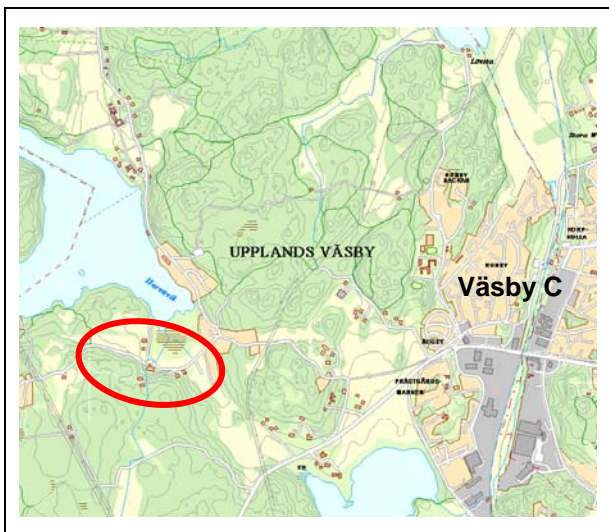




Upplands Väsby
kommun

Stadsbyggnadskontoret inbjuder till samråd om

Detaljplan för HARVA



Planområdet ligger i kommunens västra delar vid Mälaren. Planen syftar till att befästa befintlig bebyggelse samt att medge byggrätter för permanent boende. En komplettering av bebyggelsen tillåts. Planen ska möjliggöra vatten- och avloppsförsörjning i kommunal regi.



Samrådstitid 24 maj – 24 juni 2010



Upplands Väsby
kommun

Samrådshandling

Detaljplan för

Harva

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning, inkl behovsbedömning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att befästa, samt att tillåta en viss komplettering, av befintlig bebyggelse. Planen ska möjliggöra vatten- och avloppsförsörjning i kommunal regi.

PLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i kommunens västra delar vid Mälaren. Avståndet till Väsby centrum och pendeltågsstation är ca 4,5 km. Planområdet omfattar ca 14 ha.

Markägförhållanden

Upplands Väsby kommun äger fastigheten Harva 1:3. I övrigt består planområdet av privata fastighetsägare. Fastigheten Harva 1:6 har 13 delägare.



Ortofoto över avgränsningen av planområdet samt angränsande detaljplan för Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

En miljö eller ett objekt kan klassas som riksintresse enligt Miljöbalken (MB). Detta betyder att riksintresset väger tyngre än lokala allmänna intressen och att områdets värde eller betydelse inte påtagligt får skadas.

Mälaren med öar och stränder är upptagen som riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, och att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

Enligt Försvarmaktens redovisning av omgivningspåverkan runt Kungsängens skjutfält, är halva planområdet beläget innanför samrådsområdet och kan beröras av bullernivåer över riktvärdet.

Översiktliga planer

Området vid Harva är i gällande översiktsplan (strategisk kommunplan), antagen av kommunfullmäktige i december 2005, inte utpekad som eventuellt framtida förtätningsområde, varför detaljplanen har föregåtts av ett programskede.

Kommunala program

Den 7 maj 2007 gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden och dess förvaltning i uppdrag att parallellt med utförandet av en handlingsplan för de västra kommundelarna, påbörja arbetet med att ta fram ett program för område Harva-Skarvängskroken-Båtbyggartorp och Kairo, men att processen med berörda avvaktar tills kommunstyrel-

sen behandlat handlingsplanen. Kommunstyrelsen godkände den 2 juni 2008 att handlingsplanen för de västra kommundelarna används som underlag för fortsatt planering.

Handlingsplanen är inte ett dokument med stöd i Plan- och Bygglagen, utan syftar främst till att översiktligt bedöma en framtida utveckling och markanvändning för kommunens västra delar, med bakgrund av områdets förutsättningar och möjligheter. En kommunalekonomisk bedömning bifogades handlingsplanen.

Detaljplan och förordnanden

Inom området finns inga gällande detaljplaner.

Strandskydd

Mälarens stränder omfattas av strandskydd för land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen. För att tillgodose något av strandskyddets syften kan länsstyrelsen utvidga det till högst 300 meter. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

En mindre del av planområdet berör strandskydd motsvarande 300 meter, delen närmast Mälaren.



Karta som visar strandskyddet vid Harva

Program för området och pågående planer i närheten

Ett gemensamt planprogram för Kairo, Båtbyggartorp, Skarvängskroken och Harva var på samråd sommaren 2009. En programsamrådsredogörelse upprättades september 2009. Den 2 november 2009 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden och dess förvaltning att upprätta och hantera förslag till detaljplan för området vid Harva, Skarvängskroken, Båtbyggartorp och Kairo, utifrån inriktningen i planprogrammet. De revideringar och justeringar i programmet som godkändes var bland annat:

- Runsavägens kulturhistoriska värde omnämndes i programmet.
- Planområdet omformas något vid västra delen av Harva.
- Vattenområdet för bryggor utvidgas vid Båtbyggartorp.
- En möjlig lokal förbindelse skapas mellan Båtbyggartorpsvägen och vägen till ny bebyggelsegrupp öster om Skarvängskroken.

I den fortsatta planprocessen är programområdet uppdelat i två detaljplaner, dels den norra delen kring Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken, dels den södra delen vid Harva. Detaljplanen för Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken har varit föremål för samråd och utställning under våren 2010. Syftet med denna detaljplan, är i likhet för rubricerad plan, att befästa befintlig bebyggelse samt att medge byggrätter för permanent boende. Totalt omfattar planområdet för Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken ca 72 tomter för bostadsändamål. Planen ska möjliggöra vatten- och avloppsförsörjning i kommunal regi.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Väsby sjöstad, i närheten av Harva. Syftet är att området ska upplåtas för boende med tillhörande infrastruktur, samt att säkerställa mark för det rörliga friluftslivet. Planen är föremål för samråd våren 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Geotekniska förhållanden

De geologiska förutsättningarna framgår av Sveriges Geologiska Undersöknings redovisning i det geologiska kartbladet Uppsala SV (1970). Området har i huvudsak goda grundläggningsförutsättningar. I de låglänta delarna består området främst av glacial lera. Området närmast Harvaviken är gammal sjöbotten.

