



Detaljplan för

Grimsta 5:125

**Inom Gamla Bollstanäs,
Upplands Väsby kommun**

I 407

Planbeskrivning

Laga kraft 2025-06-03

Upprättad i januari 2025

Utökat förfarande

Plan- och bygglagen 2010:900 tillämpas

Diarienummer KS 2021:273



**Upplands Väsby
kommun**

Sammanfattning

Fastighetsägaren till fastigheten Grimsta 5:125 har ansökt om att upprätta en ny detaljplan, då gällande detaljplan (nummer 245) inte tillåter avstyckning.

Planområdet ligger i kommunens sydöstra del intill Norrviken. Planområdet gränsar i öster, norr, söder och väster till bostadsbebyggelsen i Gamla Bollstanäs. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten för att uppföra ett nytt enbostadshus med möjlighet till garage, samt ett garage tillhörande det befintliga enbostadshuset. Likaså syftar planen till att värna om befintliga natur- och kulturvärden inom fastigheten. Enbostadshusets gestaltning är oerhört viktig och ska knyta an till den ursprungliga bebyggelsen i området. Utvecklingen ska ske med varsamhet och i linje med skriften ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer” där principer för bland annat anpassning till befintlig terräng, färgsättning och anknytning till området gällande form, volym och material anges. Den befintliga ladan/ekonomibyggnaden som ligger i fastighetens södra del rivs och ersätts av det nya enbostadshuset.

Planförslaget överensstämmer inte med gällande översiktsplans riktlinje om avstyckningar för detta område. Framtagen kulturmiljöutredning bedömer emellertid att det är möjligt att uppföra ytterligare ett enbostadshus. Tillskottet varken stärker eller minskar kulturvärdet under förutsättning att det förhåller sig till skriften ”Gamla vägen 1- råd och riktlinjer”.

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll	2
1. Inledning	3
1.1 Handlingar	3
1.2 Planens syfte.....	4
1.3 Planprocessen	4
1.4 Bakgrund.....	4
1.5 Plandata	5
1.6 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning	6
2. Förslag och konsekvenser	7
2.1 Bebyggelse	7
2.2 Kulturmiljö.....	7
2.3 Natur och ekosystemtjänster	8
2.4 Gator, trafik och parkering	9
2.5 Gestaltning	10
2.6 Barnperspektiv	11
2.7 Teknisk försörjning	11
2.8 Hälsa och säkerhet.....	15
2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken	16
2.10 Undersökning	16

2.11	Precisering av planbestämmelser	18
3.	Genomförande	21
3.1	Avtal	21
3.2	Fastighetsrättsliga åtgärder	21
3.3	Tekniska åtgärder	22
3.4	Ekonomiska åtgärder	23
3.5	Organisatoriska åtgärder	23
3.6	Administrativa frågor	24
4.	Förutsättningar	25
4.1	Riksentressen och regionala program	25
4.2	Kommunala planer och program	26
4.3	Natur och ekosystemtjänster	28
4.4	Bebyggelse	31
4.5	Kulturmiljö	33
4.6	Rekreation	35
4.7	Gator, trafik och parkering	36
4.8	Teknisk försörjning	38
4.9	Hälsa och säkerhet	40
4.10	Medverkande	43
4.11	Begreppsförklaringar	43
	Kontoret för samhällsbyggnad	43

I. Inledning

I.1 Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning, 2025-03-13
- Samrådsredogörelse, 2024-06-11
- Granskningsutlåtande, 2024-01-13

Utredningar

- Kulturmiljöutredning, 2022-03-25, Wenanders Byrå
- Dagvattenutredning, 2023-03-15, SWECO

I.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten för att uppföra ett nytt enbostadshus med möjlighet till garage, samt ett garage tillhörande det befintliga enbostadshuset. Likaså syftar planen till att värna om befintliga natur- och kulturvärden inom fastigheten. Enbostadshusets gestaltning är oerhört viktig och ska knyta an till den ursprungliga bebyggelsen i området. Utvecklingen ska ske med varsamhet och i linje med skriften ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer” där principer för bland annat anpassning till befintlig terräng, färgsättning och anknäytning till området gällande form, volym och material anges.

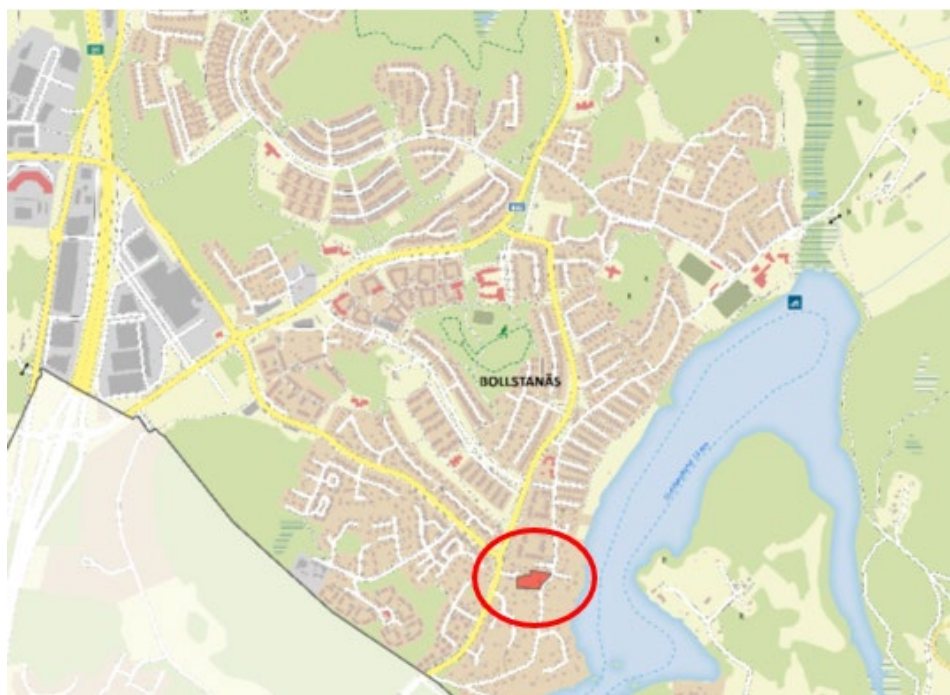
I.3 Planprocessen

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



I.4 Bakgrund

Fastighetsägaren till Grimsta 5:125 har den, 7 augusti 2019, inkommit med en förfrågan om planbesked för fastigheten. Planbeskedsansökan beviljades av kommunstyrelsens miljö- och planutskott den 27 november 2019. Kommunstyrelsens miljö- och planutskott beslutade om planuppdrag för fastigheten Grimsta 5:125 den 16 juni 2021. Planutskottet beslutade att sända planförslaget för Grimsta 5:125 på samråd den 7 februari 2024. Planutskottet beslutade att sända planförslaget för Grimsta 5:125 på granskning den 11 september 2024.



Flygbild från Länskartan med planområdet utmarkerat.

I.5 Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i kommunens sydöstra del intill Norrviken. Planområdet gränsar i öster, norr, söder och väster till bostadsbebyggelsen i Gamla Bollstanäs.

Bebyggelsen runt planområdet består främst av friliggande villor.



Flygbild över planområdet och dess omgivning. Röd ring visar planområdet.

Area

Planområdet omfattar cirka 4500 kvadratmeter.



Flygbild över planområdet markerat i rött.

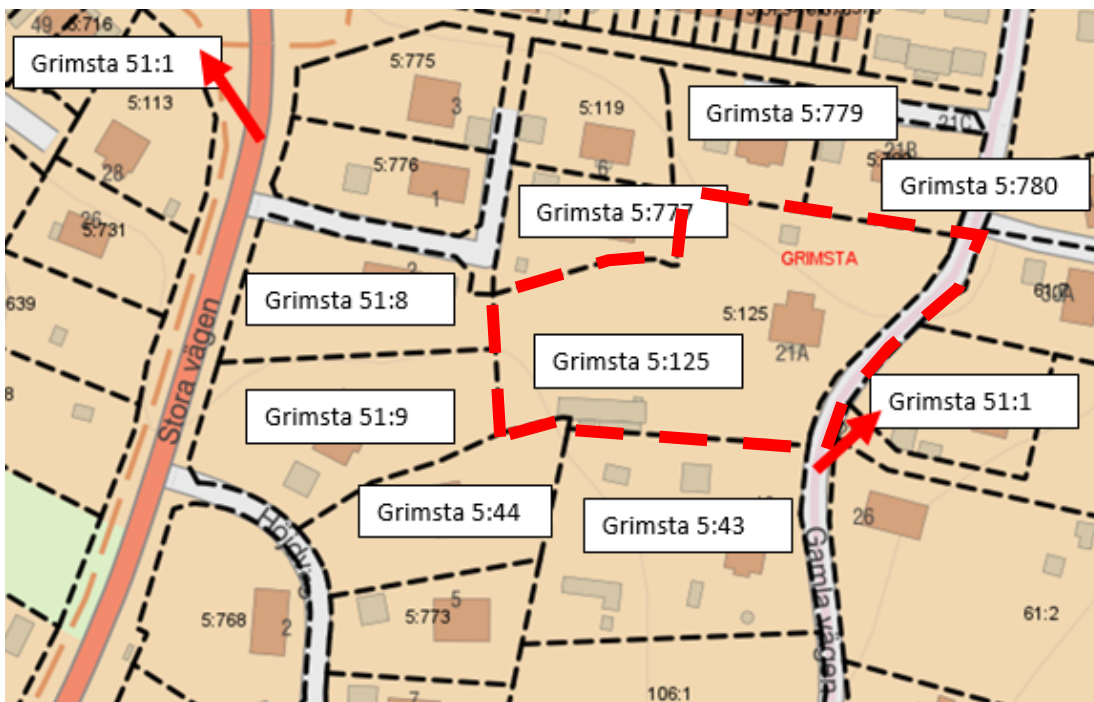
Markägoförhållanden

Inom planområdet:

Fastighet	Ägare
Grimsta 5:125	Privat fastighetsägare
Grimsta 51:1	Upplands Väsby Kommun

Utanför planområdet:

Fastighet	Ägare
Grimsta 5:780	Privat fastighetsägare
Grimsta 5:779	Privat fastighetsägare
Grimsta 5:777	Privat fastighetsägare
Grimsta 51:8	Privat fastighetsägare
Grimsta 51:9	Privat fastighetsägare
Grimsta 5:44	Privat fastighetsägare
Grimsta 5:43	Privat fastighetsägare
Grimsta 51:1	Upplands Väsby Kommun



Markägoförhållanden inom och utanför planområdet.

1.6 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

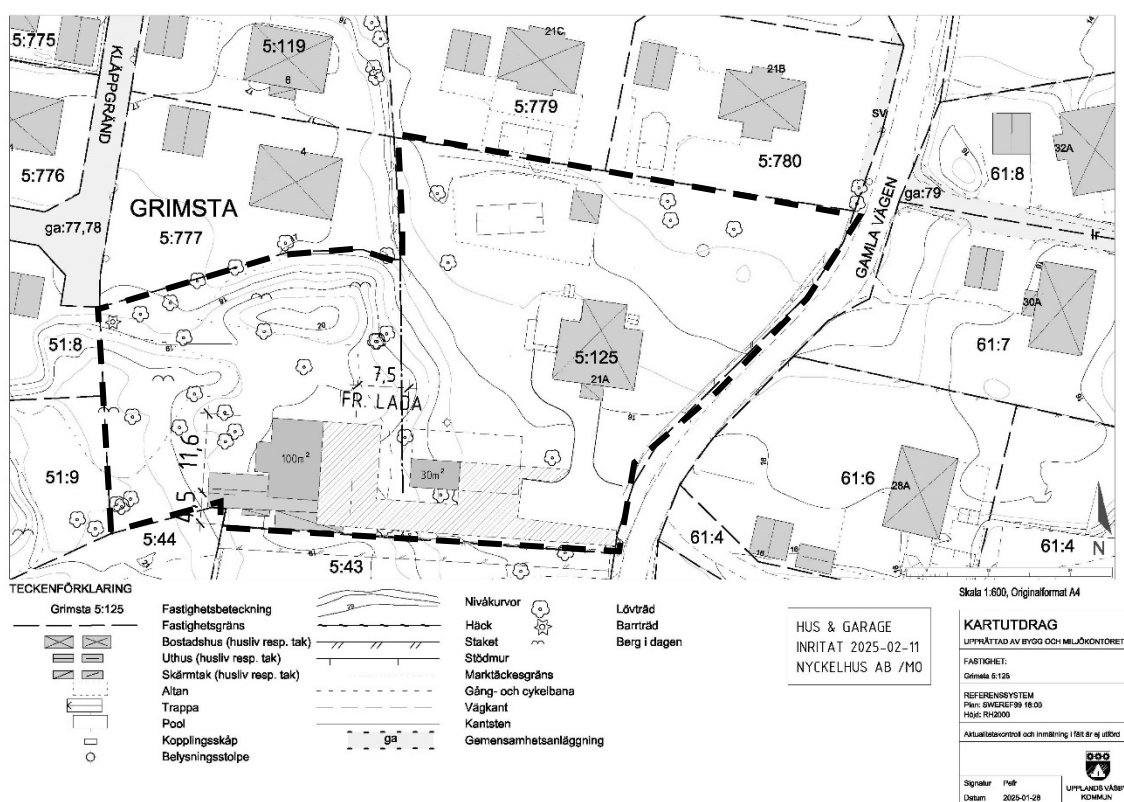
Skriften "Gamla vägen 1- råd och riktlinjer" tillsammans med kulturmiljöutredningen och platsen läge, omkringliggande bebyggelse samt områdets natur- och kulturhistoriska karaktär har legat till grund för detaljplanens utformning.

