



Dnr 2008/ 716 KS.203

DETALJPLAN FÖR VÄSJÖN MELLERSTA, VÄSJÖOMRÅDET

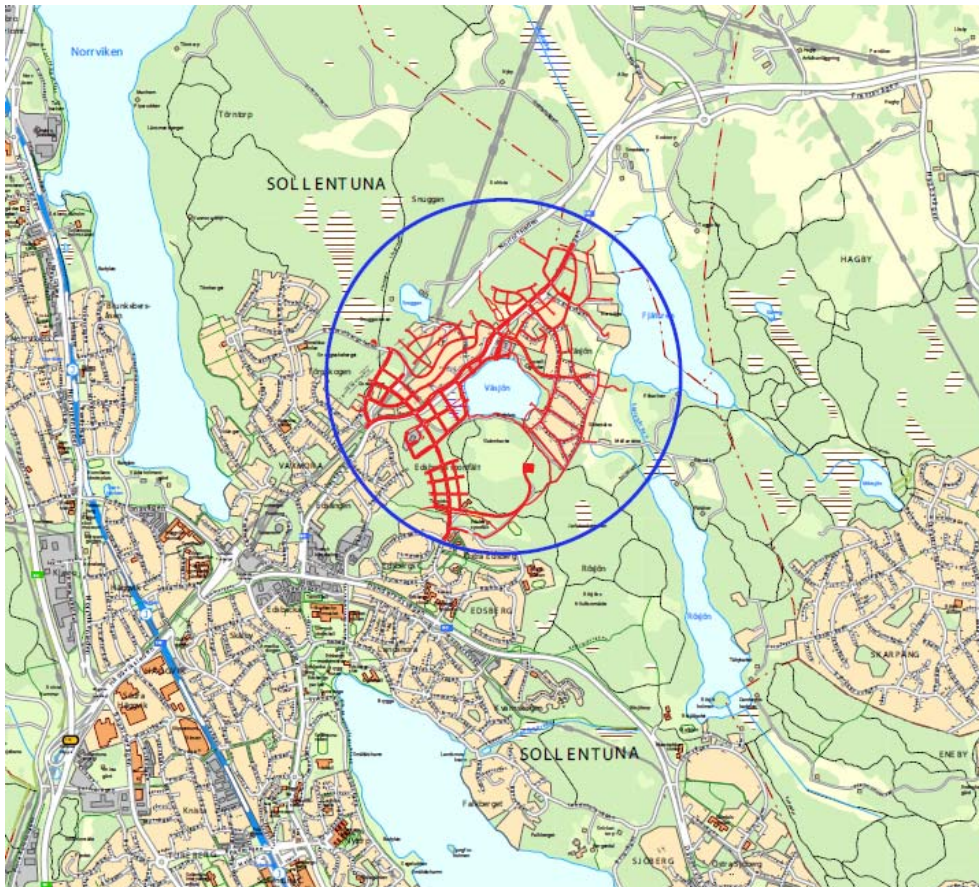
Planens syfte och mål för hela Väsjöområdet

Sollentuna befinner sig i ett epokskifte. Utvecklingen går mot att gränserna mellan den bebyggda och den obebyggda delen av kommunen blir allt fastare och den framtida bebyggelseutvecklingen kommer att ske genom förtätning. Även långsiktigt ska karaktären av villasamhälle bevaras och förtätning ska ske i anslutning till befintliga centra. Den tätare bebyggelsen, framförallt i den regionala kärnan mellan Kista och Häggvik, men även kring andra centumbildningar gynnar en utveckling som är långsiktigt hållbar.

En av anledningarna till att Sollentuna kommun började med Väsjöområdets planläggning, var att utbyggnaden av ett nytt VA system är nödvändigt.



Utvecklingen av Väsjöområdet ska leda till att marken runt Väsjön utnyttjas effektivt med stor hänsyn till och med tillvaratagande av alla de kvaliteter som finns såväl inne i området som i angränsande områden. Väsjöområdet ska inte bli en egen kommunedel, för detta är området för litet. Det ska istället växa samman med närliggande områden och därmed skapa underlag för god service, trygghet, miljövänlig energiförsörjning och god kollektivtrafik. Planen ska vara robust för att klara en utbyggnad under lång tid, med tydligt avgränsade etapper som inbördes måste vara oberoende.



En tät bebyggelse norr om befintlig flerbostadshusbebyggelse i Edsberg upp mot Väsjön och med avslutning i en torgbildning norr om Väsjön, skapar en länk mellan förtätningen av villamiljöerna och Edsbergs centrum.

Planförslaget har utvecklats och Väsjöområdet innehåller nu nästan dubbelt så många lägenheter som i programsamrådet, ca 2800 st. Tillskottet är huvudsakligen lokaliserat till området mellan Edsberg och villabebyggelsen runt Väsjön. Avsikten är att skapa en sammanhängande bebyggelsemiljö som bättre tar tillvara markresurserna, samtidigt som underlag skapas för en utveckling som bättre överensstämmer med det övergripande miljömålet: God bebyggd miljö.

Edsbergs sportfält har potential att utvecklas till ett centralt idrottsområde i regionen med fler permanenta anläggningar, delvis inomhus, och med bättre möjligheter till övernattningar i samband med läger och turneringar.

Byggrätter föreslås kopplade till idrottsverksamheten och hela idrottsområdet förskjuts mot öster men förminskas därvid inte på grund av den nya bebyggelsen.

Tillfarten till bostäder och idrottsområde föreslås ske från Edsberg och Ribbings väg, vilket bl.a. ger större flexibilitet för placeringen av parkeringsytor. Det är också lämpligare att fördela trafiken till det nya området mellan Ribbings väg och Frestavägen, än att enbart Frestavägen ska ta emot all trafik.

Villaområdena förtätas efter sina respektive olika förutsättningar, där somliga ytor är mycket kuperade. Uppförandet av vissa av byggnationerna förutsätter dessutom att kraftledningen genom området tas bort.

Tillgången till vatten och fin natur ska profilera Väsjöområdet. Planen har utformats för att tillgängligheten till stränderna ska säkras vid de sjöar som finns i området. Den utgår från de förutsättningar som gäller, vilket innebär att Väsjön får bebyggelse och anläggningar nära vattnet. Tillgängligheten säkras med strandpromenader och bryggor. Miljön blir urban och ger tillgång till vatten, även för dem som av olika skäl inte kan eller vill ge sig ut på skogspromenader. Vid Fjäturen är ambitionen att den lantliga karaktären ska bevaras genom en varsam förtätning. Bebyggelsen inom strandskyddsområdet motiveras av att stranden idag är delvis privatägd och oillgänglig för allmänheten. Den nya bebyggelsen ska placeras på det sätt som bäst bevarar landskapsrummet.

Naturområdena runt Väsjöområdet kommer att långsiktigt garanteras genom att de gjorts till naturreservat.

Genomförandet av utbyggnaden kan komma att ta lång tid. Det styrs av marknadsförutsättningarna samt av utbyggnaden av VA och den komplicerade genomförandeprocessen. Det är viktigt att det fortsatta arbetet sker i adekvata etapper och att utbyggnaden av service kan ske kontinuerligt, i takt med samhällsutbyggnaden.

Norrortsleden

I början av nittioalet inleddes planeringen för Norrortsleden som i Vägverkets ursprungsförslag var en fyrfilig motorväg i Frestavägens nuvarande sträckning. Det ursprungliga förslaget var olyckligt ur många aspekter och skulle förhindra en utveckling av stora delar av området runt Väsjön. Efter flera år av utredande, enades kommunen och Vägverket om den lösning som nu genomförs. Ett viktigt argument var att både stat och kommun ville värna om ett centralt område med stor potential att bygga nya bostäder. Den merkostnad som tunnelbygget innebar, upp mot 300 miljoner kronor, medför ett ansvar att utnyttja området effektivt. Norrortsledens öppnande 2008 innebär också att Frestavägen avlastas den genomfartstrafik som idag passerar området. Norrortsleden färdigställdes 2008 och Sollentuna kommun blev väghållare för Frestavägen. Därmed fick Sollentuna kommun ansvaret för trafiksäkerheten på Frestavägen.

Kraftledningen

Svenska Kraftnät beräknar att kraftledningen genom Väsjöområdet tas bort tidigast år 2018. Kommunen har bedömt att planläggningen för marken under och väster om kraftledningen kommer att bli aktuell först då. En utredning om Stockholmsregionens framtida kraftförsörjning har utförts. Ett förslag i utredningen är att ersätta de två 220kV-ledningar som idag passerar Väsjöområdet med en 400 kV-kabel i någon sträckning genom Täby eller Sollentuna mot Danderyd. Kabellösningen förutsätter kommunal medfinansiering och dessa diskussioner har resulterat i ett intentionsavtal som tecknats vid årsskiftet 2009/2010.

Sportfältet

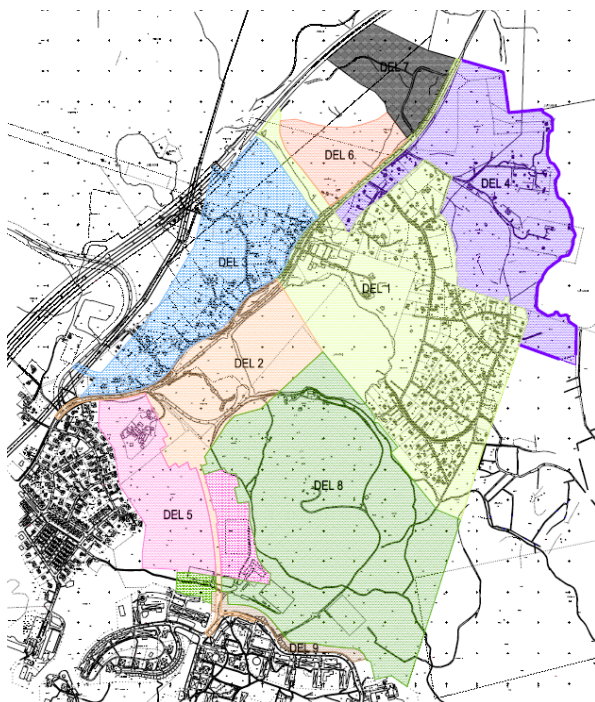
För de flesta Sollentunabor är Edsbergs sportfält ett välkänt begrepp. Många har spelat fotboll där, sett skridskostjärnor födas, sett någon gå i mål på Rösjöloppet, åkt slalom och några få modiga kanske till och med har hoppat i hoppbacken. Vid planeringen av Väsjöområdet är en viktig utgångspunkt att Sportfältet skall vara kvar och kunna utvecklas.

Edsberg

Edsberg byggdes ut på 60-talet och var det första av kommunens större bostadsområden som byggdes vid sidan av järnvägen. Under snart tjugo år har diskussioner förts om en förtätning av Edsberg eftersom befolkningen stadigt minskat. Vissa utbyggnader har skett inne i området, men det har varit svårt att hitta lämpliga platser där man inte förstör den fina anpassningen till den dramatiska naturen. På senare år har förslag vuxit fram om att komplettera Edsberg i randzonen mot skogen och Sportfältet.

