

KAIRO, BÅTBYGGARTORP

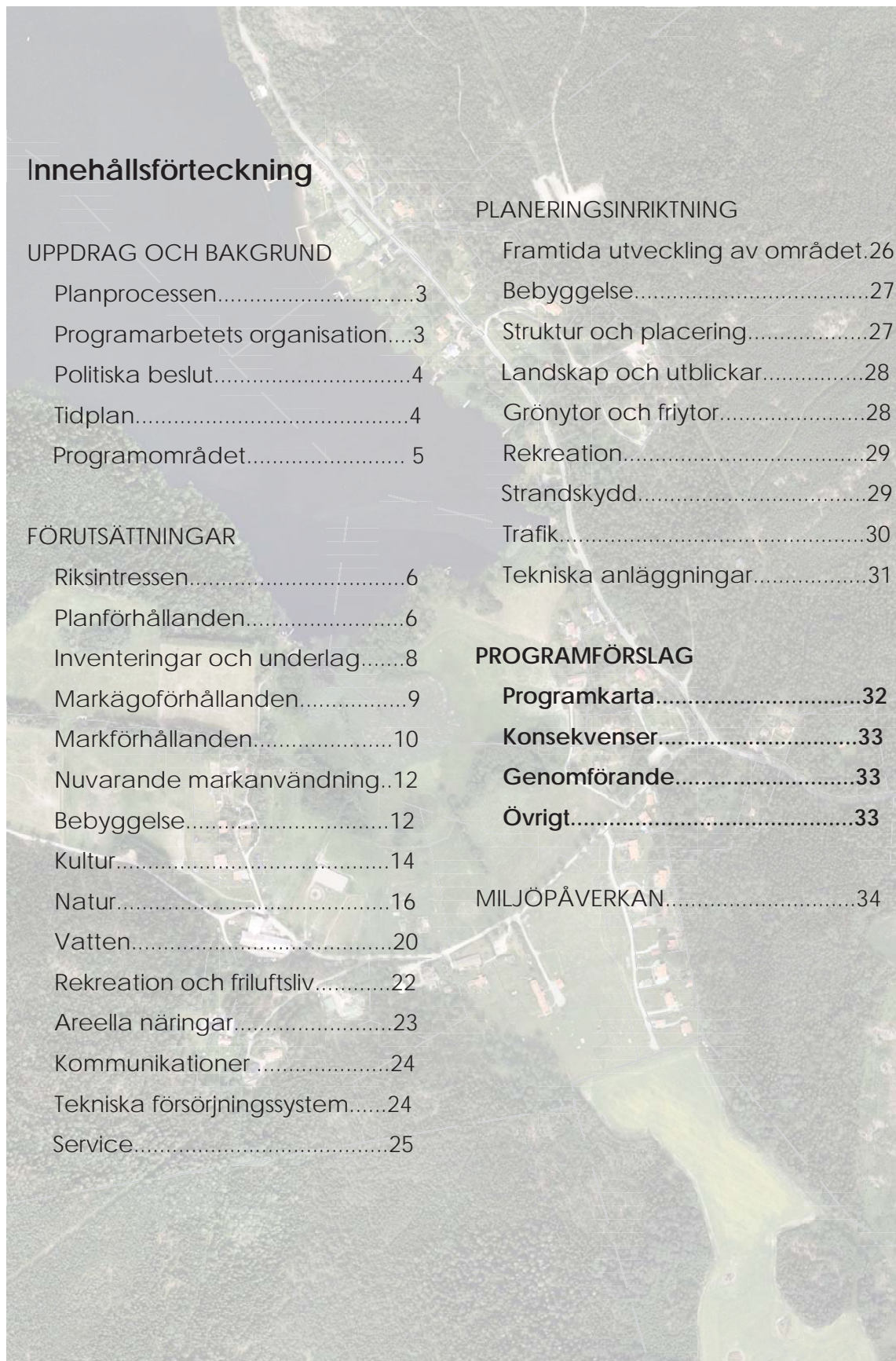


SKARVÄNGSKROKEN, HARVA

FÖRSLAG TILL PLANPROGRAM  
STADSBYGGNADSKONTORET-MAJ-2009



Upplands Väsby  
kommun



## Innehållsförteckning

<b>UPPDRAG OCH BAKGRUND</b>	<b>PLANERINGSINRIKTNING</b>
Planprocessen.....3	Framtida utveckling av området.26
Programarbetets organisation....3	Bebyggelse.....27
Politiska beslut.....4	Struktur och placering.....27
Tidplan.....4	Landskap och utblickar.....28
Programområdet.....5	Grönytor och friytor.....28
	Rekreation.....29
	Strandskydd.....29
	Trafik.....30
	Tekniska anläggningar.....31
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>PROGRAMFÖRSLAG</b>
Riksintressen.....6	<b>Programkarta.....32</b>
Planförhållanden.....6	<b>Konsekvenser.....33</b>
Inventeringar och underlag.....8	<b>Genomförande.....33</b>
Markägoförhållanden.....9	<b>Övrigt.....33</b>
Markförhållanden.....10	
Nuvarande markanvändning..12	<b>MILJÖPÅVERKAN.....34</b>
Bebyggelse.....12	
Kultur.....14	
Natur.....16	
Vatten.....20	
Rekreation och friluftsliv.....22	
Areella näringar.....23	
Kommunikationer.....24	
Tekniska försörjningssystem.....24	
Service.....25	



## UPPDRAG OCH BAKGRUND

### Planprocessen

Detta är ett planprogram för Harva-Skarvängskroken-Båtbyggartorp och Kairo. Ett program är första delen av detaljplaneprocessen, vilken regleras i Plan- och bygglagen (PBL). I programmet anges utgångspunkterna och inriktningen för det fortsatta detaljplanearbetet. En planprocess sker i flera steg med politiska ställningstagande mellan varje skede:

Syftet med ett program är att bredda kommunens beslutsunderlag och förbättra kunskaper på en övergripande nivå. Alla berörda ska få möjligheter till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. **Det är viktigt att kommunen så tidigt som**

















**möjligt får kunskap om olika problem och önskemål för att kunna ta hänsyn till dessa i planarbetet.** Detta sker i ett programsamråd då fastighetsägare, hyresgäster, förvaltningar, myndigheter och organisationer ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter programsamrådet ges två ytterligare tillfällen att lämna synpunkter; vid plansamrådet och under planutställningen.

#### PLANPROCESSEN

BN - BYGGNADSNÄMNDEN

KS - KOMMUNSTYRELSEN

KF - KOMMUNFULLMÄKTIGE

															
UPPDRAG KS/BN	PROGRAM- UTREDNING	BESLUT KS/BN	SAMRÅD	GODKÄNNANDE KS/BN	UPPDRAG KS/BN	SKISS O UTREDN.	BESLUT BN	SAMRÅD	BESLUT BN	UTSTÄLLNING	GODKÄN. BN	ANTAGANDE KF	ÖVERKL.	LAGA KRAFT	

### Programarbetets organisation

Från kommunen har en arbetsgrupp bestående av följande personer medverkat:

Jaan Aamisepp, planarkitekt, projektledare, stadsbyggnadskontoret  
 Florence Olsson, exploateringsingenjör, stadsbyggnadskontoret  
 Birgitta Hillblom, miljö- och hälsoskyddsinspektör, miljö- och hälsoskyddskontoret  
 Håkan Talling, miljö- och hälsoskyddsinspektör, miljö- och hälsoskyddskontoret  
 Carl Bachman, teknisk chef, Teknik & Fastighet  
 Nils Halvares, va-ingenjör, Teknik & Fastighet  
 Tomas Johansson, entreprenadingenjör, Teknik & Fastighet  
 Nils Oden, stadsträdgårdsmästare, Teknik & Fastighet

## Politiska beslut

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 kommunstyrelsen behandlat handlingsplanen.

