. Dessa planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B) där endast komplementbyggnader och byggnadsverk under mark får placeras.

2.2 Gator, trafik och parkering

Den föreslagna skyfallsparken placeras mellan två kvartersgator till de nya bostadskvarter som möjliggörs i gällande detaljplan 1400. Parkens placering omöjliggör en koppling för biltrafik mellan kvarvarande bebyggelseområden inom planen. Gångstråket genom parken förbinder istället kvartersgatorna i väster och öster.

2.3 Natur och ekosystemtjänster

Området består idag till stora delar av hårdgjorda ytor med inslag av utspridda lövträd, en mindre gräsyta och en allé vitpilar samt en allé lindar som går längs delar av Ardennergatan. Enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster (Ekologigruppen, 2016) är planområdets västra del en buffertzonen för biologisk mångfald avseende barrskog och trivillövskog. Planområdet pekas ut som ett bristområde för ekosystemtjänsterna parktillgång och vegetation. Planområdet utgör även ett medelriskområde för värmeöar. Genom att anlägga en skyfallspark i området tillförs ekosystemtjänster i form av träd och växtlighet vilket minskar risken för värmeöar och bidrar till parktillgången i området.

2.4 Gestaltning

En modern småstad

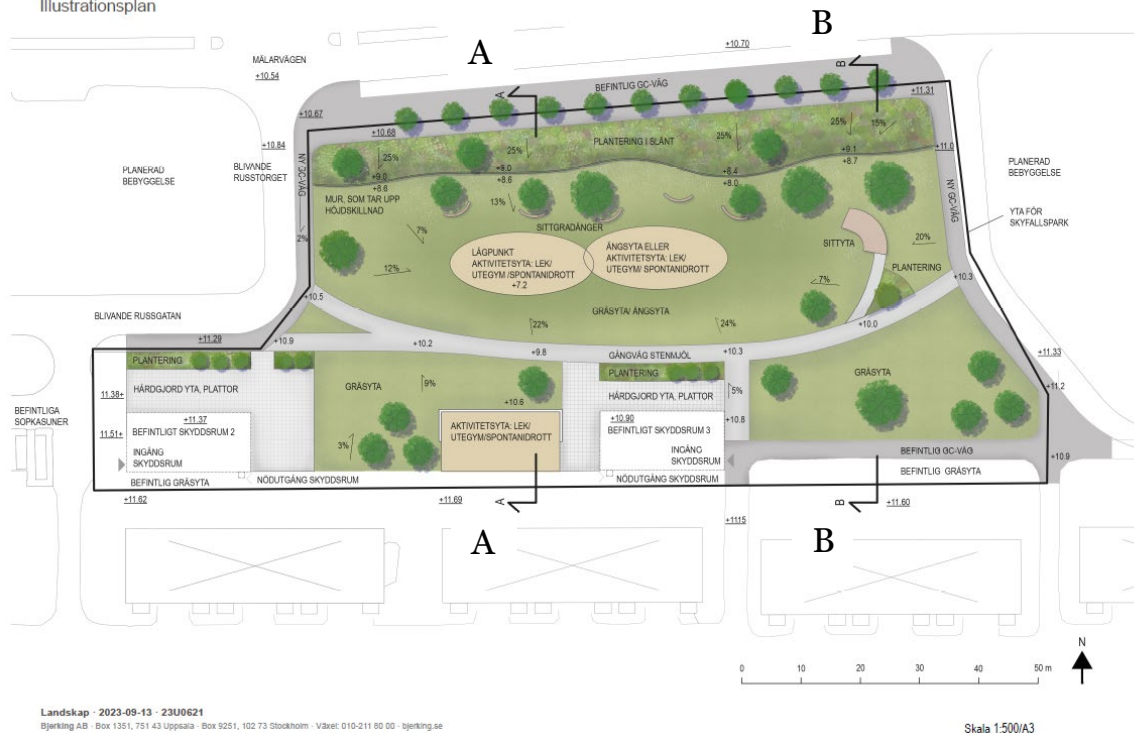
Upplands Väsby kommun har sedan 2013 en av kommunfullmäktige beslutad policy som beskriver vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Den senaste versionen antogs av kommunfullmäktige den 21 maj 2018. Stadsmässighetsdefinitionen syftar till att beskriva gestaltning av rummet mellan husen, det vill säga offentliga rum och gårdsrum där byggnadsvolymer utgör stadsrummens ”väggar”. Som en bilaga till stadsmässighetsdefinitionen antogs i juni 2020 ett dokument kring gestaltning av nya byggnader.

Det offentliga rummet – allmän platsmark

Skyfallsparken möjliggör skyfallshantering men fungerar även som en mötesplats och en plats för rekreation. Vid kraftigt skyfall fylls lågpunkten i parken med vatten, vid andra tillfällen kan hela ytan nyttjas för rekreativa syften. Parkens utformning ska bidra till att skapa en trivsamt och trygg mötesplats med olika funktioner som inrymmer möjlighet till lek och aktiviteter. Skyfallsparken ska även utformas på ett tillgängligt sätt som tar hänsyn till framkomlighet för personer med olika typer av funktionsvariationer. Träd, buskar och annan

växtlighet ska vara inhemsk och ha som utgångspunkt att förstärka biologiska värden och bidra till att hantera skyfall.