En geoteknisk utredning (Inledande PM Geoteknik 2010-05-07) har upprättats i samband med projektering av nya VA-ledningar samt pumpstation i Harva.

Mark och vegetation

Området Harva kännetecknas av dalgången mellan Harvaviken-Edssjön och med våtmarken (avgränsad av Harvavägen) kring Harvaviken, som är tydliga landskapsrum i området.



Dalgången mellan Harvaviken och Edssjön, med bebyggelsen vid Harva gränd till vänster i bilden.

Ekologigruppen AB har under sommaren och hösten 2007 tagit fram en landskapsanalys för de västra kommundelarna (Landskapsanalys Upplands Väsby – Västra kommundelarna, Ekologigruppen AB, 2007-11-30).

Landskapsanalysen kan:

- vara ett underlag för strategiska bedömningar av vilka värden som ska prioriteras, bevaras och utvecklas.

- peka på viktiga rekreativa förutsättningar och utvecklingsmöjligheter.
- ge stöd för prioriteringar i markanvändningsfrågor.
- utgöra stöd för bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningar.
- vara ett underlag för förslag till åtgärder och förslag till utveckling av värden.
- ingå i en handlingsplan som hanterar utveckling och exploatering i känsliga delar av Uppland Väsby västra delar.



Utdrag ur: Landskapsanalys för området vid Kairo, Båtbyggartorp, Skarvängskroken och Harva.

I landskapsanalysen finns redogjort för ett flertal parametrar. Landskapets värde och betydelse redovisas avseende grön- och blåstruktur, identitet och hembygd, rekreation och folkhälsa, biologisk mångfald och kulturmiljö. Analysen redovisar funktioner och kvaliteter, tillgänglighet, grönstråk och målpunkter, värdefull rekreationsskog, landskapsbild samt barriärer och brister.

Parallellt med landskapsanalysen genomfördes en kommuntäckande naturinventering som också utfördes av Ekologigruppen AB. Inom planområdet berörs Harva allé. Kunskap och resultaten från naturinventeringen ingår som ett viktigt underlag i landskapsanalysen (Naturinventering Upplands Väsby kommun, Ekologigruppen AB, november 2008).

En karaktärisering av Mäljarstranden i Upplands Väsby kommun har utförts av Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB (2007-02-02). Arbetet utgör en beskrivning av Mäljarstranden och ingår som en del i kommunens arbete med EU:s ramdirektiv för vatten och kan användas såväl i det dagliga arbetet med natur- och vattenvård, eller som ett underlag för långsiktiga strategier för vattenvård. Mäljarstrandsinventeringen visar att södra stranden av Harvaviken är av kommunalt intresse med relativt hög känslighetsgrad. Vattnet har en rik bottenfauna med högt naturvärde och utgör lekplats för fisk.

Känslighetsgraden avser fysisk påverkan i form av bryggor, övergödning, grumling, slitage på strandremsan mm.

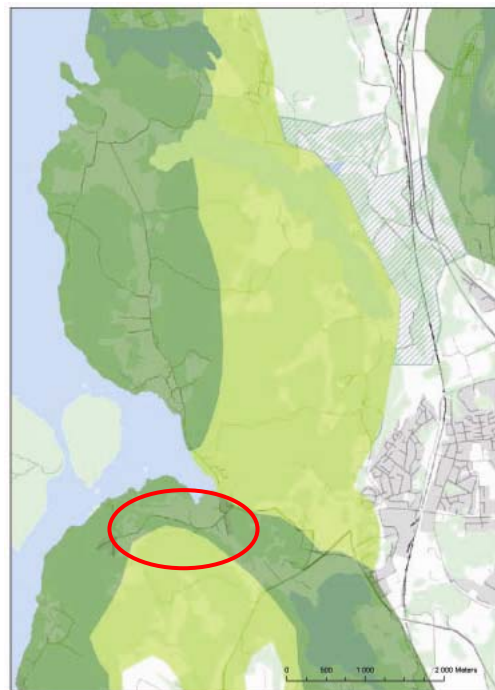
Den regionala grönstrukturen - Järvakilen

En stor del av Upplands Väsby kommun ingår i den regionala grönstrukturen. Järvakilen som berör planområdet sträcker sig från Hagaparken i söder till Sigtunas i norr. Den regionala grönstrukturen inrymmer natur- och kultur- samt sociala värden. Kilen innehåller värdekärnor och kilområden, samt länkar i grönstrukturen. Värdekärnor är områden som innehåller flera av de ovan nämnda värdena medan kilområdena binder samman värdeområdena i kilen.

Nyligen framtagen utredning av Järvakilens värden och funktioner pekar främst på tre naturvärden i anslutning till planområdet: ädellövskogar, naturbetesmarker och talldominerade barrskogar. Förändringar som planförslaget medför bedöms inte påverka några ädellövskogspartier eller naturbetesmarker. Delar av större område med talldominerad barrskog tas i anspråk, men bedöms inte medföra negativa konsekvenser för naturvärden. Förslaget bedöms inte heller föranleda ytterligare fragmentering av stora sammanhängande rekreativvärden då ny bebyggelse föreslås i liten omfattning och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och Harvavägen.

Detaljplan för Harva, tillsammans med detaljplan Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken bedöms inte medföra betydande konsekvenser för Järvakilens värden och funktioner.

Det är dock sannolikt att de som en ackumulerad effekt tillsammans med ett förverkligande av nuvarande förslag till fördjupad översiktsplan för Väsby Sjöstad kan ge upphov till betydande konsekvenser. Detta kommer i så fall att leda till en diskussion om begränsande av den fördjupade översiktsplanens bebyggelseutbredning snarare än begränsande av den relativt mycket måttliga utbyggnaden av befintliga bebyggelseområden i planområden Harva och Kairo.



Del av Järvakilen. Mörkare färg är värdekärna och ljusare färg är kilområden.

Biotopskydd

Harva allé omfattas av generellt biotopskydd, enligt Miljöbalken (kap 7§11), och har höga naturvärden. Befintliga alléträd är i delvis dålig kondition. Vägen är ca 3-4 meter bred och grusad.

