

Detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde, Väsjön, Edsberg



Innehållsförteckning Planbeskrivning		
Handlingar 4	Dag- och grundvatten 8	Energi och material 17
Planområdet 4	Allmänna mål 8	Miljökonsekvenser 17
Bakgrund 4	Bebyggelse och parkering 10	Organisatoriska frågor 18
Tidigare planprocess och beslut 4	Kollektivtrafik och gång- och cykelvägar 10	Planförfarande 18
Planprocessen 5	Gator och trafik 10	Tidplan 18
Miljöbedömning 5	Färgsättning och material 13	Huvudmannaskap 18
Gällande planer 5	Bebyggelse mot Frestavägen 13	Genomförandetid 18
Planområde 5	Placering av byggnader 13	Ekonomi 18
Strandskydd 6	Skyltar 14	Avtal 18
Förutsättningar och förändringar 6	Plank 14	Fastighetsrättsliga frågor 18
Beskrivning av området 6	Teknisk försörjning samt avfall 14	
Togrografi och markförhållanden 6	Buller och störningar 14	
Naturvärden 6	Trygghet och brottsförebyggande 15	
Fornlämningar 8	Dagvatten 16	
Gator och trafik 8	Luft 16	
Buller 8	Radon 16	
	Markföroreningar 16	

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) med bestämmelser
- Denna planbeskrivning (inklusive beskrivning av genomförandefrågor)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram, 130214

Därutöver finns program, tidigare samrådsförslag 1-2 samt samrådsredogörelser och fastighetsförteckning att tillgå. Inför samrådet har en bullerutredning, trafikutredning, pm om grönstruktur samt dagvattenutredning tagits fram. Dagvattenutredningen har kompletterats samt en förprojektering av gator har tagits fram inför granskningskedet.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av mindre verksamheter i ett område mellan Frestavägen och Norrortsleden, inom norra delen av Väsjöområdet. Planen syftar även till att säkerställa de ekologiska spridningssambanden via befintlig vägport under Norrortsleden.

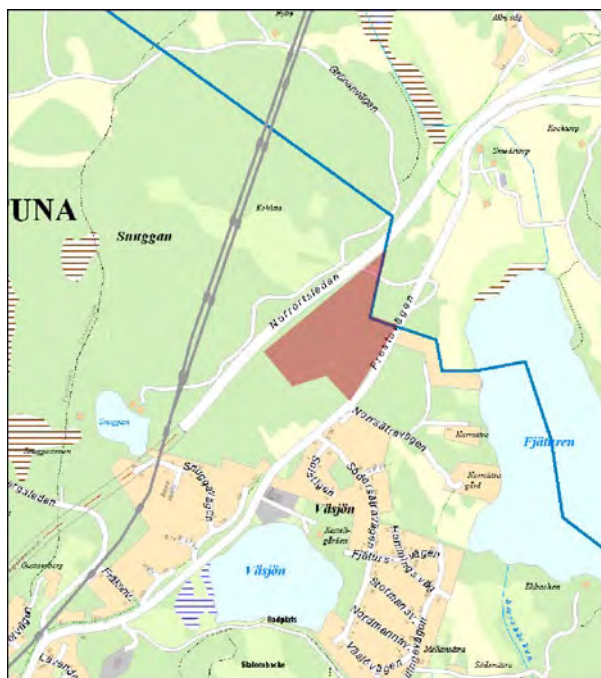
Planområdet

Planområdet är beläget mellan Frestavägen och Norrortsleden i norra delen av Väsjöområdet, angränsande till Upplands Väsby kommun. Planom-

rådet, omfattar del av fastigheten Törnaskogen 3:2. Sammanlagd areal är ca 12,7 ha varav mark för verksamheter omfattar ca 9,5 ha. Marken ägs av Sollentuna kommun.

Bakgrund

Norr- och Södersätra växte under mitten av nittonhundratalet fram som ett fritidshusområde. Med tiden fick områdena allt fler helårsboende. Mot bakgrund av detta har ett behov uppkommit att ordna kommunalt vatten och avlopp till dessa områden. Utbyggnaden av Norrortsleden, innebar



Planområdets läge

att genomfartstrafiken minskade på Frestavägen vilket också gav förutsättningar för en sammanhållen stadsutveckling kring Väsjön. I anslutning till detta har det ansetts lämpligt att planlägga för verksamheter.

Tidigare planprocess och beslut

Samråd om program för utbyggnad av Väsjöområdet (D-061-01) hölls under våren 2005. I programmet föreslogs verksamheter nordväst om Frestavägen, då denna del på höga bullernivåer inte ansågs lämplig för bostäder.

Efter programsamråd hölls två samråd för detaljplaneförslag för Väsjöområdet, hösten 2006 samt våren 2008. Därefter har planläggningen delats in i flera etapper. För delområdena kring Väsjön antogs två detaljplaner i april 2011, Detaljplan för Södersätra och Kastellgården samt Detaljplan för Mellersta Väsjön.

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2011-05-25 (§ 136/2011) att godkänna ett markanvisningsavtal mellan JM Entreprenad AB och Sollentuna kommun avseende del av verksamhetsområdet. I Sollentuna kommun finns det få områden där det är möjligt att omlokalisera befintliga verksamheter och för nya verksamheter att etablera sig. I detta planförslag har därför verksamhetsområdets utbredning utökats, jämfört med tidigare samrådsförslag, för att tillskapa ytterligare mark för detta ändamål inom kommunen.

På den ökade utbredningen uppstod ett behov

av ett nytt uppdrag och samråd av planen. Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2011-10-11 (§ 161/2011) att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde. Samråd om planen ägde rum under maj och juni 2012.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med s.k. normalt planförfarande enligt PBL 4:e kap. (2010:900). Enligt PBL ska förslag till detaljplan samrådats med berörda remissinstanser och fastighetsägare innan planen kan ställas ut för granskning. Efter granskning kan planen tas upp för antagande i Kommunfullmäktige.

Miljöbedömning

Bedömning av behov av miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (Behovsbedömning)

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan (EG-direktiv 2001/42, införlivad i svensk lag 2005-07-01). Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB: 1998:905.

Planändringen bedöms ge upphov till risk för en betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att göras.