Skyfallspark Illustrationsplan



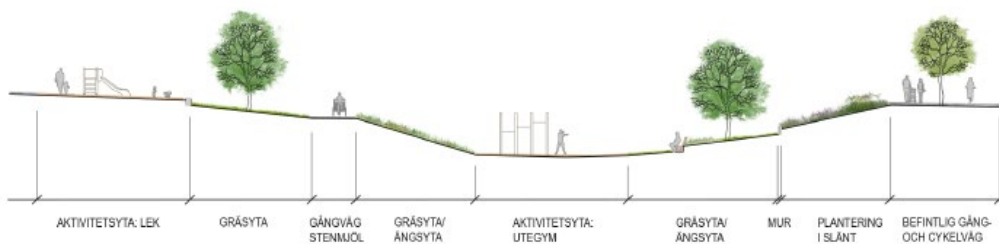
Landskap - 2023-09-13 - 23U0621

Bjerkning AB - Box 1351, 751 43 Uppsala - Box 9251, 102 73 Stockholm - Växel: 010-211 80 00 - bjerkning.se

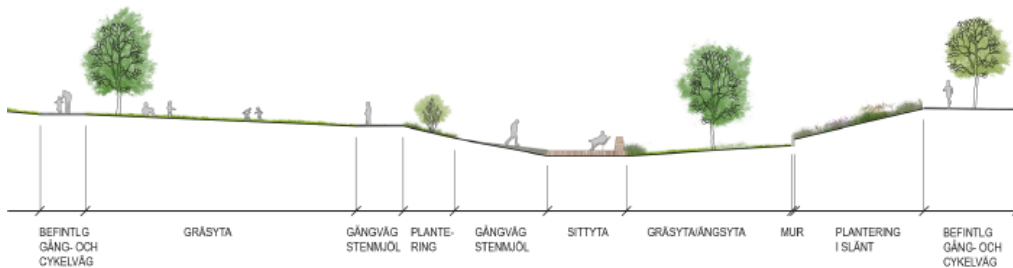
Skala 1:500/A3

Förslag på utformning av skyfallsparken (Bjerkning, 2023).

Sektion A - A



Sektion B - B



Förslag på utformning av skyfallsparken i sektioner (Bjerkning, 2023).

2.5 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. Barnens utemiljö ska gestaltas utifrån barns behov. I skyfallsparken finns möjlighet att skapa platser för lek och aktivitet.

2.6 Teknisk försörjning

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Planområdet avvattnas via dagvattenanläggningen Ladbrodammen till Väsbyån och Oxundasjön.

2.7 Hälsa och säkerhet

Yt- och grundvatten

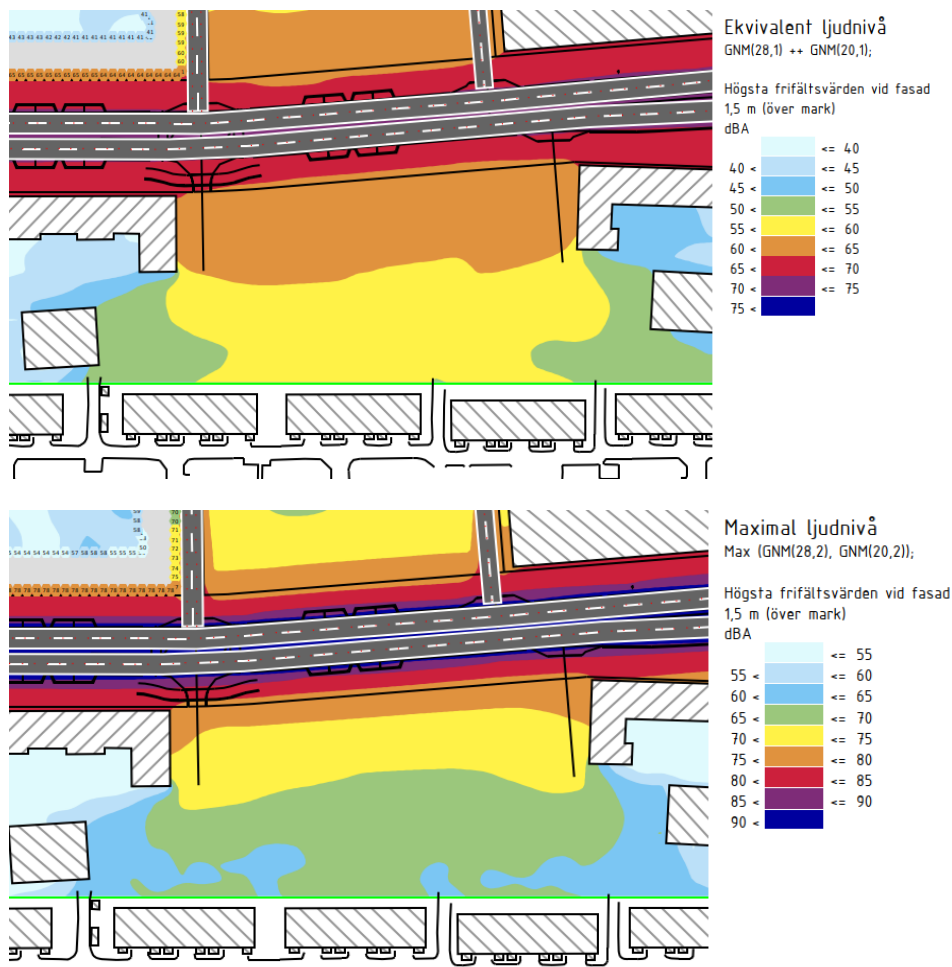
Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt enligt gällande föreskrifter för Hammarby reservvattentäkt (01 FS 1981: 151). Enligt förslag till nya skyddsbestämmelser ligger planområdet inom sekundärt skyddsområde för Hammarby reservvattentäkt. Tillstånd enligt skyddsföreskrifterna krävs vid markarbeten närmare en meter från högsta trycknivå. Om grundvattenytan påverkas tillfälligt eller permanent kan tillstånd enligt miljöbalken krävas. Infiltration från skyfallsparken till grundvattentäkten ska undvikas. Geotekniska provtagningar för området visar att lermäktigheten är som minst 5 meter i skyfallsparkens lägsta punkt innan friktionsjorden tar vid. Ett tätande skikt bedöms inte vara nödvändigt då dammen inte får direktkontakt med underliggande grundvattenmagasin.