Allén ska finnas kvar i framtiden men i samband med en upprustning av vägen kommer en stor del av träden att ersättas. Förslaget innebär att allén breddas något. Träden på den norra sidan kommer att återplanteras med nya träd och ges större utrymme för att förbättra trädens förutsättningar. Popplar kommer att bytas ut till lindar. På sikt ska även den södra sidan av allén förnyas.



Harva allé. I ett första skede föreslås den norra sidan av allén (träden till höger) att återplanteras med nya träd. På sikt ska även den södra sidan av allén förnyas.

Yt- och grundvatten

EU:s ramdirektiv för vatten och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön innebär bland annat att miljökvalitetsnormer ska fastställas för yt- och grundvatten. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer är bland annat styrande vid fysisk planering. Den planerade exploateringen får inte försvåra möjligheterna att med olika åtgärder uppnå god vattenstatus.

Planområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt. Ett antal enskilda grundvattentäkter finns inom planområdet.

Planområdet avvattnas till Mälaren. Dagvattenledningar saknas i området. Avrinningen till sjön sker genom Dalkarlsbäcken och diken. Inom planområdet finns dessutom ett fåtal enskilda avloppsanläggningar, som indirekt kan påverka Mälarens vatten.

Statusklassningen av kvaliteten i vattenmiljön i Lårstaviken, Mälaren, är otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Ekologisk och kemisk status får inte försämrats, utan på sikt ska den förbättras till miljökvalitetsnormen god status.

Inom planområdet berörs ett område vid Dalkarlsbäcken, till en mindre del, av ett markavvattningsföretag, se under rubriken ”Markavvattningsföretag” på sid 18.

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenpolicyn följer väl de ambitioner som kan formuleras enligt vattendirektivet för att skydda yt- och grundvatten och inte rubba vattenbalanser.

Det kan vara svårt att i områden med samlad bebyggelse få en tillräcklig säkerhet när det gäller enskilda avlopp och risk för påverkan på ytvatten och grundvattentäkter. En anslutning till kommunalt VA-nät i samband med förtätning av området ger en säker avlopps- och dricksvattenförsörjning samtidigt som befintliga risker för yt- och grundvatten undanröjs. Beskrivning av ”Vatten och avlopp” finns på sid 18.

Småvatten

I Harvaområdet finns en naturlig skogsback, Dalkarlsbäcken, med höga naturvärden. I förslaget är bäcken utlagd inom kvartersmark som inte får bebyggas och ska inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Radon

Området är enligt översiktliga bedömningar i huvudsak lågriskområde eller normalriskområde för markradon. Inslag finns även av mark som är eventuellt högriskområde. Ett mindre markområde sydost om Harva gård är högriskområde. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnaderna uppföras radonsäkra.

Föroreningar i mark

Vid Harva gård kan ha funnits en gårdstipp. I övrigt saknas uppgifter om eventuella föroreningar i mark eller byggnader i området. Även när uppgifter saknas om eventuella markföroreningar, måste man vid alla schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Detta är särskilt viktigt vid byggande i mark som redan har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet bedöms inte påverkas eller överskridas på grund av planförslaget.

Kultur

Kulturmiljö

Helhetsmiljön Södra Ed (Eds socken) som omfattar den gamla centralbygden i Eds socken kring Edssjön har såväl lokalt (Upplands Väsby – kulturhistoriska miljöer 1988, Läns musei byrå) som regionalt intresse (Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, RUF S). Bebyggelsen domineras av herrgårdarna Edsby, Harva, Bisslinge, Älvsunda och Antuna. Helhetsmiljöer är kulturhistoriskt värdefulla områden som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. I planförslaget berörs hela Harvaområdet.

Byggnadskultur

Harva 1:1, Harva gård (herrgård) med sin karaktäristiska huvudbyggnad från slutet av 1800-talet, har ett byggnadsantikvariskt värde. Förutom huvudbyggnaden betecknas annexbyggnaden och magasinsbyggnaden som värdefulla, medan ladugården är intressant. Harva gård är tidigast belagt i de skriftliga källorna under 1400-talet. Den nuvarande gårdsbebyggelsen som är högt belägen med utsikt mot Skarven och Harvaviken består av en huvudbyggnad, annex, arbetarbostad, magasin och ekonomibyggnad. Huvudbyggnaden är troligen uppförd kring en äldre timmerbyggnad på 1800-talet och genom om och tillbyggnader under de två följande decennierna har huset huvudsakligen fått romantiska stildrag. Fasaden är slätputsad med kraftigt markerade hörnkedjor. Saldeltaket är vinklat och klätt med plåt. I nordost finns ett fyrkantigt torn med topptak vilande på profilerade träkonsoler och i nordväst en femsidig tornbyggnad med rusticerade väggar och toppigt tak. Interiören är delvis bevarad med snickerier, lister, dörrar och träräcken från slutet av 1800-talet. Harva gård, som under större delen av 1900-talet fungerat som semesterhem och konferensgård i kombination med jordbruk, har också drivits som kollektivt jordbruk med odling av giftfria produkter. Gårdsbebyggelsen är

en välbevarad herrgårdsanläggning från 1800-talets senare del (Upplands Väsby – kulturhistoriska miljöer 1988, s 134).

Planförslaget föreslår en beskyddstämmelse för huvudbyggnad, annexet och magasinsbyggnaden.



Harva gård.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. På höjden, söder om planområdet på fastigheten Harva 1:4, finns fornlämning RaÄ 146, som är en stensättning.