Till planen har en MKB tagits fram (Tengbom,

130214). Denna fokuserar på miljöaspekter som bedöms som väsentliga i detaljplanen för Norrsätra verksamhetsområde. Bakgrund till projektet, behovsbedömning, resonemang kring alternativ, miljömål, bedömningsgrunder samt aspekter som inte bedöms som väsentliga för detaljplan Norrsätra verksamhetsområde beskrivs mer utförligt i rapporten Miljökonsekvensbeskrivning för Väsjöområdet, med fokus på detaljplan för Södersätra och Kastellgården samt detaljplan för Väsjön mellersta (2010-09-14).

Väsentliga miljöaspekter i detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde bedöms vara:

- Landskapsbild
- Kulturmiljö
- Naturmiljö och rekreation
- Vatten – Oxundaåns avrinningsområde
- Buller
- Kommungränsöverskridande miljöaspekter

Samråd med Länsstyrelsen om avgränsning av MKB för verksamhetsområdet hölls 4 maj 2012. Vid samrådet diskuterades särskilt påverkan på grönkilar och naturmiljö.

En sammanfattning av planens miljökonsekvenser finns att läsa i slutet av denna beskrivning.

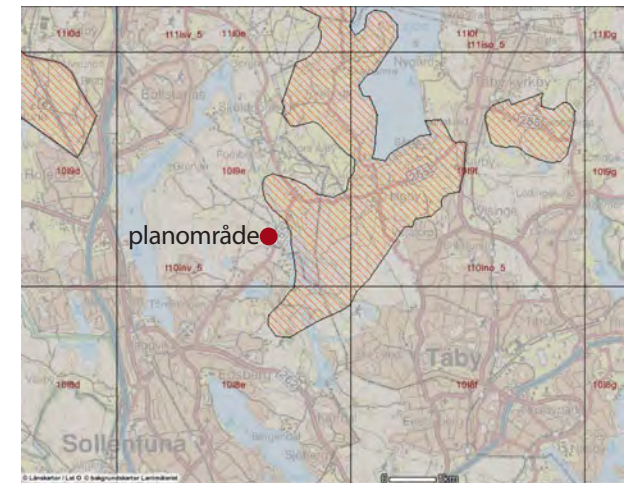
Gällande planer

Enligt den regionala utvecklingsplanen (2010) ligger planområdet inom Rösjökilens, men utanför avgränsningen av den regionala gröstrukturen.

I kommunens översiktplan, Kommunplan 1998 (aktualitetsförklarad 2002), utpekade Väsjöområdet som ett av Sollentunas viktiga utbyggnadsområden.

I översiktsplan 2010 (som ställdes ut under hösten 2012) beskrivs Väsjöområdet som en ny kommundel som ska ansluta direkt till Edsberg. Området planeras för sammanlagt 2800 bostäder, arbetsplatser, lokaler och idrottsverksamheter. Utbyggnaden beskrivs vara av stor betydelse för Sollentunas utveckling.

I översiktsplanen redovisas ett riksintresse för kulturmiljövärden Skålhamraleden (AB 71) öster



Riksintresset för Skålhamraleden

om planområdet, dock ej direkt angränsande. Riksintresset berör flera kommuner och motivet för riksintresset är att landskapet speglar en rik och komplex järnåldersbygd och dess fortsatta utveckling genom medeltidens sockenbildningar.

I Upplands Väsby pågår framtagandet av en fördjupning av översiktsplanen, FÖP Sydost. Planen var på samråd under våren 2011. Det angränsande området till verksamhetsområdet, utgör i samrådsförslaget skogsmark.

Området är inte detaljplanlagt, men gränsar i söder till den antagna detaljplanen för Södersätra och Kastellgården (Dnr 2008/715 KS. 203).



Tallbestånd intill Norrortsleden

Strandskydd

För Fjäturen finns strandskydd som sträcker sig till Frestavägen, sydväst om planområdet. Avgränsning visas på s. 7.

Förutsättningar och förändringar

Beskrivning av området

Togrofi och markförhållanden

Planområdet är kuperat med skogklädda bergknallar i sydväst-nordost och en låg höjdrygg mot Frestavägen. Områdets högsta punkt ligger på +55 och den lägsta på + 27 meter över nollplanet. Marken består av berg i dagen, berg under ett tunt jordtäckte, morän samt ett mindre stråk med lera.

Mitt i området finns en avgrusad yta som använts som etableringsområde vid byggande av



Hällmarker finns inom de högre delarna av området

Norrortsleden. I planområdets nordvästra del mot Norrortsleden har massor lagts upp då Norrortsleden byggdes. Mot Norrortsleden i centrala delen finns också en låg jordvall på en kort sträcka, där det inte finns någon bergsskärning.

Naturvärden

Gräns för Törnskogens naturreservat går längs Norrortsledens norra sida. Ett pm har upprättats, Gröna stråk kring verksamhetsområdet Norrsätra (120121). I pm:et beskrivs att de båda naturreservaten Södra Törnskogen och Rösjöskogen har samordnats med planeringen av Väsjön. Tre gröna huvudstråk mellan de bägge reservaten har diskuterats under Väsjöplaneringen och reservatsbildningen. Framför allt den norra förbindelsen, Mellansättra-Fjäturen-Norrsätra-Kohlstadalen, berörs av planeringen för verksamhetsområdet. I pm:et finns en fältinventering och beskrivning



Den avgrusade plana ytan användes tidigare som etableringsyta då Norrortsleden anlades

av detta stråks funktioner med. Denna beskrivning är gemensamt framtagen av Sollentuna och Upplands Väsby kommuner. Stråket omfattar områdena kring Grönanvägen och har till största delen karaktären av en skoglig passage för vilt och människor. För att passagen ska fungera måste den vara tillräckligt bred ca 70-100 meter, beroende av utformning och vegetation. För att säkra detta krävs att skogsmark bevaras på Upplands Väsby sida om kommungränsen. Studier av grönstråk inom ett större område, har även påbörjats av de bägge kommunerna.

Djurlivet är normalt för regionen och däggdjur som grävling, rådjur, mink, ekorre, skogs- och fälthare förekommer allmänt. Älg förekommer inte stationärt i området.

En nyckelbiotopsinventering har tagits fram, som redovisar naturvärdesobjekt i området (Skogsvårdsstyrelsen, 120508). Denna visar att ingen nyckelbiotop finns inom planområdet, men tre naturvärdesobjekt med hällmarkstallskog har identifierats i anslutning till området. Biotoperna i dessa utgörs av hällmarkstallskog som gynnar främst vedsvampar och insekter. Inom planområdet har 3,4 ha naturvärdesområde registrerats. De naturvärdesområden som påverkas av förslaget är nummer 43 och delar av område 44. Totalt innebär förslaget att ca 1,2 ha tas i anspråk för verksamheter, vilket innebär att detta naturvärdesklassade område reduceras med ca en tredjedel. Båda områdena innehåller den rödlistade arten talticka i området. Stor förekomst av talticka finns dock även i Törnskogens naturreservat.