Deldetalplaner

Planläggningen av området kring Väsjön, som inleddes med program och två samråd för hela området, delas nu in i mindre detaljplaneområden varav, denna detaljplan behandlar ett av delområdena.



Väsjön

Målet för Väsjön är att sjön ska utgöra en attraktiv miljö. Väsjön har länge haft ett stort värde för rekreation och naturupplevelser som en del av Rösjöskogens friluftsområde. Väsjöns läge i nära anslutning till bebyggelsen i Södersätra, omkringliggande verksamheter och Frestavägen har dock präglat sjön. Under åren har sjön förändrats till att bli mer grund och vegetationsrik, sannolikt på grund av en alltför stor belastning från orenat avloppsvatten och andra aktiviteter inom sjöns avrinningsområde. Flera strandpartier och andra angränsande våtmarksytor har fyllts ut genom åren. Förutsättningarna för bad och andra aktiviteter har därmed minskat. Vegetationen domineras av vass och en riklig undervattensvegetation. Vattenväxterna uddnate, vattenbläddra och sjöranunkel har påträffats i sjön utanför den östra stranden. Sjön har ett relativt rikt fågelliv och är både rastplats och häckningsplats för många arter. De vanligast förekommande häckande arterna är skäggdopping, knipa, sothöna och gräsand. Sjön besöks också av födosökande arter som fiskljuse, kricka och häger. I sjöns närområde, i lövskogarna, finns uppgifter om olika sångare, gröngöling, gärdsmyg och nötkråka. (Svalan 2007-2009, uttag från nätet 2009-12-02). Till fiskarterna hör abborre, gädda, mört, braxen, sarv och sutare. Spår av bäver observerades vid sjöns västra och norra strand 2009.

Sjöns biologiska funktioner, det vill säga förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv, ska säkras genom att den strandskogsvegetation som sträcker sig från området öster om Kastellgården fram till badplatsen i öster bevaras och utvecklas. Även det utanförliggande vass- och sävområde, som sträcker sig från Kastellgården och ner till sjöns södra strand ska bevaras som

uppväxtområde för fågel, fisk, groddjur och insekter. Ambitionen är att skapa en passage för allmänheten förbi fastigheterna i sjöns sydöstra kant. Denna kan utformas som en bro genom vassområdet. På så sätt blir intrånget i sjöns strandzon mycket litet. Vattenväxten uddnate (missgynnad enligt Rödlistan), har påträffats i sjön utanför den östra stranden. Inför restaureringen ska uddnatens utbredning närmare inventeras. En näringsrik sjö som Väsjön har en relativt artrik vattenvegetation. Här finns även mindre vanliga arter som vattenbläddra och sjöranunkel. Hur skötseln av strandvegetationen ska gå till finns närmare beskrivet i en skötselplanen för det blågröna stråket, det grönområde som följer och omger Snuggabäcken.

Sjön planeras att muddras inom ett större område, ca 20 % av sjöns totala yta. På så vis blir sjön djupare vilket förhindrar ytbladsvegetationen, som idag till stor del täcker sjöns yta, att bre ut sig inom det djupare området. Istället erhålls där en fri vattenspegel som inbjuder till bad, fiske och en båtutrustning på sjön. Samtidigt innebär muddringen en viss reduktion av näringsämnen i sjön eftersom sedimenten är näringsrika. Sjön kommer även efter en muddring att vara näringsrik där förhållandet mellan den rotade vegetationen och växtplankton (alger) påverkar sjöns ekologi. Restaureringen av Väsjön är en vattenverksamhet och frågan kommer därför behandlas mer ingående i särskild ansökan om tillstånd för detta.

Hanteringen av dagvatten inom området ska säkra vattenkvaliteten i sjön genom att dagvattnet ska omhändertas och renas där det uppstår, innan det rinner vidare ut i sjön. Anslutningen av området till det kommunala VA-nätet avlastar på sikt sjön från tidigare belastning från enskilda avlopp.

Väsjön omfattas av strandskyddsbestämmelser 100 m ut från strandlinjen. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet för aktuella delar. Park och naturmark inom planen kommer även i fortsättningen att omfattas av strandskydd. Frågan behandlas i särskild ansökan.

För att minska risken för översvämningar kring Väsjön planeras kapacitetshöjande åtgärder längs Väsjöbäcken och stora utjämningsvolymmer i dagvattenssystemet.

Väsjörestaureringen

Sjön planeras att muddras på ett större område utanför den tänkta kajen. På så vis blir sjön djupare vilket förhindrar ytbladsvegetationen, som idag till stor del täcker sjöns yta, att bre ut sig på det djupare området. Istället erhålls där en fri vattenspegel som inbjuder till bad, fiske och en båtutrustning på sjön. Samtidigt innebär muddringen en viss reduktion av näringsämnen i sjön eftersom sedimenten är näringsrika. Restaureringen av Väsjön är en vattenverksamhet och frågan kommer därför behandlas mer ingående i särskild ansökan om tillstånd för detta.

I kombination med rensning av sediment från delar av sjön är det viktigt att bevara nuvarande undervattensvegetation i sjön så att den kan fortsätta att binda närsalter. Växterna fungerar som ett naturligt reningsfilter vilket gynnar vattenkvaliteten, inte bara i Väsjön utan i hela det nedströms liggande sjösystemet. En skötselplan för skörd eller röjning av undervattensvegetationen ska tas fram i det fortsatta arbetet.

Sumpskogen sydväst om Väsjön

I den sydvästra delen av Väsjön finns ett stort våtmarksområde med al- och björkvegetation. Området får sitt vatten från sportfältet och omkringliggande moränmarker. Karta från 1901 visar att marken var en fuktig öppen ängsmark. Området fylldes ut för uppskattningsvis 40-50 år sedan och på dessa massor etablerades troligen det björkbestånd som finns inom området idag. Alskogen är därför också relativt ung och saknar utvecklade socklar. Våtmarksområdet har förmodligen även utbyte med Väsjön genom att vatten tränger igenom den bank som byggts upp mellan området och sjön. Sumpskogens värde bedöms utgöras av dess lövskogsvegetation och den öppna damm som skapats mellan vegetationen i området. Dammens potential som lek- och uppväxtlokal för groddjur som vattensalamander kan dock begränsas av att vattnet har förbindelse med sjön.

Eftersom sumpskogen har ett stort inslag av fyllnadsmassor och samtidigt saknar en längre kontinuitet bedöms dess bevarandevärde som begränsad jämfört med många andra våtmarksområden inom kommunen. (referens för MKB/ansökan för vattenverksamhet: allt om sumpskogen: Rikard Dahlén, naturvårdschef Sollentuna kommun)

Detaljplaneförslaget innebär att sumpskogen fylls igen och ersätts av bebyggelse. Eftersom betydande restaurering görs av Snuggabäcken där våtmarksmiljöer tillskapas samtidigt som lövskog i strandzonen öster om sjön bevaras och utvecklas, har kommunen bedömt det som acceptabelt att sumpskogen sydväst om Väsjön försvinner.

Det blågröna stråket

Inom planområdet finns många olika naturtyper och det är denna mosaik av livsmiljöer med olika struktur och funktion som till stor del utgör naturvärdena i området. Den värdefulla naturen inom området bevaras och utvecklas inom den sammanhängande struktur av naturmark och vatten som utgör det så kallade blågröna stråket. Stråket sträcker sig utmed Snuggabäckens lopp från Snuggan till Väsjön, passerar förbi Väsjöns norra, nordöstra och östra strand och löper slutligen längs med Väsjöån till områdets östra gräns mot Södersåtra. Stråket binder samman naturreservaten i Törnskogen och Rösjöskogen och utgör en viktig spridningszon, både för de djur och växter och för de människor som kommer att röra sig i området.

Den barriär som Frestavägen idag utgör mellan de två skogsområdena kommer att försvinna i och med att en landskapviadukter byggs under Frestavägen i det blågröna stråket.

Vattensystemet utgör ett mycket viktigt element i Väsjöområdet. Vattenmiljöer skapar förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv inom hela området och angränsande naturområden eftersom det är viktiga uppväxt-, födosöks- och spridningsmiljöer för en stor variation av arter, från vattenlevande insekter, groddjur och fiskar till större däggdjur.

De åtgärder som planeras av områdets vattenmiljöer och andra värdefulla naturområden skapar inte bara förutsättningar för växter- och djur, det bidrar även till ett upplevelserikt inslag i stadsmiljön där mötet mellan bebyggelsen och naturen präglar området.

En skötselplan har upprättats fram för hela det blågröna stråket. Skötselplanens syfte är att säkra funktionerna i stråket och ge anvisningar för restaureringsåtgärder och den långsiktiga skötseln.



Deldetaljplan för Väsjön mellersta, Väsjöområdet

Handlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, tillika grundkarta, och illustration

Denna planbeskrivning

Kvalitetsprogram för gestaltning

Samrådsredogörelse

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning enligt bilaga 4 i MKB-förordningen

Dessutom finns följande handlingar tillgängliga:

Geoteknisk utredning

Arkeologisk utredning

Trafikutredning

Riskutredning

Bullerutredning

Planens syfte och mål

Syftena med utbyggnaden av Väsjöområdet är att

- vattenförsörjningen och avloppshanteringen och därmed mark- och vattenmiljön långsiktigt ska säkras genom en utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp
- kommunens bostadsförsörjning långsiktigt ska säkras genom att tillgänglig mark utnyttjas effektivt

Planering och utbyggnad ska ske i enlighet med de övergripande mål som redovisas i kommunens översiktsplan.

Bakgrund

Norr- och Södersätra växte under mitten av nittonhundratalet fram som ett fritidshusområde. Norrsätra, som då tillhörde Upplands Väsby, fick tidigt ett stort inslag av permanentbebyggelse. Successivt kom även Södersätra att få allt fler helårsboende. 1989 införde kommunen områdesbestämmelser som begränsade byggnadsytan till 40 kvadratmeter, för att på så sätt förhindra vidare permanentning. Detta för att inte problem skulle uppstå med vattenförsörjning och slitage på gatorna och att krav på kommunal service inte skulle växa fram i en utsträckning som i det läget inte var önskvärd. Det visade sig att områdesbestämmelserna inte fick avsedd effekt, allt fler valde att bosätta sig i området och kreativa arkitekter fick ut stor bostadsyta inom de 40 kvadratmetrarna. Det innebär i sin tur att vattenförsörjningen från de lokala brunnarna idag inte kan garanteras långsiktigt.

Sedan kommunfullmäktige antog den första översiktsplanen 1988, har det funnits ett mycket tydligt mål, att kommunens tre stora skogsområden ska bevaras samt utvecklas med olika karaktärer. Väsjöområdet gränsar till två av dessa: Törnskogen och Rösjöskogen. Törnskogen ska behålla sin, för dessa trakter unika, vildmarkskaraktär. Rösjöskogen är ett fritidsområde där anläggningar för framtiden ska kunna byggas ut. Båda dessa områden ingår i den regionala grönkilen "Rösjökilen" och har parallellt med planarbetet gjorts till kommunala naturreservat.