Kommunstyrelsen godkände den 2 juni 2008 att handlingsplanen för de västra kommundelarna används som underlag för fortsatt planering. Samtidigt beslöt kommunstyrelsen att uppdra åt stadsbyggnadskontoret

- att upprätta förslag till fördjupad översiktsplan för område väster om Njurstatorp, norr om Mälarvägen, öster om Kairo-Båtbyggartorp-Skarvängskroken- Harva, samt i norr inkluderande Sättra naturreservat.
- att upprätta förslag till fördjupad översiktsplan för område i kommunens sydvästra delar, inkluderande Söderby, Vällsta, Vällstatippen, Edstippen, Vällstaverken mm.
- att upprätta förslag till program för detaljplan för område väster om Ägget med utgångspunkt från Översiktsplanen.

## Planområde

Programområdets läge i kommunen och dess avgränsning framgår av bifogade kartor. Området omfattar Harva, Skarvängskroken, Båtbyggartorp och Kairo med omgivningar. Området är 45 ha stort, varav 8 ha utgör vatten.

Områdets avgränsning har valts strikt utifrån befintlig "ianspråktagen" mark och vatten. Syftet är att ge frihet för det parallellt pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för området mellan Ägget och Kairo.

## Tidplan

Programsamråd beräknas ske under sommaren 2009. Ett detaljplaneförslag beräknas kunna skickas ut för samråd under hösten 2009 följt av en utställning efter årsskiftet 2009/2010. Planen kan därefter antas av kommunfullmäktige under försommaren 2010.





Planområde



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintresse

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 turismens och friluftslivets intressen skall särskilt beaktas.

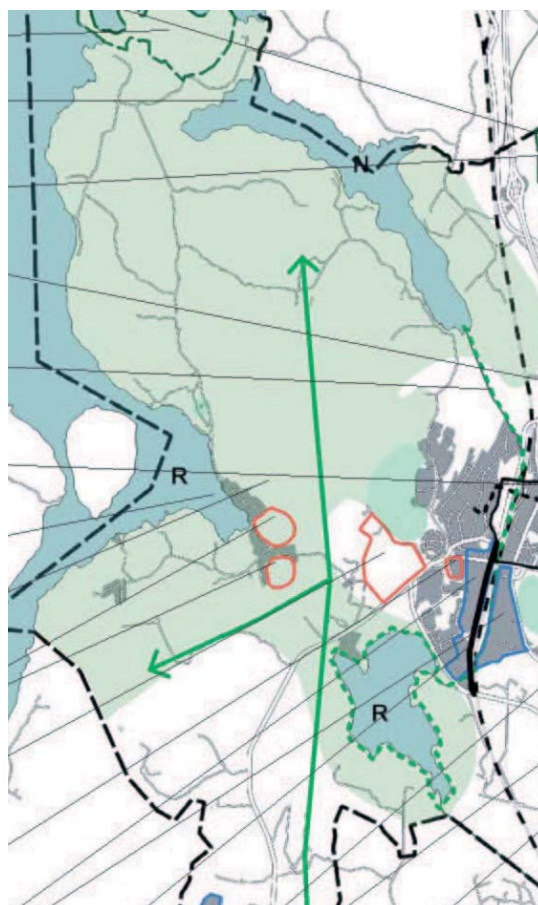
Riksintresset för Arlanda flygplats influensområde berör inte området.

Rekommenderade störningsnivåer från Kungsängens skjutfält berör ej planområdet.

### Planförhållanden

#### Översiktsplan

I gällande Kommunplan (KP), antagen av KF 2005-12-19 är området söder om Båtbyggartorp samt området söder om Tegelhagen utpekade som utvecklingsområde för bostäder. I KP står att "I områdena runt Båtbyggartorp och Tegelhagen bör en särskild studie egenomföras för att belysa förutsättningarna för områdets utveckling".



Del av Översiktsplan 2005

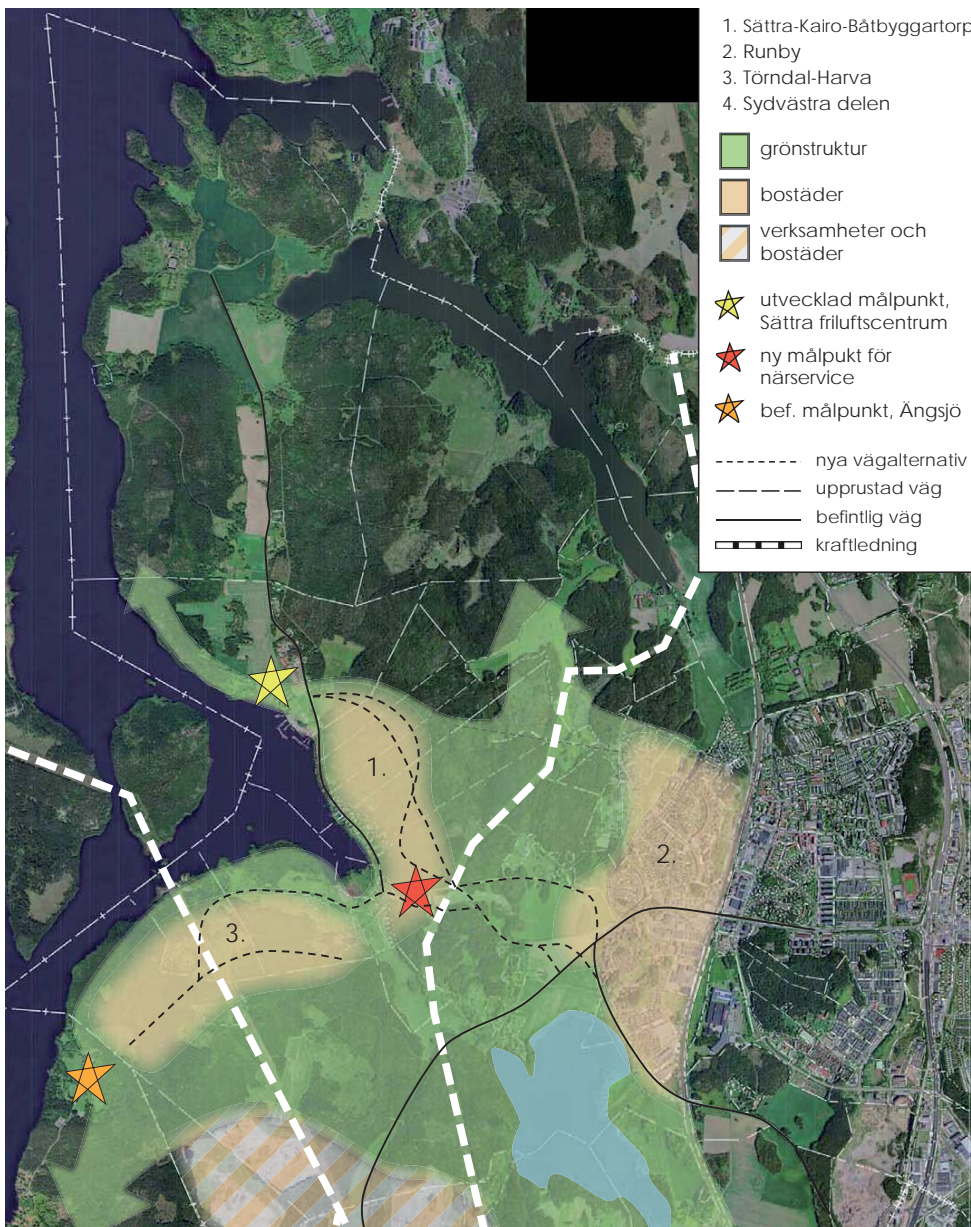
### Handlingsplan för västra kommundelarna

Handlingsplanens syfte är främst att översiktligt bedöma en framtida utveckling och markanvändning för kommunens västra delar, med bakgrund av områdets förutsättningar och möjligheter. En kommunal-ekonomisk bedömning bifogas.

### Detaljplan

I området finns två "detaljplaner":

- En avstyckningsplan för Lövsta 2:4 och Runby 2:12 (Båtbyggartorp) som fastställdes 1944-12-21 och som gäller som detaljplan utan genomförandetid.
- En byggnadsplan för Runby Nedra 1:5 m.fl. som vann laga kraft 1967-12-28 och saknar genomförandetid.



Markanvändningsskiss (Handlingsplan)



## Inventeringar och underlag

### *Landskapsanalys*

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.