Förutsättningar i området, Gröna stråk, strandskydd och vegetation

Detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde, Väsjön

Tekniska anläggningar

I planområdet finns en mobilmast, som ägs av Telenor. Masten är ca 60 m hög. Ingen övrig teknisk försörjning finns i området.

Fornlämningar

Intill den norra infarten till området finns en stensättning (fortida grav), som utgör en fast forn lämning (RAÄ-nr 330:1).

Service, kollektivtrafik

Idag trafikeras Frestavägen av busslinje 527 som går mellan Sollentuna centrum och Fornboda i Upplands Väsby kommun. I dagsläget finns en busshållplats (Norrsätra) på Frestavägen söder om planområdet. Närmaste kommundelscentrum med kommersiell och offentlig service finns i Edsbergs centrum, ca 2,5 km (fågelvägen) från planområdet. I sydvästra delen av Väsjöområdet kommer en gatuförbindelse mellan Frestavägen och Ribbings väg att byggas ut. Denna ska trafikeras av bussar.

Gator och trafik

Norrortsleden har en trafikmängd på ca 22 000 fordon/dygn (2009), vid planområdet. Enligt trafikutredningen till planen (Sweco, 120413) har Frestavägen en trafikmängd på 1500 fordon/dygn vid planområdet, med en relativt jämn fördelning av trafiken i vardera riktning. Skyltad hastighet på Frestavägen är idag 50 km/h.

Frestavägen är utpekad som regional cykelväg samt huvudcykelväg enligt tidigare trafikutredning (Sweco maj 2011). Till planområdet finns två in- och utfarter. Dessa är idag stängda med bommar. Till den norra infarten finns ett vänstersvängande körfält från södergående riktning.

Buller

Området är idag bullerstört från Norrortsleden. Störningen är dock begränsad på grund av de topografiska förhållandena då marken i stora delar ligger högre än leden.

Dag- och grundvatten

Yt- och grundvatten från Väsjöområdet berör vattenförekomsterna Norrviken, Oxundaån/Edsån, Oxundaån och Oxundasjön. Dessa vatten har klassats som ”måttlig status” och ”otillfredsställande ekologisk status” enligt miljö kvalitetsnormer som tagits fram av Sveriges vattenmyndigheter. Anledningen till vattendragens status är höga halter av näringsämnen i vattnet. Målet är att samtliga sjöar och vattendrag ska ha ”god ekologisk status” år 2021. Det innebär att olika åtgärder definierats för att den planerade utbyggnaden ska bidra till att föreslagna miljömål ska kunna uppnås. Väsjöområdet ligger i den övre delen av vattensystemet. Det innebär att den planerade utbyggnaden kan komma att påverka sjöarna nedströms. Eftersom sjösystemet rinner ut i Mälaren, som är dricksvattentäkt, innebär det att särskild hänsyn bör tas till vattenkvaliteten.

Recipenter för största delen av avrinningsområdet som påverkas av planen är Fjätturen och en våtmark norr om Norrortsleden.

Inom planområdet finns ett befintligt kärr i sydvästra delen av planområdet.

Riskhänsyn

Norrortsleden utgör primär transportled för farligt gods. Frestavägen utgör inte omledningsväg för transporter av farligt gods vid tillfällena då Norrortsleden temporärt är avstängd.

Planförslaget

Allmänna mål

Verksamhetsområdet kommer att utgöra en entré till Sollentuna från Upplands Väsby och Täby. Söder om planområdet planeras för bostäder. Det är därför viktigt att bebyggelsen närmast Frestavägen ges en god utformning. Delar av bebyggelsen inom planområdet kommer att exponeras mot Törnskogens naturreservat samt mot angränsande kulturlandskap i öster. För att minimera exponeringen är färgsättningen på bebyggelsen viktig samt att vegetation kan bevaras eller planteras framför bebyggelsen. Omgivande mark planläggs därför som naturmark. Planläggningen av naturmark, inom Sollentuna kommun, syftar även till att säkerställa att de ekologiska spridningssambanden bevaras i stråket intill Grönanvägen.

Förändrade marknivåer

I delar av området planeras större förändringar av marknivåerna. Inom planområdets sydvästra och norra delar innebär planförslaget att marken sänks med upp till 11 meter. De befintliga bergspartierna sprängs och schaktas bort, vilket innebär att en större yta skapas, som kan nyttjas för verksamheter. På detta sätt skapas även krossmaterial i området som kan användas vid utbyggnad av Väsjöområdet eller i andra delar i närområdet. De ändrade markförhållandena innebär att större bergskärningar skapas i två delar av området. Mot sydost blir skärningen som högst ca 11 m samt i norr som mest ca 6 m. Inom naturmarken avses inte marknivåerna att sänkas. Det är möjligt att pröva att höja marknivåerna, med fyllnadsmassor, i de delar där massor redan finns, om det visar sig lämpligt för att åstadkomma bättre visuellt skydd från omgivningarna till området.

Nuvarande vattennivå i det befintliga kärret i sydväst ska bibehållas. Detta kan antingen göras genom att ett utlopp anordnas antingen mot norr, d v s leds i kanten av verksamhetsområdet, alternativt mot söder så att vattnet tillförs Snuggabäcken.

För att minimera det visuella intrycket från kulturlandskapet i öster föreskrivs i planen att en mindre jordvall anläggs mellan fastighetsgräns och Upplands Väsby kommun. Möjlig jordvall kan också anläggas norr om det befintliga kärret. På jordvallarna ska en brynplantering med buskskikt och träd ske.



Övergripande struktur inom området

Bebyggelse och parkering

Frestavägen byggs om till en stadsgata och förses med kantstensparkering, trädplantering samt gångbanor. Närmast Frestavägen ska byggnader placeras nära gatan och vända sina framsidor mot gatan. Bebyggelsen ska utformas för att kunna möta bostadsbebyggelse öster om Frestavägen. Fasader ska varieras i sin utformning samt ges en omsorgsfull bearbetning i detaljer och val av material.