Bebyggelseområden

Bostäder

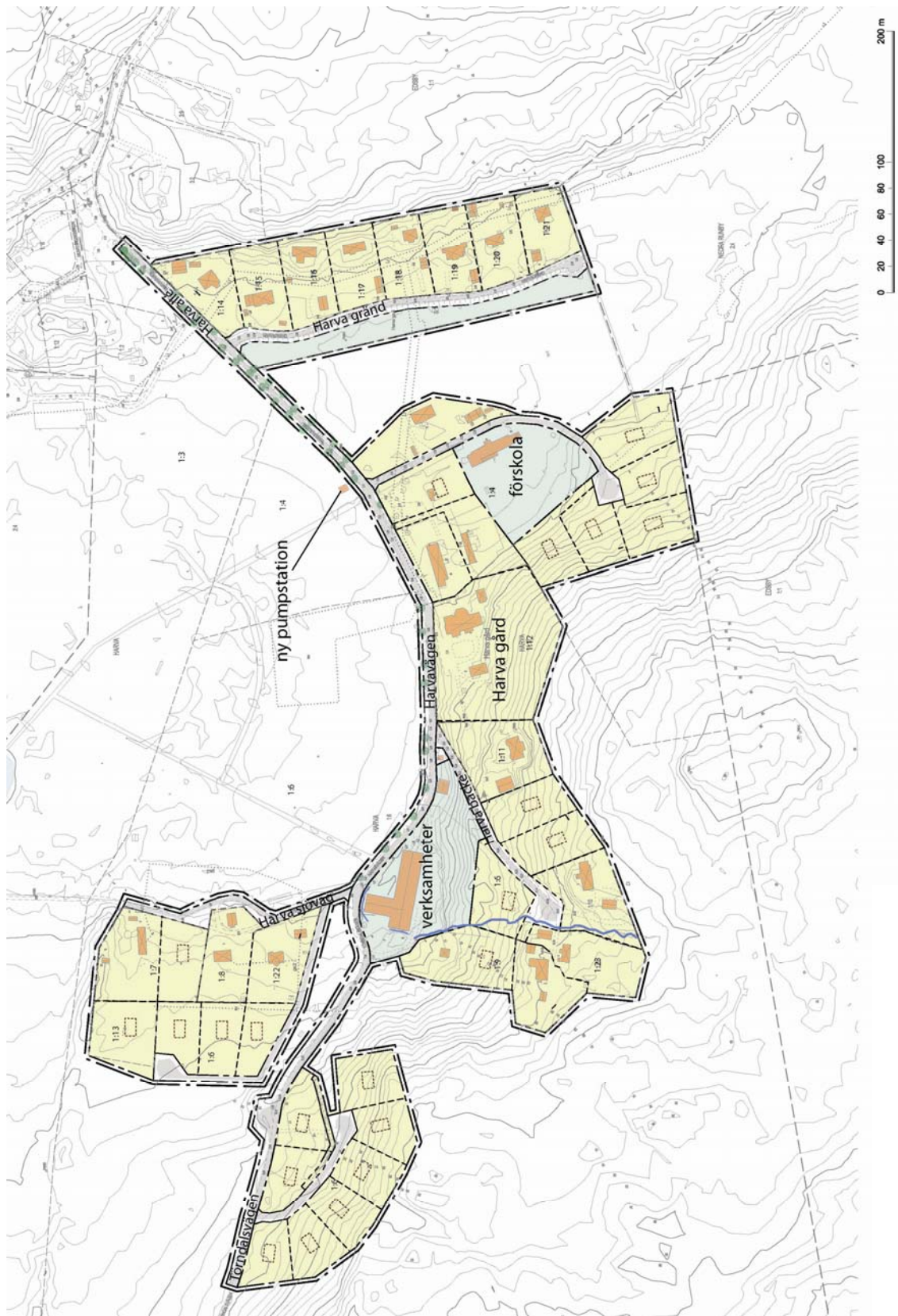
Förutsättningar

Det finns idag 17 bebyggda fastigheter inom planområdet. Fastighetsstrukturen är varierad. Bebyggelsen kring området i Harva har en lantlig karaktär. Viss bebyggelse är redan etablerad i dalstråket, särskilt utmärkande är de åtta enbostadsfastigheterna efter Harva gränd (från 1990-talet) samt förskolan med tillhörande enbostadshus öster om Harva gård. Bebyggelsen vid Harva gränd är en tydlig förlängning av densamma vid Skarvängskroken och följer samma terrängformationer. Denna förstärker delvis den bylika bebyggelsen i dalstråket.

Förändringar

Tillkommande bebyggelse sker genom kompletteringar och avstyckningar, som följer befintliga strukturer eller grupperar sig i mindre bostadsgrupper i landskapet. Åtta nya fastigheter föreslås i ett skogsområde, söder om Törndalsvägen. I anslutning till befintlig bebyggelse vid Harva sjöväg föreslås också en bebyggelsegrupp genom avstyckningar. Ytterligare kompletteringar föreslås i anslutning till bebyggelsen vid Harva backe inom fastigheterna Harva 1:9 och 1:6. Dessutom tillåts åtta nya fastigheter för bostadsändamål på fastigheten Harva 1:4. Totalt medger planförslaget 24 avstyckningar. Minsta tomtstorlek för nya fastigheter är 1500 m² vilket bidrar till områdets karaktär

med stora tomter och en lantlig karaktär kan bibehållas samtidigt som det ger förutsättningar att uppväxt vegetation kan vara kvar.



Illustration, planområdet rymmer total 42 fastigheter för bostadsändamål.

Planförslaget är flexibelt utformat och ger stor valfrihet beträffande byggnadsutformning och husens placering. Detta motiveras då landskapets terräng inom planområdet är

så pass skiftande att varje fastighet måste utgå från egna förutsättningar och anpassas till tomtens terräng och vegetation. Sprängning, schaktning och fyllning bör i möjligaste mån undvikas i de mer kuperade områdena. Ny bebyggelse ska hålla samma skala som befintlig, även om formspråket kan variera.

På varje fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Byggnadsarean begränsas till högst 160 kvm och bruttoarean till högst 250 kvm. En bestämmelse om en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 8 meter införs i planen. Två våningar tillåts inom hela planområdet. Takvinkeln är obegränsad när det gäller huvudbyggnaden, men den högsta totalhöjden på 8 meter innebär att man i princip inte kan ha en takvinkel på mer än 27 grader om två fulla våningar byggs. Huvudbyggnad får inrymma två lägenheter. Huvudbyggnad får även inrymma bostadsanknuten icke störande verksamhet om högst 50 kvm lokalyta. Ytan inräknas i huvudbyggnadens totala bruttoarea. En av byggrätterna på fastigheten Harva 1:4 ges en begränsning av våningsantalet till en våning samt en begränsning av takvinkeln till 27 grader, för att inte skymma Harva gård.