2. Förslag och konsekvenser

2.1 Bebyggelse

Bostäder

Den befintliga ladan/ekonomibyggnaden som ligger i den södra delen av den nytillkommande fastigheten (den västra fastigheten) rivs och ersätts av ett mindre enbostadshus, ett tillhörande garage möjliggörs men planeras inte att uppföras i nuläget. Ett garage uppförs på den befintliga fastigheten Grimsta 5:125 (den östra fastigheten). Ett förslag på utformning av den nya fastighetsindelningen tillsammans med en planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm anges på plankartan.



Karta över berörd fastighet med bebyggelseförslag för enbostadshus och garage.

Tillgänglighet

Byggnad samt utemiljö utformas så att kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls.

2.2 Kulturmiljö

Intentionerna för hantering av områdets samt fastighetens kulturvärden i gällande detaljplan (nummer 245) är fortfarande relevanta att utgå ifrån. Likaså är skriften "Gamla vägen 1- råd och riktlinjer" fortfarande tillämplig. I gällande plan anges att huvudbyggnaden och ekonomibyggnaden besitter kulturvärden av sådan art att den bör bevaras eller förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser i en ny detaljplan. I kulturmiljöutredningen (Wenanders Byrå, 2022-

03-25) görs bedömningen, utifrån platsbesök och arkivstudier med efterföljande analys, att ekonomibyggnaden inte besitter dessa kulturvärden och behöver därmed inte bevaras eller förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta beror på att byggnaden saknar karaktärskapande värden för fastigheten och området samt att det inte tycks finnas någon bakgrundsberättelse om ekonomibyggnadens tillkomst som bidrar till att stärka områdets kulturvärden. Enbostadshuset besitter kulturvärden av sådan art att den bör bevaras och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Kulturvärdena inom planområdet utgörs av samspelet mellan byggnader, terräng, vegetation och väg och det är dessa karaktärsdrag som skyddas och värnas. I planarbetet och i framtida lovårenden ska stöd tas och stämmas av mot innehållet i skriften ”Gamla vägen 1 - råd och riktlinjer”.

Utöver vad som anges i ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer” behålls och värnas följande landskapselement och uttryck för kulturarvet inom fastigheten vid fastighetsdelningen och bebyggelsekompletteringen inom fastigheten.

- Naturberget, där det höjer sig över marknivån och där det kommer i dagen skyddas genom planbestämmelsen n_1 , markens höjd får inte ändras, samt n_3 som bland annat anger att markskikt endast får ändras eller tas bort av naturvårdande skäl.
- Ett urval av större träd i den västra delen av fastigheten skyddas med planbestämmelsen n_3 som bland annat anger att träd ska finnas kvar och endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Gamla vägens nuvarande sträckning förbi fastigheten. Sträckningen ändras inte och ett utfartsförbud reglerar att befintlig infart behålls.

Den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och dess närområde består av en sammansmältning av fysiska uttryck från Bollstanäs gård och från Bollstanäs småbrukar- och egnahemssamhälle, med en del tillägg från vår egen tid. I och med att det har skett en del förändringar på platsen sedan Bollstanäs gård anlades, vilket både har inverkat på platsens miljö- och kulturvärden samt försämrat läsbarheten av platsens historiska utveckling är kulturmiljöutredningens bedömning att det är möjligt att uppföra ytterligare ett enbostadshus. Ett sådant tillskott kommer inte att stärka den historiska berättelsen om Bollstanäs gård, men det kommer inte heller minska kulturvärdena hos Bollstanäs småbrukar- och egnahemssamhälle. Detta under förutsättning att byggnaderna anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär och gestaltas i enlighet med ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer”.

Förslaget på fastighetsdelning har utformats för att minimera påverkan på terräng- och naturvärden. Placering av det nya enbostadshuset med tillhörande garage fredar naturberget och stämmer relativt väl in i den fria byggnadsplacering som uppstod vid anläggandet av Bollstanäs småbrukar- och egnahemssamhälle. Placering av det tillkommande garaget på den östra fastigheten sker i anslutning till den befintliga uppfarten. Egenskapsområdet för garaget har en viss flexibilitet för att möjliggöra en optimal placering som bevarar den öppna plan som funnits mellan Bollstanäs huvudbyggnad och dess båda flyglar i den mån det är möjligt och samtidigt ger möjlighet att undvika berg vid behov. I kulturmiljöutredningen illustreras en ungefärlig yta för den öppna planen. Då ytan är ungefärligt angiven och det tillkommande garaget hamnar i dess ytterkant är bedömningen att det kan tillåtas. En bestämmelse om prickmark läggs in i plankartan för att säkerställa att den öppna planen bevaras i övrigt.

2.3 Natur och ekosystemtjänster

Det finns ett stort antal lövträd på områdets andra fastigheter och därför bedöms planen inte ha en väsentlig påverkan på spridningskorridoren för ädellövskog. Dock bör exploatering av fastigheten kompenseras. Detta kan exempelvis göras genom att spara ädellövträdens stamdelar och lägga som faunadepå för att främja vedlevande arter samt plantera nektargivande växter för pollinerande insekter. I västra delen av fastigheten finns en yta som i dagsläget inte får bebyggas samt där träd och häckar

ska bevaras enligt gällande detaljplan. Ytan ansluter till natur på kringliggande fastigheter. Det sammanhängande naturområdet säkerställs i förslaget till ny plankarta. Planbestämmelsen n₃ innebär att träden i området ska stå kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, om så sker ska trädet ersättas med ett nytt i samma slag. Vegetation och markskikt får endast ändras eller tas bort i naturvårdande syfte. Planbestämmelsen säkerställer att området upprätthåller sin funktion som spridningslänk. Planområdet är beläget inom ett viktigt spridningssamband för tallskog, barrskog, ädellövskog och pollinerande insekter. Planbestämmelsen om markskikt syftar också till att bibehålla området med berg i dagen. Plankartan reglerar även att ytan inte får bebyggas.

Ökad hårdgjord yta innebär att planförslaget försämrar den naturliga dagvattenhanteringen inom området. För att kompensera för detta anläggs ett dike i söder reglerat med planbestämmelsen n₄, samt vegetationsklädda tak på de planerade garagen som regleras med planbestämmelsen fl. Biologisk mångfald kan främjas beroende på vilken typ av vegetationsbeklätt tak som anläggs.

På närliggande fastighet, Grimsta 5:43, står två större lindar. Enligt kommunens inmätning har trädet närmast planområdet en stamdiameter på cirka 0,75 meter och en kron diameter på cirka 11 meter. Det faller inte under klassningen ”särskilt skyddsvärda träd”, men är ett av de större träden i närområdet och skyddsåtgärder bör vidtas för att inte skada trädet. För att skydda träden bör större grävarbeten samt framförandet av tunga fordon inte göras inom trädets skyddszon (trädkronans sträckning plus två meter). Marken ska heller inte hårdgöras inom skyddszonen. Detta säkerställs med bestämmelser om grusad infart samt att marken ska vara minst 80 % genomsläpplig. För att hantera dagvatten inom planområdet planeras ett mindre dike anläggas vid infarten. Schaktning av diket ska ske med försiktighet för att undvika att skada trädrötter. Läs mer om diket under kapitel 2.7 Teknisk försörjning.

2.4 Gator, trafik och parkering

Planområdet nås via Gamla vägen och Stora vägen. Gamla vägen fungerar även som väg för gående och cyklister, som får röra sig i blandtrafik med motorfordon för att ta sig till och från planområdet. Trafiken ökar marginellt i och med den nya detaljplanen eftersom det endast är ett enbostadshus som tillkommer.

Befintlig grusinfart delas i två infarter. Det blir två skaftvägar som införlivas i respektive fastighet för att möjliggöra angöring. Befintlig infart är på cirka sex meter. Den vänstra skaftvägen förlängs upp till den västra fastigheten, fram till det tillkommande enbostadshuset och tillhörande garage. Den högra skaftvägen förlängs fram till det tillkommande garaget på den östra fastigheten. De båda infarterna fortsätter att vara grusade vilket regleras med planbestämmelsen n₂. Förslagsvis planteras någon form av träd eller häck mellan infarterna. Val av grönska stäms av mot skriften ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer”. En remsa på cirka tre meter behålls till söder om infarterna för att skydda de värdefulla lindarna som finns på grannfastigheten, Grimsta 5:43.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget föranleder inga förändringar av väginfrastrukturen. Utmed Stora vägen är gång- och cykeltrafik separerade från motorfordonstrafik, inga förändringar av detta föreslås i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planförslaget föranleder ingen förändring av kollektivtrafiken i området.

Biltrafik

Planförslaget föranleder ingen förändring för biltrafiken i området. Trafikmängderna på Gamla vägen antas öka marginellt på grund av planförslaget, då enbart ett enbostadshus föreslås tillkomma i planområdet.

Parkering

Planen möjliggör för parkering inom den västra och den östra fastigheten enligt de p-tal som anges i kommunens Trafikplan från 2013. Inom vardera fastighet finns det plats för en bil i det tillkommande garaget samt på uppfarten.

2.5 Gestaltning

En modern småstad

Stadsmässighetsdefinitionen gäller i sin helhet i centrala Väsby. Planområdet ligger inom det som klassas som småskalig stadsbygd och då ska avsnitten: ”Det offentliga rummets struktur och innehåll” sida 9 och ”Trygghet - orientering och ögon mot gatan”, sida 14, tillämpas.

Stadsmässighetsdefinitionen är dock inte applicerbar på denna detaljplan, då det handlar om avstyckning av en fastighet och endast berör en bostad i ett redan befintligt villaområde i en känslig kulturmiljö. Därmed bör ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer” istället användas.

Bebyggelse

Då planområdet är beläget i en känslig kulturmiljö föreslås nya byggnader anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär och gestaltas samt utformas i enlighet med skriften ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer”. Nya byggnader anpassas av kulturhistorisk hänsyn till områdets karaktär och inspireras av de utformningsprinciper som gällde under 1910- och 1920-talen. I skriften finns tre spridningskartor som visar:

- fasadmaterial och färgsättning för huvudbyggnad samt takmaterial, takfärg samt takform.
- huvudbyggnads ålder och ursprunglighet.
- huvudbyggnads karaktär, utbyggnader, våningshöjd med mera.

Dessa utgör underlag för byggnadernas anpassning till omgivningens karaktär. Enbostadshuset och garagen ska få sekelskiftskaraktär med en färgsättning och skala som knyter an till den ursprungliga bebyggelsen i området. Det tillkommande enbostadshuset regleras med nockhöjd och takvinkel för att dess höjd ska vara i linje med det befintliga enbostadshuset. Enbostadshuset får en största byggnadsarea på 100 kvadratmeter i linje med befintlig detaljplan 245. Enbostadshuset ska förses med sadeltak i rött lertegel. De ursprungliga valen av fasadmaterial inom området är träpanel eller puts, och en av dessa bör tillämpas för enbostadshuset. Vid val av träpanel ska liggande fasspontad panel eller stående locklistpanel användas. Andra lämpliga anpassningar är förhöjt fasadliv, tidstypiska fönster och takkupor, förhöjd sockel, förstukvist och veranda.