Trygghet

Skyfallsparken ska utformas på ett sätt som gör att det upplevs tryggt att vistas där. Det kan innefatta belysning på utvalda platser och att buskage och växtlighet tillåter insyn från befintlig och tillkommande bebyggelse.

Buller

Bullerutredningen som gjorts för Fyrklövern norr om Mälarvägen som även omfattar det aktuella planområdet visar på ett visst ökat insläpp av buller i området när ett kvarter tas bort och ersätts med en skyfallspark. Det ökade insläppet av buller är främst begränsat till parkområdet, men överskrider 60 dBA ekvivalent nivå för de kommande hörnlägenheterna närmast parken. Om bullerriktvärden överskrider ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Detta regleras genom en bestämmelse i gällande detaljplan som anger att bostäderna ska utformas på ett sätt som uppnår detta. Planändringen föranleder inte att bullerriktvärdena överskrider för resterande kommande bostäder i gällande detaljplan eller för de befintliga bostäderna söder om planområdet.



Bilder från bullerutredningen som visar ekvivalenta och maximala bullernivåer år 2040 med det utbyggda planförslaget och skyfallsparken i mitten.

Risk och farligt gods

Avståndet från planområdet till närmaste farligt gods-led (E4) är drygt 350 meter. En drivmedelstation ligger cirka 130 meter öster om planområdet i anslutning till korsningen Mälärvägen/Ekebovägen. Riskerna kopplat till stationen beskrivs i ett brandtekniskt utlåtande inom ramen för detaljplan för Fyrklövern norr om Mälärvägen. Av det brandtekniska utlåtandet framgår att leveranser av brandfarlig vätska till tankstationen sker cirka fyra gånger per vecka samt leveranser av brandfarlig gas cirka en gång per vecka. Transporterna förutsätts ske via korsning Mälärvägen/Ekebovägen för att sedan fortsätta till tankstationen via Ekebovägen. Närmaste punkt från planområdet till fordon med drivmedel är cirka 90 meter.

Med anledning av avståndet och att ny bebyggelse inom ramen för gällande detaljplan planeras mellan planområdet och korsningen samt tankstationen, vilket ger en ytterligare skyddande effekt för parken, bedöms inga riskåtgärder kopplat till farligt gods vara nödvändiga inom ramen för den aktuella planändringen.

Klimatanpassning

Skyfall - Ökad nederbörd och risk för översvämning

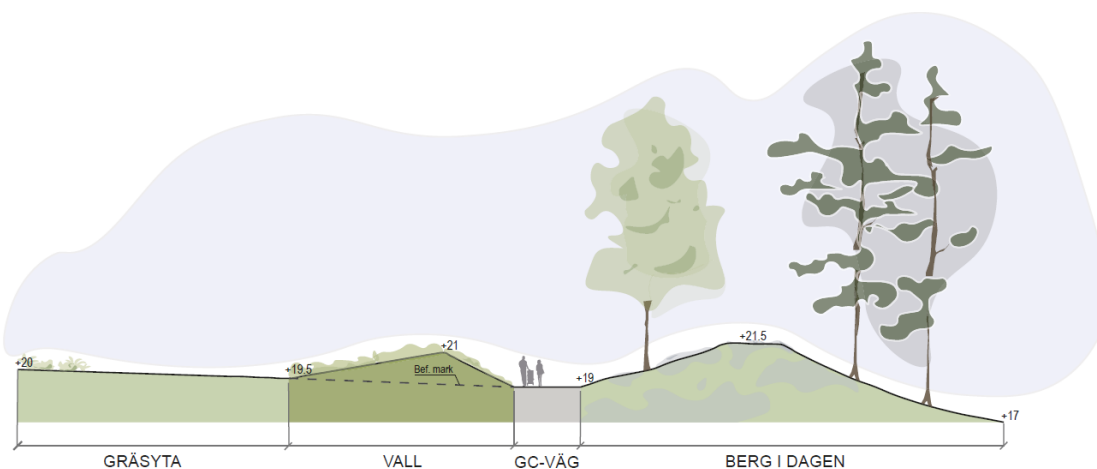
En skyfallsutredning (Bjerking/DHI, 2023) har tagits fram inom ramen för planändringen. Skyfallsutredningen anger att det i samband med exploateringen längs med Mälärvägen finns behov av åtgärder för att hantera vatten vid skyfall. Tidigare utredningar har visat på stora vattenflöden söderifrån som når en lågpunkt på Mälärvägen med nivåer på cirka 0,5 meter

vatten i samband med ett 100-års regn. Då Mälarvägen är en viktig trafikled för tätorten behöver översvämningsrisken i denna lågpunkt minska för att säkra en bättre framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

I utredningen föreslås två nya åtgärder för att fördröja vatten söder om Mälarvägen. Den ena åtgärden är att anlägga en större skyfallsyta inom planändringsområdet där en volym motsvarande cirka 5 000 kubikmeter bedöms kunna fördröjas vid ett 100-årsregn. Som ytterligare åtgärd föreslås att en vall anläggs utanför planområdet inom del av kommunens fastighet Ekebo 8:1 längs med gång- och cykelvägen vid grönstråket söder om Skogsbrynets förskola. En vall med en höjd på mellan 0,2 meter i södra delen och 2,5 meter i norra delen bedöms kunna fördröja de 2 500 kubikmeter som kommer söderifrån. Vallarna inom Ekebo 8:1 har stöd i markanvändningen angiven i gällande detaljplan 55 och kommer att anläggas av kommunen samtidigt som skyfallsparken inom planområdet.