### *Naturinventering*

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

Naturinventeringen ger

- en god bild av de värden för biologisk mångfald och geologi som finns i kommunen
- en god bild av dessa värden känslighet för påverkan samt i vilken grad de är beroende av skötsel
- en bild av väsentliga ekologiska spridnings samband inom kommunen, samt samband med den regionala grönstrukturen (se Landskapsanalys Upplands Väsby- västra kommundelarna)

### *Mälarstrandsinventering*

En karaktärisering av Mälarstranden i Upplands Väsby kommun har utförts av Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB (2007-02-02). Arbetet utgör en beskrivning av Mälarstranden 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.







*Kairobadet från söder*

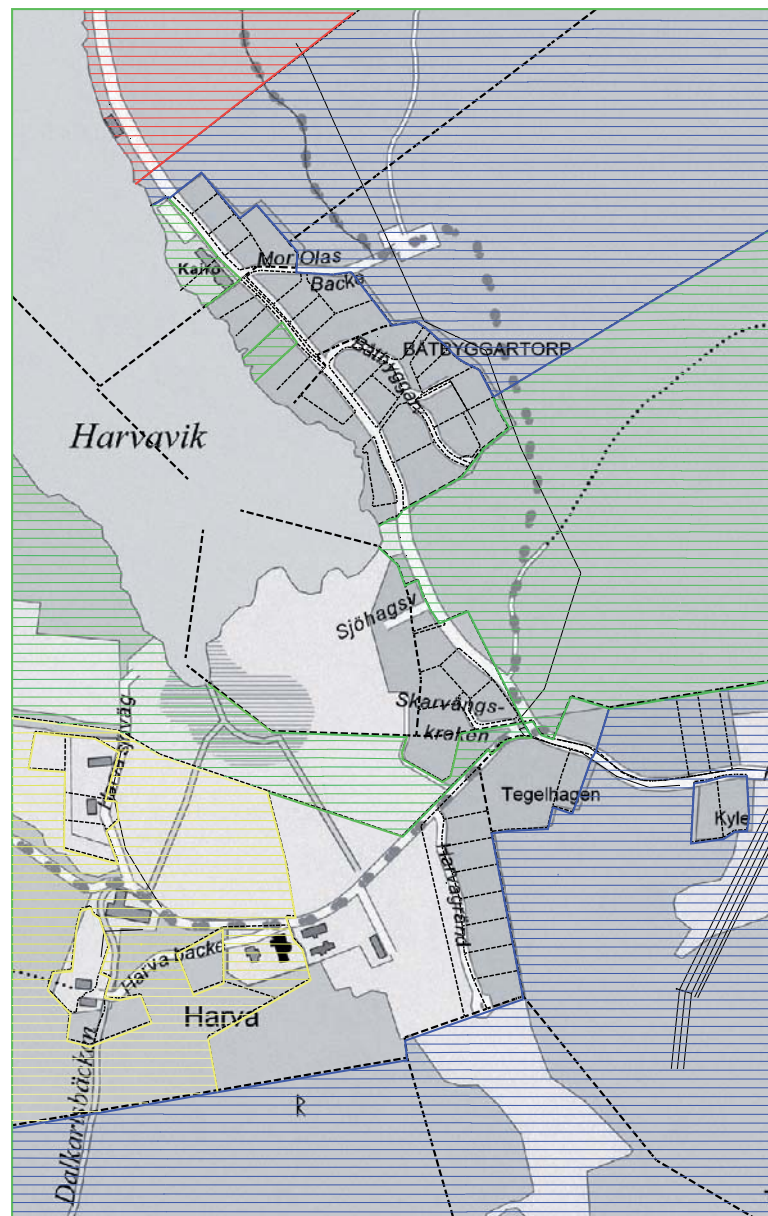
## Markägoförhållanden

Upplands Väsby kommun äger fastigheterna:  
Harva 1:3, Nedra Runby 1:1, Nedra Runby  
2:11, Nedra Runby 2:107 och Nedra Runby  
2:109.

Större markägare

-  Carl de Geer
-  Carl Curman
-  Upplands Väsby kommun
-  Harva

I övrigt är det främst enskilda markägare.



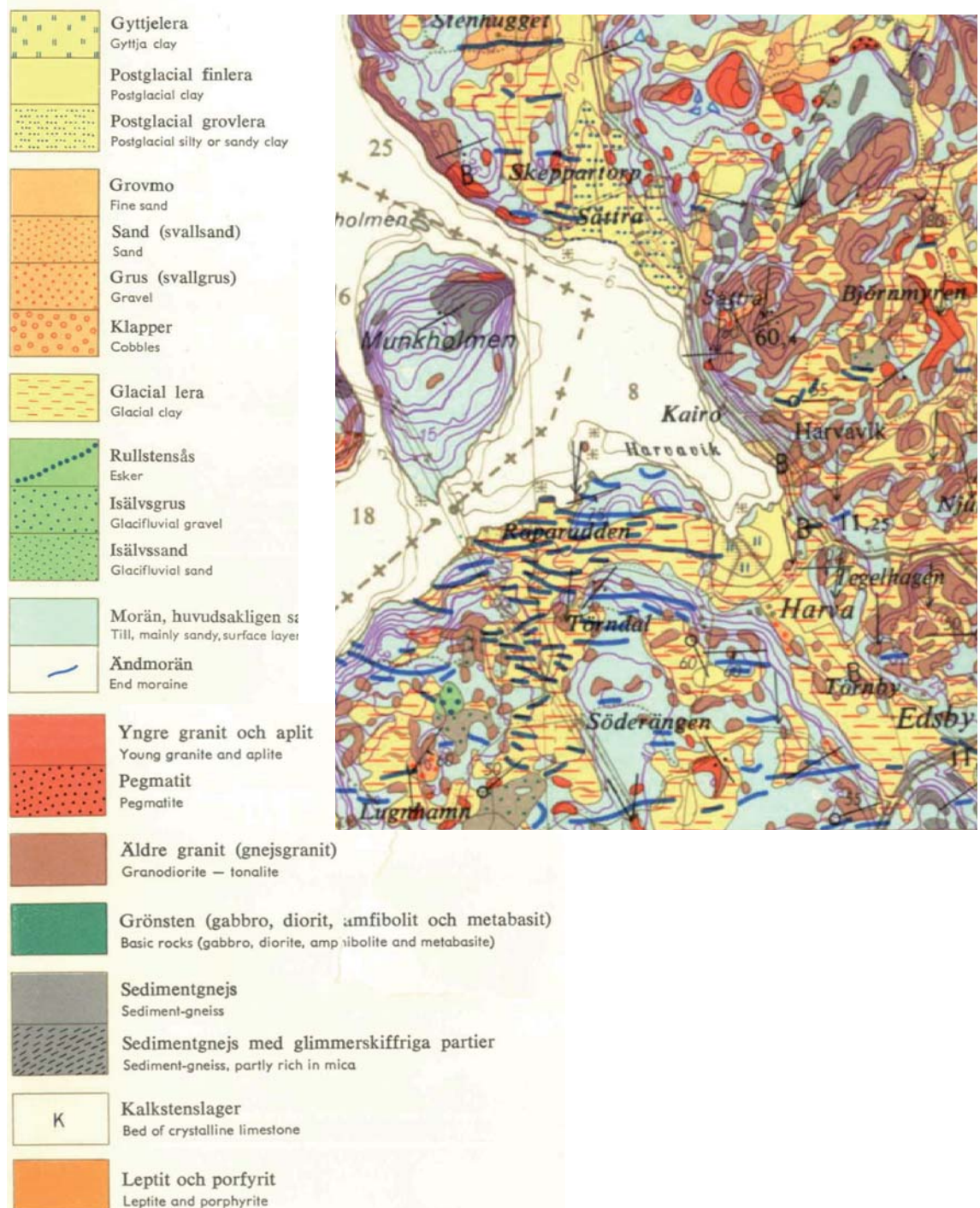


## Markförhållanden

### Geologi

De geologiska förutsättningarna framgår av Sveriges Geologiska Undersöknings redovisning i det geologiska kartbladet Uppsala SV (1970).