De tillkommande garagens nockhöjd och takvinkel regleras. Garagen får en största byggnadsarea om 30 kvm per byggnad i linje med befintlig detaljplan 245. Garagen ska ha träfasad och förses med vegetationsbeklädda tak (förslagsvis sedumtak).

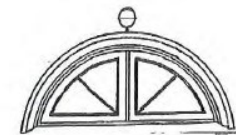
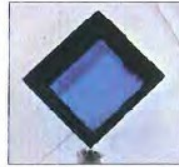
På grund av den känsliga natur- och kulturmiljön får varken höjdsättning eller lutning för fastigheterna ändras. Marken får därmed inte schaktas eller fyllas ut. Schaktning får endast ske vid anläggande av diket (som syftar till att ta hand om dagvattnet), vilket ska ske med försiktighet.



Locklist träpanel



Liggande fasspontpanel



Lunettefönster



Slätputsad fasad



Sprittputsad fasad



Spröjsat fönster



Spröjsat jugendfönster med småspröjsar ovanför tvärposten



Dörr med tidstypiska drag.



Tegeltak åldras vackert till skillnad från plåt och betong.

Exempel från skriften "Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer".

Bostadsgården

Utemiljön inom planområdet präglas av bevarad grönska och vegetation i form av träd, buskage och häckar samt växter. Syftet är att eftersträva naturtomter i enlighet med skriften "Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer". De nya byggnaderna anpassas till befintlig terräng. Vidare bevaras naturberget i väst och den befintliga infarten behålls ut mot Gamla vägen.

2.6 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barnens rättigheter fått en stärkt ställning. Planförslaget bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt.

2.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig spillvattenledning och dricksvattenledning finns i Gamla vägen att ansluta ny fastighet till. Den nya fastigheten får en egen servis mot Gamla vägen i sin fastighetsgräns.

Dagvatten

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

Framtagen dagvattenutredning (Sweco, 2023) har tittat på dagvattenhanteringen utifrån följande krav:

- Att planerad exploatering inte äventyrar att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande recipient.

- Att de första 10 millimetrarna nederbörd som faller ska kunna fördröjas eller infiltreras inom fastigheten (kommunalt utjämningskrav).

För att uppnå ovanstående krav krävs åtgärder som både fördröjer och renar dagvattnet inom planområdet.

Kvartersmark

Hårdgörningsgraden ökar något enligt föreslagen ombyggnation. Flödena kommer fördröjas i dagvattenlösningar som kommer bidra till att flödena från området inte ökar i någon större utsträckning.

För den östra delen av fastigheten med befintlig bebyggelse finns lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas i planteringsytor och underjordiska lösningar. Dessa system föreslås bevaras och finns beskrivna i förutsättningsdelen i planbeskrivningen. För de tillkommande parkeringsytorna och uppfart föreslås genomsläpplig beläggning samt mindre diken för att omhänderta dagvatten. För den nya garagebyggnaden på den östra tomten föreslås grönt tak (förslagsvis sedumtak) följt av infiltration i grönytor. Funktionen av befintliga infiltrationsytor kan kontrolleras och bör vid behov underhållas.

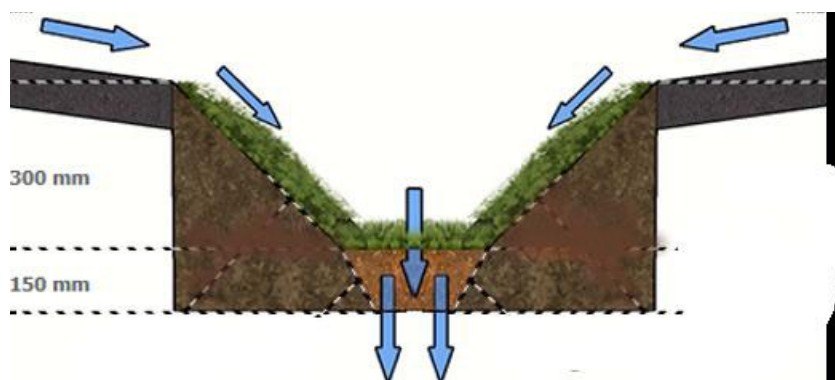
För den nya västra tomten dimensioneras dagvattenlösningarna enligt Upplands Väsby's riktlinje att 10 millimeter avrinning skall omhändertas. För att uppnå detta inom den tillkommande bebyggelsen måste 1 kvadratmeter dagvatten omhändertas per 100 kvadratmeter takyta. En schematisk illustration av föreslagen dagvattenhantering presenteras nedan. Takvatten från den nya bostadsbyggnaden föreslås avledas via taktännor och stuprör (förslagsvis stuprörskastare och rännalar) till dagvattenanläggningar, exempelvis i en planteringsyta med motsvarande våtvolum. Vatten kan också ledas till vattentunnor så att det kan användas till bevattning mellan regntillfällena. Exakt placering av planteringsytor bestäms när takets utformning och avvattning fastställs. För den nya garagebyggnaden på den västra tomten föreslås grönt tak följt av infiltration i grönytor.



Schematisk placering av föreslagna åtgärder inom planområdet. Takvatten från det planerade bostadshuset föreslås ledas yligt till omgivande mark och redovisas med blåa pilar.

Ett avskärande dike föreslås anläggas längs med den södra fastighetsgränsen (angränsande fastighet Grimsta 5:43) för att förhindra att dagvatten från intilliggande fastigheter leds in på tomten. Dikesbredden bör vara minst 0,6 meter baserat på en släntlutning om 1:2 och ett dikesdjup om 0,15 meter. Dikets placering bör ta hänsyn till omgivande växtlighet och dikets läge som redovisas i figuren nedan kan justeras vid behov. Schaktning ska ske med försiktighet för att undvika att skada trädrötter. För parkeringsytor och uppfart föreslås genomsläpplig beläggning samt mindre diken. Det vattnet som ändå rinner vidare från parkeringsytorna kan fångas upp av ett makadamstråk. Djupet ska anpassas efter parkeringens/uppfartens höjder. Makadamstråk har en viss fördröjnings- och reningsfunktion främst genom sedimentering. Dessutom säkerställer ett makadamstråk att flödet från parkeringsytorna/uppfarten fördelas jämnare innan det sprids ut över omgivande mark.

Eventuella markarbeten måste samordnas med husbyggnation och påverkan på omgivningen minimeras.



Illustrativ sektion för ett gräsbeklätt dike. Figuren är bearbetad utifrån resultat från StormTac.

Höjdsättningen för de båda fastigheterna kommer inte att ändras och därmed bedöms inte översvämningssituationen förändras uppströms eller nedströms den planerade tillåtna byggnaden. En förändrad marklutning kan påverka vattnets flödesriktning och därmed översvämningssrisk vid kraftiga regn. Lutningen för de båda fastigheterna kommer inte att förändras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I tabellerna nedan redovisas föroreningsbelastningen respektive föroreningshalterna i dagvatten både för befintlig och planerad markanvändning samt för planerad markanvändning med reningsåtgärder.

Beräkningarna visar att föroreningsbelastningen minskar eller ligger på samma nivå för de flesta parametrarna förutom för fosfor och kvicksilver. Detsamma gäller föroreningshalterna. Vad gäller fosfor beror det främst på att schablonhalterna för fosfor för gröna tak i StormTac (beräkning av föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvattnet har genomförts med dagvatten-, och recipientmodellen StormTac) är höga, vilket beror på att halterna baseras på mätningar där gröna tak har gödslats mycket. Vad gäller kvicksilver visar markanvändningstypen permeabel beläggning stora halter men även en stor osäkerhet i halterna.

Föroreningsbelastningen av fosfor och kvicksilver ökar väldigt lite enligt beräkningarna. Beräkningarna utgår från att dagvatten avleds till förbindelsepunkt men eftersom de flesta regn hanteras lokalt inom området kommer inte den beräknade föroreningsbelastningen nå recipienten. Det bedöms därför att den föreslagna markanvändning inte äventyrar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Ämne	Befintlig markanvändning [kg/år]	Planerad markanvändning [kg/år]	Planerad markanvändning med rening (kg/år)
P	0,048	0,061	0,054
N	0,71	0,85	0,66
Pb	0,0043	0,0059	0,0040
Cu	0,010	0,015	0,0096
Zn	0,033	0,045	0,029
Cd	0,00023	0,00028	0,0002
Cr	0,0045	0,0057	0,0042
Ni	0,0038	0,0040	0,0034
Hg	0,0000082	0,000015	0,0000089
SS	24	31	22
Olja	0,13	0,20	0,12
PAH16	0,00024	0,00027	0,00019
BaP	0,00001	0,000016	0,0000097

Tabell som visar föroreningshalter i dagvatten (kilo/år) för befintlig och planerad markanvändning samt planerad markanvändning med reningsåtgärder.

Ämne	Befintlig markanvändning (µg/l)	Planerad markanvändning (µg/l)	Planerad markanvändning med rening (µg/l)
P	55	62	56
N	810	870	690
Pb	4,9	6,1	4,2
Cu	12	15	10
Zn	37	46	31
Cd	0,26	0,29	0,22
Cr	5,1	5,8	4,4
Ni	4,3	4,1	3,6
Hg	0,0094	0,015	0,00942
SS	27000	32000	23000
Olja	150	200	130
PAH16	0,28	0,27	0,20
BaP	0,012	0,016	0,010

Tabell som visar föroreningshalter i dagvatten (µg/liter) för befintlig och planerad markanvändning samt planerad markanvändning med reningsåtgärder.

Översvämningsrisk vid skyfall

Vid ett 100-årsregn behöver det finnas säkra ytliga avrinningsvägar. Skada på byggnader och för människor ska undvikas och nyexploatering ska inte heller försämra översvämningsriskerna nedströms. Det finns ett flöde som rinner in i planområdet söderifrån och genom planområdet. Ingen befintlig eller planerad bebyggelse inom detaljplanen bedöms påverkas av flödet. Det finns en mindre lågpunkt i planområdets nordöstra hörn. Vid ett 100-årsregn så ökar även avrinning från icke-hårdgjorda ytor eftersom marken blir mättad eller för att nederbörden inte hinner infiltreras. Eftersom detaljplanens hårdgöringsgrad inte kommer att ändras i någon större utsträckning så bedöms inte tillrinningen till lågpunkten och vidare nedströms ändras så mycket efter exploatering. Dessutom

byggs inga lågpunkter bort inom planområdet. Detaljplanen bedöms därför inte ha någon större påverkan på översvänningsområden nedströms.

Energianvändning

Kommunen har varit i kontakt med E.ON Elnät AB och det tillkommande enbostadshuset kan anslutas till befintlig nätstation.

Avfall och återvinning

Avfallskärl tillhörande den östra och den västra fastigheten ställs ut vid fastighetsgräns till Gamla vägen. Hämtning av avfall sker via Gamla vägen.

2.8 Hälsa och säkerhet

Brandkrav

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Upplands Väsby kommun. Med insatstid avses här summan av anspänningstid, körtid och angreppstid. Eftersom angreppstiden anges som ett schablonvärde på 1 minut kan den faktiska insatstiden överstiga 10 minuter. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon skall säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter.

Grundprincip för utrymning är att människor alltid skall ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan men kan i detta planförslag vid behov ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning i kombination med öppningsbara fönster. I byggprocessen skall även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerhetsställas.

Området är försörjt enligt alternativt brandvattensystem och flera brandposter med god kapacitet finns att tillgå.

Markföroreningar

Några kända föroreningar i mark (eller byggnader) finns inte inom området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Radon

Området är enligt kommunens översiktliga bedömningar ett lågriskområde för markradon. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas inför det tekniska samrådet för att klargöra eventuella krav för grundläggningens utförande.

Luftkvalitet

Prästkragevägen som ligger intill planområdet är klassat som område D: Risk för oacceptabel försämring av områdets luftkvalitet även vid begränsad eldning. Vedeldning kan därmed medföra risk för områdets luftkvalité.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten, då trafikmängderna på Gamla vägen antas öka marginellt eftersom enbart ett enbostadshus föreslås tillkomma.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning (2017) är området inte utsatt för buller och därmed har ingen bullerutredning tagits fram.