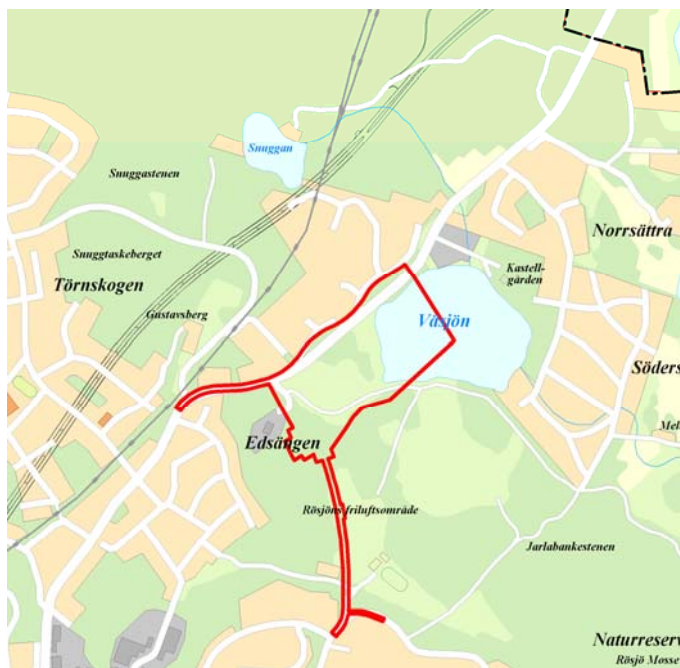
Snuggan, Fjäturen och Väsjön är tre sjöar som ingår i eller ansluter direkt till Väsjöområdet. Sjöarna är olika till sin karaktär. Snuggan är en näringsfattig tjärn inbäddad i hällmarkstallskogen med god tillgänglighet för vandrare. Fjäturen är en sjö i odlingslandskapet där tillgängligheten på västra sidan är begränsad av privata fritidshus och äldre jordbruksbyggnader. Väsjön slutligen är en liten badsjö som misshandlats ganska kraftigt genom åren genom utfyllnader och urlakande föroreningar. Där pågår en kraftig igenväxning.

Norr om Väsjön finns ett verksamhetsområde på privat mark. Detta kommer att utvecklas genom utbyggnad av flerbostadshus.

Plandata

I nordväst avgränsas planområdet av Frestavägen. I öster gränsar planområdet till Väsjön och Väsjöbacken, i söder till Edsberg och i väster till Edsängen. Se karta.

Huvuddelen av planområdet ägs av Sollentuna kommun.



Gällande planer och beslut

Detaljplaner

Följande detaljplaner berörs av förslaget.

BPL 34, 1943-12-31,

OB 381, 1992-01-24,

Kommunplanen

Kommunens översiktplan, antagen 1998 och aktualitetsförklarad 2002, anger att Väsjöområdet ska byggas ut med "kretsloppsanpassad bebyggelse," en lokal VA-lösning och med en mycket begränsad förtätning.

Kommunen har omvärderat det ställningstagandet. Ett område så nära Stockholm där så stora investeringar har skett från det allmänna i och med Norrortsledens tunnelförläggning, måste utnyttjas effektivare. För Sollentuna finns efter Väsjöområdets utbyggnad inte heller några fler större områden med gles bebyggelse att ta i anspråk. De försök som gjorts med lokala VA-anläggningar har inte heller givit sådana erfarenheter, att de kan rekommenderas som en lösning för nya bostäder, ens i den omfattning kommunplanen avsåg.

Enligt Kommunplanen ska verksamheter som kan kombineras med närliggande bostäder finnas norr om Väsjön.

Frestavägen ska alléplanteras och omges av bebyggelsefronter som bildar gaturummet. Längs Frestavägen ska en huvudväg för gång- och cykeltrafik byggas ut.

Kring Väsjön finns områden som i Kommunplanen anges som ekologiskt särskilt känsliga och där den biologiska mångfalden ska bevaras och utvecklas.

Strandskydd

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskydd inom hela planområdet, utom natur- och vattenområdena. Vid Väsjön gäller idag strandskydd med 100 meter.

Skälen till att kommunen ansöker om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken och gatumarken är att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet att nyttja marken är idag mycket begränsad p g a att marken i stor utsträckning är svårtillgänglig bl a på grund av Frestavägens sträckning längs sjön. Förutsättningarna för växt- och djurliv inom Väsjöns strandzon och Väsjön bedöms kunna säkras inom planen genom att den förlust av kvaliteter som identifierats kompenseras av att kvaliteter i övriga delar av strandzonen och i det "blågröna stråket" bevaras och utvecklas.

Planprocessen, tidigare planskeden

Ett program för Väsjödetaljplanen har varit utsänt på samråd under 2005.

Detaljplanen för Väsjöområdet, D-061-01, har varit på två olika samråd för granskning. Perioden för samråd 1 var 2006-06-17 t.o.m. 2006-09-30, med en förlängd svarstid till 2006-11-10.

Samråd 2 varade under perioden 2008-04-29 t.o.m. 2008-06-02.

Under första kvartalet 2008 hölls samråd med fastighetsägarna längs Frestavägen gällande en ökad exploatering och förändrad vägdragning.

Kommunen beslutade sig för en ny planindelning där deldetaljplan 2 "Väsjön mellersta" omfattas av aktuell handling. Samråd 3 för deldetaljplan 2 "Väsjön mellersta" varade 2009-07-07 t.o.m. 2009-09-10.

Utställning för deldetaljplan 2 "Väsjön mellersta" pågick 2010-01-16 t.o.m. 2010-02-19.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är obebyggt och sträcker sig mellan den framtida Frestavägen, Väsjön, Väsjöbacken och Edsberg. Väsjöns sydvästra strand har omformats i samband med flyttningen av Frestavägen. Delar av den sumpskog som finns väster om Väsjön har fyllts ut och används delvis idag som parkering för Väsjöbackens besökare. Med åren har en ny vegetation etablerats längs den delen av Väsjöstranden.

Planområdet innefattar även vägen som ansluter Väsjöområdet med Edsberg. Dalgången mellan Edsberg och Väsjön används idag av idrottsutövare och idrottsföreningar.

Efter att Norrortsleden öppnades för trafik, har delar av den trafik som tidigare gick på Frestavägen flyttats till Norrortsleden. Trafikmängden på Frestavägen ligger för närvarande på ca 1300 fordon/dygn vid Väsjön samt 5500 fordon/dygn i södra delen av Frestavägen, vid Hovslagarevägen.

Kommunala vatten- och avloppsledningar saknas inom planområdet.

Frestavägen trafikeras av en busslinje. Närmaste kommundelscentrum med kommersiell och offentlig service finns i Edsbergs centrum, en dryg kilometer från planområdet. Via bilvägar är avståndet idag ca 3 kilometer.

Förslaget

Nya stadsrum i landskapet

Landskapsrummet i Väsjöområdet består av mjuka bergsformer med mellanliggande dalgångar. På 60- talet placerades stora byggvolymmer glest på berget. Idag planeras en tät struktur i dalgången mellan Edsberg och Frestavägen. Det nya kvartersmönstret fyller landskapet med en jämn bebyggelseskala. Därmed skapas nya sammanbundna landskapslinjer.



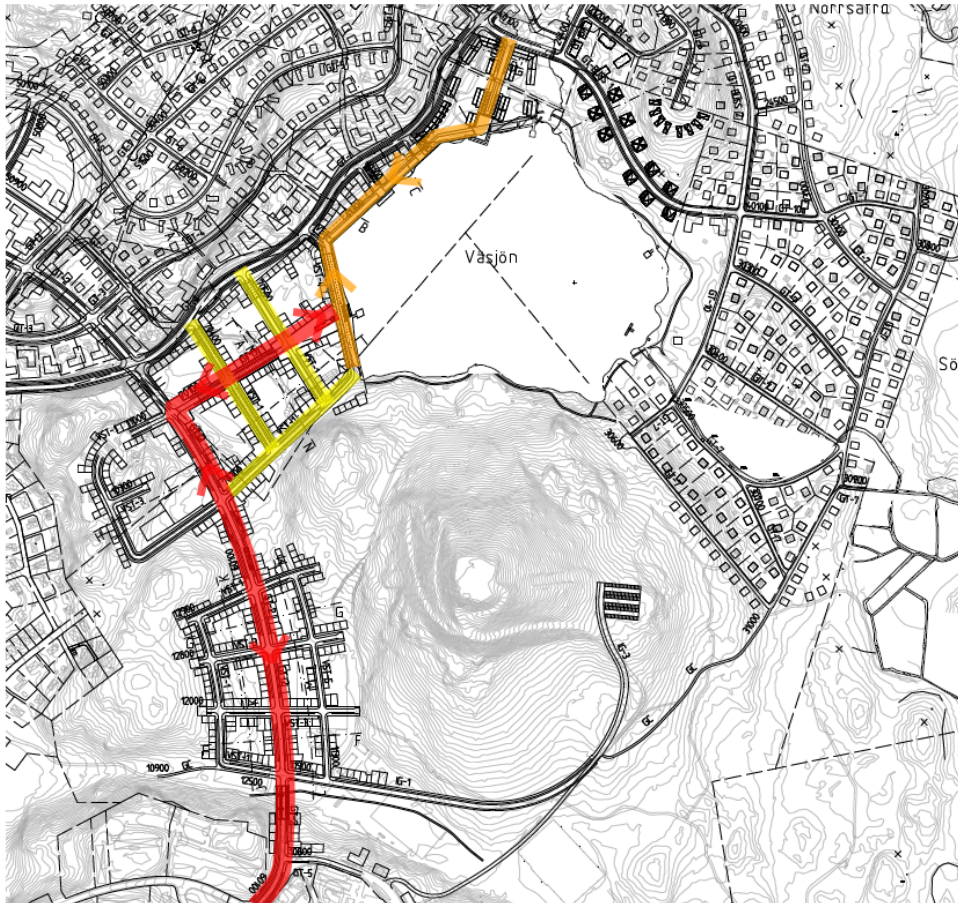
Det nya moderna Väsjöområdet innehåller både urbana- och gröna kvaliteter. En central mötesplats vid Väsjöstranden med torget, strandpromenaden, kajen och parken binds ihop med Edsbergs centrum genom en bostadsgata där förutsättningarna för en levande miljö finns. Målet är att skapa trevliga och trygga miljöer och knyta ihop de befintliga tätbebyggda områdena med flerbostadshusdelen. Den täta bebyggelsestrukturen och samlad bebyggelse med en rad olika allmänna platser skapar goda möjligheter för småstadsliv.

Väsjöområdet gränsar mot Törnskogens och Rösjöskogens naturreservat och en ny idrottsstad. Dessa kommer att utgöra goda rekreativmiljöer för såväl dagens som framtidens invånare.