Byggnadernas fasader och tak inom området ska ha material i dova färger, inspirerade av kulturlandskapets ekonomibygnader. Detta ger en mindre visuell påverkan i omgivningarna samt ger en enhetlig karaktär och harmoniserad färgsättning i området. Ytterligare beskrivning av bebyggelse finns under avsnittet Planbestämmelser.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Behovet av antal parkeringsplatser avgörs i bygglovsskedet. En uppställningsplats för lastbil finns inom gatumark norr om återvinningsstationen.

Kollektivtrafik och gång- och cykelvägar

Inom planområdet planeras en ändhållplats för busstrafiken. Busshållplatsen placeras på den inre gatan, så att bussen ges en gen sträckning i området.

Längs Frestavägen inom Solluntuna kommun planeras enkelriktade gång- och cykelbanor på båda sidor om gatan. Dialog förs med Trafikverket om en fortsatt utbyggnad av en gång- och cykelväg norrut mot Upplands Väsby och Täby.

När bostäder byggs ut i området söder om planområdet ska en gångväg anläggas som förbinder bostäderna med verksamhetsområdet och återvinningsstationen där.

En gångväg ska även anordnas norrut från verksamhetsområdet mot Grönnavägen för gående som önskar ta sig till passagen under Norrortsleden och vidare till Törnskogens naturreservat.

Gator och trafik

Enligt trafikutredningen prognosticeras trafikmängden på Frestavägen år 2030, till 3900 fordon/dygn. Verksamhetsområdet bedöms alstra ca 1100 fordonsrörelser/dygn. Av dessa antas 20% utgöra tung trafik. Den enklaste och rekommenderade färdvägen för tyngre transporter från planområdet är att välja Frestavägen norrut, via trafikplats Hagbylund, för att ansluta till Norrortsleden.

Två in- och utfarter anläggs i området, där det idag finns anslutande vägar in i området. Enligt tidigare samrådsförslag kommer dessa korsningar vid Frestavägen att utgöra framtida fyrvägskorsningar. Då Frestavägen står inför omvandling till en mer stadsliknande karaktär, bör korsningen utformas som en korsning i tätort. Korsningen utformas för att klara svängande fordon med en fordonslängd på 16-24 meter.

En gatustruktur med en "inre" och "yttre" slinga anläggs i området, gatustrukturen har lagts i området för att skapa ändamålsenliga djup på tomterna. Inom verksamhetsområdet planeras en separat gångbana på en sida av de gator som kommer tra-

fikeras av bussen. Längs den inre gatuslingan föreslås också trädplanteringar. En kort tillfartsgata till dagvattendamm och mobilmast finns i den norra delen av planområdet.

Under byggtiden kommer krossverksamhet att pågå i den norra delen av planområdet, innan verksamheterna byggs. Krossverksamheten bedöms alstra ca 60 fordon/dygn. Transporterna från krossverksamheten avtar i takt med att företag etablerar sig inom området.

Planbestämmelser

Användning

Närmast Frestavägen tillåts kontor (dock ej hotell) samt icke störande industri. Handel tillåts inom 10% av tillåten byggnadsarea. Begränsningen av handel syftar till att verksamheterna inte ska generera stora trafikmängder till och från området. I övriga delar av planområdet medges även lager, bilservice (dock ej bensinstation) samt industri.

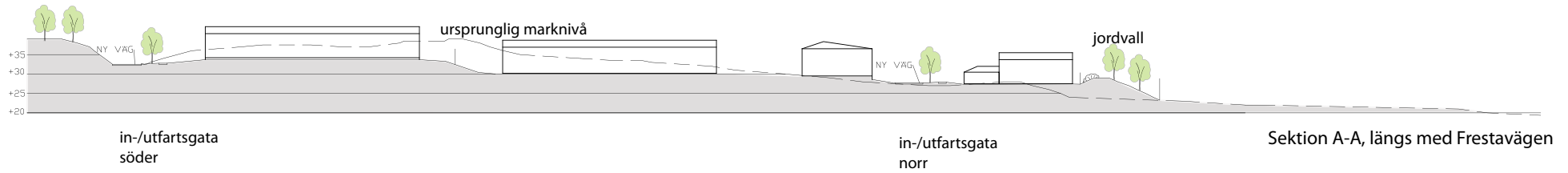
En exploateringsgrad anger hur stor del av tomten som får bebyggas. Maximalt 60% av fastigheternas area får bebyggas. Planen medger en flexibel indelning av fastigheter.

Inom planområdet finns ytor avsatta för tekniska anläggningar som beskrivs under *Teknisk försörjning och avfall*. En rastlokal för busstrafikens personal medges också intill busshållplatsen.