Bild på skyfallsparken tillsammans med den föreslagna vällen från skyfallsutredningen (2023).

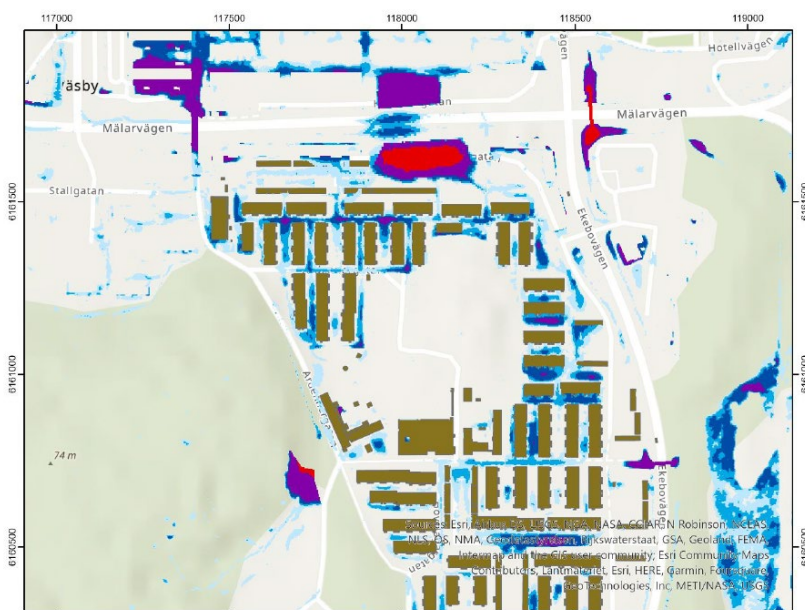


Förslag på utformning av skyfallsvallen i sektion (Bjerking, 2024).



Förslag på skyfallsvallens sträckning (Bjerking, 2024).

Genom att anlägga en skyfallspark inom planändringsområdet går det att fördröja cirka 5 000 kubikmeter vatten samt avleda vattnet inom planen från byggnader. I bilderna nedan presenteras skillnaden mellan maximalt djup före och efter åtgärder. Det maximala vattendjupet i lågpunkten på Mälärvägen minskar från 0,5 meter till strax under 0,4 meter genom att anlägga de föreslagna åtgärderna samt den planerade fördröjningsytan för detaljplan Fyrklövern. Detta ger en förbättring av framkomligheten på Mälärvägen för räddningstjänsten vid skyfall såväl som minskade flöden från planområdet mot centrum. Med anledning av Mälärvägens utformning, där lågpunkten har ett maxdjup på 0,35 meter innan vatten kan rinna vidare yttligt, kan dock inte riktlinjen om 0,3 meter som uppgivits av Brandkåren Attunda till fullo klaras.



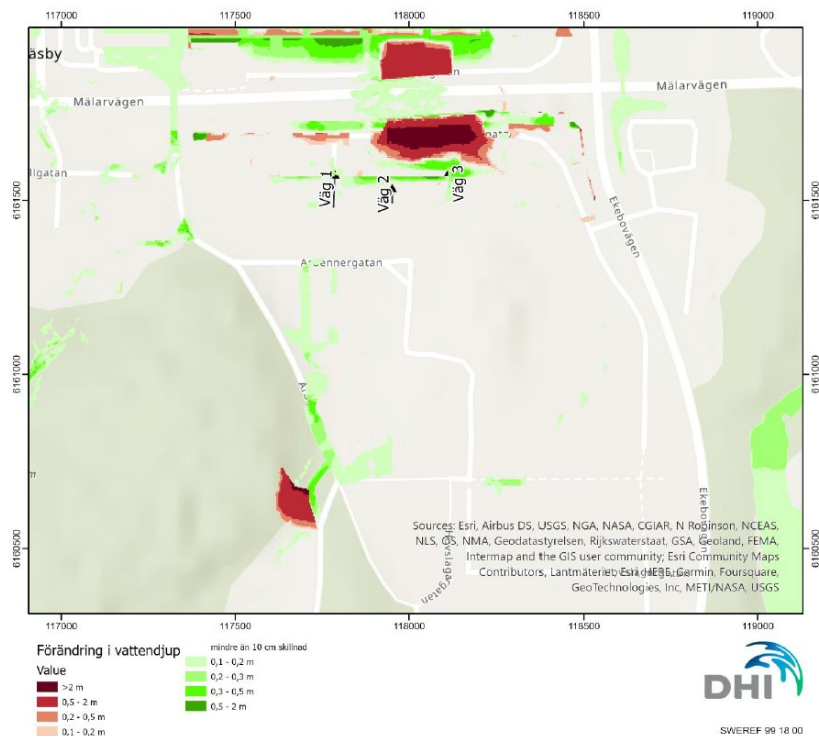
Maxdjup åtgärder 100-års regn

Layer	10 - 20 cm	50 - 200 cm
Vattendjup	20 - 30 cm	>2m
<10 cm	30 - 50 cm	



SWFRFF 00 18 00
MIDU 2023-09-07

Maximalt översvämningsdjup och utbredning vid skyfall motsvarande 100 års återkomsttid 4 h varaktighet och 1,3 klimatfaktor med föreslagna åtgärder (DHI, 2023).



Förändring i vattendjup. Ökat vattendjup visas i röda färger, minskat vattendjup visas i grönt (DHI, 2023).