Komplementbyggnader, som garage, uthus och växthus får inom planområdet omfatta en byggnadsarea om högst 60 kvm i ett plan, varav den största får ha en byggnadsarea på högst 40 kvm. Komplementbyggnader begränsas i antal till högst två stycken på varje fastighet. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och får inte placeras närmare tomtgränsen än 1 m. Nockhöjden för komplementbyggnader får ej överstiga 4,0 meter och taklutningen begränsas till 27 grader.

Konsekvenser

Totalt medges 24 nya tomtplatser i området. Föreslagna kompletteringar kan leda till att den lantliga karaktären påverkas. Tomterna är dock lokaliserade till befintlig bebyggelse och struktur eller grupper sig i mindre bostadsgrupper i landskapet. Tomternas storlek bidrar också till att bibehålla områdets lantliga karaktär.

Tillgänglighet

Områdets olika topografiska förutsättningar innebär ur tillgänglighetssynpunkt besvärliga tillfarter och entréer till vissa fastigheter och bostäder. Flertalet byggnader kan inte nås utan att omfattande markarbeten måste göras för att klara tillgänglighetskraven. Det kan även i vissa delar vara förödande för områdets karaktär med alltför omfattande markförändringar. Suterränghus kan vara ett bra alternativ på kuperade tomter.

Arbetsplatser

Inom området finns en förskola intill Harva gård. Konstnärlig verksamhet finns vid Harva lada. En viss hästhållningsverksamhet finns också vid Harva. Planförslaget ger en flexibel användning vid Harva lada genom en bestämmelse som tillåter kontor, handel, hantverk och djurhållning. Verksamheten ska inte vara störande för omgivningen. Parkeringsbehov ska lösas inom fastigheten. Den befintliga hästverksamheten kan vara kvar.

Service – offentlig och kommersiell

Förskola med en avdelning (ca 20 barn) finns i anslutning till Harva gård. Kairobadet med konferensanläggning och servering finns i områdets närhet. Närmaste livsmedelsbutik och kommunal skola finns i Runby, ca 3,5 km från planområdet. Till Väsby centrum med ett brett utbud av kommersiell service samt kommunens huvudbibliotek är avståndet ca 4,5 km. Planerad utbyggnad innebär i dagsläget inga förändringar för servicenivån.

Skyddsrum

Något krav på att bygga skyddsrumspplatser inom området finns inte.

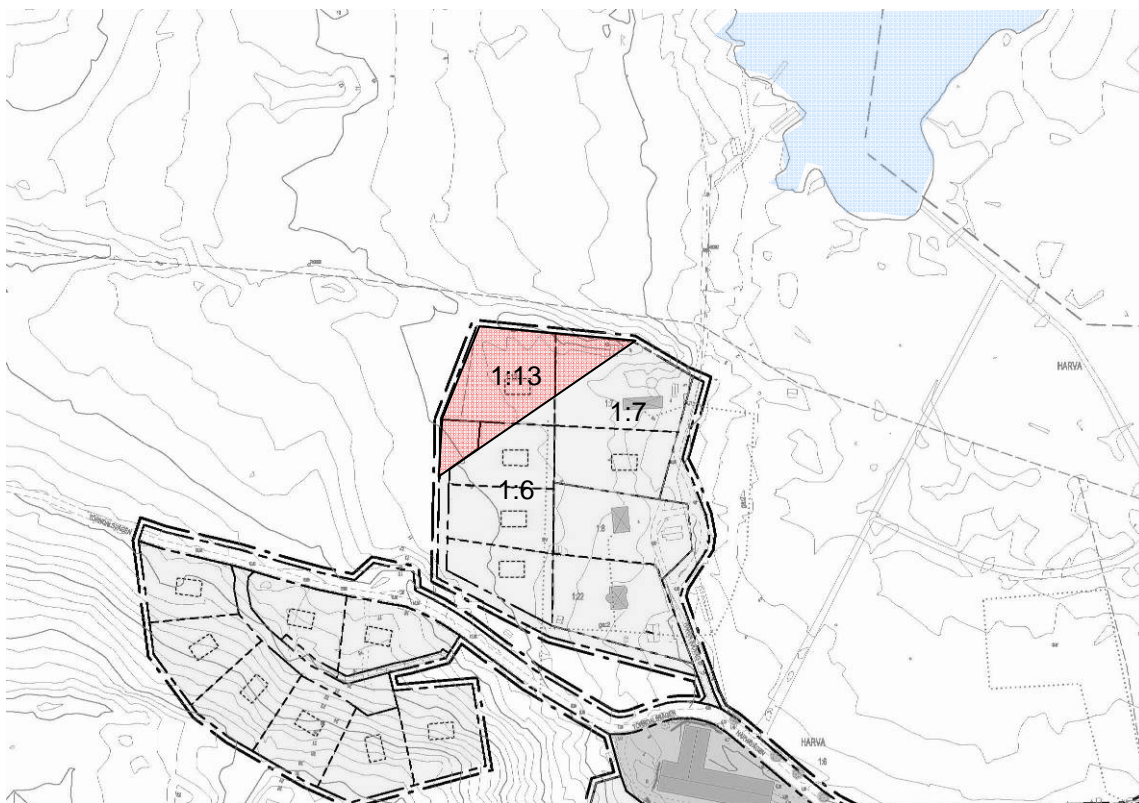
Friluftsliv, lek och rekreation

I omgivningen finns utmärkta förutsättningar för rekreation i många former. Upplandsleden passerar området. Vid Harva följer leden Harvavägen varefter den efter Runsavägen viker in i skogen mot norr, ovanför befintlig bebyggelse. Dess sträckning påverkas inte av förslaget. Cirka 1 km norr om planområdet finns Kairobadets friluftsbad.