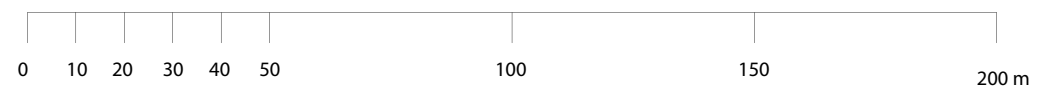
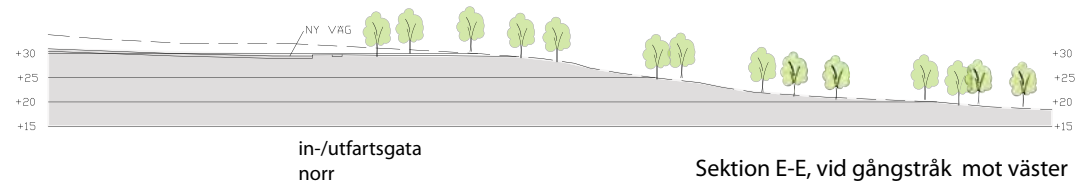
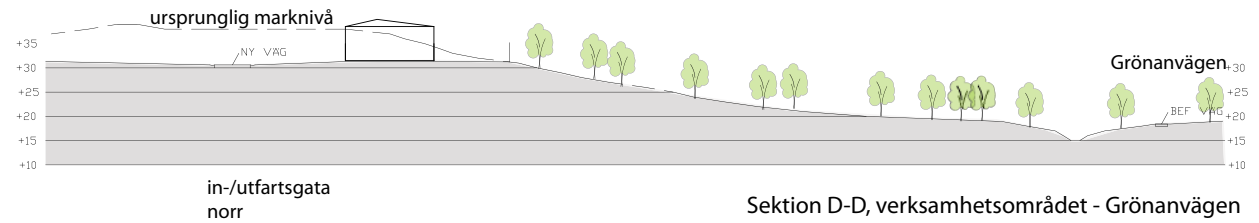
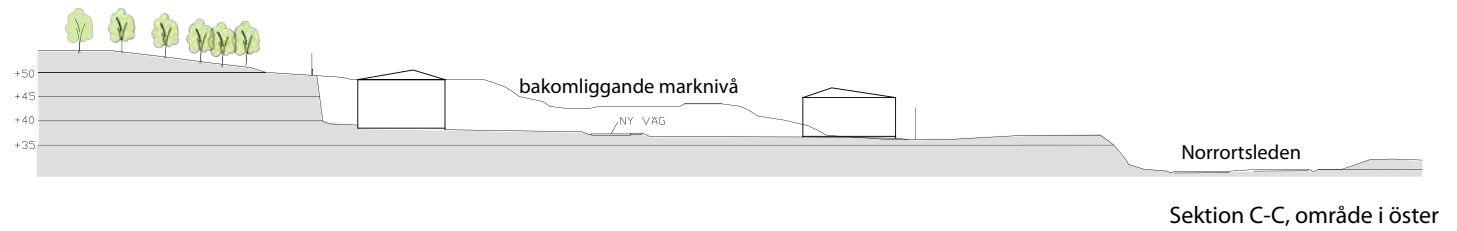
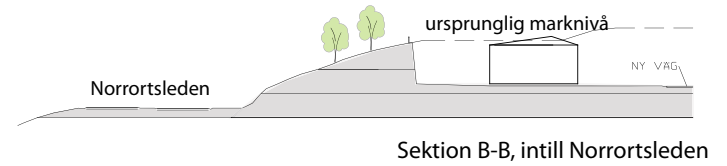
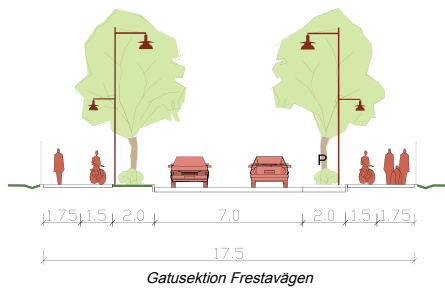
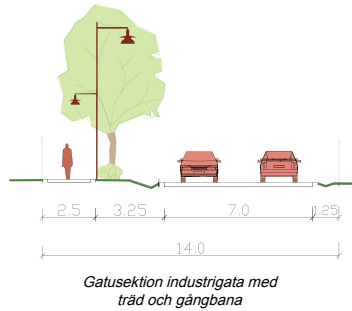
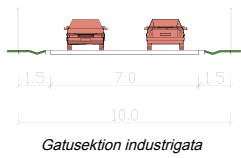
Illustrationsplan



Detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde, Väsjön



Föreslagna gatusektioner



Bebyggelsens utformning

Volymer

Norrsätra verksamhetsområde är beläget intill angränsande kulturlandskap kring Fjäturen och kommer utgöra mötet med Väsjöns bebyggelse som ges en stadsmässig karaktär. Bebyggelsen kommer att utgöra en övergång mellan landsbygd och stad genom att volymerna förelås hämta inspiration i det svenska kulturlandskapets ekonomibyggnader. Dessa kännetecknas av enkla volymer och har en liknande skala som verksamhetsbebyggelse.

Byggnadernas höjder varierar inom området. Mot Norrortsleden och i kvarteret närmast Upplands Väsby medges något lägre höjder, då dessa områden är mer känsliga ur landskapsbildshänseende. Mot Frestavägen medges en höjdskala motsvarande 3 bostadsvåningar. Inne i området tillåts högre hushöjder.

Tak utförs som flacka sadeltak eller förskjutna pulpettak och ska ha en minsta lutning om 10 grader. På så sätt fås ett harmonierande taklandskap, som stämmer överens med förankringen i kulturlandskapets byggnader, där taken är synliga.

Färgsättning och material

Byggnadsvolymer, detaljer och tak ges en traditionell färgskala, utifrån falufärger i dova kulörer. Falufärgerna har historiskt sett använts på träfasader, men kulörerna fungerar också bra på andra material.

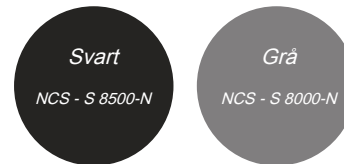
Färgpalett bebyggelse:



Tre grundfärger för fasader



Sex komplementfärger för detaljer



Två grundfärger för tak

Färgsättningen av bebyggelsen ska väljas utifrån en framtagna färgpalett, se även gestaltungsprogram. För byggnadsvolymernas fasader finns tre grundfärger - svart, grått och rött. För tak används två grundfärger - svart eller grått. Detaljer som dörrar, fönsterkarmar etc kan väljas i sex komplementfärger. Färgerna kan varieras i ett stort antal sammansättningar, vilket ger en variation inom området men skapar en harmoniserad färgsättning.

Inom området kan större byggnadsvolymer ges fasader av plåt eller prefabricerade element klädda i skivmaterial. Mindre kontorsdelar kan med fördel utföras i trä eller tegel.

Bebyggelse mot Frestavägen

För att skapa ett gaturum ska bebyggelse vid Frestavägen placeras inom 1-3 meter från gräns mot gata. Bebyggelsen ska delas upp i minst två (helst



Illustration bebyggelse mot Frestavägen

flera) byggnadskroppar som kan förbindas med länkar i en våning. Länkarna ska då vara indragna 2 meter från fasadlivet mot gatan. Uppdelningen syftar till att inte en alltför stor byggnadsvolym ska placeras vid gatan. Varje byggnadskropp ska ha en entré mot gatan. Fasaderna mot Frestavägen ska vara i trä eller tegel och ska ges en omsorgsfull utformning och varieras för att undvika storskalighet. Fasaderna ska även ha fönstersättning mot gatan.

Placering av byggnader

Avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns regleras med prickmark och dels med en bestämmelse att byggnad ska placeras minst 4 meter mot angränsande fastighet med verksamheter.

Detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde, Väsjön

Skyltar

Mot Frestavägen ska skyltar utföras med fristående bokstäver och figurer och dessa får inte placeras över taklisthöjd.

Generellt i området får inte bildväxlande skyltar anordnas och placering och utformning ska ske med hänsyn till trafiksäkerhet och landskapsbild.