Geoteknik

Efter samrådskedet har en geoteknisk undersökning utförts av del av fastigheten Ekebo 8:1 söder om planområdet (Bjerkling, 2024), där vallen för skyfallshantering planeras att anläggas. Förutsättningarna för anläggningen av vallen bedöms ur geoteknisk synpunkt som goda. Den primära undergrunden utgörs av berg och friktionsjord och är inte känslig för tillskottslast. Förekommande lerskikt är av ringa mäktighet vilket innebär att förväntade sättningar vid belastningsökning bedöms bli mycket små, uppskattningsvis inte mer än en till två centimeter. I samband med att vallen utformas ska en geotekniker kontrollera så att vallen blir stabil ur ett geotekniskt perspektiv. Det gäller främst den södra delen där ett mindre lerskikt förekommer vilket ska beaktas.

Några naturliga risker för ras och skred föreligger inte i området. Erosion kan dock förekomma i alla typer av jordar. Inom hårdgjorda ytor (asfalt, stensatta ytor) och gräsbeklädda ytor är påverkan oftast begränsad. Inom ytor med sand, silt och lera eller liknande ytmaterial, som i aktuellt fall, kan däremot påverkan ske.

Det ska beaktas att arbetsområdet är beläget inom yttre skyddsområde för vattenskyddsområdet för Hammarby reservvattentäkt. Delar av undersökningsområdet ligger även inom ett fornlämningsområde.

2.8 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

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

2.9 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 befasts i ett beslut av planutskottet.

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

Detaljplanen ligger inom området Ekebo och angränsar till Mälarvägen i norr och Ekebovägen i öst. Området består idag till stora delar av hårdgjorda ytor, i form av en öppen parkeringsyta med ett flertal garagebyggnader. Vidare finns en mindre gräsmatta som omringar en grusad yta som idag fungerar som upplag, samt enstaka utspridda lövträd. I norra delen av området längs Mälarvägen finns en allé vitpilar och en allé lindar som går längs delar av Ardennergatan.

Planen och påverkan

Ändringen av detaljplanen Norra Ekebo syftar till att ersätta ett bostadskvarter i den befintliga detaljplanen med en skyfallspark. Bakgrunden till detta är att skyfallsutredningar har visat att vid kraftigt regn så tillrinner stora mängder vatten från söder in i detaljplaneområdet, varpå det ansamlas och fortsätter vidare över Mälarvägen och den pågående detaljplanen Fyrklövern. Åtgärden med skyfallsparken bedöms vara nödvändig för att förbättra skyfallsproblematiken både inom detaljplaneområdet och för pågående detaljplan Fyrklövern, samt för framkomligheten på Mälarvägen vid skyfall. Hela skyfallssituationen kommer inte lösas enbart med denna skyfallspark, det ansamlas fortfarande vatten på Mälarvägen vid skyfall, men det kommer avsevärt förbättra situationen.

Området bedöms inte hysa några höga natur- eller kulturvärden, bortsett från vitpil- och lindalléerna som kommer att påverkas i samband med utbyggnaden av detaljplanen. Naturinventeringen i detaljplanen för Norra Ekebo har bedömt att vitpilarna inte hyser några högre naturvärden. Lindarna har inga specifikt utpekade naturvärden enligt kommunens övergripande träd- och naturinventeringar, men kan på sikt utveckla värden om de låts stå. Alléerna kan komma att påverkas av etableringen av skyfallsparken. Om träd behöver avverkas ska detta ske vid lämplig tidpunkt för att inte riskera att påverka fågelhäckning. Förlust av träd ska kompenseras genom återplantering av lövträd med minst motsvarande naturvärden. Alléerna omfattas av det allmänna biotopskyddet och innan eventuell åtgärd behöver tillstånd/samråd för åtgärden sökas.

Detaljplaneändringen innebär vidare en viss försämring av bullersituationen inom området i jämförelse med befintlig detaljplan. Detta på grund av det insläpp som blir för trafikbuller där det hade stått ett bostadshus i befintlig detaljplan, som då hade haft en bullerdämpande funktion. Påverkan blir dock lokal och vid jämförelse med dagens situation, med öppna parkeringsytor och garage, bedöms situationen nästintill oförändrad. Vid planering av skyfallsparken kan placeringen av träd och buskar planeras för att få viss bullerdämpande funktion.

Den viktigaste aspekten inom detaljplaneändringen är att säkerställa att skyfallsparken inte riskerar att påverka grundvattnet negativt, eftersom området ligger inom den yttre

skyddszonen för Hammarby reservvattentäkt. Det vatten som ansamlas inom skyfallsparken ska inte infiltreras till grundvattnet, med risk för föroreningar. Detta behöver säkerställas genom hela kedjan och så länge denna aspekt säkerställs bedöms inte ändringsförslaget innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till sammanfattningen ovan bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan, så länge ovan beskrivna säkerhetsåtgärder avseende grundvattnet och alléerna säkerställs. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

2.10 Precisering av planbestämmelser

Tabell 1. Precisering av planbestämmelser

<i>Användning av mark och vatten</i>	
Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap	
PARK.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en skyfallsyta i park.
Kvartersmark	
B – Bostäder.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för de befintliga skyddsrummen att fortsätta finnas kvar. Bestämmelsen kombineras med en egenskapsbestämmelse för korsmark som reglerar att ytan endast är lämplig för kompletterande bebyggelse och byggnadsverk under mark.
<i>Egenskapsbestämmelser</i>	
Egenskapsbestämmelse	Förklaring/syfte
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
 Marken får endast förses med komplementbyggnad och byggnadsverk under mark.	Ytor lämpliga för kompletterande bebyggelse och stödkonstruktioner förses med korsmark. Då befintliga skyddsrum finns på platsen får även byggnadsverk under mark anordnas.
h1- Nockhöjden ska vara 3,5 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa höjd för komplementbyggnad.
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	
+ 0,0 - Markens höjd över angivet nollplan.	Tillkommande markhöjder i parken syftar till att underlätta för skyfallshantering.