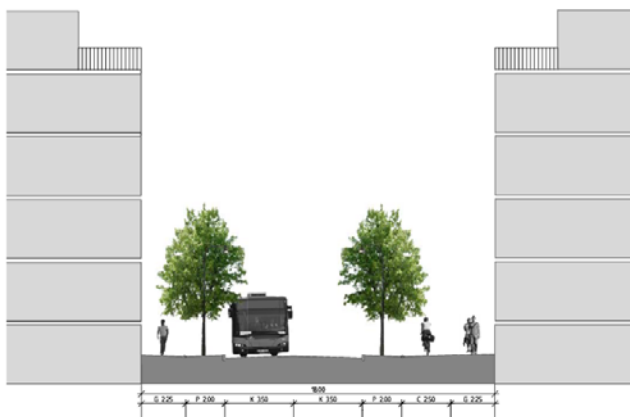
Gator

Väsjöområdet ligger i norra delen av Sollentuna kommun i gräns mot Upplands Väsby kommun. Idag når man området endast via Frestavägen. Nyligen öppnades Norrortsleden och området avlastades från tung trafik. Frestavägen kommer att få en delvis förändrad sträckning förbi Väsjön, framför allt på grund av att de geotekniska förhållandena är bättre längs den planerade nya sträckningen.

*Vägnätet som urbana korridorer. Mindre stråk övergår/ bygger upp de större.
Gatubeteckningarna se sektioner*



Det framtida gatunätet i Väsjöområdet kommer att bestå av kopplingar mellan Edsberg och Frestavägen samt kvartersgator i flerbostadshusdelen och i villadelen. VA-ledningar ska placeras under det nya gatunätet. En ny stadsstruktur med uppsamlingsgator och lokalgator har skapats.



GT2

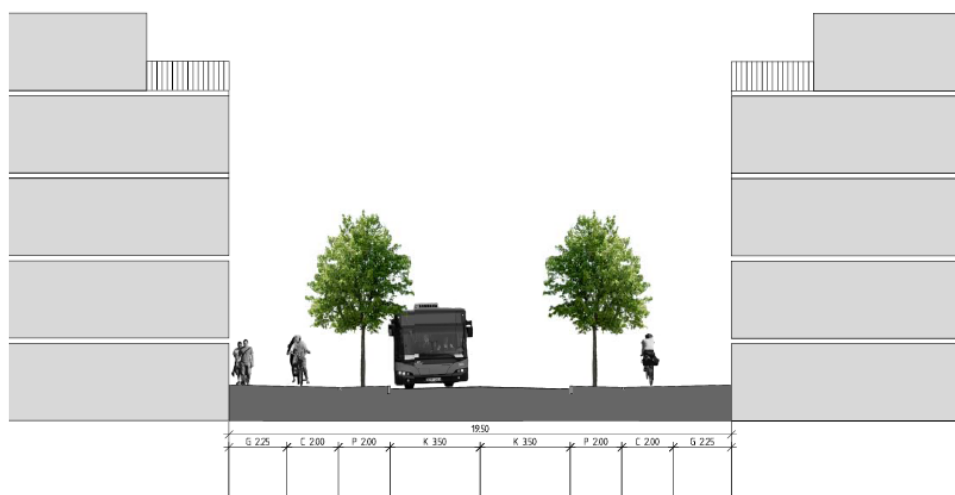
Illustration gata mot Edsberg



Förslag till nya gatusektioner presenteras i "Kvalitetsprogram för gestaltning". Bebyggelserelationen till Frestavägen förändras på olika sträckor. Förhållandet mellan bebyggelsen och Frestavägen ser olika ut på olika sträckor.

Längs flera gator, liksom längs Frestavägen föreslås parkeringsplatser och trädplanteringar.

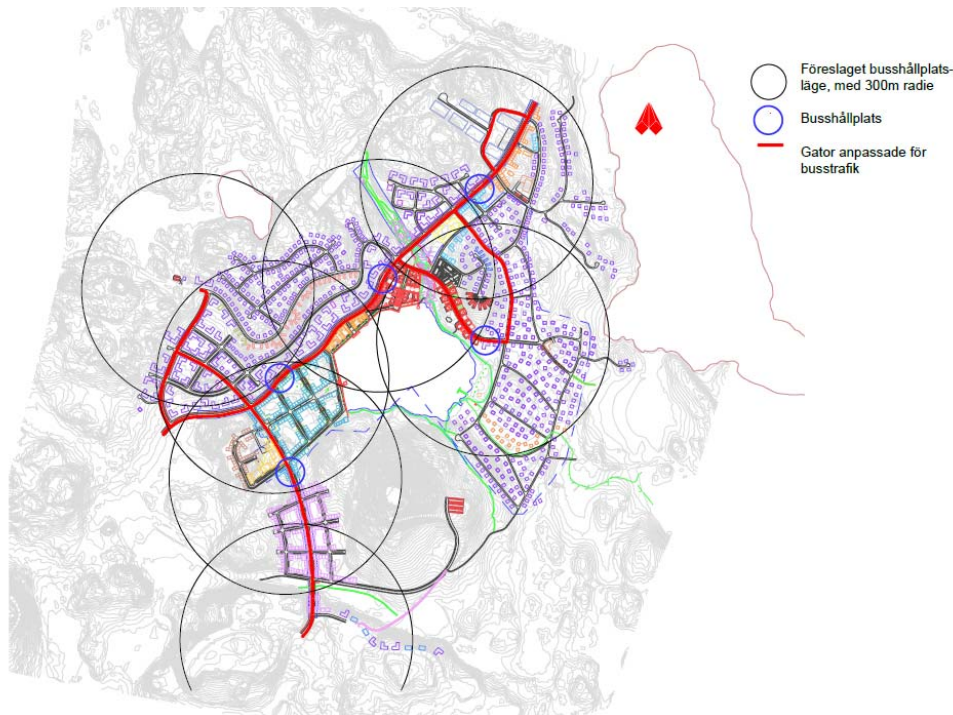
GT1



Gatutyp 1 Frestavägen

En uppdaterad systemhandling har tagits fram. En systemhandling utgör underlag dels för en noggrann gatuplanering och dels för en gatukostnadskalkyl. Planförslaget har bearbetats sedan samråd 1, 2 och 3. De flesta gator har fått minskad gatubredd samt en förändrad placering.

Gatunätstrukturen möjliggör placeringen av flera nya busshållplatser inom hela Väsjöområdet. Kommunen har i samråd med SL tagit fram en karta som visar busshållplatsernas placering. En bra kollektivtrafik är av stor betydelse för Väsjöområdet. I systemhandlingen har en övergripande analys av lokaltrafikens täckningsområde gjorts och alla nya busshållplatser är inritade.



Tillgång till kollektivtrafik- busstrafik inom området, förslaget förankrat hos SL.

Föreslaget busshållplatsläge med 300 m radie

Väsjön mellersta omfattar två busshållplatser, där den ena ligger längs Frestavägen och den andra längs den nya Edsbergsgatan, nära skoltomten. Busshållplatser längs Frestavägen utformas med bussfickor, medan alla andra busshållplatser inom Väsjöområdet är utan.

Strandpromenad runt Väsjön

Idén om en strandpromenad har varit viktig del i Väsjöprojektet från allra första början. Den har berömts och önskats av de flesta i Väsjöområdet. Ett av målen att göra att göra stranden tillgänglig runt hela sjön och låta promenadvägen passera genom varierande miljöer: kaj, park, skog, lund och vass. Strandpromenaden varierar i sin utformning i olika delar av planområdet: kaj, naturstrand och parkstrand. Strandpromenaden består av alla dessa strandmiljöer.

I kvalitetsprogrammet för gestaltning beskrivs dessa miljöer.

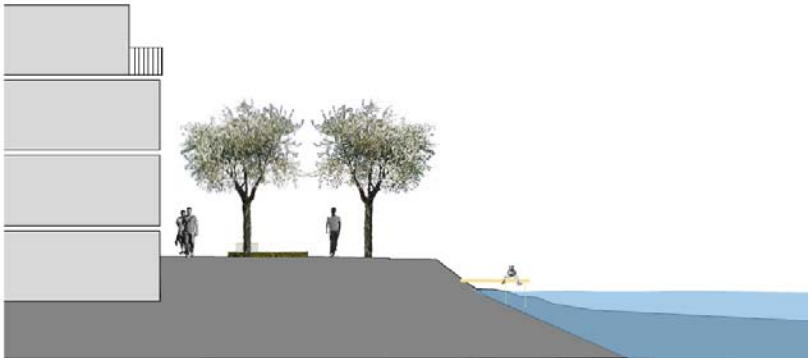


Bebyggelse längs Väsjöns nordvästra strand.

Kommunen har arbetat vidare med kajens utformning och träbryggans sträckning har mindre omfattning än tidigare. Trädplanteringen har bearbetats så att träden har placerats i grupper.



Målpunkter runt stråket



Sektion vid västra Väsjöstranden

Torg

I deldetaljplanerna för Södersätra och Kastellgården samt Väsjön mellersta vid Väsjön föreslås flera platser för torgbildningar i olika storlekar. De två största ligger i anslutning till Väsjöstrandpromenaden. I samråd 1 och 2 fanns en kanal i anslutning till Väsjön. I det bearbetade förslaget föreslås ett torg som vetter mot Väsjön. Genom sin utformning binder torget ihop strandpromenaden med Edsbergsstråket. Torget kommer därigenom att utgöra en naturlig avslutning av Edsbergsstråket mot Väsjön. I gestaltungsprogrammet beskrivs idén bakom dess utformning. Målet är att skapa en central mötesplats.(se nästa sida)



Viktiga allmänna platser i Väsjöstaden

Torget formas av flerbostadshusbebyggelsen som i genomsnitt utgörs av fyrvåningsskala. Södra delen av torget betonas med två högre byggvolym. På så sätt markeras torgets placering i området.



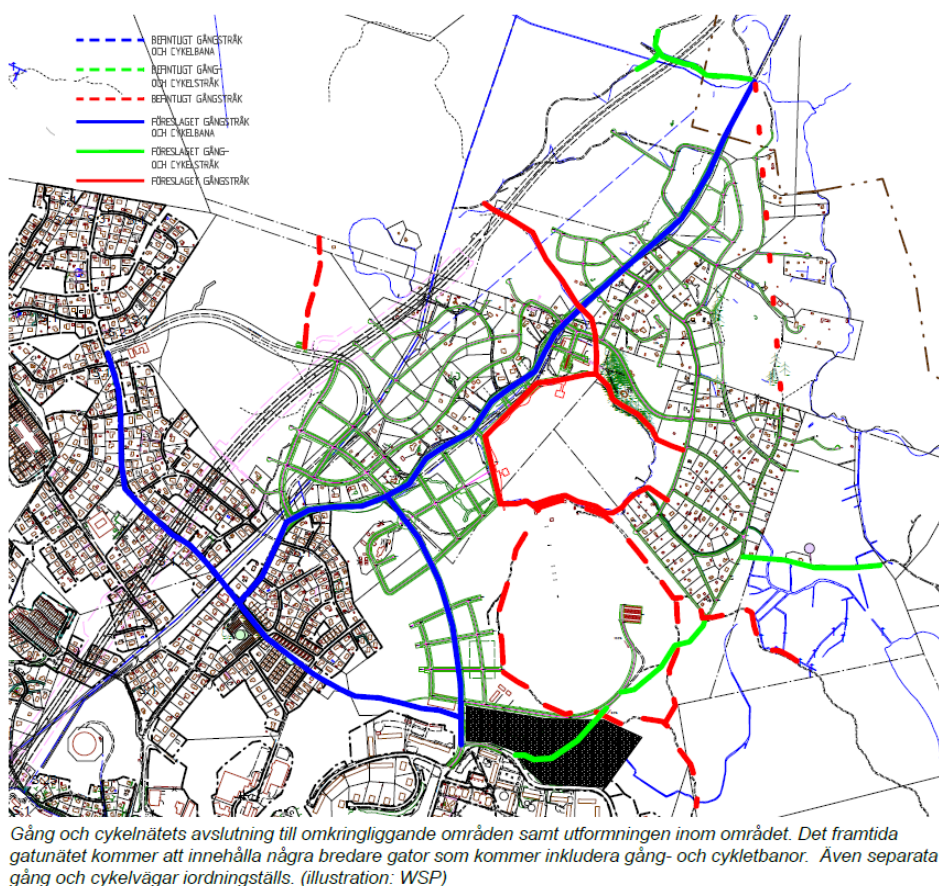
Vid norra Väsjöstranden ligger ytterligare ett torg. De båda torgen bör utformas så att de står i viss visuell förbindelse med varandra. Torget vid norra delen av Väsjön redovisas detaljerat i detaljplanen Södersätra och Kastellgården.