Förutsättningarna för småbarnslek finns på de förhållandevis stora tomterna. För övrigt har omgivningarna stora möjligheter till spontan lek.

Strandskydd

För närvarande råder strandskydd motsvarande 100 meter efter hela Mälarstranden. Från fastigheten Harva 1:7 och västerut gäller utökat strandskydd med 300 meter, se karta på sid 5. Inom planområdet föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder (B) inom 300 meter från strandlinjen.



Illustrationen visar vilka delar inom Harva 1:13, 1:6 och 1:7 där strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Motivet att upphäva strandskyddet är att området endast berör en mindre del av planområdet, framförallt den avstyckade fastigheten Harva 1:13. Den del som berörs påverkar inte heller allmänhetens tillträde till vattnet. Området gränsar i norr till en grönriddå, som i sig är en barriär till strandområdet. De områden där strandskyddet upphävs innehåller inte några skyddsvärda biotoper eller dylikt. De biologiska värdena bedöms därför inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Gator och trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdet trafikförsörjs från Runsavägen via Mälarvägen. Genom planområdet löper Harvavägen som senare övergår till Törndalsvägen. Trafikmängden på Harvavägen beräknas till ca 500 fordon per vardagsdygn. Körbanan genom Harva allé närmast Runsavägen är idag mellan 3-4 meter bred och grusad. Den smala körbanan medger inte möte mellan två personbilar.

Trafikmängden på Runsavägen är för närvarande 900 – 1000 fordon per vardagsdygn. Med föreslagen komplettering, både inom rubricerad detaljplan och inom planområdet för Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken, kommer ca 40-50 nya hushåll tillkomma i området. Den väntade trafikökningen blir ca 200 bilar per vardagsdygn, vilket inte bedöms påverka trafiksituationen i någon nämnvärd grad.

Förändringar

Harvavägen/Törndalsvägen föreslås bli kommunal gata genom området. Vägen kommer även i fortsättningen ha en enklare, lantlig karaktär. Någon belysning planeras inte. Den närmast Runsavägen föreslås även i framtiden få en körbanebredd på ca 3,5 meter. Allén kommer att vara kvar, men delvis återplanteras. Förslaget innebär att allén breddas något. Träden på den norra kommer att återplanteras med nya träd och ges större utrymme för att förbättra trädens förutsättningar. Mindre utvidgningar av körbanan kan bli aktuellt för att förbättra trafiksäkerheten.

Resterande del av Harvavägen/Törndalsvägen genom planområdet föreslås få en ca 4-5 meter bred körbana. Befintliga träd sparas eller ersätts. I den västra delen av planområdet anläggs en vändplan.

Harva backe, Harva sjöväg, Harva gränd samt vägarna i anslutning till förskolan och det nya området söder om Törndalsvägen, föreslås bli gemensamhetsanläggningar för omkringliggande bostäder.

Konsekvenser

Allén ska bevaras, vilket regleras i detaljplanen, eftersom den utgör ett viktigt landskapselement i området. Dock kommer karaktären av allén att förändras då åtgärder måste vidtas för att ersätta sjuka träd och förbättra förutsättningarna för de träd som blir kvar.

Gång- cykel och mopedtrafik

Området kännetecknas av blandtrafik. Någon särskild gång- och cykelväg kommer inte att finnas inom området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid korsningen Harvavägen – Runsavägen, ca 500 meter från Harva gård. Det relativt marginella tillskottet av bostäder som planförslaget medger, bedöms inte påverka turtätheten för bussen, mellan pendeltågsstationen och Runsa slott.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna motsvarar två bilplatser per hushåll och ska tillgodoses på fastighetsmark. En allmän parkering finns strax utanför planområdet, i korsningen Harvavägen – Runsavägen och rymmer ca 10 antal parkeringsplatser.

Hälsa och säkerhet

Buller

I den strategiska kommunplanen klargörs att minskat samhällsbuller är en av de viktigaste strategiska frågorna för en positiv utveckling av kommunen. Kommunplanen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg, som antogs av riksdagen 1997.

Planområdet är inte påverkat av ljud från vägtrafik som riskerar att överstiga de nationella riktvärdena.

Området är påverkat av ljud från flyg och Kungsängens skjutfält. Enligt Försvarsmakens redovisning av omgivningspåverkan runt Kungsängens skjutfält, är halva planområdet beläget innanför samrådsområdet och kan beröras av bullernivåer över riktvärdet.

För flygtrafik finns genom riksdagens beslut långsiktiga riktvärden för buller. De ljudnivåerna ligger till grund för avgränsningen av influensområdet för riksintresset buller från Arlanda flygplats. Planområdet ligger utanför gränserna för influensområdet buller från riksintresset Arlanda både när det gäller område med mer än tre bullerhändelser över 70 dBA maximal ljudnivå per medeldygn och område med mer än 55 dBA FBN (flygbullernivå), men är ändå påverkat av den flygtrafik som sker över Upplands Väsby tätort.