Områdets norra och östra delar har i huvudsak goda grundläggningsförutsättningar. Området närmast Harvaviken är gammal sjöbotten.



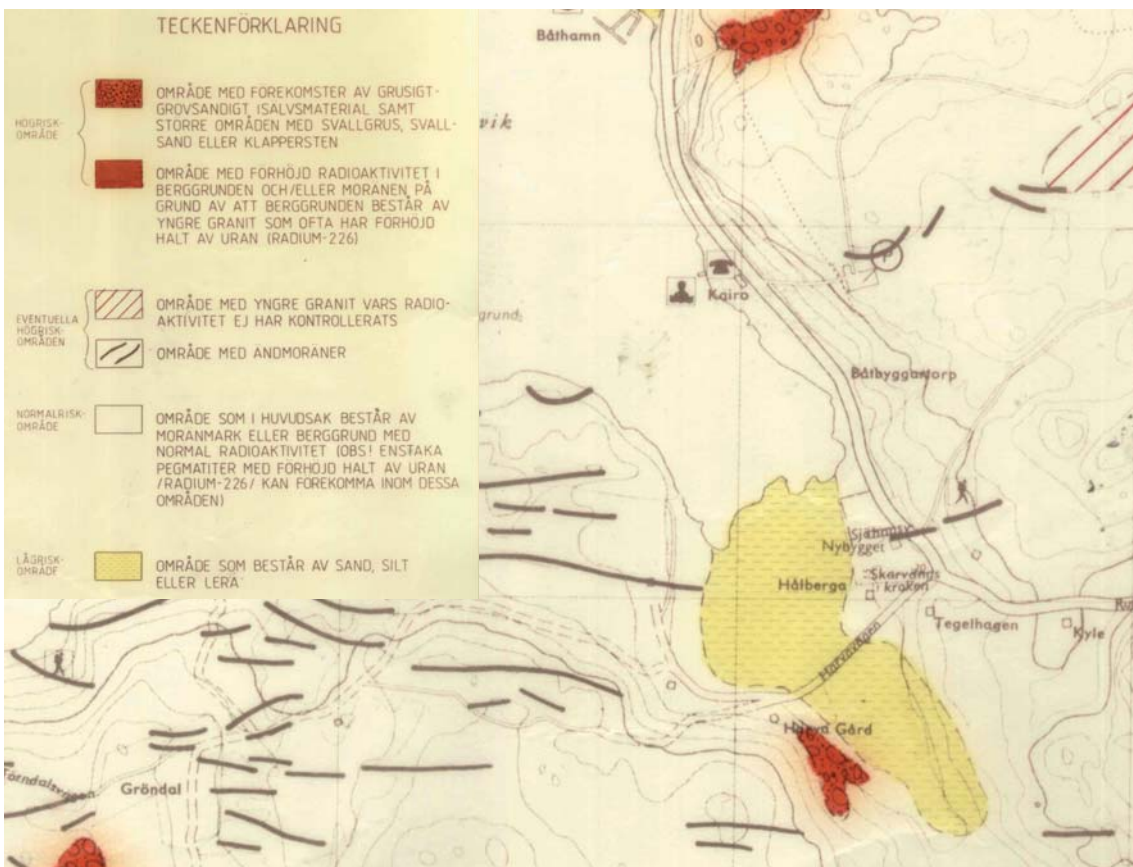


## Markföroreningar

Vid Båtbyggartorp har tidigare funnits en sjöplacerad bensinstation. Det är oklart vilka markföroreningar denna har orsakat.

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. Det är särskilt viktigt vid byggande i mark som tidigare har varit bebyggd eller på annat sätt har varit ianspråktagen.

## Radon



## Nuvarande markanvändning

Harva, Skarvängskroken, Båtbyggartorp och Kairo är ett område med sammanhållen bebyggelse. Nedra Runby 2:107 och Nedra Runby 2:109 är Kairo konferensanläggning och badet är kommunens största badplats.

## Bebyggelse

Programområdets bebyggelse är i huvudsak bostadshus, orienterade i nordvästlig riktning för att utnyttja den fördelaktiga utblicken mot Mälaren eller det öppna landskapet. Utblickarna förstärks av topografin som utgör en relativt kraftig sluttning mot sydväst, samt av Runsavägen som är tillfart till fastigheterna i området. Området Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken har ca 40 bebyggda fastigheter.

Även Harva-områdets bebyggelse följer sluttningen i den östra delen, medan övrig bebyggelse anpassas till bergsryggen mot nordost samt de strandängar som ligger norr om Harvavägen. I Harva-området finns ca 20 bebyggda fastigheter.

Tomterna inom området har en areal som i regel är minst 1500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen i området har vuxit fram från början av 1900-talet och påverkats av skiftande behov. Fortfarande finns flera fritidshus, medan merparten är permanentbostäder. Dessutom finns Kairos konferensanläggning samt en förskola (Harva) för 1-5 år, 1 avdelning (20 barn). I slutet av 1920-talet fanns ett pensionat med anknytning till nuvarande permanentbostad på fastigheten Övra Runby 2:130. Tidigare fanns även en lanthandel på fastigheten Båtbyggartorp 2:1. Ett flertal sportstugor och fritidshus finns från 1930-40 talet, egnahemshus från 1920-talet, vitputsade villor från 1950-talet, tegelvillor från 1970 och träpanelvillor från 1980-talet och framåt.

Den successiva utbyggnaden i området, med varje tids karaktäristiska drag, ger området ett heterogent intryck. Historiskt kan det ligga ett värde i att se det relativt begränsade områdets utveckling sedan 1900-talets början i decenniernas förändring av byggnadstraditioner.