Plank

Plank kan användas som visuell inramning eller avskärmning. Plank får dock inte möta gatan längre än 30 % av fastighetsgränsen mot gatan, för att inte ge en otrygg miljö för gående på gatan. Undantag får dock göras om det behövs av bullerskäl. Plank får uppföras till en höjd av 2 meter. Plank ska utföras i trä och målas enligt övrig färgsättning. För att skapa variation kan de utföras täta eller som raster.

Bergsskärningar och mark

För bergsskärningar mot söder regleras i detaljplanen att nivån på omgivande mark ska anordnas, så att största tillåtna synliga bergsskärning blir högst 11 meter hög.

Sprängkanterna kommer att bli påtagliga inom delar av området. Så kallad skonsam sprängning ska användas i de delar som exponeras mot gatan. För de större sprängningarna inne i området, som inte är lika exponerade kan även sprängningar med tätsöm utföras.

Bergsskärningar ska anordnas minst 1,5 meter från fastighetsgränsen. Intill denna ska skyddsstängsel

anläggas på kvartersmark. Stängslen ska ha en lägsta höjd om 1,1 meter och får ha en högsta höjd om 3 meter.

Intill Frestavägen och kommungränsen föreskrivs i planen att en skyddsvall ska anläggas till en lägsta höjd av 29 meter över nollplanet.

Stödmurar mot gatan får vara högst en meter höga. Undantag gäller dock mot Frestavägen i kvarteret närmast kommungränsen, där mur tillåts vara högst två meter.

Inom kvartersmarken är det positivt om träd och gräs planteras i entrézoner samt närmast gatan.

Teknisk försörjning samt avfall

VA-försörjning till området planeras att ske via VA-ledningar i Norrsätträvägen (som ges ett något ändrat läge) och vidare in i området via den södra infarten. Vid korsningen av den norra infartsgatan och Frestavägen behöver en pumpstation anordnas för spillvatten, vilket finns angivet i planen (E-område).

En återvinningsstation planläggs i sydvästra delen av planområdet. Återvinningsstationen ska betjäna de boende i Väsjöområdet. I närheten av denna möjliggörs också en transformatorstation. Planen medger även att ytterligare transformatorstationer vid behov kan förläggas inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för eget avfall. Avfallsförvaring ska ske på kvartersmark.

Mobilmasten ges en ny placering i närheten av Norrortsleden. Intill masten ges också möjlighet för uppställning av teknikbodar. Tillfart sker på en allmän väg där vändmöjlighet finns. Denna väg nyttjas även för tillfart till den dagvattendamm som också planeras intill Norrortsleden.

De tekniska anläggningarna ska utformas i enlighet med tillhörande gestaltungsprogram.

Buller och störningar

En trafikbullerutredning har tagits fram till detaljplanen (Tyréns, 2012-04-19) med syfte att undersöka hur verksamhetsområdet påverkar planerade angränsande bostäder.

Buller från takfläktar går under kategorin externt industribuller och bedöms enligt ”Externt industribuller - allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev 1983). Riktvärdet nattetid är 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad, kvällar och helger 45 dB(A) och dagtid 50 dB(A).

Buller från lossning/lastning faller också under kategorin externt industribuller. Buller från lossning/lastning innehåller impulser och förutsatt att lossningen endast sker dagtid mellan 07-18 bör verksamheten innehålla riktvärdet 45 dB(A) vid bostadsfasad. Beräkningar visar att buller från lossning/lastning innehåller Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärde. Lastkajer bör dock placeras där den anslutande byggnaden fungerar som bullerskyddsskärm och reducerar ljudet.

En planbestämmelse reglerar att riktvärdena för externt industribuller ska innehållas 20 meter söder om plangränsen, för att säkerställa att bostäder kan uppföras inom angränsande område. Gränsen finns illustrerad på plankartan. Bebyggelsen och verksamheterna ska också planeras så att störningar i form av besvärande ljus, vibrationer, lukt och damning inte når planerade bostäder.

Bullerutredningen visar att den största delen av vägtrafikbuller vid planerade bostäderna öster om planområdet härstammar från Frestavägen och Norrortsleden. Vägtrafiken på gatorna inom det planerade industriområdet ger en försumbar ökning av den ekvivalenta ljudnivån vid bostäderna, det vill säga mindre än 1 dB(A)-enhet.

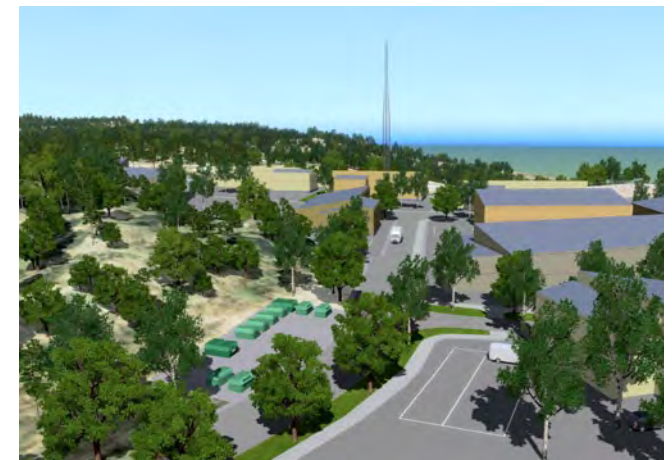
En beräkning har också gjorts av krossverksamhetens buller. Då denna är en temporär verksamhet hanteras den enligt ”Buller från byggarbetsplatser”, där riktvärdet dagtid uppgår till 60 dB(A) vid bostadsfasad. Krossverksamheten planeras att pågå innan planerade bostäder uppförs. Beräkningen visar dock att detta riktvärde innehålls vid närmast planerade bostadsfasad. Transporter till och från krossverksamheten ger en försumbar ökning av den ekvivalenta ljudnivån vid Frestavägen.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och den yttre miljön i området ska så långt som möjligt anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.



Versksamhetsområdet med Väsjöbacken i bakgrunden. Norrortsleden i förgrunden.



Återvinningsstation vid infartsgatan i söder samt ny placering av mobilmasten intill Norrortsleden



Törnskogens naturreservat samt Norrortsleden i förgrunden



Frestavägen vid entrén till Sollentuna från Upplands Väsby. Gula byggnader på den högra sidan är belägna inom verksamhetsområdet.