Lokalklimatförhållanden

Planen medför viss påverkan på lokalklimatet då träd avverkas för att anlägga infart. Växtlighet, i detta fall träd, skuggar och hindrar ytor från att värmas upp. Ökad hårdgjord yta leder också till varmare lokalklimat. För att säkerställa skuggande växtlighet kommer området som skyddas med n1 i gällande plankarta fortsatt vara skyddat i förslaget till ny plankarta. Dessutom tillkommer en planbestämmelse om att infarterna ska vara grusade för att förhindra att de asfalteras.

Sol- och dagsljus

Sol- och dagsljusförhållandena för de intilliggande fastigheterna förändras inte i och med planförslaget, då det nya enbostadshuset ersätter befintlig lada/ekonomibyggnad inom den västra fastigheten och uppförandet av de två nya garagen har ingen större inverkan på sol- och dagsljusförhållandena.

Klimatanpassning

Ökad nederbörd och risk för översvämning

Fastigheten är kuperad med en högpunkt med cirka + 20 (RH2000), i planområdets nordöstra del finns en lågpunkt/instängt område med nivån + 13,7. En mindre del av närliggande fastigheter tillhör lågpunktens tillrinningsområde, men bedöms inte utgöra någon risk för skada eller översvämning av byggnaderna.

Vid ett 100-årsregn bedöms inte avrinningen från planområdet ökas i någon större utsträckning eftersom inga lågpunkter byggs bort och hårdgörningsgraden bara ökar marginellt.

Stigande vattennivåer och risk för översvämning

Risken av översvämning från närliggande vattendrag bedöms som låg då planområdet befinner sig cirka 15 meter ovan Norrvikens strandlinje.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte inom område för erosion enligt SGI-kartor. Vidare ligger området inte inom aktsamhetsområde för skred enligt SGI-kartor. Det är därmed låg risk för ras, skred och erosion.

2.9 Planens överensstämmelse med hushållningsreglerna i miljöbalken

Förslaget är förenligt med miljöbalkens (MB) 3:e kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5:e kapitlet avseende miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4:e kapitlet påverkas inte av detaljplanen.

2.10 Undersökning

För att klargöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap, 11 a §) 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

På platsen finns idag ett enbostadshus och en ekonomibyggnad på en större naturtomt. På fastigheten finns även ett trädäck och en grusad infart till enbostadshuset. Utöver detta är ytan vegetationsklädd. En del av denna yta består av gräsmatta. Ungefär halva planområdet består av träd och buskage, varav majoriteten är lokaliserat i västra delen av planområdet. Detta område hänger samman med natur på omgivande fastigheter. Flera viktiga spridningssamband finns i området.

En mångfald av lövträd finns på platsen, men inget av dessa är av sådan storlek att det är särskilt skyddsvärt. På grannfastigheten finns två större lindar.

Planområdet har vissa estetiska värden; en mångfald av vegetation, blomprakt och kuperad mark. Längs fastighetsgränsen i väster finns en yta med berg i dagen som gynnar andra arter än övrig mark inom området.

Planområdet ligger inom ett villaområde vars befintliga detaljplan vann laga kraft 1999. Detaljplanen anger att huvudbyggnaden har kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Bevarandevärdet i området ligger dock i helheten av byggnad, trädgård, väg och vatten. Planområdet ligger intill Gamla vägen som utgör en del av Upplevelsestråket. Nära platsen ligger sjön Norrviken och en utsiktsplats.

Planen och påverkan

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av tomten och uppföra ett nytt bostadshus. Det planeras även för två garage samt förlängd infartsväg. I och med detta behöver befintlig ekonomibyggnad rivras.

En mindre påverkan sker genom att ett fåtal träd tas ned och tre nya byggnader, varav två är garage, möjliggörs. Planområdet ligger inom flera ekologiska spridningsområden vilka eventuellt kan påverkas. Genom att del av områdets vegetation skyddas minimeras påverkan. Två större lindar finns på angränsande fastighet, dessa kan komma att påverkas av genomförandet av planen. Påverkan kan undvikas under genomförandet. Påverkan på miljön genom ökade växthusgaser anses som liten på grund av planens ringa omfattning.

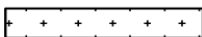


I befintlig detaljplan omfattas fastigheten av avstyckningsförbud och översiktsplanen avråder från avstyckningar i området. I kommunens kunskapsunderlag gällande kulturhistoriska byggnader och miljöer framgår att området Gamla vägen karaktäriseras av grusväg, häckar, stora hus från sekelskiftet med indraget läge på stora naturtomter. Vidare framgår ”i området kring Gamla vägen är Bollstanäs äldre struktur fortfarande avläsbar, men ökad exploatering och förtätning tär på områdets kvaliteter. Områdets karaktär och strukturen med stora tomter bör värnas”. Kulturmiljöutredningen som tagits fram anger dock att den tillkommande byggnaden varken bedöms tillföra eller minska kulturvärdet under förutsättning att tillskottet förhåller sig till skriften ”Gamla vägen 1- råd och riktlinjer”. Sammanvägt innebär en avstyckning av berörd fastighet en påtaglig påverkan på kulturmiljön.

En dagvattenutredning har genomförts inom arbetet med detaljplanen. Utredningen bedömer att planen inte påverkar miljö kvalitetsnormer i recipienten. Dike och gröna tak anläggs för att ta hand om dagvatten inom planområdet.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

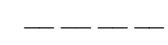
Med hänvisning till sammanfattningen ovan bedömer kontoret för samhällsbyggnad att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte nödvändigt.

2.11 Precisering av planbestämmelser

<i>Användning av mark och vatten</i>	
Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	
GATA ₁ – Lokalgata med rekreationsintresse.	Befintlig gata med kommunalt huvudmannaskap. Bestämmelsen avser att behålla infartens placering, vilket regleras med utfartsförbud. Ingen förändring i övrigt.
Kvartersmark	
B – Bostäder.	Bestämmelsen avser uppförandet av enbostadshus.
<i>Egenskapsbestämmelser</i>	
Egenskapsbestämmelse	Förklaring/syfte
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
ö ₁ -Marken får endast förses med altan, staket och plank.	Bestämmelsen syftar till att tillåta befintlig altan, staket och plank samt begränsa möjligheten till övrig bebyggelse.
 Marken får endast förses med komplementbyggnad.	Bestämmelsen syftar till att endast möjliggöra komplementbyggnad (garage) inom egenskapsgräns.
 Marken får inte förses med byggnadsverk.	Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att uppföra ytterligare byggnadsverk för att skydda natur- och kulturmiljön.
 Utfartsförbud.	För att begränsa antalet utfarter mot GATA ₁ införs utfartsförbud i plankartan.
d ₁ -Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter.	Bestämmelsen är kopplad till användningen B – bostäder. Minsta fastighetsstorlek syftar till att reglera möjlighet till avstyckning.
o ₁ - Minsta takvinkel är 22 grader.	Gäller för huvudbyggnad inom egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området.
o ₂ -Största takvinkel är 38 grader.	Gäller för huvudbyggnad inom egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området.

o_3 - Minsta takvinkel är 15 grader.	Gäller för komplementbyggnader. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området.
o_4 - Största takvinkel är 30 grader.	Gäller för komplementbyggnader. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området samt främja växtbeklädda tak.
h_1 - Högsta nockhöjd är 8 meter.	Högsta nockhöjd avser den högsta punkten på taket, exklusive uppstickande delar ovanför takfallet. Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på huvudbyggnad inom egenskapsgräns.
h_2 - Högsta nockhöjd är 4 meter.	Komplementbyggnader ska vara lägre än huvudbyggnader och tydligt upplevas som komplement till huvudanvändningen.
n_1 - Markens höjd får inte ändras.	Bestämmelsen syftar till att behålla den nuvarande topografin intakt.
n_2 - Infarterna ska vara grusade.	Bestämmelsen syftar till att skapa möjlighet för hantering av dagvatten inom planområdet.
n_3 - Träden ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska trädet ersättas med ett nytt i samma slag. Vegetation och markskikt får endast ändras eller tas bort i naturvårdande syfte.	Bestämmelsen syftar till att skydda naturområdet i den västra delen av planområdet.
n_4 - Marken ska ha dike för avledning av dagvatten.	Bestämmelsen syftar till att skapa möjlighet för hantering av dagvatten inom planområdet.
b_1 - Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att skapa möjlighet för hantering av dagvatten inom planområdet.
q_1 – Huvudbyggnad med kulturhistoriskt värde. Byggnad skall bevaras avseende volym, takutformning, materialval för fasad och tak, spröjsade träfönster samt symmetrisk fönstersättning.	Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens kulturhistoriska värde.
f_1 -Tak ska vara vegetationsbeklätt.	Bestämmelsen gäller komplementbyggnad och syftar till att skapa möjlighet för hantering av dagvatten inom planområdet.
f_2 – Tak ska vara av rött lertegel.	Bestämmelsen gäller huvudbyggnad inom egenskapsgräns och syftar till att behålla karaktären i området.
f_3 – Fasad ska vara av trä.	Bestämmelsen gäller komplementbyggnad och syftar till att behålla karaktären i området.

f ₄ – Fasad ska vara av trä eller puts.	Bestämmelsen gäller huvudbyggnad inom egenskapsgräns och syftar till att behålla karaktären i området.
f ₅ – Byggnaden ska förses med sadeltak.	Bestämmelsen gäller huvudbyggnad inom egenskapsgräns och syftar till att behålla karaktären i området.
k ₁ – Björken ska finnas kvar och får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Bestämmelsen syftar till att skydda ett värdefullt träd inom planområdet.
k ₂ - Om byggnaden drabbas av omfattande skador som gör att den inte kan stå kvar ska ny byggnad utformas likt den ursprungliga byggnaden vad gäller vad gäller volym, takutformning, materialval för fasad och tak, spröjsade träfönster samt symmetrisk fönstersättning.	Bestämmelsen gäller befintlig huvudbyggnad och syftar till att behålla karaktären i området. Se den befintliga huvudbyggnaden på sida 31–32.
e ₁ - Största byggnadsarea är 100 m ³ .	Största byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området.
e ₂ - Största byggnadsarea är 30 m ³ .	Största byggnadsarea för komplementbyggnad inom egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att behålla karaktären i området.
a ₁ - Marklov krävs för trädfällning.	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om trädfällning följs.
a ₂ - Marklov krävs även för schaktning och plantering samt trädfällning.	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om schaktning, plantering och trädfällning följs.
a ₃ - Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om markens genomsläpplighet följs.
a ₄ - Bygglov krävs även för färgsättning och materialval för fasad och tak.	Bestämmelsen syftar till att ge Bygg- och miljönämnden möjlighet att följa upp att planbestämmelser om utformning följs.
z ₁ - Markreservat för gatuslänter.	Bestämmelsen syftar till att behålla den befintliga slänten och rätten säkerställs med befintligt servitut.
r ₁ – Byggnad får inte rivas.	Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig huvudbyggnad med kulturhistoriskt värde.

Genomförandetid	
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Detaljplanen är inte av omfattande karaktär, därför sätts en kortare genomförandetid för utbyggnaden av området.
Illustration	
 <p>Illustrerad fastighetsgräns</p>	Illustrationslinjen är till för att visa ungefär hur fastigheterna är tänkta att bli.

Tabell som visar precisering av planbestämmelser.

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

Inget genomförandeavtal behöver upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren inför detaljplanens antagande.

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.

Avstyckning

Från fastigheten Grimsta 5:125 kommer avstyckning att ske för att bilda ytterligare en fastighet för bostadsändamål. Ägaren till fastigheten Grimsta 1:125 ansöker om avstyckningen.

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillkommande

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 avtals servitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Befintliga

Enligt fastighetsförteckningen finns ett servitut för gatuslänter inom planområdet.

Tillkommande

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

Enligt fastighetsförteckningen finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Tillkommande

Planförslaget ställer inte krav på några nya ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

En detaljplan kan innehålla bestämmelser om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk för att bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad. Om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen. Den befintliga byggnaden på fastigheten Grimsta 5:125 får en skyddsbestämmelse samt rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. Byggnaden bedöms ha högt kulturhistoriskt värde. Då den befintliga byggnaden redan idag har en skyddsbestämmelse försvåras inte pågående markanvändning av de nya bestämmelserna.

För rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För att en byggnad som fått skydd av kulturvärden så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst 5-10 procent.