Gång- och cykelvägar:

Gång- och cykelförbindelser är viktiga för Väsjöområdet. Det framtida gatunätet kommer att innehålla några bredare gator med gång- och cykelstråk. Dessa kommer att kompletteras med några separata gång- och

cykelvägar. En översiktlig karta med gång- och cykelstråk i Väsjöområdet visas nedan.



Bostadsbebyggelse, service, handel och verksamheter

Flerbostadshusbebyggelse vid Väsjön

Huvudändamålet med Väsjöområdet är bostäder i kombination med service, kontor, handel, skola mm. I kvarteren vid Väsjön skapas förutsättningar att placera främst handel, service, kontor, ateljeverkstad, samlingslokaler, förskolor i bottenvåningar längs stranden, längs Frestavägen och längs andra viktiga förbindelsestråk. Detta utgör grunden för en levande och trygg stadsmiljö. Målet är först och främst att få en central plats runt torget vid Väsjön.

De återkommande mötena vid uträttanden av små ärenden i den lokala miljön bidrar till ökad hemkänsla och hemtillhörighet i området. Detta leder till en ökad social trygghet och samhörighet. I sin tur verkar de angivna omständigheterna brottsförebyggande. Ett nätverk som är finmaskigt stoppar brottslighet på ett tidigt stadium.

Stadsrummet ska vara underlag till ett rikt socialt liv. Detaljplanen gör det möjligt att skapa olika typer av mötesplatser för alla åldrar. Restauranger,

uteserveringar, affärer, kontor, boulebana, lekplatser, ateljéer, kvartersgårdar mm utgör naturliga mötesplatser för de boende i området.

Möjligheten att bygga äldre- och serviceboende finns inom hela flerbostadshusdelen. Föreslagen kvartersstruktur utgör inget hinder för att hitta lämpliga platser för serviceboende, specialboende mm. Inom Väsjön mellersta planeras ett äldreboende med ca 50 lägenheter att vara färdigställt 2016. På lång sikt beräknas det finnas behov av ytterligare ett äldreboende inom Väsjöområdet. För närvarande bedöms ett behov av 3 LSS-boenden finnas inom Väsjöområdet, varav det första är beläget inom deldetaljplanen för Södersätra och Kastellgården med en beräknad inflyttning ca 2015.

Flerbostadshusbebyggelseskalan kommer att utgöras av i genomsnitt fyra våningar (tre plus indragen våning). Huvudstråk där lokaler för centrumändamål dvs. kontors- och affärslokaler skall finnas, får byggas i fyra våningar plus indragen våning. Detaljplanen har kompletterats med en planbestämmelse som reglerar rumshöjd för bottenvåning. Det ska vara möjligt att omvandla bostäder till service när det finns underlag för det.

Bebyggelseskalan styrs med antalet våningar inklusive vinds- och souterrängvåning. Bestämmelserna formuleras med utgångspunkt från hur landskapsbilden eller hur terrängen ska förändras. En bebyggelseskala i det framtida stadsrummet påverkas av olika faktorer. Ett samspel mellan landskapet, den befintliga bebyggelsen och den framtida bebyggelsen utgör grund för den framtida utformningen. Antalet våningar och en totalhöjd reglerar bebyggelsehöjden.

Flerbostadshus och kvartersbebyggelse definieras också med olika procent av exploateringsgrad som styr tätheten.

Ett kvalitetsprogram för gestaltning av Väsjöområdet har tagits fram. Kvalitetsprogrammet kommer att utgöra underlag för alla detaljplaner. De gestaltungsprinciper som ligger till grund för utformningen av stadsrum i Väsjöområdet redovisas i sitt sammanhang i kvalitetsprogrammet för gestaltning.

Områdets utformning styrs av en rad utformningsbestämmelser. De delar av gestaltungsprogrammet som ska vara bindande har uttryckts i bestämmelser i detaljplanen.

Parkering

All bostadsparkering ska ske inom kvartersmark. Parkeringsplatserna längs med gatorna är till för verksamhets- och gästparkering.

Inom flerbostadshuskvarteren ska en bilplats per lägenhet anordnas inom kvartersmarken. Det är möjligt att bygga garage under mark. Parkeringsbehovet beräknas vara 1,2 bilplatser per lägenhet inklusive platser för besökande. I anslutning till bostäder och lokaler ska det finnas handikapparkeringsplatser.

Största tillåtna lutning på bilutfarter från fastighet mot allmän gata är 10 %.

Skola

I projektet för Väsjöområdet har tidigare redovisats var skolor och förskolor kan vara placerade. Detta för att det inte ska råda tvivel om att behovet är tillgodosett och för att det ska bli möjligt att ta ställning till placeringen. Detaljplanen medger utrymme för en skola (åk F-9) planerad för ca 800 elever. Kommunen har gjort en noggrann prognos gällande behovet av skolvolymer. En tomt på 10 000 kvm krävs för att bygga en skola för barn inom Väsjöområdet med omgivning. Detta innebär att planområdet har utökats och att färre bostäder kan byggas på aktuell mark. Trafiklösningen kring skoltomten har ritats om och nu finns planerad parkering med på- och avstigningszon.



Närheten till Väsjöbacken och Edsbergs sportfält, Idrottsstaden

Fungerande och aktiva idrottsföreningar lägger en utmärkt grund för en framgångsrik fortsatt utveckling av Idrottsstaden.

Flerbostadshusbebyggelsen och Södersättras villabebyggelse gränsar mot Väsjöbacken och den framtida idrottsstaden. Såväl dagens som de framtida invånarna i Väsjöområdet kommer att ha glädje av möjligheten att idrotta i närheten av bostaden. Denna detaljplan omfattar kopplingen till Edsberg. Inför utbyggnaden av gatukopplingen till Edsberg är det aktuellt med en flyttning av tennishallen. Därigenom börjar utformningen av den centrala Idrottsstaden.

Innan flerbostadshusdelen i Väsjöområdet börjar byggas, måste en ny parkeringsplats för vintersportutövarnas fordon upprättas. Skissen nedan visar den temporära väganslutningen till parkeringen via Edsberg.



Illustration, temporär väganslutning till en ny parkering vid Väsjöbacken

Utformningen av Idrottsstaden kommer att redovisas mer i detalj i det fortsatta planarbetet för deldetaljplan 8. Däremot har kommunen analyserat behovet av parkeringsytor för dagens idrottsanläggningar noggrannare. Den blivande parkeringsytan vid Väsjöbacken har utökats.

Tillgänglighet, trygghet

Det som stärker tryggheten i samhället är en kombination av bostäder, kontor, affärer, skola mm som gör att allmänna platser som gator, torg, parkeringar alltid är befolkade. Människor kommer alltid att vara i rörelse i stadsrummet. Därmed ökar tryggheten i Väsjöområdet.

Bebyggelsen och den yttre miljön i området ska anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar. Gällande krav på tillgänglighet i byggnaderna ska uppfyllas. Även gångvägar ska utformas med hänsyn till kraven från funktionshindrade.

Otrygghet ska så långt som möjligt byggas bort, genom att t ex undanskymda platser, siktskymmande vegetation och impediment undviks.. Bebyggelsen bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse. Genom att planen tillåter olika användningssätt inom området, finns större förutsättningar för liv och rörelse under både dag- och kvällstid.

Kommunens ambition är att Väsjöområdet skall ha god tillgänglighet. I systemhandlingen har gatulutningar definierats.

Trafik

Utbyggnaden av Väsjöområdet kommer att ta lång tid och en förändring av trafikmängderna kommer successivt att påverka områdets karaktär. En trafikutredning har gjorts med hänsyn till den framtida utvecklingen av Väsjöområdet som tas upp i detaljplanen. Utredningen visar den förväntade trafikutvecklingen inom området. Trafikmängden på Frestavägen beräknas öka till ca 5500 fordon/dygn vid Väsjön när Väsjöområdet är helt utbyggt.

De befintliga och de planerade gatorna är planerade att klara sina trafikuppgifter. Utredningen visar den förväntade trafikutvecklingen inom området.

Störningar

Kvarteren längs Frestavägen påverkas av trafikbuller. Kvartersstrukturen med slutna kvarter möjliggör dock bullerskyddade gårdsmiljöer.

I planen finns en bullerskyddsbestämmelse som anger hur höga bullernivåer som accepteras i kvarteren. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster mot miljö där ekvivalentnivån för trafikbuller uppgår till högst 50 dB(A). Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats eller balkong, enskild eller gemensam, där maximalnivån inte överskrider 70 dB(A).

Samma bullerskyddsbestämmelser ska gälla kvarteren längs gatan mot Edsberg trots att denna inte blir lika trafikbelastad som Frestavägen.

En bullerutredning har upprättats av Tyréns AB som visar att planens bestämmelser kan uppfyllas.

Kommunen har även gjort en bullerutredning gällande störningar från Väsjöbacken. Denna visar att moderna snökanoner ger godtagbara bullernivå.

Risker

Länsstyrelsen har i samarbete med Vägverket beslutat att Frestavägen inte längre blir omledningsväg för transporter av farligt gods vid tillfällen då Norrortsleden temporärt är avstängd. Detta innebär att det bebyggelseavstånd på 7 meter från/till Frestavägen som krävdes tidigare i riskanalysen (framtagen av Fire Safety Design AB) inte längre behövs.

Teknik

Nya VA-ledningar kommer att dras fram både under befintliga och nya vägar inom området.

Dagvatten från allmänna ytor tas omhand och renas inom Väsjöområdet innan de leds vidare till recipient.

Fjärrvärmeledningar dras fram till flerbostadshuskvarteren.

Inom flerbostadshuskvarteren föreslås fastighetsnära återvinning inom kvartersmarken, medan småhusen i framtiden kan nyttja en återvinningsstation i det planerade industriområdet i norra delen av Väsjöområdet, utanför detta detaljplaneområde.

Dagvatten

Vattenkvaliteten i Väsjön och nedströms liggande sjöar

Så långt det är möjligt ska LOD tillämpas. En bestämmelse i planen anger att dagvatten från kvartersmarken inom planområdet ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening, samt med infiltration där det är möjligt. För större fastighetsägare ställs krav på begränsning av dagvattnet från fastigheten till 50 % av dimensionerande flöden. Mer förorenat dagvatten, t ex från markparkeringsytor, får dock inte infiltreras utan att först renas. Parkeringsytor för 10 bilar eller mer ska förses med oljeavskiljare.