Genomförandetid	
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Detaljplanen avser endast en ändring, därför sätts en kortare genomförandetid för utbyggnaden av området.

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 till Vilunda 6:39 (Stena Fastigheter Upplands Väsby AB) finns ett befintligt exploateringsavtal (KS/2016:487) som är upprättat i samband med att den tidigare detaljplanen för området vann laga kraft år 2019. Ett tilläggsavtal till detta avtal upprättas i samband med antagande av denna plan vilket kommer reglera följande frågor:

- Marköverlåtelse
- Fastighetsbildning
- Projektering och utbyggnad av anläggningar och bebyggelse
- Gestaltning av byggnader
- Gatukostnader och fördelning av dessa samt övriga avgifter

Ovanstående punkter beskrivs närmare i följande avsnitt.

3.2 Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Marköverlåtelse

Marken som ändringen av detaljplanen berör ägs dels av kommunen, dels av Stena Fastigheter Upplands Väsby AB. Mellan exploitören och kommunen kommer marköverlåtelser att ske. Villkoren för överlåtelserna kommer att regleras i tilläggsavtalet till gällande exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren (Stena Fastigheter Upplands Väsby AB) och marköverlåtelserna ska regleras i ett marköverlåtelseavtal.

Fastighetsreglering

Detaljplanen innebär att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med planen.

Allmän plats

Följande mark (se illustrationen sidan 17) är utlagd som allmän plats (PARK) i detaljplanen. Området som är utlagd som parkmark på fastigheten Vilunda 6:39, som Stena Fastigheter

Upplands Väsby AB äger, ska överföras till fastigheten Vilunda 6:25, som Upplands Väsby kommun äger, genom fastighetsreglering. Mark inom ändring av detaljplan som är utlagd som kvartersmark behålls inom fastigheten Vilunda 6:39.

PLANKARTA FÖR AKTUELLT OMRÅDE EFTER ÄNDRING

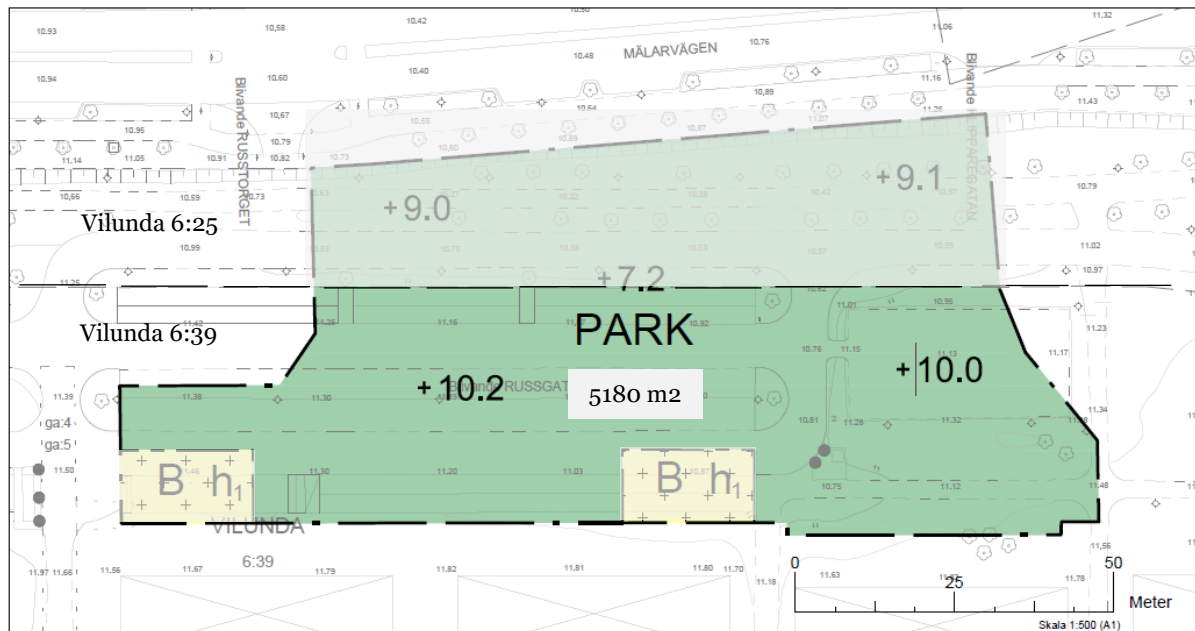


Illustration på yta om 5180 kvadratmeter som ska överföras från Stena Fastigheter Upplands Väsby AB till kommunen.

Observera att redovisade arealer är ungefärliga.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya tillkommande gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut). Eventuella befintliga servitut och rättigheter framgår av fastighetsförteckningen.

Planförslaget ställer inte krav på några nya servitut.

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 lantmäteriförrättning.

Befintliga

Planförslaget ställer inte krav på några nya ledningsrätter.

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.

Allmänna anläggningar som behöver genomföras redovisas nedan. Måtten är ungefärligt angivna.

- Utbyggnad av ca 250 meter GC vägar
- Utbyggnad av ca 5500 kvadratmeter parkytor
- Anläggande av lek och aktivitetsytor
- Anläggande av dagvattenpumpstation
- Anläggande av vall på ytan söder om planområdet
- Omledning och ombyggnad av befintlig dagvattenledning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Planområdet korsas av ett stråk med VA-ledningar som idag försörjer befintliga fastigheter söder om planområdet. Ändring av detaljplanen bedöms endast påverka dagvattenledningen som hanteras genom antingen omledning till Mälärvägen i öster eller åtgärd på befintlig ledning.

Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala VA-ledningar projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok.

Behov bedöms finnas av anslutning till kommunalt dagvattensystem för tömning av skyfallsytor i samband med kraftig nederbörd. Dagvattenbrunnar i parken ansluts till dagvattenledningar i Mälärvägen för att sedan ledas ned till Väsbyån som agerar recipient. I samband med anläggande av skyfallsytor bedöms en pumpstation i parkens nordvästra del krävas för att evakuera ytorna vid kraftig nederbörd till dagvattensystemet.

Utbyggnadsordning/etappindelning

Ingen etappindelning är nödvändig för det som beskrivs i ändringen av detaljplanen gällande park och skyfallsytor.

Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän plats samt en dagvattenpumpstation att underhålla vilket leder till ökade kostnader i drift och underhåll för kommunen.

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sid 4.

Ledningssamordningsritning finns.

Inför detaljplanens genomförande behöver följande utredningar tas fram:

- Uppdatering av ledningssamordningsritning.
- Projektering av allmän platsmark.

Dokumentation och kontroll

Inför eventuell hantering/kvittblivning av överskottsmassor kan analys med avseende på lakning (skaktest SS-EN 12457-3) och analys på totalhalt organiskt kol genomföras; analyser som kan efterfrågas av externa mottagningsanläggningar.

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 exploateringsekonomi kan delas upp i nedanstående kostnader och intäkter:

Kostnader

- Utbyggnad av allmän plats (PARK). Se även avsnittet Tekniska åtgärder. Beräknad kostnad för skyfallsparken är 37 miljoner kronor.
- Ersättning för inlösen av allmän platsmark för mark utlagd som parkmark. Upplands Väsby kommunen ska ersätta Stena Fastigheter Upplands Väsby AB med 33 miljoner kronor för inlösen av mark för att möjliggöra skyfallsparken i enlighet med tilläggsavtalet.
- Kommunen ska ersätta Stena Fastigheter Upplands Väsby AB för förgävesprojektering av kvarter 3, 8 och 9. Denna ersättning beräknas uppgå till ca 15 miljoner kronor men ska verifieras via fakturor som Stena Fastigheter Upplands Väsby AB ska redovisa för kommunen.
- Fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av kommunen.
- Vallen inom del av fastigheten Ekebo 8:1 bekostas av kommunen.

Kostnaden för eventuell utbyggnad av vatten och avlopp är taxefinansierad och belastar VA-kollektivet.

Ekonomiska medel för utbyggnad av allmän plats kommer att avsättas i kommunens flerårsplan med budget 2026-2028.

Intäkter

- Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kommer att regleras i tilläggsavtalet till befintligt exploateringsavtal mellan parterna. Stena Fastigheter Upplands Väsby AB kommer ersätta kommunen med 10 miljoner kronor för utbyggnad av skyfallsparken.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär kommunala investeringar. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande ytor för allmän platsmark. Ändringen av detaljplanen innebär en kostnad för kommunen men behovet av detaljplaneändringen för att kunna utveckla de centrala delarna av tätorten behöver vägas in i bedömningen av samhällsekonomiska konsekvenser. I bedömningen av

samhällsekonomiska konsekvenser behöver även nyttan av en skyfallspark för befintliga bostäder inom samt norr om området vägas in. Detaljplanen för Norra Ekebo får en negativ projektkostnad på grund av den mark kommunen behöver ta i anspråk för att möjliggöra utbyggnaden av skyfallsparken samt att upprätta parken i sig

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Kommunen betalar fastighetsförrättningskostnaden 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 vid varje tidpunkt 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 bygglovsbefriad 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 park 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.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden, samt drift och underhåll av ledningar och byggnader inom kvartersmark

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

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 handlingsplan för sanering av förorenad mark.

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

Länsstyrelsen hanterar tillståndsprövning rörande vattenskyddsföreskrifterna för Hammarby reservvattentäkt.

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.

Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av det regionala elnätet.

Stockholm Exergi AB 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 är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan sker planarbetet med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Samråd, Q4 2023

Granskning, Q2 2024

Antagande, Q2 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. 5 år är lämpligt då det gäller en ändring av detaljplan. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelingsbestämmelser (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 upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Bygglovspliktens omfattning

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

Mindre avvikelser

Bygglov ska generellt inte meddelas om åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen. En avvikelse innebär att bygglov lämnas till åtgärder som innebär en liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

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:e och 4:e kapitlen av Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

Planområdet ligger inte längre inom influensområdet för riksintresset för Arlanda flygplats. Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradarar som är av riksintresse. 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. Planändringen kommer inte medföra påverkan på detta.