3.3 Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen ombyggnad eller anläggande av nya gator, torg, parker. Ny infart byggs och bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ingen utbyggnad av huvudnätet behövs. Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren.

El

Inga nya elnätsstationer planeras inom planområdet.

Utredningar

Utredningar som gjorts i planarbetet redovisas på sida 3.

Dokumentation och kontroll

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

3.4 Ekonomiska åtgärder

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

Förslaget innebär inga kostnader för kommunen. Fastighetsägaren och tillika exploatören bekostar samtliga plankostnader, vilket regleras i ett plankostnadsavtal.

Avgifter och taxor

Lantmäterikostnader

Ägaren till fastigheten Grimsta 5:125 betalar fastighetsförräntningskostnaden som genomförandet av detaljplan innebär. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten- och avloppstaxa

För anslutning av tillkommande fastigheter och byggnadsytor till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den förbindelsepunkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa. Kommunen är inte nätägare.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen vilket innebär att en planavgift inte tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske inom området enligt denna detaljplan.

3.5 Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det finns allmän platsmark i detaljplanen i form av gata, men ingen förändring sker inom användningen.

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.

Ledningsägare

Upplands Väsby kommun ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och spillvattenledningar i Gamla vägen.

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

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

För optokablar ansvarar respektive operatör.

3.6 Administrativa frågor

Planens handläggning

Detaljplanen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanens riktlinje gällande avstyckningar för det berörda området sker dock planarbetet med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

Beslut om samråd, 7 februari 2024

Beslut om granskning, 18 september 2024

Beslut om antagande, 12 maj 2025

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 §. Med anledning av detaljplanens begränsade storlek är genomförandetiden 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (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.

Bygglovspliktens omfattning

Med hänsyn till att planen syftar till förändringar i ett område där bevarandet av kulturmiljön är mycket viktig har bygglovsplikten ökat från den nivå plan- och bygglagen reglerar inom detaljplanerad 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 kapitel 3 och 4 i Miljöbalken. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett bevarande eller en särskild användning för framtiden.

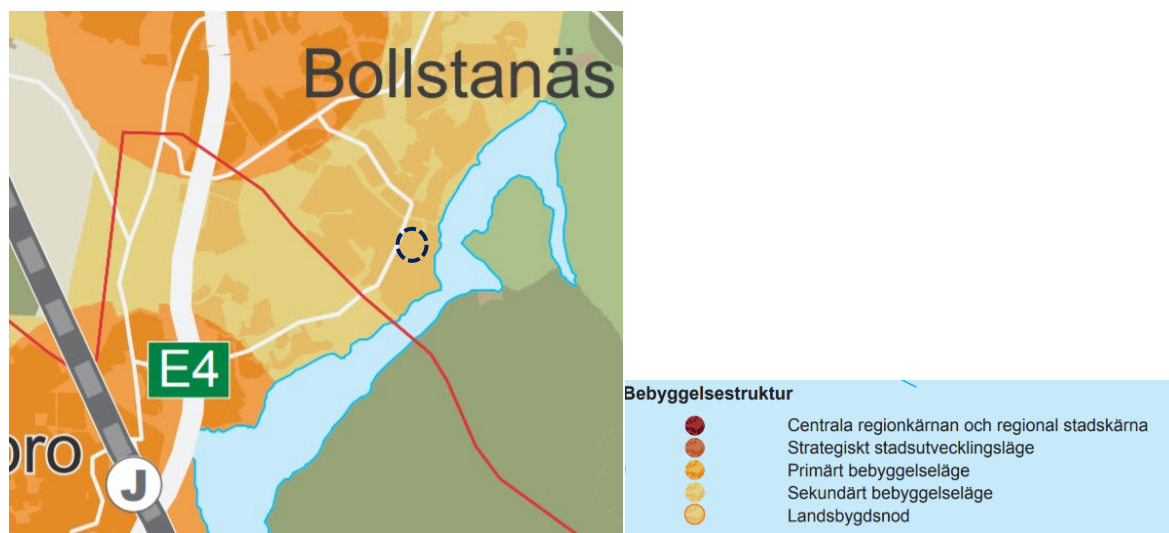
Planområdet ligger inom totalförsvarets influenszon för väderradar som är av riksintresse. Inom influensområdet kan bebyggelse och andra objekt som är över 20 meter höga medföra störningar som gör det svårare att ställa säkra väderprognoser. Planområdet är även beläget inom MSA-ytan ((Minimum Sector Altitude) för såväl Arlanda flygplats som Bromma flygplats. Inom MSA-ytan krävs en lokaliseringsbedömning för objekt högre än 20 meter. Detaljplanen innebär inte någon påverkan på dessa intressen.

Regionala program

RUFS 2050

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen, RUFS 2050, (oktober 2018) redovisar centrala Upplands Väsby tätort som ”strategiskt utvecklingsområde”.

Enligt RUFS ligger planområdet inom sekundärt bebyggelseläge. Bebyggelseområden som i första hand har god tillgänglighet till kollektivtrafik med buss, med 15 minuters trafikering i rusningstrafik. Områdena innehåller olika typer av bebyggelse, lokala centrum och verksamheter samt vissa omvandlingsområden som på grund av sitt läge har en god kollektivtrafikförsörjning. De tillgodoser behovet av mark för mindre kontaktintensiva verksamheter.



Utdrag ur Rufs 2050 med planområdet utmarkerat.

Förhållningssätt att tillämpa på detta område:

- Komplettera bebyggelse och verksamheter inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning.
- Motverka extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse.
- Bygg med en täthet och omfattning som ger förutsättning för effektiv energiförsörjning och säkert vatten och avloppssystem.
- Utforma bebyggelsemiljön så att det är möjligt att på ett tryggt och säkert sätt ta sig fram till fots och med cykel.
- Avsätt ytor för hanteringen av ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering.
- Använd kulturmiljövärden i bebyggelsen som en resurs och hantera dem utifrån dess förutsättningar.
- Planera för sammanhållen grönstruktur.

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.

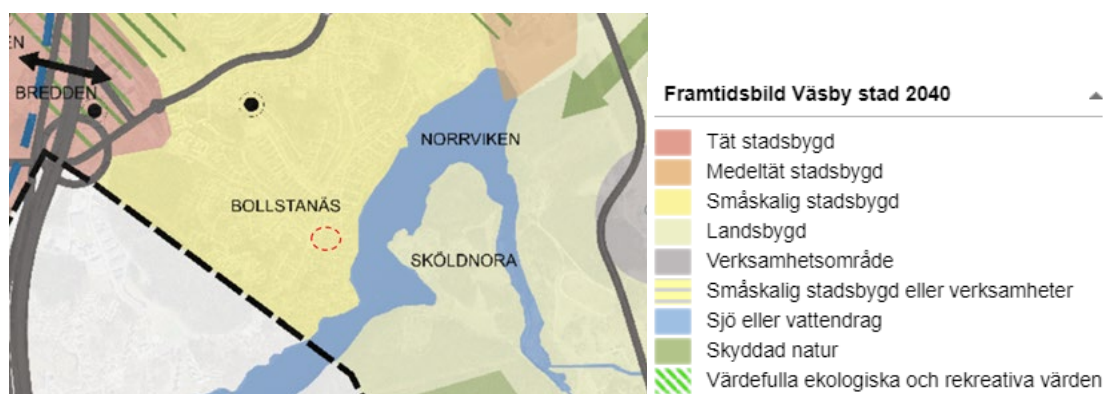
Enligt gällande översiktsplan, Väsby stad 2040, antagen av kommunfullmäktige i juni 2018, ligger området inom det som klassas som småskalig stadsbygd.

Den småskaliga stadsbygden ska enligt översiktsplanen förtätas varsamt med bostäder och verksamheter som främjar lokalsamhället, och i första hand lokaliseras till befintliga knutpunkter. Befintlig bebyggelsestruktur och värdefulla kultur- och naturmiljöer ska bevaras.

Gamla vägen, där den aktuella fastigheten är belägen, är en kulturmiljö där det finns särskilda förutsättningar för utveckling. Delar av översiktsplanens principer för den småskaliga stadsbygden är därför inte applicerbara. Istället bör skriften ”Gamla vägen 1- råd och riktlinjer” efterlevas.

Småskalig stadsbygd karakteriseras av:

- I den småskaliga stadsbygden lokaliseras ny bebyggelse i första hand till befintliga och tillkommande knutpunkter.
- Varierade boendeformer möjliggör olika bostadsval och medverkar till att människor med olika bakgrund möts och att det finns möjlighet att bo kvar inom samma område när livssituationen förändras.
- Vissa bostadsområden kan med fördel förtätas med flerbostadshus och mindre verksamhetslokaler som integreras i skala och utformning med omgivande bebyggelsemönster och tidstypiska karaktärsdrag.
- Där den småskaliga stadsbygden angränsar till en grön kil bör dess värden beaktas vid stadsutveckling för att bevara den nära naturmiljön. Frestadalen är en av kommunens gröna lungor som förser omgivningen med viktiga ekosystemtjänster.
- Ny bebyggelse bör anpassas till platsens förutsättningar avseende terräng- och naturförhållanden samt kulturhistoriska- och naturvärden.
- Den befintliga karaktären och skalan behålls men utvecklas med varsamhet som ledord.
- Områden i den småskaliga stadsbygden ska kompletteras med det som saknas, det kan gälla exempelvis nya bostadstyper, andra upplåtelseformer, nya typer av verksamheter eller lokaler samt ytor för kultur- och fritidsaktiviteter.
- Behovet av kommunal service bör där det är möjligt lösas inom stadsdelen.



Karta från gällande översiktsplan, Väsby stad 2040, med planområdet utmarkerat.

Vidare anger översiktsplanen att egnahemsområdena Folkparksområdet, Runbys villaområde samt delar av gamla Bollstanäs har typiska gatustrukturer och tomtstorlekar. Styckning bör inte tillstyrkas. Planförslaget överensstämmer därmed inte med gällande översiktsplans riktlinje om avstyckningar för detta område.

Kommunala program

Kommunala program som främst berör planeringen av området är:

- Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer.
- Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.
- Dagvattenpolicy för Sigtuna, Sollentuna, Täby, Upplands Väsby, Vallentuna samt del av Järfälla, (kommunfullmäktige i mars 2016).
- Vattenplan, Upplands Väsby kommun, (information KSMPU januari 2014).
- Utvecklingsplan för ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun, (kommunstyrelsen maj 2016).
- Klimat- och sårbarhetsanalys, Upplands Väsby kommun, (miljö och planutskottet november 2014).
- Naturvårdsplan, (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott, 2014).
- Trafik- och mobilitetsstrategi för 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 (kommunfullmäktige mars 2023)
- Avfallshandboken 2022, Upplands Väsby kommun (kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott 2023).
- ABVA- Allmänna Bestämmelser för användande av Upplands Väsby kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning.
- Verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet i Upplands Väsby kommun, (kommunfullmäktige 2020).

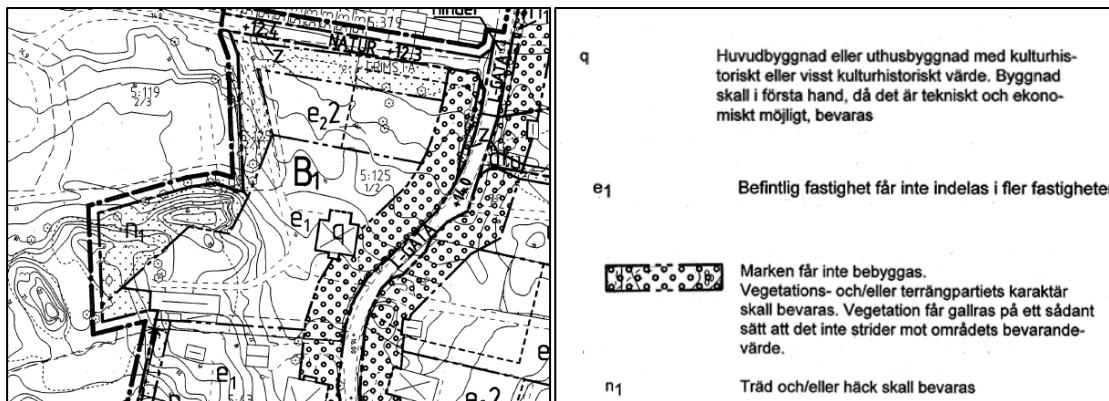
Detaljplan och förordnanden

För området gäller idag detaljplan nummer 245 för område vid Gamla vägen 1, som vann laga kraft den 1999-11-25. Genomförandetiden har gått ut.