Totalt sett innebär föreslagen dagvattenhantering att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar från Väsjöområdet på Väsjön blir mindre med utbyggnadsalternativet jämför med nollalternativet, det vill säga det framtidsscenario som bedöms uppstå om inte utbyggnadsalternativet genomförs. Anledningen är att planen på sikt bedöms avlasta sjön från nuvarande belastning från enskilda avlopp i och med anslutning till det kommunala VA-nätet, samtidigt som en rad åtgärder hanterar den ökade belastning som uppstår från planerad utbyggnad av området.

Utifrån detta bedöms den planerade utbyggnaden av Väsjöområdet påverka Väsjön och nedströms liggande vattensystem, inklusive vattenförekomsterna Norrviken, Oxundaån/Edsån samt Oxundasjön, positivt.

Miljö- och kretsloppsmål

Översiktsplanens generella mål för miljö- och kretsloppsanpassad bebyggelse ska tillämpas.

Miljöfrågorna behandlas främst i Miljökonsekvensbeskrivningen, som bifogas.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Väsjön mellersta, Väsjöområdet

Allmänt om genomförandebeskrivningar

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Allmänt om detaljplanen

Totalt planeras ca 2 800 nya bostäder i hela Väsjöområdet, varav ca 800 lägenheter inom denna detaljplan. Syftena med utbyggnaden av Väsjöområdet är att

- vattenförsörjningen och avloppshanteringen och därmed mark- och vattenmiljön långsiktigt ska säkras genom en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.
- kommunens bostadsförsörjning långsiktigt ska säkras genom att tillgänglig mark utnyttjas effektivt.

Planering och utbyggnad ska ske i enlighet med de övergripande mål som redovisas i kommunens översiktsplan. Avsikten är inte att skapa en ny kommundel, utan Väsjöområdet ska växa samman med närliggande områden och därmed skapa underlag för god service, trygghet, miljövänlig energiförsörjning och bra kollektivtrafik.

Planområdet i denna detaljplan omfattar nytt flerbostadshusområde vid Väsjön, ny gatuförbindelse mellan Edsberg och Frestavägen och del av Frestavägen. Ursprungligen avsåg kommunen att planlägga hela Väsjöområdet i en enda detaljplan. Samtidigt finns en ambition att snabbt föra processen framåt, vilket med hänsyn till områdets storlek har lett till att kommunen har valt att dela upp planläggningen i flera etapper.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan och fastighetsplaner

Samråd	29 juni – 10 september 2009
Utställning	18 februari – 18 mars 2010
Antagande	13 april 2011
Laga kraft	Maj 2011, tidigast

Genomförande

Inlösen av allmän platsmark	När detaljplan antagits, tidigast maj 2011.
Påbörjande av utbyggnad av gatu- och ledningsentreprenader	Planerad 2011/2012 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggätter. D v s fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kunna anpassa sin egen planering därefter. Genomförandetiden ska vara så lång att det är rimligt att detaljplanen hinner genomföras och får vara mellan 5 – 15 år.

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla när detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen ändrar eller upphäver den.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Gator och allmänna platser

Kommunen är huvudman för gator och övriga allmänna platser och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme och eventuell fjärrkyla samt tomrör för opto och telefoni kommer i huvudsak att förläggas inom allmän platsmark.

Detaljplaneområdet kommer att vara beläget inom verksamhetsområdet för allmän vatten- och avloppsanläggning, vilket innebär att Sollentuna Energi AB (SEAB) är huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

SEAB är även huvudman för utbyggnad och drift av elnät, fjärrvärme/fjärrkyla området.

SEAB ansvarar för sina ledningar fram till förbindelsepunkt för respektive ledning. Fastighetsägaren ansvarar för servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark.

För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.

Dagvattenanläggningar

Inom kvartersmark

Inom kvartersmark är fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens va-installation, detta innefattar även dagvattenanläggningar. Infiltrationsanläggningar, magasin för flödesutjämning, fördröjning, liksom eventuella oljeavskiljare.

Allmänna anläggningar

SEAB (Va-huvudman) har ansvaret för utbyggnad av den allmänna anläggningen, i den utsträckning bebyggelsen har behov av en allmän anläggning. Den allmänna anläggningen utgörs av infiltrationsdiken, dagvattenledningar, avsättningsmagasin och sedimenteringsanläggningar.

Kommunen är dock ansvarig för utbyggnad av dagvattenanläggningar som enbart samlar upp dagvatten från allmän gata eller annan allmän plats.

Avtal

Genomförandavtal med SEAB

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och SEAB om utbyggnaden av de anläggningar som SEAB ska vara huvudman för. Syftet med avtalet är att samordna SEAB:s arbeten med kommunens utbyggnad av detaljplaneområdet.

Avtal om flytt av tennishall

Gatuförbindelsen mellan Edsberg och Frestavägen medför att en befintlig tennishall behöver flyttas till lämplig plats inom det angränsande sportfältet ("Edsbergs idrottsområde"). Avtal ska träffas med huvudmannen för tennishallen om villkoren för denna flytt.

Markanvisningsavtal

Kommunen äger i princip all exploateringsmark inom detaljplaneområdet och kommer att sälja kvartersmark och upprätta markanvisningsavtal.

Fastighetsförvärv

Törnskogen 4:21 ägs av Vägverket, och kommunen avser att förvärva hela fastigheten.

Etappindelning, utbyggnadsordning

Då hela Väsjöområdet är så omfattande, har kommunen valt att planlägga och bygga ut området i etapper. Detta detaljplaneområde utgör en av de två första etapperna i planläggningen. Detaljplaneområdet kommer att byggas ut etappvis under en längre tid. Lokalgatorna kommer att byggas i samband med att kvartersmarken säljs och byggs ut. Vägförbindelsen mellan Frestavägen och Edsberg kommer att byggas ut etappvis i samband med att anslutande kvarter för flerbostadshus och skolan byggs. En första etapp från Frestavägen till skoltomten beräknas vara färdigställd i samband med att skolan tas i drift år 2015.

Genomförandeorganisation

- Kommunledningskontorets plan- och fastighetsavdelning, hemsida www.sollentuna.se, ansvarar för inlösen av mark för allmän plats, utbyggnad av gator, gatukostnadsdebitering, upprättande av exploateringsavtal och övriga avtal som berör kommunen, försäljning av kommunala tomter samt restaurering av Väsjön.
- Miljö- och byggnadskontoret, bygglovenheten, hemsida www.sollentuna.se, handlägger bygglovansökningar.
- Miljö- och byggnadskontoret, mät- och kartenheten, hemsida www.sollentuna.se, handlägger beställningar av nybyggnadskartor.
- Sollentuna Energi AB (SEAB), hemsida www.sollentunaenergi.se, ansvarar för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen, elnät, tomrör för opto och telefoni, fjärrvärme och ev. fjärrkyla. För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.
- Lantmäteriet i Stockholms län, e-post lm-stockholm@lm.se, hemsida www.lantmateriet.se, handlägger fastighetsbildningar och inrättande av gemensamhetsanläggningar.
- Länsstyrelsen, hemsida www.ab.lst.se, handlägger frågor om fornlämningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet utom Törnaskogen 4:21 och där breddningen av Frestavägen medför intrång på privatägda fastigheter.

Markförsörjning allmänna anläggningar

För att kunna bygga ut Frestavägen i enlighet med planen behöver kommunen lösa in mark från enskilda fastighetsägare, i enlighet med 6 kap

17 § plan- och bygglagen (PBL). Inför inlösen av allmän plats avser kommunen att värdera de intrång som blir aktuella. Utifrån värderingarna kommer förslag till marköverlåtelseavtal att upprättas och erbjudas berörda fastighetsägare. Kommunen avser föra över marken till kommunägd fastighet för allmän plats genom att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Tecknade marköverlåtelseavtal kommer att läggas till grund som överenskommelser i lantmäteriförrättningen. Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän plats:

Fastighet	Intrång, kvm
Törnskogen 4:21	910
Törnskogen 4:37	153
Törnskogen 4:38	182
Törnskogen 4:52	72
Törnskogen 4:54	2
Exponenten 2	19

Rätten till de ledningar som SEAB anlägger på kommunal mark säkerställs genom avtal.

Rätten till teleledningar på kommunal mark säkerställs genom avtal.

Inom planområdet finns ledningar tillhöriga IP Only, Stokab respektive Skanova. Kommunen kommer att påfordra flyttning av ledningarna i enlighet med de avtal som är tecknade med respektive ledningsägare.

Fastighetsbildning

Kommunen svarar för att ansöka om fastighetsbildning för såväl inlösen av allmän platsmark som för avstyckning av kvartersmark som ska säljas via markanvisning.

Upplåtelseformer

Kommunen kommer att sträva efter blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom detaljplanen. Fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter kan komma att påverka den ekonomiska balansen i projektet Väsjöområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Som underlag för gatuutformningen har kommunen gjort trafikutredningar och trafikprognoser. Dessutom har en omfattande förprojektering skett. Det innebär att de tekniska föreutsättningarna för utbyggnaden, såsom grund-, höjd- och terrängförhållanden, har studerats.

Provisoriska åtgärder

Vid utbyggnad av anslutningen mellan Frestavägen och Edsberg behöver en provisorisk väg byggas till idrottsfältet.

Även ombyggnaden av Frestavägen kommer att kräva provisoriska vägar och utfarter. Sådana åtgärder kommer att studeras i samband med detaljprojektering av utbyggnaden. Samråd kommer att ske med berörda fastighetsägare och erforderliga överenskommelser kommer att träffas innan de provisoriska åtgärderna genomförs.

Parkering

En ny parkering till Väsjöbacken kommer att anläggas då nuvarande parkering försvinner i samband med den nya exploateringen. Den nya parkeringen är belägen utanför planområdet för Väsjön Mellersta. I ett senare skede är avsikten att en ny permanent väg ska byggas mellan parkeringen och anslutningen mellan Frestavägen och Edsberg. Den norra delen av denna permanenta väg kommer att behöva byggas när den nya parkeringsplatsen byggs, och vägen knyts då ihop med ovan nämnda provisoriska väg.

Parkeringsbehovet för bostäder ska tillgodoses inom kvartersmark. Planen utgår från en parkeringsnorm på 1,2 platser per lägenhet. I anslutning till bostäder och lokaler ska det finnas handikapparkeringsplatser.

Skola och förskolor

Kommunen ansvarar för utbyggnad av en skola, årskurs F-9, inom planområdet. Skolan kommer eventuellt att byggas ut etappvis med en slutlig omfattning för ca 800 elever. En första utbyggnadsetapp beräknas vara färdigställd år 2015.

Det finns även möjlighet att vid behov bygga förskolor i vissa bostadskvarter. Kommunen ansvarar för utbyggnad av dessa.

Kajanläggning och bryggor

Kommunen svarar för att utföra de kajanläggningar och bryggor som planeras längs Väsjöns strand.