Insatstid och framkomlighet för räddningstjänsten

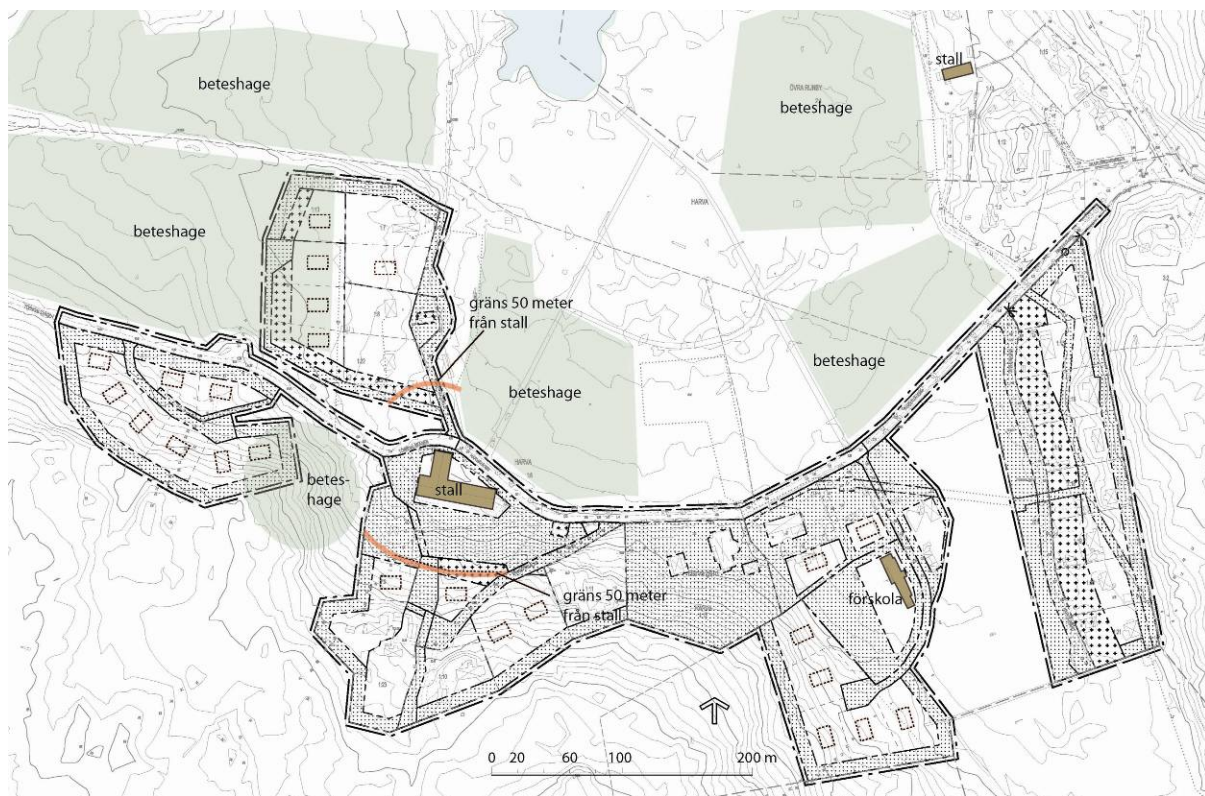
Insatstiden för räddningstjänsten (brandkår, ambulans) ligger inom 10 minuter. Den faktiska insatstiden kan dock överstiga 10 minuter.

Risk för översvämning och skred

Risker för översvämning finns i princip efter hela Mäljarstranden. Särskilt påtagligt är detta vid strandängarna söder om Harvaviken. De scenarior som utgör planeringsunderlag grundar sig på 100-årsregn eller 10000-årsregn. Om detta skulle inträffa beräknas Mälaren stiga med 1,25 respektive 2,3 meter. Planförslaget medger ingen bebyggelse under dessa stigningsnivåer.

Hästverksamhet

En mindre verksamhet för hästhållning finns i anslutning till Harva gård inom planområdet. Hästhagar finns på marker som både ligger inom eller gränsar till planområdet. Avståndet från stall till närmaste befintliga bostadshus inom planområdet är ca 60 meter. Befintlig förskola ligger över 250 meter från stall och ca 90 meter från närmaste rasthage. Förskoleverksamheten startade i mitten av 1990-talet. Genom åren har inga klagomål kommit på att hästhållningen orsakat någon form av störning för förskolan eller närboende.



Kartan visar planförslaget med befintliga stall och befintliga beteshagar markerade.

Hästhållning kan ge omgivningspåverkan i form av till exempel lukt, flugor, buller samt spridning av allergen. Socialstyrelsen anger att minsta avstånd mellan bostäder och hästhållning bör vara 200 meter, men i varje enskilt fall får avgöras vilket avstånd som kan vara lämpligt.

När det gäller lukt, flugor, buller etc. finns det i regel möjlighet att vidta olika åtgärder för att minska problemen. Förutom att hålla ett skyddsavstånd till angränsande bebyggelse finns idag inga kända åtgärder för att påverka spridningen av allergen med luft. Studier har visat att halterna av allergen sjunker mycket snabbt med avståndet från hästar. När det gäller allergennivåer i inomhusluften, tex i skolor, är spridning av hästallergen via personer med hästkontakt av avgörande betydelse.

Detaljplanens inriktning är att kunna behålla hästverksamheten i befintligt stall vid Harva gård. Detaljplanen ger en begränsning att stallet kan inrymma högst 10 hästar. Detaljplanen utformning innebär att fyra tillkommande byggrätter kan placeras närmare än 100 meter från stallet, dock inte närmare än 50 meter. Övriga tillkommande byggrätter placeras längre än 100 meter från stallet. Ingen bostadsbebyggelse, varken befintlig eller tillkommande, placeras närmare än 20 meter från beteshagar, vilket regleras i detaljplanen genom att mark läggs ut som icke byggbar mark eller mark som endast får byggas med uthus. Avståndet mellan stall och befintlig förskola är mer än 250 meter.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att vissa beteshagar måste omlokaliseras eller minskas till ytan för att möjliggöra ny bebyggelse samt tillgodose avståndet mellan beteshagar och bostäder.

Harva är idag en lantlig miljö där hästar får antas förekomma. Hagarna och hästverksamheten utgör även en uppskattad miljö och det lantliga läget är troligen en av huvudorsakerna till att man väljer att bo eller ha sina barn på förskola i Harva. Betande djur hjälper dessutom till att bibehålla det öppna kulturlandskapet och samtidigt förhöja na-

turupplevelsen. Bebyggelsen i Harva kommer att kompletteras i måttlig omfattning. Tillkommande tomter är relativt stora och den lantliga karaktären på området kan därför bibehållas. Områdets bebyggelse kommer inte att kunna jämföras med ett tätbebyggt villaområde i en tätort. Tillkommande bebyggelse närmare än 100 meter från stallet är belägna högre upp i terrängen med mer än 10 meters nivåskillnad från stallet. Mellan bostadstomterna och stallet finns träd och buskar. Sammantaget bedöms närheten till hästverksamheten inte hindra utbyggnaden av bostäder i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom området. Markförlagd respektive sjöförlagd ledning finns till Harva och Skarvängskroken respektive Kairo och Båtbyggartorp. För närvarande är bara delar av bebyggelsen i området anslutna till det kommunala nätet och det finns ett antal enskilda avloppsanläggningar. På grund av miljöskäl tillåter inte länsstyrelsen att fler fastigheter ansluts till befintlig sjöledning. Pumpstationer som leder avloppsvattnet till kommunalt spillvattennät finns vid Kairo och Skarvängskroken.