I gällande detaljplan är aktuell mark planlagd för bostäder. Huvudbyggnad tillsammans med uthus/garage medges. Den befintliga uthusbyggnaden är utpekad som en byggnad med visst

kulturhistoriskt värde, men byggnaden saknar till skillnad från fastighetens huvudbyggnad skydd i detaljplanen. Huvudbyggnaden omfattas av bestämmelsen q som anger att: *Huvudbyggnad eller uthusbyggnad med kulturhistoriskt eller visst kulturhistoriskt värde. Byggnad skall i första hand, då det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, bevaras.* Den västra delen av fastigheten omfattas av bestämmelsen n1 som anger att: *Träd och/eller häck skall bevaras.* Vidare gäller för bostäder (B) att: *Bebyggelse skall i huvudsak följa skriften "Gamla vägen - råd och riktlinjer". Utökad lovplikt gäller för färgsättning och materialval för fasad och tak.*

Befintlig detaljplan tillåter inte avstyckning.



Befintlig detaljplan 245.

Program för planområdet

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse. Planen avviker från gällande översiktsplans riktlinje kring avstyckningar för detta område. Trots detta bedöms ett programarbete inte vara nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked lämnades av miljö- och planutskottet, MPU den 27 nov 2019 § 99 för att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Grimsta 5:125. Miljö- och planutskottet beslutade den 16 juni 2021 § 61 att ge kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Grimsta 5:125.

Planutskottet beslutade den 7 februari 2024 § 6 att sända planförslaget för Grimsta 5:125 på samråd.

4.3 Natur och ekosystemtjänster

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en huvudbyggnad, en lada, en poolanläggning, ett trädäck/altan, en friggebod samt en grusad infartsväg. Utöver detta är ytan vegetationsklädd. En del av denna yta består av gräsmatta. Ungefär halva planområdet består av träd och buskage, varav majoriteten är lokaliserat i västra delen av planområdet. Detta område med natur hänger samman med natur på omgivande fastigheter utanför planområdet. I området finns en mångfald av lövträd samt en gran. I planområdet finns också berg i dagen där marken är mer näringsfattig än på resterande del av tomten.

Ekologiska spridningssamband

En analys av viktiga ekologiska spridningssamband mellan Järvakilen och Rösjökilan har genomförts i kommunen - Ekologiska spridningssamband mellan Rösjökilan och Järvakilen i Upplands Väsby kommun. Fyra nätverk valdes ut som ska representera värdefulla miljöer i kommunen; äldre tallskog, äldre barrskog, ädellövskog och ett nätverk för pollinatörer. De områden som pekats ut i analysen kan

vara områden som i sig själva inte uppvisar höga naturvärden men som har en viktig ekologisk funktion som spridningslänkar.

Enligt kommunens kartläggning av ekologiska spridningssamband finns det flera viktiga ekologiska spridningssamband som går över fastigheten. Planområdet är beläget inom ett viktigt spridningssamband för tallskog, barrskog, ädellövskog och pollinerande insekter. Det därför att det är viktigt att spara så mycket befintlig vegetation som möjligt. En mängd nektarproducerande växter som gynnar pollinerande insekter finns inom fastigheten. Bland annat nyponros, rönn, krusbär, snöbär och syren. I östra delen av planområdet finns en större syrenhäck. Det finns ett stort antal lövträd på områdets andra fastigheter och därför bedöms området inte ha en väsentlig påverkan på spridningskorridoren för ädellövskog.

Gröna kilar

Planområdet ligger inte inom de gröna kilarna.



Planområdet utpekats tillsammans med området för gröna kilar.

Ekosystemtjänster

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

På fastigheten finns naturvärden främst i form av ädellövträd i västra delen av planområdet. Generellt sett har ädellövträd flera utrotningshotade arter knutna till sig och är viktiga för bevarandet av biologisk mångfald. Ask och Alm är dessutom klassade som starkt hotade respektive akut hotad enligt Artdatabankens lista över hotade arter. Träden på fastigheten är dock inte tillräckligt stora för att vara skyddade av lagstiftning. Det finns två lindar på grannfastigheten, Grimsta 5:43, som är relativt stora och tillför värde till området. Vidare står en större björk i närheten av den befintliga huvudbyggnaden. Björken är en av de få träd som står i mitten av tomten.

Genom planområdet går en spridningskorridor för pollinatörer. En mängd nektarproducerande växter som gynnar pollinerande insekter finns inom fastigheten. Bland annat nyponros, rönn, krusbär, snöbär och syren.

De vegetationsklädda markerna bidrar till flödesreglering och vattenrening, men den dominerande jordarten, lera, är inte särskilt genomsläpplig. I planområdets östra kant finns dock ett område med morän. Området med berg i dagen ligger högt i planområdet, och planområdet sluttar ned mot huvudbyggnaden vilket gör att vattnet flödar dit. Området med berg i dagen bidrar till biologisk mångfald. Den näringsfattiga marken gynnar andra arter, till exempel nyponros, än resterande del av planområdet.

Yt- och grundvatten

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljö kvalitetsnormer 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

Recipient för planområdet är Norrviken. Norrviken är en sjö som inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. God ekologisk status skall uppnås till 2027 men med avseende på påverkanstryck från jordbruket finns en senare tidsfrist till 2033. God kemisk ytvattenstatus skall uppnås till 2027. Sjön ligger i Oxundaåns avrinningsområde.

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.

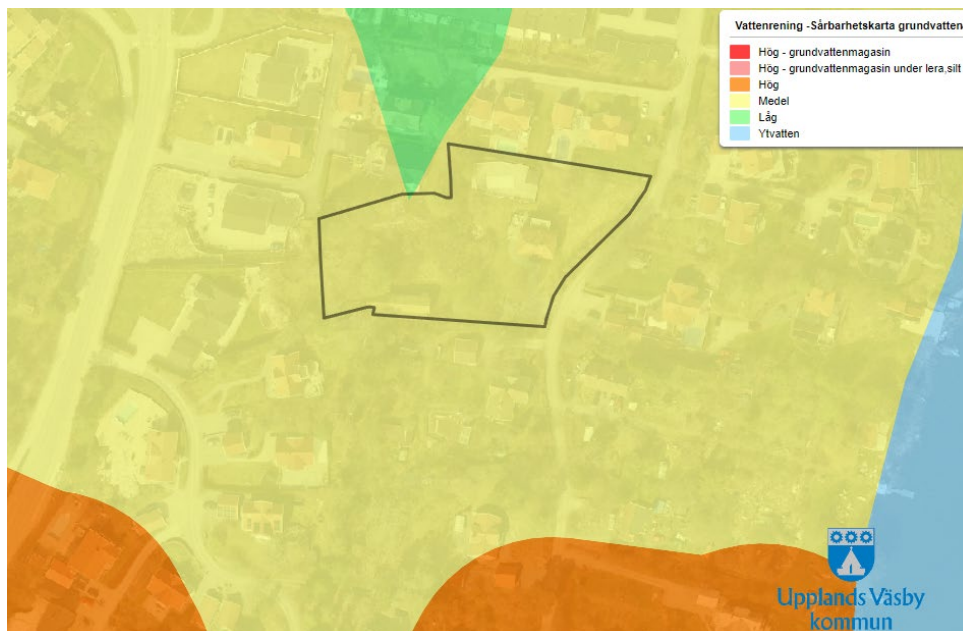
I dagvattenpolicyn anges följande punkter för omhändertagande av dagvatten:

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

[Informationsfolder om dagvattenpolicy på Oxunda vattensamverkans webbplats \(pdf\).](#)

Grundvatten

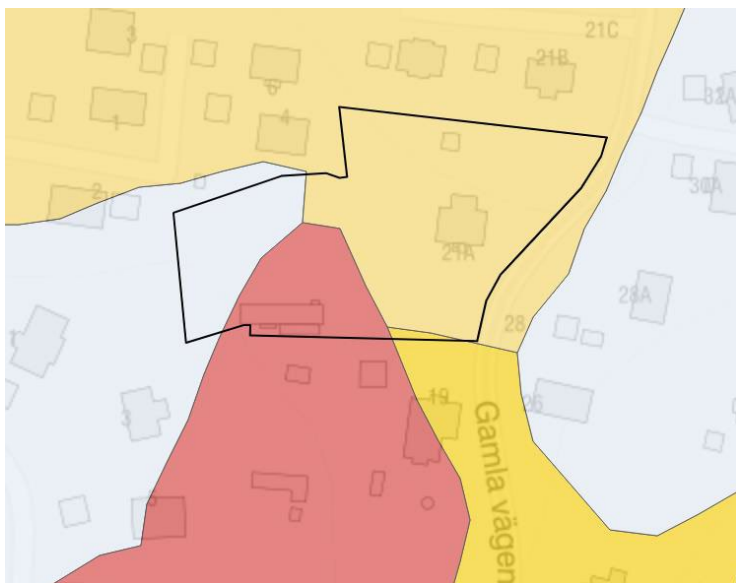
Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och omfattas således inte av några skyddsföreskrifter gällande grundvatten. Enligt sårbarhetskartan för grundvatten är planområdet utpekade som medelriskområde för infiltration till grundvattnet.



Sårbarhetskarta för grundvatten med planområdet utpekade i svart.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga geologiska kartor (SGU) består marken av urberg, lera och sandig morän.



Jordarter inom planområdet enligt SGU. Rött: urberg, vitt: sandig morän, gult: lera. Fastighetens gräns är markerad i svart.

4.6 Bebyggelse

Bostäder

Området är idag bebyggt med en huvudbyggnad och en lada/ekonomibyggnad. Huvudbyggnaden ligger intill Gamla vägen och utmed dess sträckning löper staket och en uppvuxen häck. Ladan/ekonomibyggnaden ligger längre in på fastigheten utmed gränsen mot grannarna i söder. I befintlig detaljplan är uthusbyggnaden utpekad som en byggnad med visst kulturhistoriskt värde, men byggnaden saknar till skillnad från fastighetens huvudbyggnad skydd i detaljplanen. På fastigheten finns även en poolanläggning och ett trädäck/altan samt en friggebod.



Bild på framsidan av det befintliga enbostadshuset, byggt innan år 1929.



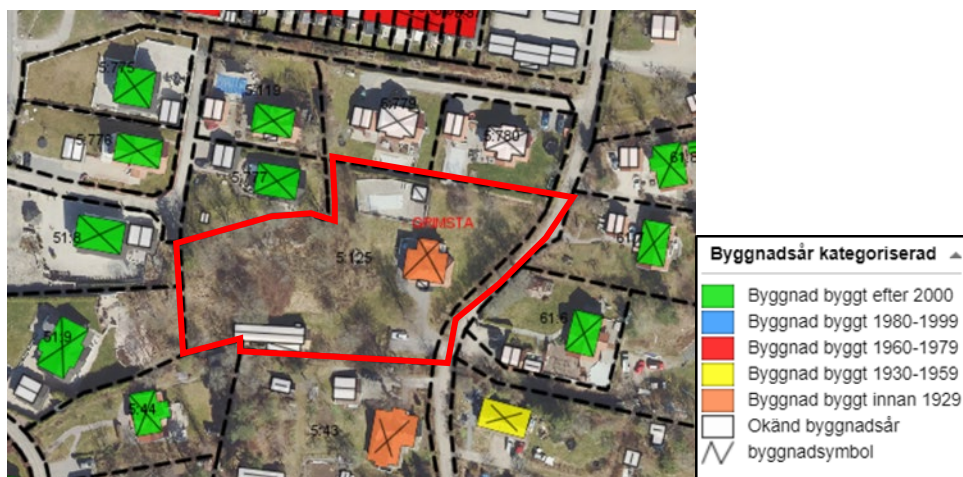
Bilder på baksidan och högra sidan av det befintliga enbostadshuset.



Bild på poolanläggningen med tillhörande trädäck på den norra delen av fastigheten.



Bilder på ladan/ekonomibyggnaden på den västra delen av fastigheten.



Karta som visar byggnadsår på byggnader inom och runt planområdet.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet.