Vatten och spillvatten

Hela detaljplaneområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. SEAB kommer att bygga ut helt nya ledningar i området när detaljplanen har vunnit laga kraft. Två huvudledningar (överföringsledningar) kommer att byggas från Bäckvägen till området. Förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att upprättas till de fastigheter som finns och nybildas i området.

Spillvattennätet byggs som konventionellt självfallssystem, men vissa fastigheter kommer att behöva pumpa spillvatten från huset upp till den

allmänna självfallsledningen. Sådana pumpar kommer att ägas och skötas av den enskilde fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvattensystemet i Väsjöområdet har utformats i syfte att uppfylla Sollentunas dagvattenpolicy samt Väsjöns specifika behov.

Sammanfattningsvis är dessa krav:

- Uppfylla gällande funktionskrav
- Utjämna och fördröja flödena innan de når Väsjön.
- Rena dagvattnet innan det når Väsjön.
- Separat omhändertagande av det mest förorenade dagvattnet från Frestavägen.
- Säkerställa att Väsjön inte stiger över angiven maxnivå vid 100-årsflödet.

Föreslagen lösning

Förutom rening skall dagvattenflödet utjämnas för att inte Väsjön skall stiga till mer än +18,3 som är en max vattenståndsnivå med hänsyn till kommande utbyggnad. För att denna maxnivå med hänsyn taget till en 100-årssituation inte skall överskridas behöver sjöns utlopp, Väsjöbäcken, rensas och några trummor som idag begränsar flödet i bäcken bytas ut till större dimensioner. För att inte sänka Väsjöns nivå för mycket efter bäckens kapacitetsökning kommer ett dämme (skibord) att anläggas i utloppet och det normala vattenståndet att bestämmas till +18,1 och att sjöns nivå får fluktuera mellan dessa nivåer.

Inom Väsjöområdet kommer dagvattnets naturliga avrinningsriktningar att behållas. Det dagvatten som idag når Väsjön kommer att ledas åt detta håll och det dagvatten som idag rör sig mot Väsjöbäcken kommer att behålla denna riktning.

Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt inom området. Utmed flertalet av områdets vägar kommer öppna diken och täckdiken att anläggas. Öppna diken kommer även att finnas utmed flera av områdets parkstråk. Gräsbevuxna diken har en fördröjande och renande effekt på dagvatten.

Snuggabäcken som är utlopp från sjön Snuggan och rinner till Väsjön har idag en minimal vattenföring. För att öka flödet i bäcken skall dagvatten från närliggande utbyggnadsområden ledas till bäcken. I parkstråket med Snuggabäcken kommer bäcken på några ställen att vidgas till dammar. På detta sätt kommer flödestoppar ytterligare att jämnas ut och en fördröjande effekt kan uppnås.

Vägdagvattnet från Frestavägen som har en högre föroreningshalt än lokalgator i området kommer att avledas separat och renas i tre steg

sedimentering, oljeavskiljning och till sist filterbrunnar innan det når Väsjön.

Detaljplanen kommer vid utbyggnad av kvartersmarken att ställa krav på LOD alternativt fördröjning av dagvattnet där infiltration och perkolation ej fungerar. Sammantaget medför detta att dagvattenflödet till Väsjön kan reduceras och att utloppet, Väsjöbacken inte blir överbelastad.

Vid större hårdgjorda parkeringsytor där läckage av oljeprodukter kan ske finns ett behov av oljeavskiljare innan dagvattnet leds vidare till recipienten. Oljeavskiljare eller annan rening som uppfyller minst samma krav ska därför installeras på parkeringsytor som överskrider 10 platser.

På platser med lågt slitage kommer fuktängar och översilningsytor att anläggas. Denna vegetation medför också en fördröjad effekt och utjämnar flödestoppar samt har en renande funktion på dagvatten.

En kontinuerlig uppföljning av vattenkvaliteten i Oxundaåns sjösystem kommer att ske, bland annat genom Oxundakommunernas gemensamma miljökontrollprogram. Uppföljning och utvärdering kommer också att ske av dagvattensystemet inom planområdet.

Hur ska åtgärderna genomföras (tidsordning)

Specifika åtgärder, temporära lösningar och etappindelning kommer att studeras i detaljprojekteringen. Många åtgärder kommer att prövas enligt Miljöbalken, och kan inte inledas förrän tillstånd för vattenverksamhet erhållits. Hänsyn behöver då tas till de olika villkor som meddelas i beslutet.

Dike sydväst om Väsjön

Befintligt dike sydväst om Väsjön fungerar idag som ett uppsamlande dike av dag- och smältvatten från Väsjöbacken. Diket avvattnar även terrängen väster om Väsjöbacken.

Diket är delvis kulverterat och mynnar i våtmarken som ansluter mot Väsjön. I framtiden när detaljplan Väsjön mellersta är utbyggd kommer diket att flyttas österut mot Väsjöbacken. Ett avskärande dike måste då ordnas för att omhänderta dag- och smältvatten från Väsjöbacken. Det nya diket kommer även att kunna ta hand om de områden som dagens dike avvattnar. Diket kommer att mynna via en fördröjning/avskiljning ut i Väsjön.

Restaurering av Väsjön

Kommunen avser att åtgärda Väsjöns belastning av närsalter i syfte att hejda uppgrumling och igenväxning. WSP har på uppdrag av kommunen utrett metoder för sediment- och växtrensning. Planerade åtgärder kräver tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen svarar för att driva tillståndsprocessen och genomförande av restaureringsåtgärderna i enlighet med villkoren i tillståndet. Restaureringen av Väsjön ingår inte i kostnadsunderlaget för

gatukostnadsutredningen, utan avses att finansieras genom exploateringsbidrag, bidrag från Staten och skattefinansiering.

Sjön planeras att muddras på ett större område, 4-5 ha, utanför den planerade kajen. På så vis tar man bort de sediment som läcker mest fosfor vilket innebär en reduktion av den totala näringsbelastningen i sjön. Samtidigt blir sjön djupare vilket förhindrar ytbladsvegetationen, som idag till stor del täcker sjöns yta, att bre ut sig på det djupare området. Istället erhålls där en fri vattenspegel som inbjuder till bad, fiske och en båttur på sjön. Borttagningen av sediment planeras att utföras genom grävuddring och/eller slampumpning med ett skärande munstycke som gör att sediment och växtrester kan pumpas bort med ledningar till avsättningsbassänger eller dammar. Vattnet från bassängerna ska renas och kontrolleras, och därefter föras tillbaka till sjön.

Sjön kommer även efter en muddring att vara näringsrik där förhållandet mellan den rotade vegetationen och växtplankton (alger) påverkar sjöns ekologi. I kombination med rensning av sediment från delar av sjön är det viktigt att bevara nuvarande undervattensvegetation i sjön så att den kan fortsätta att binda närsalter. Växterna fungerar som ett naturligt reningsfilter vilket gynnar vattenkvaliteten, inte bara i Väsjön utan i hela det nedströms liggande sjösystemet. En skötselplan för skörd eller röjning av undervattensvegetationen ska tas fram i det fortsatta arbetet.

Ledningar för el, fjärrvärme, tele m m

Ledningar för el, fjärrvärme och eventuell fjärrkyla samt tomrör för opto och telefoni kommer att byggas ut samordnat med utbyggnad av gator och övriga allmänna anläggningar.

Avfall

För flerbostadshus föreslås fastighetsnära insamling. Hämtning av hushållsavfall från flerbostadshus kommer att ske med schemalagd tömning av kärl. För att undvika tung trafik inne i bostadsområdet och backningar med risk för skada på person och egendom, bör fastigheternas avfallshantering ordnas så att angöring av sopbil kan ske i anslutning till gatumark.

Geoteknik

Kommunen har genomfört geotekniska undersökningar för att i stort bedöma förutsättningarna för utbyggnad av allmänna anläggningar m m i detaljplaneområdet.

Föroreningar

Inom Edsberg 10:2 finns en före detta deponi, Frestatippen. Efter avvecklingen av deponin har marken använts som industriområde fram till 2006. De översiktliga miljötekniska markundersökningar som har gjorts visar på förekomst av metaller och oljeföroreningar. Halterna varierar från

mindre allvarligt till mycket allvarligt föroreningstillstånd. Innan området bebyggs med bostäder behöver föroreningarna kartläggas mer i detalj och sannolikt krävs därefter en marksanering. Kommunen svarar i egenskap av sitt exploateringsintresse för att åtgärda markföroreningarna innan byggnation sker. Dock kan ansvarsfördelning komma att ske mellan kommun och utomstående byggherre genom villkor i markanvisningsavtal.

Av miljö- och hälsoskäl kan det visa sig olämpligt att avbryta marksaneringen precis i detaljplaneområdets gräns, vilket innebär att marksaneringen kan komma att sträcka sig utanför detaljplaneområdet. Det innebär dock inte att bostadsbyggande får ske utanför detaljplaneområdet förrän det området har detaljplanelagts.

Innan efterbehandling av förorenad mark sker ska anmälan göras till miljö- och byggnadsnämnden enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Gestaltningsprogram

Principerna i gestaltningsprogrammet daterat 2010-09-14 Dnr 2008/714 KS.203 kommer utöver detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningens vägledning att säkerställas genom villkor i de markanvisningsavtal som ska tecknas när kommunen säljer mark i planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

När kommunen med stöd av 6 kap 17 § PBL löser in mark som utgör allmän plats har fastighetsägaren rätt till ersättning.

Ersättningen ska beräknas enligt bestämmelserna i 4 kap expropriationslagen, vilket innebär att det är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas. När mindre delar av småhusfastigheter löses in innebär det att ersättningen bestäms som ett s k marginalvärde. Utöver ersättning för marken har fastighetsägaren rätt till ersättning för tomtanläggningar, t ex träd, buskar och byggnader som går förlorade.

Exploateringskalkyl

Nedanstående kalkyl omfattar de kommunala exploateringskostnaderna för utbyggnad av detaljplaneområdet, kostnadsnivå mars 2010. I nedanstående kostnadsposter ingår byggherrekostnader (projektering, projektledning, plan- och genomförandeadministration och liknande) samt budgetreserv för oförutsedda kostnader. Projektets räntekostnader är beroende av när i tiden kostnader och intäkter faller ut. För att markera att projektet ger räntekonsekvenser har en kostnadspost motsvarande 4 % av summan av övriga kostnadsposter skrivits in i uppställningen nedan.

Kommunens exploateringskostnader	Tkr
Lokalgator inkl belysning och marksanering	200 050
Förbindelse Edsberg inkl belysning och flytt av tennishall	116 400
Frestavägen inkl belysning och dagvattenanläggningar ¹	71 770
Kajanläggningar och bryggor	19 730
Restaurering Väsjön (hela sjön inkl vattendom)	31 800
Ny parkering till Väsjöbacken	6 000
Permanent väg till nya parkeringen	5 000
Provisorisk väg till idrottsfältet	4 000
Markförsörjning och fastighetsbildning	950
Ränta	18 200
Summa kostnader	473 900

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Karin Sköld, exploateringsingenjör

Dennis Lundquist, Fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa

¹ Ungefär halva Frestavägen ingår i detaljplanen för Väsjön mellersta och halva kostnaden redovisas därför här. Andra hälften av kostnaden redovisas i genomförandebeskrivningen till detaljplan för Södersätra och Kastellgården.