Regionala program

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen, RUF 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort som ett ”strategiskt utvecklingsområde”. Dessa områden karaktäriseras av en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla sammanhängande stadsmiljöer. Enligt utvecklingsplanen ska stadsutveckling prioriteras inom dessa lägen och grönsstrukturen ska ses som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

4.2 Kommunala planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Väsby stad 2040 är antagen av kommunfullmäktige den 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 tät stadsbygd. Det är beskrivet som ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg och försett med goda kommunikationer och service. Tillgång till bostadsnära natur har säkrats och det är lätt att nå ut till större strövområden.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kommunala program

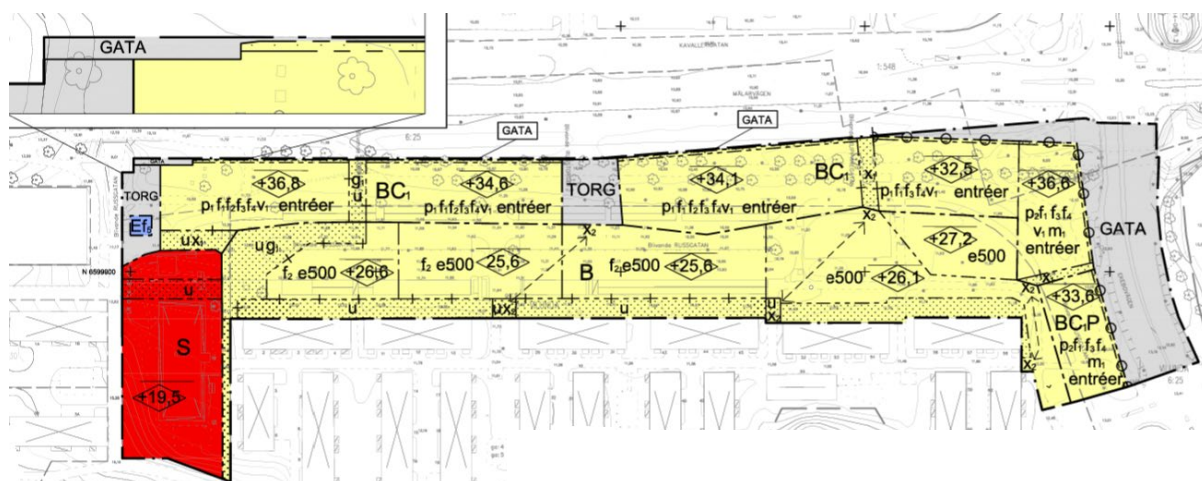
Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Stadsmässighet - Definition för Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige februari 2018.) samt tillhörande Gestaltningsskildring (kommunfullmäktige juni 2020).
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- 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).
- Trafikstrategi, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige februari 2022).
- Trafikplan, Upplands Väsby kommun (kommunfullmäktige april 2013).

Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern, som vann laga kraft den 18 mars 2019. Genomförandetiden gäller till och med den 18 mars 2024. Detaljplanen medger bostäder, centrumändamål, parkering, teknisk anläggning och skola.



Plankartan för den berörda detaljplanen, Norra Ekebo inom Fyrklövern.

Pågående planprojekt i närheten

Den aktuella planändringen är del av programområdet Fyrklövern och är en av flera detaljplaner inom programområdet. Detaljplanen för Fyrklövern norr om Mälärvägen pågår mitt emot den aktuella planändringen. Planändringen och dess skyfallshantering är central för genomförandet av Fyrklövern norr om Mälärvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav den 27 december 2021 kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ändra detaljplanen för Norra Ekebo inom Fyrklövern. Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 25 oktober 2023 att sända förslaget till ändring av detaljplan för Norra Ekebo på samråd.

Mellan kommunen och fastighetsägaren till Vilunda 6:39 (Stena Fastigheter Upplands Väsby AB) finns ett befintligt exploateringsavtal (KS/2016:487) som är upprättat i samband med att den tidigare detaljplanen för området vann laga kraft år 2019. Ett tilläggsavtal till detta avtal upprättas i samband med antagande av denna plan.

4.3 Bebyggelse

Planområdet utgörs i dagsläget av parkeringsyta med tillhörande garagelängor. I gällande detaljplan för Norra Ekebo (1400) möjliggörs en utveckling av planområdet i form av bostäder i flerbostadshus.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nummer 14. Inom planområdet finns två skyddsrum som ligger i de befintliga garagelängorna. Skyddsrummen kommer att vara kvar även efter planens genomförande.

4.4 Natur och ekosystemtjänster

Planområdet utgörs av gammal åkermark som brukades fram till 1960-talets slut då stora delar av området bebyggdes av Väsbyhem AB. Området är i huvudsak flackt. Planområdet består idag till stora delar av hårdgjorda ytor, i form av en öppen parkeringsyta med ett flertal garagebyggnader. Vidare finns en mindre gräsmatta, en grusad yta, samt enstaka utspridda lövträd. I norra delen av området längs Mälärvägen finns en allé vitpilar och en allé lindar som går längs delar av Ardennergatan. Enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster (Ekologigruppen, 2016) är planområdets västra del en buffertzonen för biologisk mångfald avseende barrskog och triviallövskog. Planområdet pekas ut som ett bristområde för ekosystemtjänsterna parktillgång och vegetation. Planområdet utgör idag ett medelriskområde för värmeöar.

4.5 Hälsa och säkerhet

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Stockholmsåsen – Upplands Väsby. Vattenförekomsten uppfyller god kvantitativ status idag, men har förlängd tidsfrist till 2021 för att klara god kemisk status med avseende på klorid. Grundvattennivåerna inom planområdet ligger omkring +5,7 meter. Marknivån inom planområdet ligger på cirka +7,2-+12 meter. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Hammarby reservvattentäkt enligt gällande föreskrifter. Enligt förslag till nya föreskrifter ligger planområdet inom en sekundär skyddszon.

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 (flygbullernorm)

- 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.

Bullersituationen i området

Bullerutredningen som gjorts för Fyrklövern norr om Mälarvägen som även omfattar det aktuella planområdet visar på en ekvivalent ljudnivå på 60-65 dBA i den del av planområdet som är närmast Mälarvägen och 55-60 dBA inom den del av planområdet som gränsar till befintlig bebyggelse.

4.6 Medverkande

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med bygg- och miljökontoret och kommunledningskontoret.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell
Planchef

Ellen McManus
Planarkitekt