Service - offentlig och kommersiell

Norr om planområdet ligger Breddensskolan och Bollstanäs skola (F-5). Grimstaskolan (6-9) ligger cirka 1,8 kilometer från planområdet. Förskolan Bollen och Kyrkans öppna förskola ligger båda cirka 600 meter från planområdet. Kommunens gymnasium och bibliotek finns i Messingehuset vid pendeltågsstationen. Till Väsby centrum är avståndet cirka 6 kilometer.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nummer 37. Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det finns inga krav på att bygga nya skyddsrumspplatser inom området.

4.7 Kulturmiljö

Bebyggelsens karaktär och struktur

Planområdet ligger inom det område som enligt gällande översiktsplanen redovisas som ”exempel på äldre områden och byggnader inom tätorten som ska bedömas utifrån bebyggelseantikvariska kriterier”. Översiktsplanen anger att egnahemsområdena Folkparksområdet, Runbys villaområde samt delar av gamla Bollstanäs har typiska gatustrukturer och tomtstorlekar. Styckning bör inte tillstyrkas. Ansökan om förändring av byggnad ska kompletteras med bebyggelseantikvarisk undersökning för villor byggda när områdena anlades och som bedöms ha ett arkitektoniskt intressant uttryck. Planbestämmelser bör införas i detaljplanerna, med utgångspunkt i kulturmiljöstrategin.

Riktlinjer och råd finns framtagna för Gamla vägen, där den aktuella fastigheten är belägen. Skriften ”Gamla vägen 1 – råd och riktlinjer” togs fram år 2000 av Stadsbyggnadskontoret, året efter att detaljplanen fått laga kraft. I skriften beskrivs hur bebyggelsen utmed Gamla vägen karaktäriseras av villastadsbebyggelse med relativt stora trädgårdar, som uppstod vid 1900-talets början när den före detta jordbruksmarken styckades upp och successivt såldes till privatpersoner som i egen regi uppförde hem för den egna familjen. Gamla vägen är klassad som ett bevarandeområde, vilket innebär att förändringar som görs inom området inte får förvanska dess karaktär. Skriften är ett komplement till detaljplanen Gamla vägen 1, som bland annat omfattar den aktuella fastigheten Grimsta 5:125, och syftar till att informera om värdena som finns i området och hur dessa kan tas till vara samt till att ge råd och riktlinjer inför utveckling.

Huvuddragen i riktlinjerna är:

- Ny- och tillbyggnad ska anpassas till befintlig terräng.
- Nya hus bör i form, volym och material anknyta till äldre.
- Slå vakt om kvalitéer i gaturummet och trädgårdarna.
- Ursprungshusens karaktär bör bibehållas.
- Färgsättning är en viktig del av helhetsintrycket.
- Omsorg om detaljer som anknyter till ursprungshusen.
- Det ursprungliga huset bör tydligt kunna urskiljas samtidigt som tillbyggnader harmonierar med det ursprungliga huset.
- Avgränsning mot gaturummet med traditionella staket och grindar.
- Markbehandling med grusade infarter.

Kulturhistoriska miljöer i Upplands Väsby, 1988.

Området ligger inom helhetsområdet enligt kulturmiljöprogram 1988. I kulturmiljöprogrammet från år 1988 beskrivs området ha en kulturhistoriskt värdefull struktur. Fastigheten ingår i det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Bollstanäs - Gamla vägen. Området består av egnahemsbebyggelse av trädgårdsstadstyp från sekelskiftet med ursprunglig karaktär väl i behåll. Från att det äldre kulturmiljöprogrammet tagits fram har bebyggelsen ändrats, vilket har påverkat kulturlandskapet. (Ett arbete pågår med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram).



Utsnitt ur Kulturmiljöprogrammet från 1988 med planområdet utpekad.

Kulturmiljöutredning inför planarbete, framtagen av Wenanders Byrå, 2022-03-25

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Wenanders Byrå som bland annat beskriver den historiska bakgrunden för den aktuella fastigheten. Huvudbyggnaden vid Gamla vägen 1 som idag kallas för gården är troligen en av flyglarna tillhörande den gamla herrgårdsanläggningen Bollstanäs gård. Tiden innan herrgården anlades hörde marken till Grimsta by. I slutet av 1780-talet köpte Johan Henrik Boll Grimsta by och instiftade Bollstanäs gård. Anläggning bestod av en huvudbyggnad, tillhörande flyglar och ekonomibyggnader. Under 1800-talet brann herrgården ner. Någon ny huvudbyggnad uppfördes aldrig utan bostadshuset på Grimsta 5:125 tycks istället ha fått fungera som gårdens huvudbyggnad. Att så kan ha varit fallet indikeras av att byggnaden kommit att kallas för Gården. Bostadshuset på grannfastigheten i söder är troligtvis herrgårdens andra flygelbyggnad. Under de senaste decennierna har förtätning utmed gamla vägen lett till att bostadshuset på Grimsta 5:125 ligger i ett mer konventionellt men vackert villaområde. Den stora ursprungliga fastigheten har successivt minskat till ytan och ett flertal villor har uppförts runt omkring, bland annat på den plats där Bollstanäs huvudbyggnad tros ha legat.

Kulturmiljöutredningen beskriver att fastigheten och dess närområde utgör de sist bevarade delarna av Bollstanäs gårdsbildning. Miljön runt flygeln har genomgått stora förändringar sedan jordbrukstiden men det återfinns ändå uttryck för den tidigare jordbruksverksamheten, med tillhörande gårdsbildning. Exempel på dessa uttryck är en del av de större träden och växtligheten inom fastigheten, den långa stenvallen i nord-sydlig riktning söder om fastigheten och den övervuxna vägbanken som går igenom fastigheten. Grimsta 5:125 samt dess närområde utgör en förhållandevis välbevarad del av småbrukar- och egnahemsområdet som successivt växte fram i Bollstanäs under 1900-talet. Den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och dess närområde består av uttryck från Bollstanäs gård samt från Bollstanäs småbrukar- och egnahemsområde, med en del tillägg från vår tid. I och med att bebyggelsen varit oreglerad långt in på 1900-talet och att förändringstrycket varit relativt lågt har området utvecklats samt förändrats med små steg. Terränganpassning har varit en förutsättning för detta. Variation, mångfald och historisk överlagring karaktäriserar Grimsta 5:125 och dess närområde, dock avviker de villor som uppförts intill fastigheten under de senaste decennierna från detta. Dessa projekt står snarare för ett uttraderande av terräng och befintlig tomtmark. Bostadshuset på den aktuella fastigheten har en karaktäristisk gestaltning från 1920-talet, även om förändringar har skett de senaste åren och att en poolanläggning har anlagts.

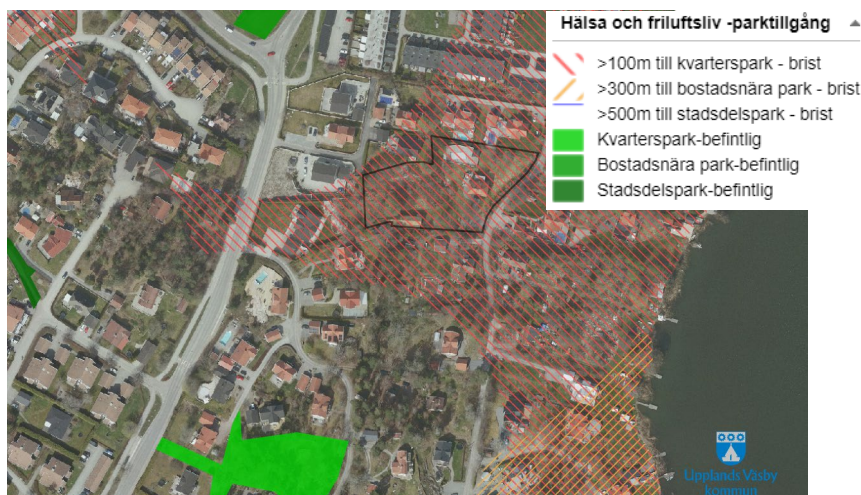
Området har genomgått flera förändringar som inverkat på den befintliga miljön och dess kulturvärden. Förändringarna har i flera fall försämrat läsbarheten av platsens historiska utveckling. Den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och dess närområde består därför av en sammansmältning av fysiska uttryck från Bollstanäs gård och från Bollstanäs småbrukar- och egnahemsområde, med en del tillägg från vår egen tid. Ett tillskott i bebyggelsen skulle inte stärka kulturvärdena men heller inte minska dem under förutsättning av detta anpassas till områdets kulturhistoriska karaktär och gestaltas i enlighet med ”Gamla vägen 1- råd och riktlinjer”.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Länsstyrelsen besökte platsen den 11 maj 2022 och bedömer stengrunden/fundamenten samt en stenformation som finns inom fastigheten som rester efter verksamhet från 1900-talet. Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämningssynpunkt till att fastigheten styckas av och bebyggs. Om fornlämning ändå påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

4.8 Rekreation

I *Kartläggning av ekosystemtjänster, underlag till utvecklingsplan för ekosystemtjänster* har bostadsområdenas parktillgång kartlagts. Bostadsområden som har över 100 meter till en park om minst 0,5 hektar, över 300 meter till bostadsnära parker över 1 hektar och mer än 500 meter till en stadsdelspark större än 5 hektar, har kartlagts som bristområden. Den aktuella fastigheten räknas som ett bristområde då det är över 100 meter till närmsta kvarterspark.



Karta över parktillgång med planområdet utpekad.

Norr om planområdet ligger Grimstahallen och fotbollsplanen Bollstanäs IP. Bollstanäsbadet ligger nordost om planområdet. Planområdet är omgivet av några stadsdelsparker, bland annat finns en stadsdelspark nordväst om planområdet med skogskänsla. Där finns möjlighet till olika typer av aktiviteter som bollspel och lek. I stadsdelsparken finns även elljusspåret Grimstasåret.

Upplands Väsby kommun erbjuder många möjligheter till vandring och promenader. I närheten av planområdet finns upplevelsestråket Bollstanäs strand samt Grimsta. Med upplevelsestråk kommer man nära naturen och upplevelserna i kommunen på ett enkelt sätt. Stråket består av tolv etapper och den totala längden är drygt 40 kilometer. Stråket Bollstanäs strand som ligger längs Norrviken karaktäriseras av lummig trädgårdsstad och erbjuder möjligheter till bad under sommaren samt skridskoåkning på naturis under vintern. Inom upplevelsestråket Grimsta ligger Grimstaby som byggdes under 1970-talet och som har en stor variation av byggnader, färger och former.

4.9 Gator, trafik och parkering

Allmänt

Planområdet ligger öster om E4:an och sydväst om Frestavägen, som båda är statliga vägar. Väster om planområdet ligger Stora vägen och direkt öster om planområdet ligger Gamla vägen, som båda är kommunala vägar. Planområdet nås via Nordanvägen/Stora vägen och Gamla vägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med fastigheten går Gamla vägen. Gamla vägen är utpekad som cykelväg i blandtrafik enligt Översiktsplanen, Väsby stad 2040 och ligger öster om fastigheten. Vägen är grusbelagd och blandtrafik tillåts. Gamla vägen nås direkt från fastigheten. Cykelförbindelsen på Gamla vägen ansluter till huvudcykelnätet strax norr om planområdet. Huvudcykelnätet är asfaltsbelagt och bilfritt. Gångvägar finns utmed Stora vägen och det är möjligt att gå på Gamla vägen. I figuren nedan visas gång- och cykelvägnätet i området kring fastigheten Grimsta 5:125.



Cykelvägar i närheten av planområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 6 kilometer från Upplands Väsby station och cirka 3,5 kilometer från Rotebro station. Kommunikationer består av buss som trafikerar hållplats Grimstavägen, som ligger cirka 250 meter från planområdet på Stora vägen.

Till planområdet tar man sig med buss 529, som trafikerar mellan Bollstanäs och Rotebro station, som går med 15-minutersintervall under pendlingstid på vardagarna, samt 30-minutersintervall resten av dagen. Resan till Rotebro station tar cirka 12 minuter. Vidare är det möjligt att ta sig till Upplands Väsby station med buss 537 trafikerar hållplats Grimstavägen som går med 30-minutersintervall under pendlingstid på veckodagarna. Buss 537 trafikerar inte under helgdagar. Övrig busstrafik som förekommer trafikerar enbart under morgon eller eftermiddag med bussar mot Upplands Väsby station, Kista, Rosersberg samt Stockholm C.



Karta över närmsta busshållplats i förhållande till planområdet.