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, fornlämnning
- HERDEN
- 1,1:1
- Fastighetsbeteckning
- Fornlämnning
- Byggnader
- Väg
- Staket
- Slänt
- Stödmur
- Nivåkurvor med höjdsiffra
- Polygon resp. höjdfixpunkt
- Rutnätspunkt
- Begränsningslinje för ajourförd grundkarta

Mätklass II ST 74 RH00

Grundkartan upprättad

Godkänd av kommunstyrelsen

2011-04-06 § 76

Antagen av kommunfullmäktige

2011-04-13 § 43

Laga kraft

2014-01-22

Genomförandetid tom den

2019-01-22

Kopians likhet med originalet betygas:

Vy mot norr

Vy mot Väsjöbacken och Edsberg

Vy mot Väsjön mellersta

DETALJPLAN för
VÄSJÖN MELLERSTA,
VÄSJÖMRÅDET

SOLLENTUNA KOMMUN

Kommunledningskontoret

2011-02-07

Dnr 2008/716KS 203

Upprättad av

Radmila Kovacevic
Planarkitekt
08-57921523

Anders Hallmén
Planeringschef
08-57921627

BESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje som på kartan ligger 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Bestämmelegräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

H- GATA

Huvudgata

L- GATA

Lokalagata

TORG

Torg

KAJ

Kaj

NATUR

Natur

KVARTERSMARK

BC,

Bostäder. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i gatuhörn i byggnaders gatuplan/bottenvåning.

BH,K,S

Bostäder. Lokaler för handel-, kontors-, skol- och/eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/bottenvåning.

BH,K,

Bostäder. Lokaler för handel-, kontors- och/eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/bottenvåning.

S

Skola, förskola

Y

Inomhus idrottsanläggning.

E

Tekniska anläggningar, nätsstationer och/eller pumpstation mm.

W

Öppet vattenområde

W₁

Öppet vattenområde där fast brygga får anläggas

W₂

Öppet vattenområde där anläggning för dagvattenhantering får finnas.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd i meter över nollplanet.

köryta Körbar yta.

bro Bro

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högst 80 procent av markytan får bebyggas
- e₂ Högst 60 procent av markytan får bebyggas
- e₃ Av tillåten byggnadsarea måste bostäder utgöra minst 60%.
- e₄ Av tillåten byggnadsarea får handel utgöra max 30%.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS NYTTJANDE

Marken får byggas under/över med planterbart bjälllag.

g Gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Utfartsförbud

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

f₁ Huvuddelen av byggnad/kvarteret ska placeras i gräns mot torg eller gata eller indragen högst 0,5 m från gränsen.

f₂ Fasadernas karaktär ska varieras för att motverka horisontell och vertikal monoton/ storskalighet. Horisontella och vertikala uppreppningar får inte utföras.

f₃ Fasadutformning skall varieras med färg, material- och volymvariation.

f₄ Bullerskärm får uppföras mellan byggnaderna längs Frestavägen.

Bullerskärm ska vara transparent.

f₅ Garage får inte uppföras i gatuplan i gräns mot gatan.

p Byggnad/kvarter ska placeras i gräns mot Frestavägen.

Största taklutning i grader. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

IV V Högsta antal våningar inklusive vindsvåning indragen minst 2,5 meter från gatufasad.

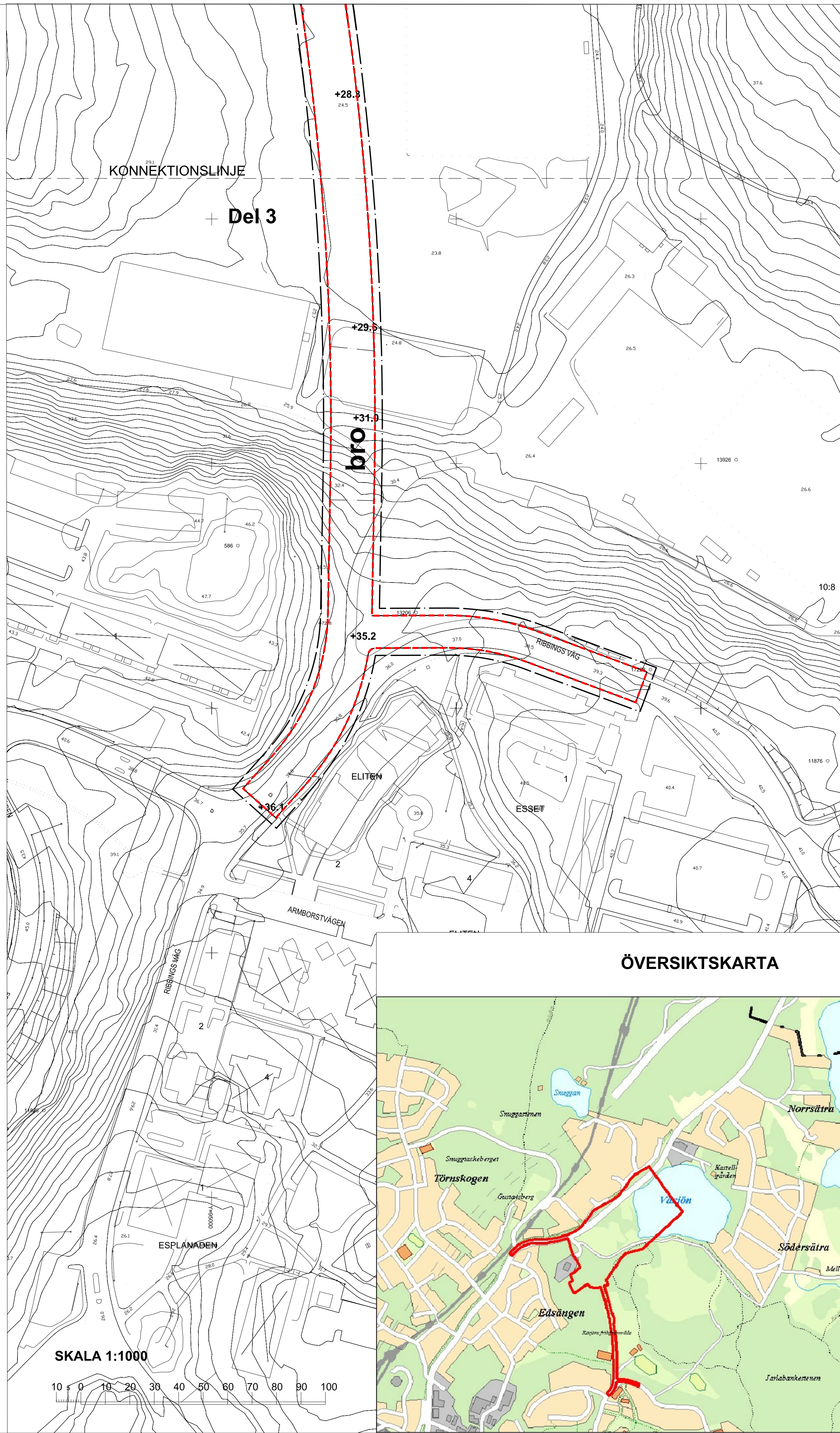
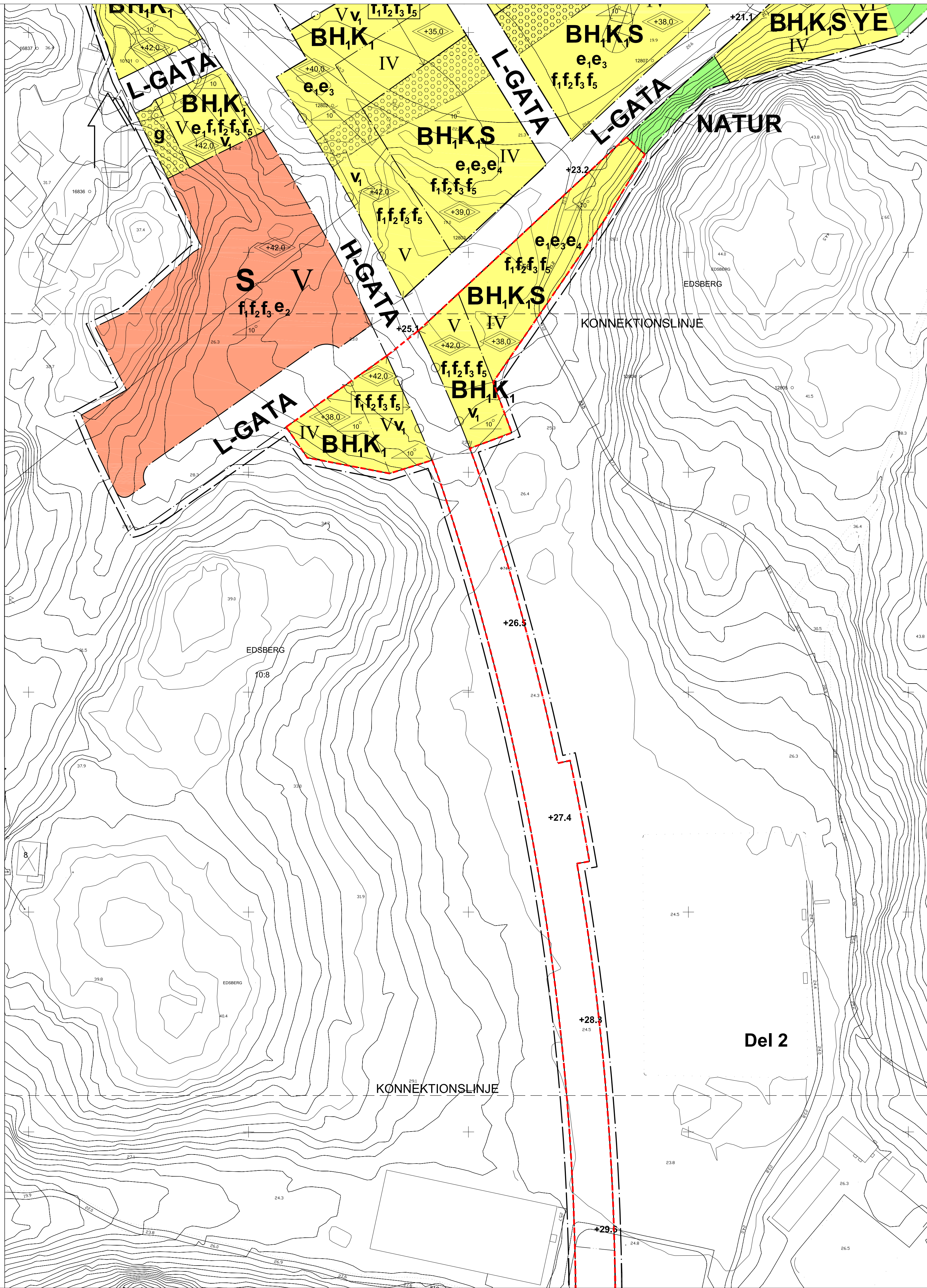
III₂ Högsta antal våningar inklusive indragen vind mot Väsjön och souterrängvåning.

Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet.

BESTÄMMELSENA FORTSÄTTER PÅ BLAD 2.

Kopians likhet med originalet betygas



----- OMRÅDE SOM UNDANTAS FRÅN
ANTAGANDE