*Kairo konferens och bad*



*Övra Runby 2:130*

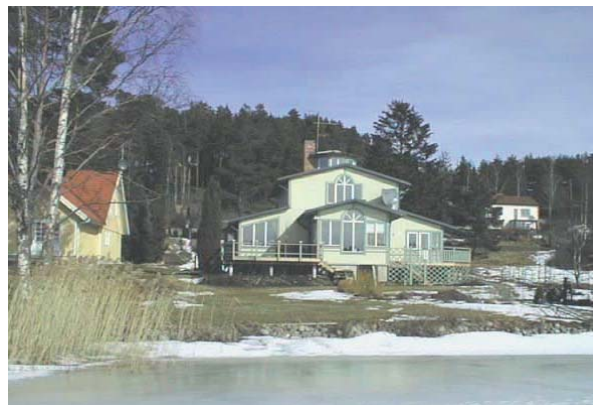




*Båtbyggartorp 1:2*



*Båtbyggartorp 1:1*



*Nedra Runby 2:3*



*Nedra Runby 2:9*



*Övra Runby 9:1*



*Nedra Runby 2:14*



*Båtbyggartorp 1:9*

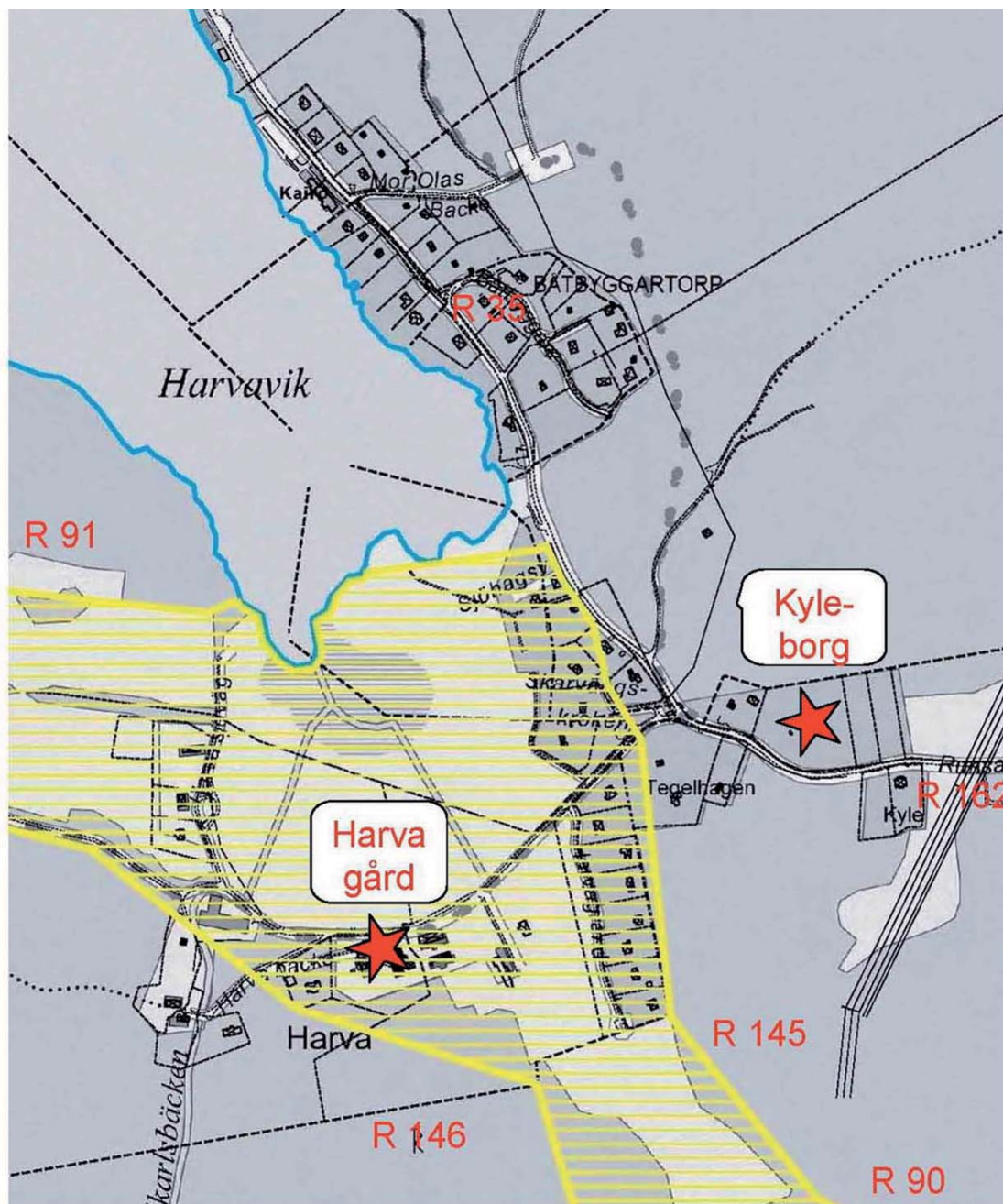
*Exempel på bebyggelse i området*



## Kultur

*Helhetsmiljö Södra Ed (Ed socken)*

Helhetsmiljön omfattar den gamla centralbygden i Eds socken kring Edssjön. Bebyggelsen domineras av de små herrgårdarna Edsby, Harva, Bisslinge, Älvsunda och Antuna. (*Upplands Väsby - kulturhistoriska miljöer 1988, s 66*)



### Förklaringar

- Kulturmiljö av regionalt intresse (RUFS)
- Särskilt värdefulla kulturminnen (Kommunplanen)
- Kända fornlämningar

*Särskilt värdefulla kulturminnen*

**Harva 1:1, Harva gård (herrgård).** Harva är belagt i de skriftliga källorna först 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 fått romantiska stildrag. Fasaden är slätputsad med kraftigt markerade hörnkedjor. Sadeltaket är vinklat och klätt med plåt. I nordost finns ett fyrkantigt tron med topp-tak 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 (Äldre bildade kvinnors vilohem UPA) 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*). Ej skyddat.

*Harva gård**Annexet vid Harva gård**Utsikt norrut från Harva gård**Fornlämningar/minnen*

Inom planområdet finns fornlämning RaÄ 35 som är ett område med natur- och röjningssten. Fornlämningarna berör fastigheterna Båtbyggartorp 1:3 – 1:8, 1:10 – 1:11. På höjden SSV Harva gård finns fornlämning RaÄ 146 som är en stensättning och ligger på fastigheten Harva 1:4. Ca hundra meter öster om Kyle ligger RaÄ 162, en torpgrund på fastigheten Edsby 1:1.



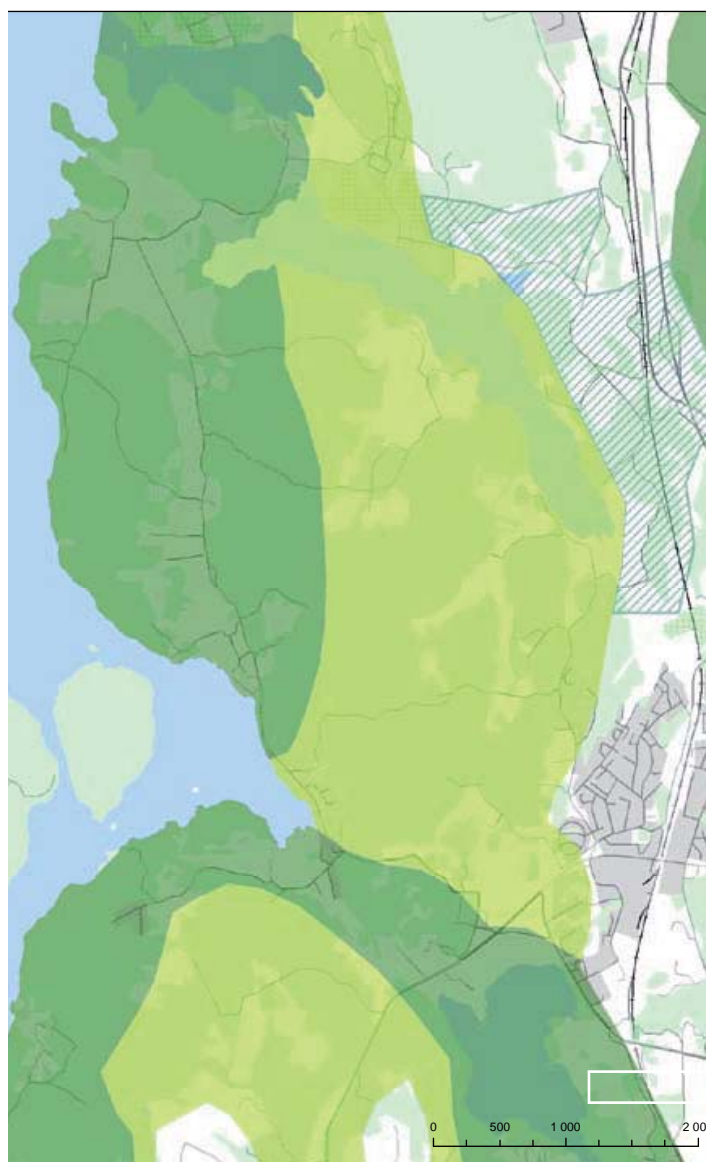
## Natur

Landskapet i Upplands Väsby är ett typiskt för Mälardalen, med småbruten topografi, skogsklädda låga bergknallar, sjöar, hagar och stränder i ett sprickdalslandskap. Området runt Harva-Skarvängskroken-Båtbyggartorp och Kairo är ett populärt strövområde för kommunens invånare.

### *Den regionala grönstrukturen*

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.



### *Beteckningar*

-  Värdekärnor
-  Kilområden
-  Länkområde

*Del av Järvakilen*



### *Biotopskydd*

Direkt norr om planområdet finns en nyckelbiotop (skog).

Harva allé omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken (kap 7§11).

### *Annat område av särskilt intresse*

Harvaskogen, Harvagrund och del av Harvaviken.

Sydvästra delen av planområdet tangerar detta område som är ett kulturpräglad landskap med omväxlande gammal skog och till stora delar oexploaterade Mälarstränder. Bland landets rikaste förekomster av de Geermoräner. Hagar med stora enar, fin torrbacksflora, ädellövskog och mycket ålderdomliga stenrösen. Några delar betas för närvarande av hästar och en del har sedan länge uppnått ett naturskogstillstånd.



### Strandskydd

Strandskyddet omfattar 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. (Vattenplanen s 15).

Strandskydd motsvarande 100 meter råder i princip inom hela området. Undantag utgörs för gällande detaljplan vid Skarvängskrokan där inget strandskyddsförordnande råder, samt för Mälarstranden väster om sydligaste delen av Harvaviken där Mälarstrandens strandskydd motsvarande 300 meter vidtar.