Detaljplan för Norrsätra verksamhetsområde, Väsjön

Trygghet och brottsförebyggande

Området ska utformas så att trygghet upplevs. Undanskymda platser, siktskymmande vegetationer och impediment ska undvikas. Bebyggelsen och plank bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen (Novamark, juli 2013). Ca 70 % av det totala avrinningsområdet består av kvartersmark. Dagvattenflöden från kvartersmark ska begränsas genom fördröjning inom icke hårdgjord mark och/eller fördröjnings- och perkolationsmagasin inom tomtmark. I dagvattenutredningen framförs att det är positivt att minska dagvattenflöden via perkolationsmagasin där dagvatten perkolerar i underliggande jordlager och sedan tillförs grundvattnet.

Planbestämmelse anger att ”Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration/perkolation där det är möjligt. För kvartersmark med ändamål industri/lager/kontor/bilservice och handel får andel hårdgjord yta inte överskrida 50% av fastighetens yta, alternativt ska dagvattenflöden reduceras i magasin innan utsläpp till allmänt nät. Vegetationsklädda tak räknas ej som hårdgjord yta. För hårdgjord yta som överskrider 50% av fastighetens yta ska dagvattenflödet begränsas genom anläggande av perkolations-/fördröjningsmagasin. Takvavrinning mot grönytor ska avledas ovan mark.”

För hårdgjord yta som överskrider 50% av fastigheten anläggs perkolations-/fördröjningsmagasin

med 5 m³ effektiv volym/1000m². Magasinet ska halvera det sannolika utflödet beräknat på tvåårsregn med varaktigheten 10 min. Exempel på storlek på magasin är följande:

Storlek fastighet	Andel hårdgjord yta	Fördröjningsmagasin effektiv volym	Fördröjningsmagasin makadam volym
5000 m ²	50%	-	-
5000 m ²	70%	5 m ³	15 m ³
5000 m ²	80%	7,5 m ³	22,5 m ³
5000 m ²	100%	12,5 m ³	62,5 m ³

En annan planbestämmelse anger att ”Förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskälla. Dagvattenanläggning till hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska förses med oljeavskiljare eller annan rening som uppfyller minst samma krav.”

Utmed områdets vägar kommer infiltrationsdiken att anläggas, där dagvattnet från gatumark fördröjs.

Från den nordvästra delen av området planeras dagvattnet från kvarters- och gatumark avledas till en ny sedimentationsdamm för fördröjning av dagvatten intill Norrortsleden. Från dammen leds vattnet via en befintlig trumma under leden och vidare till en befintlig våtmark inom Törnskogens naturreservat, där biologisk rening kommer att ske. För detta krävs en utgrävning av dike och ev. att en vall anläggs som hindrar att vattnet leds till Trafikverkets översilningsyta (vilket sker idag). Vissa åtgärder kan även komma att behövas inom

våtmarken.

Andra delar av området föreslås avvattnas mot nordost via ett öppet dike som anläggs i anslutning till det nya gångstråk som leder till Grönanvägen. För kvartersmarken närmast Frestavägen föreslås en avledning till dagvattenledningar i Frestavägen och vidare norrut till befintligt dike utmed vägen som senare också ansluter till Kohlstaån intill Grönanvägen. Diket behöver ses över och rensas fram till bäcken vid Grönanvägen.

Grundvatten

Sprickor som bildas då bergsskärningar skapas kan ge torrare kantområden, vilket innebär att vegetation på hållmarkerna riskerar att torka då högre liggande områden kan dräneras av på ett annat sätt än idag. Sprängningar med tätsöm planeras dock, vilket minimerar sprickbildningar.

JM och kommunen kommer att göra erforderliga geohydrologiska undersökningar i samband med genomförandet, för att ytterligare beskriva grundvattenförhållandena inom avrinningsområdet.

Riskhänsyn

Avståndet mellan föreslagen kvartersgräns och asfaltkant på Norrortsleden är som minst 40 meter. Topografin innebär att det inom den allra största delen av området kommer att finnas ett fysiskt skydd mellan bebyggelsen och vägen, dvs att det finns en befintlig bergsskärning som kom-

mer att bevaras. För en kortare sträcka i mellersta delen ligger kvartersmarken i delar något högre än angränsande naturmark. Minsta avstånd mellan körbanekant och byggrätt är här 60 meter. Få människor kommer att vistas i naturmarken intill Norrortsleden, då det inte kommer att anordnas några gångvägar i området och då störningar från Norrortsleden gör att man inte söker sig hit för rekreation. Föreslagna användningar inom kvartersmarken innebär att personintensiv verksamhet ej kommer att förläggas närmast Norrortsleden.

Luft

Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) (dygnsmedelvärde) överskrids inte på Norrortsleden vid planområdet.

Radon

Hela kommunen bedöms vara högriskområde för radon. Ny- och ombyggnation ska utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärde inte överskrids.

Markföroreningar

Befintlig vall i närheten av Norrortsleden består av material som flyttades från området där Tingsrätten uppfördes i Sollentuna centrum. Halterna av föroreningar i de upplagda massorna kan uppgå till, men ska inte överstiga Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Eventuell schaktning i vallen ska föregås av anmälan till miljö- och byggnadsnämnden. Inga övriga kända markföroreningar finns i området.

Vid påträffande av material som kan antas innehålla hälso- och miljöfarliga material ska anmälan ske till kommunens miljö- och hälsoskyddskontor.

Energi och material

Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som minimerar material- och energiflödena.

För att minimera flödena bör ett livscykelperspektiv antas som tar hänsyn till bl a både bygg- och driftskedena. När det gäller bl a klimatpåverkan, är fjärrvärme det mest effektiva för uppvärmning. Fjärrvärme planeras att användas för uppvärmning av den nya bebyggelsen. Bebyggelsen bör utformas för så liten energianvändning som möjligt och med beaktande av hur energin är producerad med hänsyn till miljö- och klimatpåverkan.

Kulturmiljö

En särskild arkeologisk utredning etapp 2 har under planprocessen genomförts för fornlämningen inom planområdet. Ett bevarande av fornlämningen har prövats. Då stensättningen är belägen nära planerad gata och inom föreslagen kvartersmark hade ett bevarande med ett skyddsområde om 20-30 meter kring lämningen inneburit stora konsekvenser för gatu- och kvartersstrukturen i området. Länsstyrelsen har därför gjort bedömningen att den planerade exploateringen påverkar fornlämningen så att den inte kommer att kunna bevaras. Länsstyrelsen bedömer vidare att fornlämningen inte utgör hinder för ett förverkligande av planen, under förutsättning att den undersöks och

dokumenteras.