Förändringar

Kommunens huvudinriktning är att samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunens avloppsnät bedöms ha kapacitet för såväl befintlig som kompletterad bebyggelse om sjöledningen i Harvaviken ersätts med ett LPS-system för varje fastighet. Ett antal VA-samfälligheter bildas som får ansluta sig till den kommunala ledningen. Det finns även kapacitet att på längre sikt ansluta Törndalsområdet om det är tekniskt möjligt. En pumpstation kommer att placeras norr om Harvavägen. Avståndet från den planerade pumpstationen, till närmaste byggrätt är mer än 50 meter. Stationen kommer att förses med luktreducering. Pumpstationens läge ställer krav på utformas med hänsyn till landskapet och omgivande bebyggelse.

Konsekvenser

Ledningsdragningen i den relativt kuperade terrängen kommer att innebära begränsade intrång på befintliga fastigheter. Topografin innebär även visst släntintrång på enskilda fastigheter. Under utbyggnadstiden kommer framkomligheten att vara begränsad på grund av det smala vägområdet för Harvavägen/Törndalsvägen. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar till en miljömässigt hållbar utveckling, med framför allt minskat utsläpp av föroreningar till Mälaren.

Dagvatten

Genom en förtätning och utbyggnad i området kommer andelen hårdgjorda ytor att öka. Mark som idag infiltrerar regnvatten kommer att delvis hårdgöras och mängden dagvatten ökar. Kommunens dagvattenpolicy från september 2001 (samt en bilaga till denna från maj 2007) anger lokalt omhändertagande. De förhållandevis stora tomterna underlättar detta.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet berörs ett område vid Dalkarlsbäcken, till en mindre del, av ett markavvattningsföretag (Edsby-Dalkarlskärr tf 1938). Inom planområdet är den del som berörs av markavvattningsföretaget utlagt inom kvartersmark. Några större förändringar

av markanvändningen kommer inte att ske och kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kommer påverka markavvattningsföretaget.

Värme

Föreslagen komplettering av bebyggelsen ger inte underlag för t ex fjärrvärme som ur miljösynpunkt är att föredra. Däremot uppmuntras möjligheterna att minska elbehovet genom t ex passivhus, solpaneler, bergvärme mm.

EI

Inom planområdet finns yta för transformatorstation inlagd.

Avfall

För närvarande sker sophämtningen från enskilda behållare. Närmaste återvinningsstation för förpackningar ligger vid Finnvids väg, ca 3 km från de centrala delarna av planområdet. Mark reserveras på kommunens fastighet Harva 1:3, strax utanför planområdet, för att i en framtid kunna iordningställa en återvinningsstation för området.

Administrativa frågor

Planens handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Genomförandetid

För allmän platsmark börjar genomförandetiden gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år. För kvartermark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 1,5 (2 år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år.

På sikt kan en möjlig förlängning av Harva gränd bli aktuellt i samband med en eventuell ytterligare exploatering. Vägen har därför getts en kortare genomförandetid på 5 år med början 1,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglovpliktens omfattning

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

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan och bygglagen (PBL 5:18) samt miljöbalken (MB 6:11) ska kommunen göra en *miljöbedömning* vid framtagandet av en detaljplan om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att klargöra om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en *behovsbedömning*. Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Om planens genomförande enligt dessa kriterier kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas och samrådats kring.

Stadsbyggnadskontorets har i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret utfört en behovsbedömning i programskedet. Denna bedömning har utgått från platsens förutsättningar, påverkan på området och planens utformning. Bedömningen är att detaljplanens genomförande kan få negativa effekter, men att dessa inte är så betydande, då förebyggande åtgärder kommer att vidtas. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor belyses i planbeskrivningen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

De som framkommit efter programsamrådet är uppgifter om Darikarlsbäckens höga naturvärden samt ljudet från Kungsängens skjutfält. Bedömningen är fortfarande att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Jakobsson	stadsbyggnadskontoret, plan
Fredrik Drotte	stadsbyggnadskontoret, plan
Mats Olsson	stadsbyggnadskontoret, trafik
Axel Nelstrand	stadsbyggnadskontoret, trafik
Karin Olsson	stadsbyggnadskontoret, bygglov
Robert Kihlén	stadsbyggnadskontoret, bygglov
Florence Olsson	stadsbyggnadskontoret, exploatering
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret
Maria Svanholm	miljö- och hälsoskyddskontoret
Nils Odén	teknik och fastighet, park
Carl Bachman	teknik och fastighet
Nils Halvares	teknik och fastighet, VA
Thomas Johansson	teknik och fastighet, gator

MEDVERKANDE KONSULTER

Rolf Engström	Bjerking AB
---------------	-------------

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

En del av de begrepp som används i planhandlingarna förklaras här nedan. Begreppen finns definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) respektive i Plan- och Byggförordningen 9 §.

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. (Skärmtak, stort takutsprång och liknande anläggningar t. ex. balkong lägre än 3 m över mark, räknas in i byggnadsarean.)

Bruttoarea, BTA = den sammanlagda arean av alla våningsplan begränsade av byggnadens väggars utsida.

Medelmarknivå = markens genomsnittliga höjdläge invid byggnaden.

INVENTERINGAR OCH UTREDNINGAR

- Landskapsanalys Upplands Väsby – Västra kommundelarna, (Ekologigruppen AB, 2007-11-30).
- Naturinventering Upplands Väsby kommun, (Ekologigruppen AB, november 2008).
- Karaktärisering av Mälarstranden i Upplands Väsby, (Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB 2007-02-02).
- Upplands Väsby – kulturhistoriska miljöer 1988, (Länsmuseibyrån)

Stadsbyggnadskontoret

Maj 2010

Fredrik Drotte
planchef

Mats Jakobsson
planarkitekt