### Naturinventering

Den naturinventering som genomförts av Ekologigruppen AB visar följande.

Område 166 som ligger inom planområdet har klass 3 dvs högt naturvärde av kommunalt intresse och utgörs av allén. Område 9 som ligger norr om planområdet har klass 2 dvs mycket högt naturvärde av länsintresse och utgörs av talldominerad barrblandskog. Område 121 söder om planområdet har klass 3 dvs högt naturvärde av kommunalt intresse och utgörs av gallrad barrskog med stort inslag av medelålders till gammal grov asp.



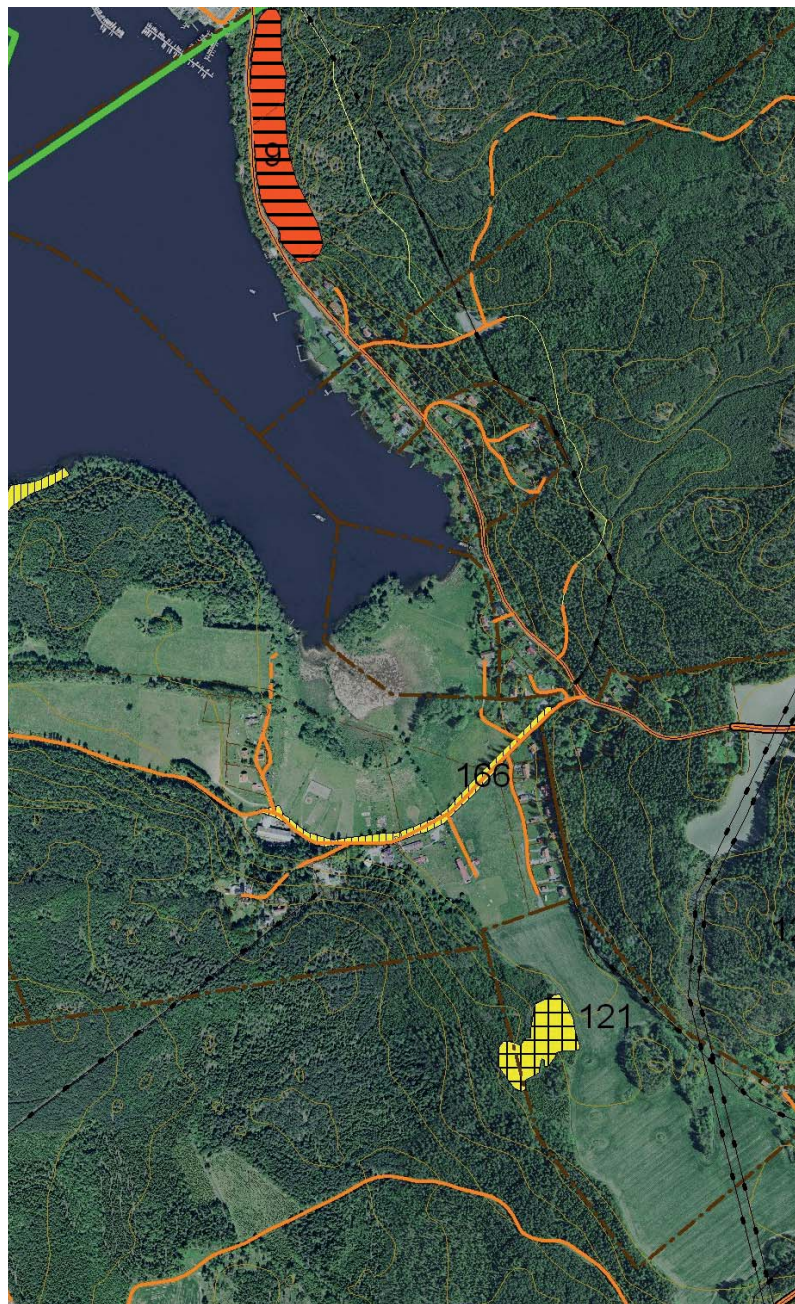
Klass 2

Objekt med förekomst av arter och strukturer som endast finns i ett begränsat antal/areal i Stockholms län. Exempelvis nyckelbiotoper, naturliga gräsmarker som hävdas eller tills nyligen har hävdats. Ädellövsskogar med flerhundraåriga träd. Förekomst av rödlistade arter och indikatorer.



Klass 3

Objekt med förekomst av arter eller strukturer som endast finns i ett begränsat antal i kommunen. Områden med strukturer men utan förekomst av rödlistade arter eller signalarter.



Utdrag ur naturinventeringen

## Vatten

Mälaren är i sin helhet upptagen som ett riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, och turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Mälaren utgör också dricksvattentäkt för 1,6 miljoner människor. Samtidigt är Mälaren också recipient för olika typer av utsläpp. (Vattenplanen s 38)

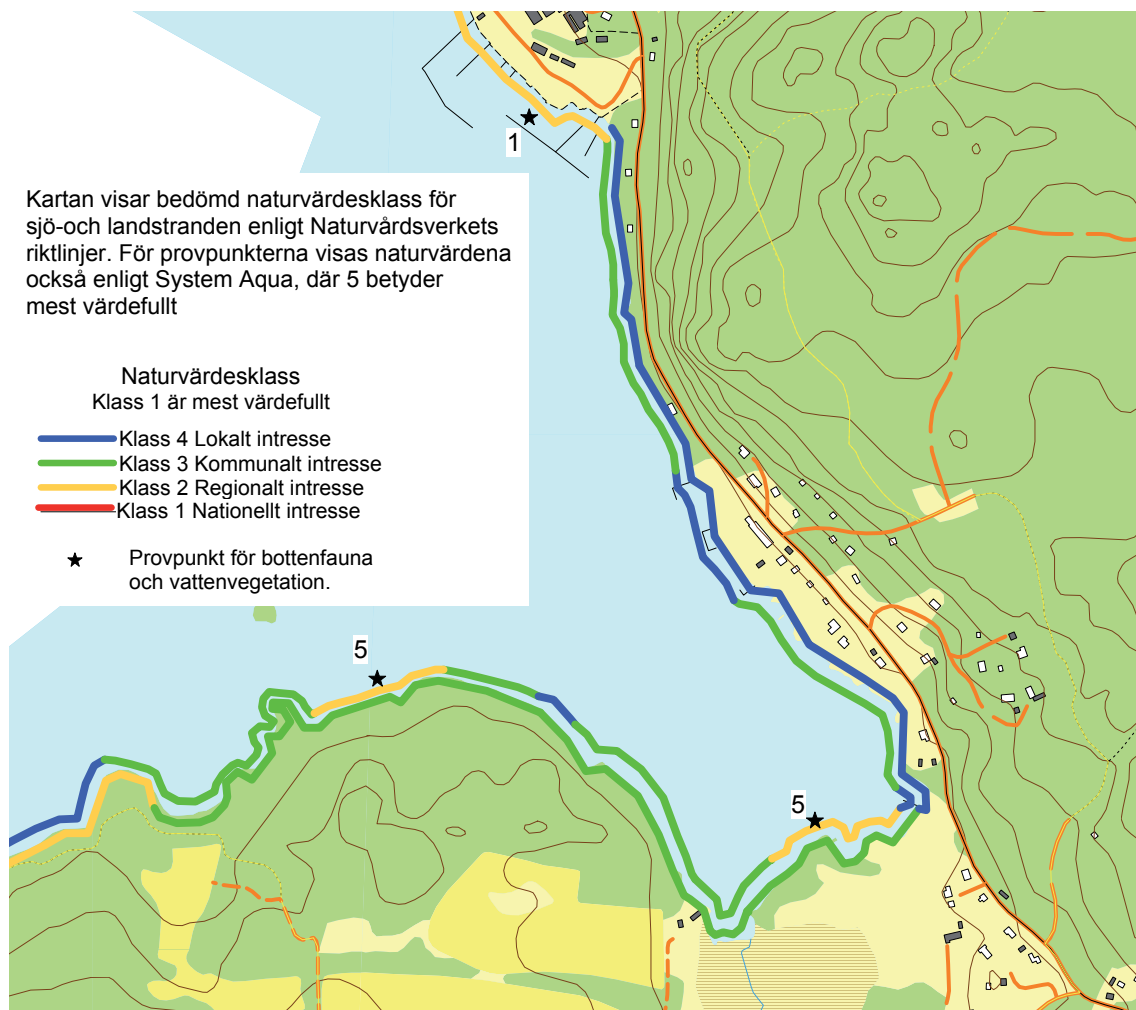
### *Mälärstrandens inventering*

En karaktärisering av Mälärstranden i Upplands Väsby kommun har utförts av Ekologigruppen AB och Naturvatten i Roslagen AB (2007-02-02). Arbetet utgör en beskrivning av Mälärstranden 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.