Miljökonsekvenser

Nedan följer en sammanfattning av de miljökonsekvenser som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen till planen.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet tar naturmark i anspråk. Bebyggelsen i verksamhetsområdet består av relativt stora volymer vilket innebär stora ingrepp i de kuperade delarna av området. Ridåer av naturmark sparas i planområdets kanter och de fungerar som visuellt skydd mot Törnshagsreservatet och riksintresset även om verksamhetsområdet kommer att bli synligt från dessa områden.

För att kunna bevara fornlämningen bedömde länsstyrelsen att ett skyddsavstånd på 20-30 meter hade behövt avsättas kring denna. Ett bevarande hade därmed inneburit stora konsekvenser för gatu- och kvartersstrukturen i området. Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö bedöms som måttligt negativa.

Naturmiljö

De omfattande markarbetena som krävs innebär lokalt (inom planområdet och dess absoluta närområde) stora negativa konsekvenser för naturmiljön eftersom det mesta av områdets naturmark tas i anspråk. Viktiga zoner mot planerad bostadsbebyggelse och gröna förbindelseänkar norr om planområdet sparas vilket innebär att viktiga

strukturella natursamband blir kvar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljön som måttligt negativa.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet används idag som närrekreationssområde. Rekreativsmöjligheterna påverkas direkt av den planerade bebyggelsen. Området är bullerstört från Norrortsleden och mer attraktiva rekreativsområden finns i närheten. Konsekvenserna för rekreation och friluftsliv bedöms som små.

Dagvatten

Dagvattenflödena inom planområdet reduceras genom fördröjnings- och perkolationsmagasin. Föreslaget öppna dike och damm har dels en flödesutjämnande effekt, dels en renande effekt i och med att förorenade sediment avsätts i diken och dammar. De omfattande markarbetena kan innebära lokala förändringar i vattenflödena vilket i sin tur kan medföra att vegetation på de högst liggande knallarna kan få ännu torrare förhållanden än idag. Förändringar av vattenbalansen bedöms i huvudsak ske inom planområdet där andelen hårdgjorda ytor ökar. Föreslagen fördröjning och rening i damm och öppna dike innebär att konsekvenserna för recipienterna bedöms som små.

Buller

Planområdet påverkas av buller från Norrortsleden och Frestavägen. Utbyggnaden av planområdet innebär en ökning av trafiken på Frestavägen, framförallt norrut mot trafikplats Hagbylund. Inriktningen på verksamhetsområdet är mot mindre verksamheter och bedöms inte medföra någon omfattande ökning av riktigt tung trafik.

Kommunöverskridande konsekvenser

Utbyggnaden av verksamhetsområdet får visuella konsekvenser på landskapsbild och rekreativsområde i grannkommunen Upplands Väsby. De kommunöverskridande konsekvenserna bedöms som små.

Samlad bedömning och uppföljning

Samtaget är det de negativa konsekvenserna för landskapsbild och upplevelse av kulturlandskapet som bedöms som mest negativa (måttligt negativ konsekvens). Konsekvenser för övriga väsentliga miljöaspekter bedöms som små.

Under byggtiden ska också säkerställas att inga utsläpp sker till vattendrag utan föregående rening. Som uppföljning föreslås att ett kontrollprogram för kontroll av vatten från reningsdammar tas fram.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet bedrivs enligt 4 kap plan- och bygglagens regler för normalt förfarande (2010:900).

Tidplan

Våren 2012	Samråd
2:a kv 2013	Granskning
3:e kv 2013	Handlingar lämnas till behörigt organ i kommunen för antagandebeslut, I anslutning till antagandet träffas erforderliga genomförandeavtal
4:e kv 2013	erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
4:e kv 2013	tidigast byggstart

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen är huvudman för till planen angränsande allmän plats.

Trafikverket är för närvarande väghållare för Frestavägen (väg 873) från Norrsättravägen och norröver. Sollentuna kommun kommer att överta väghållaransvaret till kommungränsen.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för genomförandet. Skyddsstängslen intill bergsskärningar (placerade inom kvartersmark) ska bekostas och underhålls av fastighetsägarna. Utformning ska ske enligt riktlinjer i gestaltningsprogrammet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år, räknat från det datum som planen vinner laga kraft.

Ekonomi

JM Entreprenad AB har tecknat markanvisningsavtal med kommunen där bolaget har option på att förvärva del av kvartersmarken inom planområdet.

Avtal

Planläggningen finansieras genom planavgift i samband med bygglov samt enligt gällande markanvisningsavtal med JM Entreprenad.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel indelning av fastigheter inom området. Fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

En ledningsrätt till förmån för Vattenfall går idag över området. Två inskrivna avtalsservitut finns för kraftledning som aldrig har utnyttjats och därmed behöver tas bort. Vattenfall ansvarar för upphävande av ledningsrätten.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp ska anslutas till Sollentuna energi AB:s nät. Sollentuna energi AB upprättar förbindelsepunkter samt tecknar avtal om anslutningspunkter.

Bebyggelsen ska anslutas till Sollentuna energi AB:s fjärrvärmenät.

Vid sprängning uppstår kväve som rinner ut i lakvattnet. Dammen inom planområdet ska byggas i ett tidigt skede i bygg- och anläggningsprocessen så att fördröjning av dagvatten kan ske i ett tidigt skede.

Ett kontrollprogram ska tas fram i god tid inför anläggnings- och byggskedet som bl a anger utsläpp av kväve och spill från t ex oljespill kan minimeras/undvikas samt hur störningar från sprängningar kan minimeras. Det finns också risk för dränering av den våtmark som bildats sydväst om planområdet när man lagt upp massor vid byggandet av Norrortsleden. Våtmarken ska därför skyddas innan sprängningsarbeten i närheten påbörjas. Åtgärder ska behandlas i kontrollprogrammet.

JM och kommunen kommer att göra erforderliga geohydrologiska undersökningar i samband med genomförandet.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats genom kommunledningskontoret i Sollentuna kommun. Medverkande tjänstemän har varit Karin Sköld, projektledare Väsjön, Mats Lindström, planarkitekt samt Rikard Dahlén, naturvårdschef från Trafik och fastighetskontoret. För framtagande av detaljplanelhandlingar svarade Sofie Loftenius från Tengbomgruppen AB.