Biltrafik

Området nås via Nordanvägen/Stora vägen och fastigheten Grimsta 5:125 nås via Gamla vägen. Gamla vägens beläggning består av grus och hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

En trafikmätning har genomförts i höjd med planområdet på Stora vägen 2020, trafikflödet uppgick då till 2270 fordon/dygn (kan vara påverkad av Covid-19 pandemin). En trafikmätning som genomfördes 2015 visade på 2730 fordon/dygn.

Parkering

Bostadsparkering sker på kvartersmark inom den befintliga fastigheten idag och parkeringen nås via en befintlig infart. Information om parkeringstal har hämtats från kommunens trafikplan (2013). Planområdet ligger inom ett område där tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms gå ”mer sällan” (30-minuterstrafik). Detta skulle då innebära att parkeringstalet inom detaljplanen ska uppgå till 2,0 parkeringsplatser/fastighet, under förutsättning att uppställning sker på egen fastighet.

4.10 Teknisk försörjning

Energianvändning

Fjärrvärme finns inte i närheten av planområdet. Uppvärmning sker genom bergvärme. Fastigheten är ansluten till transformatorstation N83.

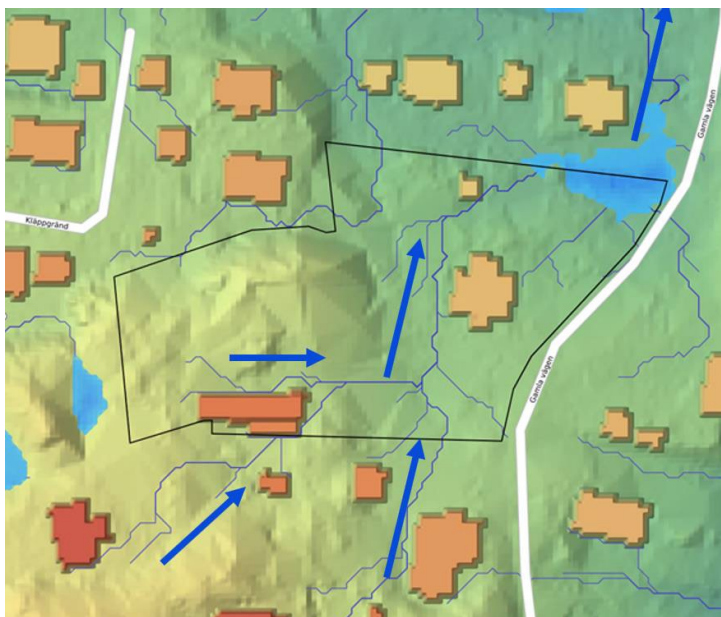
Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten-gata.

Dagvatten

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. Fastigheten ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Därmed måste dagvatten omhändertas lokalt.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2023). Idag finns totalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för befintlig bebyggelse inom fastigheten, vilket innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas i planteringsytor och underjordiska lösningar. Stuprör från den befintliga ladan leder ut takvatten till befintliga grönytor där viss infiltration och avdunstning sker under växtsäsongen. Vid stora regn rinner vatten troligtvis längs med markytan enligt flödesvägar enligt kartan nedan.



Topografisk karta med flödesvägar och lågpunkter vid kraftiga regn. Fastighetsgräns markerad med svart linje. Källa: Dagvattenutredningen.

Den befintliga huvudbyggnaden har stuprör som leder ned i marken enligt figur nedan. Enligt uppgift från fastighetsägaren finns ett dräneringssystem som leder till en brunn i fastighetens lågpunkt i dess nordöstra del. En mindre del av taket leds till omhändertagande i en planteringsyta. Det finns inga kända problem med stående vatten eller dämning inom fastigheten.



Bilden visar stuprör som leds ned i marken från befintlig byggnad. Källa: Dagvattenutredningen

Marken inom planområdet består av urberg, lera och sandig morän. Infiltrationsmöjligheterna i lera och urberg bedöms som låga medan de är högre i områdets västra del där jorden består av sandig morän. Det finns ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet. Enligt uppgift från fastighetsägaren fanns tidigare problem med vatten på den befintliga grusplanen innan ett dräneringssystem anlades. Uppgifter om grundvattennivåer i området saknas.

Fastigheten är kuperad med en högpunkt med cirka + 20 (RH2000), i planområdets nordöstra del finns en lågpunkt/instängt område med nivån + 13,7.



Lågpunkten i fastighetens nordöstra hörn. Källa: Dagvattenutredningen.

Avfall

All avfallshantering ska följa Upplands Väsby kommuns avfallsplan 2021–2032, som är framtagen tillsammans med SÖRAB kommunerna. 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 som ersatt Handbok för avfallsutrymmen (2012). Handboken går att hämta hem via kommunens hemsida.

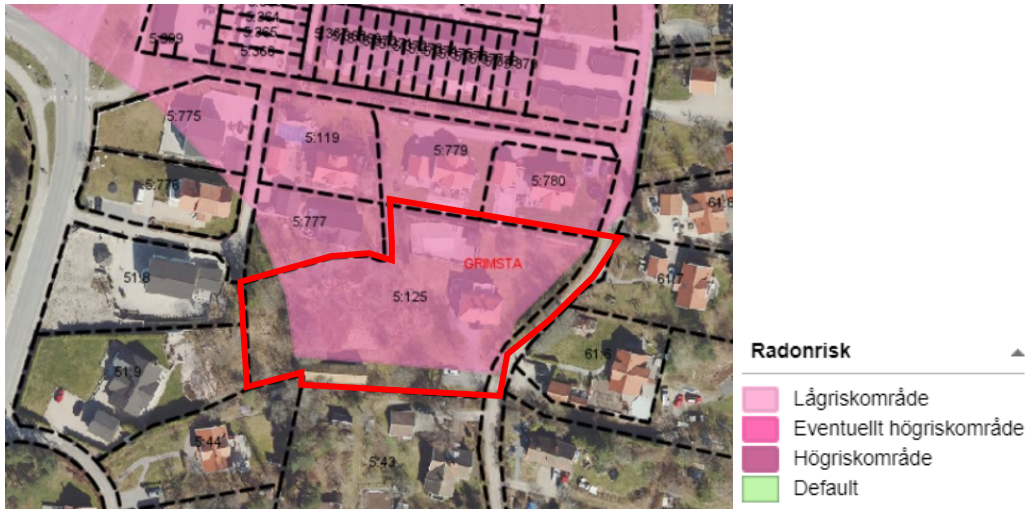
4.1 | Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Några kända föroreningar i mark (eller byggnader) finns inte inom området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Radon

Området är enligt kommunens översiktliga bedömningar ett lågriskområde för markradon.

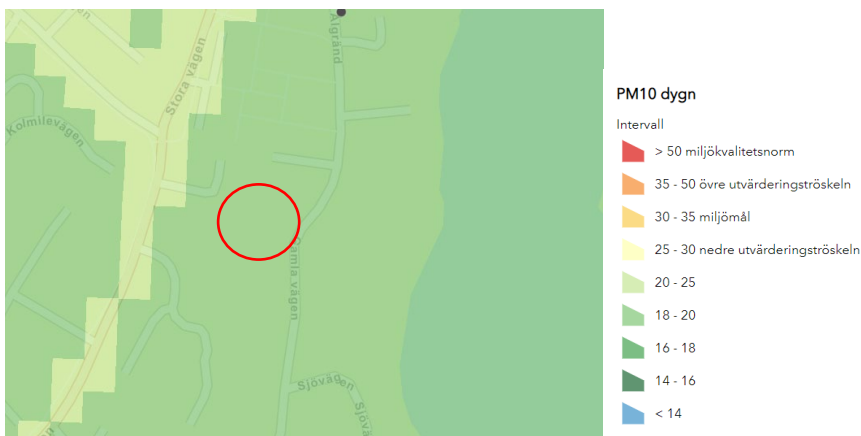


Karta över radonrisk med planområdet utmarkerat.

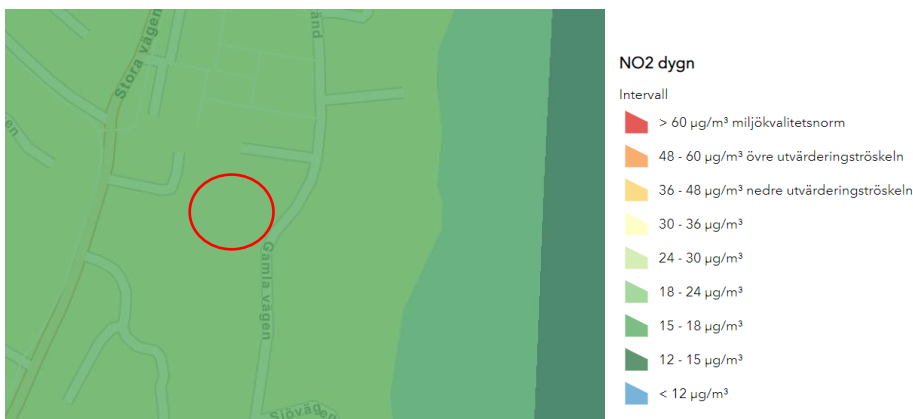
Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom och i planområdes närområde uppfyller gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet.

Partikelhalten (PM10) är beräknad till 20 - 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket ligger under riktvärdet för miljömålen (30 mikrogram per kubikmeter). Halten av kväveoxid (NO_2) är beräknad till 18 - 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket är under den nedre utvärderingströskeln (60 mikrogram per kubikmeter).



SLB-analys luftföroreningskarta för PM10 dygn med planområdets läge markerat i rött.



SLB-analys luftföroreningskarta för NO_2 dygn med planområdets läge markerat i rött.

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.

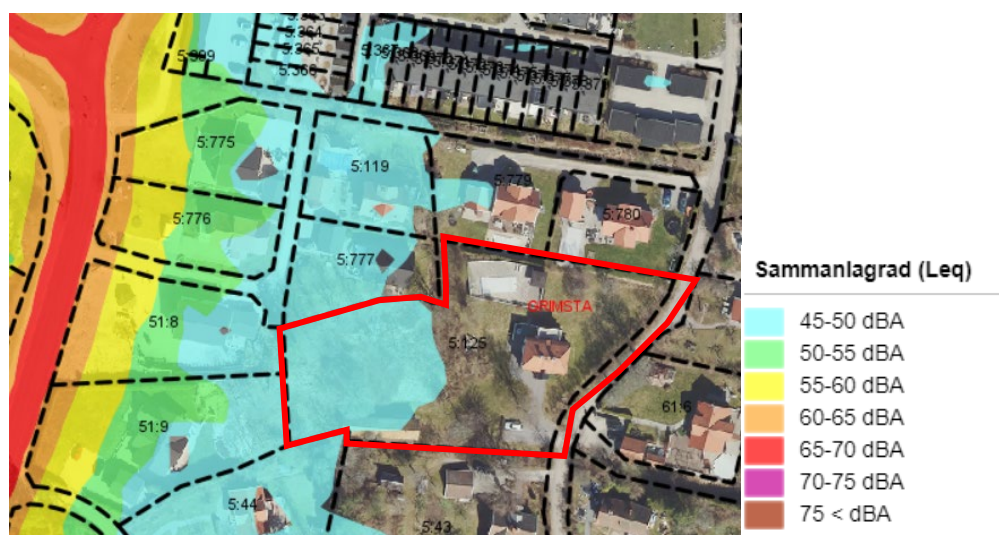
För buller från flygplatser bör nedanstående nivåer inte överskridas.

- 55 dBA FBN (flygbullernorm)
- 70 dBA maximal ljudnivå för 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

Planområdet ligger i närheten av Stora vägen. Enligt Stockholms läns bullerkartläggning (2017) är planområdet dock inte särskilt utsatt för buller. Den västra delen av fastigheten har en bullerpåverkan på 45-50 dBA vilket inte överskrider några bullerriktvärden.



Utdrag ur Stockholms läns bullerkartläggning (2017).

4.12 Medverkande

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av medarbetare på Kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med Bygg- och Miljökontoret och Kommunledningskontoret.

4.13 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 såsom balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)
- Taknockshöjd = en plushöjd över kommunens nollplan (ungefär havsnivå) för taknockens höjdläge. Alternativt är det avståndet i meter från medelmarknivå till taknocken.

Kontoret för samhällsbyggnad

Martin Mansell
Planchef

Ellen McManus
Planarkitekt