Mälärstrandsinventeringen 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.

Stranden från Skarvängskroken och norrut har lokalt/kommunalt intresse och har en lägre känslighetsgrad.

Det finns en oreglerad skogsbäck i Harvaområdet.



Utdrag ur mälärstrandsinventeringen



### Översvämningsrisk

Risker för översvämnung finns i princip efter hela Mälärstranden. Särskilt påtagligt är detta i Harvaviken. De scenarior som vanligen utgör planeringsunderlag grundar sig på 100-årsregn eller 10000-års regn. Om detta skulle inträffa beräknas Mälaren stiga med 1,25 respektive 2,3 meter.



Översvämnung vid 100-årsregn



Översvämnung vid 10000-årsregn

## Rekreation och friluftsliv

Upplands- och Sverigeleden passerar genom planområdet, i huvudsak i strandnära lägen. Långtomtastigen sträcker sig från parkeringen vid Mor Olas backe till Runby (under gynnsamma omständigheter körbar med bil). I skogen mellan planområdet och Runby finns ett flertal motionsspår. Kairobadet ligger inom planområdet.





I landskapsanalysen finns redogjort för ett flertal parametrar som utgör grunden för nedanstående sammanfattande analyskarta. 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.



## Areella näringar

### Jordbruk

Området är relativt snävt avgränsat för att innehålla befintlig bebyggelse i Kairo, Båtbyggartorp, Skarvängskorke och Harva. Icke ianspråktagen mark för planerade planprovningar ingår i en fördjupad översiktsplan benämnd "Resan från Ågget till Kairo", vilket kommunstyrelsen gav uppdrag för den 2 juni 2008. Detta innebär att planområdet inte inrymmer jordbruksmark i egentlig mening och att det öppna landskapet kring främst Harvaviken upplåtes för bete, trädgårdsodling mm. I den sydligaste delen övergår marken till jordbruksmark i en smal dalgång ner mot Edssjön och mindre lyckor finns även i väster om Harva.

### Skogsbruk

Planområdet inrymmer ingen egentlig skogsmark. Däremot gränsar det till större skogsområden i öster, söder och västerut.

### Hästhållning

En mindre verksamhet för hästhållning finns i anslutning till Harva gård.

## Kommunikationer

### *G/C trafik*

Längs Runsavägen finns ingen separat G/C-väg och vägen är ej heller belyst. Det finns en G/C-förbindelse mellan Kairo och Runby, Långtomtastigen men ej heller denna är belyst.

### *Kollektivtrafik*

SL trafikerar ut till Runsa med buss 532, vardagar är det 8 avgångar/vardag, 5 avgångar/lördag och 3 avgångar/söndag i båda riktningarna.

### *Biltrafik*

Planområdet trafikförsörjs av Runsavägen via Mälärvägen. I dagsläget är Runsavägen smal, kurvig och trafikosäker. Situationen är mest påtaglig under sommaren, då trafiken till Kairobadet är stor och vägen har för låg standard och trafiksäkerhet.

## Tekniska försörjningssystem

### *Vatten- och avlopp*

Kommunal vatten- och avloppsförsörjning finns såväl markförlagd (Harva, Skarvängskroken) som sjöförlagd (Båtbyggartorp, Kairo). Ledningarna har begränsad kapacitet. I dagsläget, oktober 2008, finns 42 enskilda avloppsanläggningar fördelade på 26 fastigheter. Dessa fastigheter har egen vattenförsörjning i form av borrhållare eller grävda brunnar. Trakterna som dessa är fördelade på är Harva, Nedra Runby, Båtbyggartorp, Övra Runby och Edsby.

Pumpstationer som leder avloppsvatten till kommunalt spillvattennät finns vid Kairo och vid Skarvängskroken. Bostäder och verksamheter vid Harva gård, Harvagränd, och Skarvängskroken samt Kairo konferensanläggning och några privata fastigheter vid Båtbyggartorp är påkopplade på detta system.

Trots konstaterade brister, främst vid Båtbyggartorp har man av kapacitetsskäl inte kunnat ansluta fler fastigheter till pumpstationerna. Ett fåtal av de enskilda avloppsanläggningarna saknar idag egentlig rening och utgör en föroreningsbelastning för Harvaviken och

en risk för badvattenkvaliteten enligt miljö- och hälsoskyddskontoret..

### *Dagvatten*

Något samordnat omhändertagande av dagvatten föreligger inte.

Kommunen har en antagen dagvattenpolicy från september 2001, samt en bilaga till denna från maj 2007.

### *Avfall*

Sophämtningen sker via enskilda behållare. Närmaste återvinningsstation för förpackningar ligger vid Finnvids väg ca 3 km från de centrala delarna i området.

### *Energi*

Bebyggelsen i området är i huvudsak uppvärmt med el.

### *Fjärrkyla*

Sigtuna Fastigheter AB, dotterbolag till Fortum, har tillstånd enligt Miljöbalken att nyttja vatten från Mälaren för produktion av fjärrkyla på företagets anläggning Vilundaverket i Upplands Väsby. Vattenintaget sker vid fastigheten Harva 1:3 som ägs av kommunen.

### *Kraftledningar*

Öster om området passerar en 10 kV luftledning. I sydöstra delen, omedelbart utanför planområdet passerar 220 kV luftledningar (Svenska Kraftnät) och 130 kV luftledningar (Banverket).

### *Tele- och datakommunikation*

Bebyggelsen i området har teleanslutning och därmed möjligheter till datakommunikation.



## Service

### *Allmän*

Barnomsorg finns t ex i Harva, Prästgårdsmarken och Lövstavägen. Låg-, mellan- och högstadieskola finns vid Runby skola. Gymnasieskola finns för närvarande vid Väsby centrum, men planeras omlokaliseras till kvarteret Messingen vid pendeltågsstationen.



### *Kommersiell*

Närmaste kommersiell service finns vid Runbyrondellen, ca 3 km, där en mataffär och en bensinstation ligger. Till Väsby centrum där övrig kommersiell service finns är det ca 5 km. Butiker finns även längs Centralvägen.



## PLANERINGSINRIKTNING

### Framtida utveckling av närområdet

#### *Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken.*

Området har etablerats sedan 1900-talets början, med kompletteringar under decennierna fram till idag. Bebyggelsen är av naturliga skäl heterogen och detta är ett uttryck för områdets historia. Fortfarande finns fritidshus bland de dominerande permanentbostäderna. Något särskilt enskilt antikvariskt bevarandevärde bedöms inte föreligga.

Karaktären kännetecknas också av de förhållandevis stora tomterna, samt att bostadshusens långfasader naturligt riktar sig mot vattnet av såväl utsiktsskäl, som topografiska förutsättningar.

Den befiintliga byggelsens materialval, form och färg saknar enhetlighet. Det kan därför vara svårt att ge riktlinjer för kommande bebyggelse.

#### *Harva.*

Dalgången mellan Harvaviken-Edssjön och med våtmarken (avgränsad av Harvavägen) kring Harvaviken är tydliga landskapsrum i

området. Viss bebyggelse är redan etablerad i dalstråket, särskilt utmärkande är de åtta enbostadsfastigheterna efter Lilla Harvavägen (från 1990-talet) samt förskolan med tillhörande enbostadshus öster om Harva gård. Bebyggelsen vid Lilla Harvavägen är en tydlig förlängning av densamma vid Skarvängskroken och följer samma terrängformationer. Denna bebyggelse förstärker delvis det "urbana" dalstråket. Ytterligare bebyggelse i anslutning till dalstråket behandlas med omsorg.

Harva gård med sin karaktäristiska huvudbyggnad från slutet av 1800-talet, har ett byggnadsantikvariskt värde. Förutom huvudbyggnaden betecknas annexbyggnaden, magasinbyggnaden och "Lilla Harva" som värdefulla, medan ladugården är intressant. Gårdsmiljön "efter vägen" bör hållas intakt. Eventuell tillkommande bebyggelse lokaliseras till skogsbyn eller i skogen i anslutning till befintliga byggnader. Bebyggelse anpassas efter terrängformer och vegetationsbyn.



*Harvavägen vid Harva gård*



## Bebyggelse

Bebyggelsen i hela programområdet kan indelas i två karaktärer. Dels området i Harva som ges karaktären av en successiv utvecklad landsortsbebyggelse, dels området kring Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken som karaktäriseras av fritidshus som med tiden ändrar användningen till permanent boende. Båda karaktärerna beskriver historien i området och kan utgöra ett historiskt skelett till den framtida ganska omfattande utvecklingen av de västra kommundelarna. Området kan bilda en sammanhållande, attraktiv kärna till den stadsdelen.

För att behålla karaktären tillåts en försiktig förtätning, vilket historiskt stämmer överens med områdets karaktär.

Dessa uttryck ska i princip bibehållas, samtidigt som ändamålet kan fortsätta att övergå till permanentboende. Det innebär att byggrätterna bör medge detta, men att en viss återhållsamhet kan eftersträvas. Endast en försiktig förtätning kan accepteras och minsta tomtstorlek bör inte underskrida 1500 m<sup>2</sup>.

Krav kan ställas i bygglovskedet på materialval, form och färg så att utformningen harmonierar med omgivande bebyggelse där så är möjligt. Färgval bör vara återhållsam för att ge miljön företräde.

Intill Harva gård ligger en förskola med en avdelning (20 barn). Inom Runbyområdet bedöms i dagsläget att en betydande brist på förskoleplatser kommer att föreligga fram till år 2019.



*Runsavägen norrut*

## Struktur och placering

Strukturen i området samt placering av byggnader och funktioner ska dra fördel av de möjligheter som ges av befintlig natur, terräng och vegetation. Den väl etablerade växtligheten på tomterna bör behandlas försiktigt vid om- och tillbyggnader, men även för ny bebyggelse. Nya byggnader på tidigare bebyggda tomter bör om möjligt placeras på eller i anslutning till tidigare grunder för att värna om växtligheten. Suterrängvåning är en möjlighet att anpassa byggnader till topografin.

Topografin innebär att tillgängligheten till vissa fastigheter får en låg standard. De lokala tillfartsvägarna får stundtals en oönskad kraftig lutning, samtidigt som tomttillfarterna såväl sikt- som funktionsmässigt inte uppfyller grön standard. Detta innebär noggranna studier i bygglovskedet för att uppfylla de övergripande målen för området vad beträffar bevarandet av natur och närmiljö och bostadens sedvanliga funktionskrav.



*Vy från Harvavägen söderut*

## Landskap och utblickar

Landskapets karaktär ska vara överordnad vid utnyttjandet av mark och vatten i område. Utblickarna mot Mälaren tas till vara i största möjliga utsträckning. Upplevelseplatser anordnas i vattenbrynet för allmänheten där så är möjligt.

## Grönytor och friytor

Området omges av omfattande vatten- och naturresurser, resurser som utgör områdets stomme och attraktivitet. Med initierad utveckling av de västra kommundelarna där bland annat en utbyggnad av Kairohöjden ingår, är det viktigt att bevaka befintliga boendes frihet att nå grön och vattenområden.



*Vy från Harvavägen norrut*





## Rekreation

Kairobadet är kommunens stora utebadplats och ligger i norra delen av området. Den är välfrekventerad under sommartid, men även utgångspunkt för bland annat skridskoåkning vintertid. Badet ligger på samma fastighet som en konferensanläggning. Arealen är relativt begränsad av Runsavägen och intilliggande fastigheter. På sikt kommer badet sannolikt att behöva flyttas.

## Strandskydd

Strandskyddet på landutgår i de delar som kommer att regleras i detaljplan. Det berör främst strandremsan i Kairo- och Båtbyggartorpsområdet. Marken är redan ianspråktagen som tomtmark. Som kompensation för det allmänna intresset, anordnas tre till fyra parksläpp ner till vattnet från Runsavägen.

Strandängarna söder om Harvaviken avses inte att detaljplanepåverkas, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar där.



*Kairobadet*

## Trafik

### *G/C trafik*

Gång- och cykeltrafik på dessa trafikanters villkor på den "gamla" Runsavägen. Upplandsleden som passerar området får en mindre förändring av sträckningen öster om Skarvängskroken.

### *Kollektivtrafik*

Vid en eventuell utbyggnad uppe i skogen väster om området motsvarande ca 1000 lägenheter, bedöms busstrafiken kunna förstärkas.

### *Biltrafik*

Runsavägens funktion kan på sikt förändras till att bli lokalgata, med i huvudsak tillfart till fastigheterna i området. Trafiken ska ske på de gåendes villkor. Förutsättningen för detta är att en ny väg, som tar om hand trafikbehovet till Sättra och Runsa, byggs öster om programområdet.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan behöva utföras. Mindre åtgärder genomföres för befintliga lokalgator med anslutning till Runsavägen, för att förbättra funktionen. Även tomtfarter behöver åtgärdas.

Huvudmannskapet för lokalgatorna in i området kommer att diskuteras i detaljplaneskedet.

Harvavägen som är en smal grusväg försörjer förutom Harva, även Törndal. Den lämnas i stort oförändrad. Åtgärder behöver vidtas med allén för att förbättra naturvärdena.

Vägbredder och vägområdets utbredning kommer att studeras i detaljplaneskedet. Förutom för gatornas underhåll, ska det vara möjligt att förlägga allmänna va-ledningar i gatumark, vilket kräver en vägbredd motsvarande 7 meter.

### *Angöring*

Angöring finns till Kairobadet. Angöring för dem som vill promenera i området finns vid kommunens parkering vid Mor Olas backe. Vid en eventuell flytt av Kairobadet övergår marken till annan användning.



*Runsavägen mot norr*



*Runsavägen mot Kairo*



*Båtbyggavägen*



*Harvavägen mot Harva gård*



### *Parkering*

Bebyggelsen har krav att tillgodose biluppställning på den egna tomten motsvarande 2 bilplatser per fastighet.

## Tekniska anläggningar

### *Vatten- och avlopp*

Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Kommunens nät bedöms ha kapacitet för såväl befintlig bebyggelse som föreslagna förbyggnader. Sjöledning för avlopp i Harvaviken bör på sikt ersättas med LTS-system för varje fastighet, med anslutning till en gemensam ledning i Runsavägen.

Möjligheten att på sikt även ansluta Törndalsområdet kommer att undersökas i detaljplaneskedet. Tekniskt är det möjligt, men ekonomiskt behöver frågan utredas vidare

### *Dagvatten*

Dagvatten omhändertas lokalt och i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen sker med uppsamling av enskilda behållare för varje fastighet. En hög grad av källsortering eftersträvas på sikt. En återvinningsstation planeras i det eventuella nya bostadsområdet i öster och dess lokalcentrum.

Med hänsyn till områdets topografi kan det ur hanteringsynpunkt (speciellt vintertid) vara en fördel om avfallshanteringen kunde samlas på gemensam plats i anslutning till Runsavägen.

### *Energi*

Ur miljösynpunkt förordas fjärrvärme. Programområdets omfattning ger förmodligen inte underlag för en sådan lösning.

Vid en eventuell vidare utveckling av området mot öster kan underlaget komma att motivera en fjärrvärmeanslutning.

Tills vidare kommer elenergi att utgöra värmekälla, men alternativa lösningar med bergvärme, solpaneler mm bör diskuteras. Energiförbrukningen kan också minska om tillkommande bostäder byggs som energieffektiva byggnader.



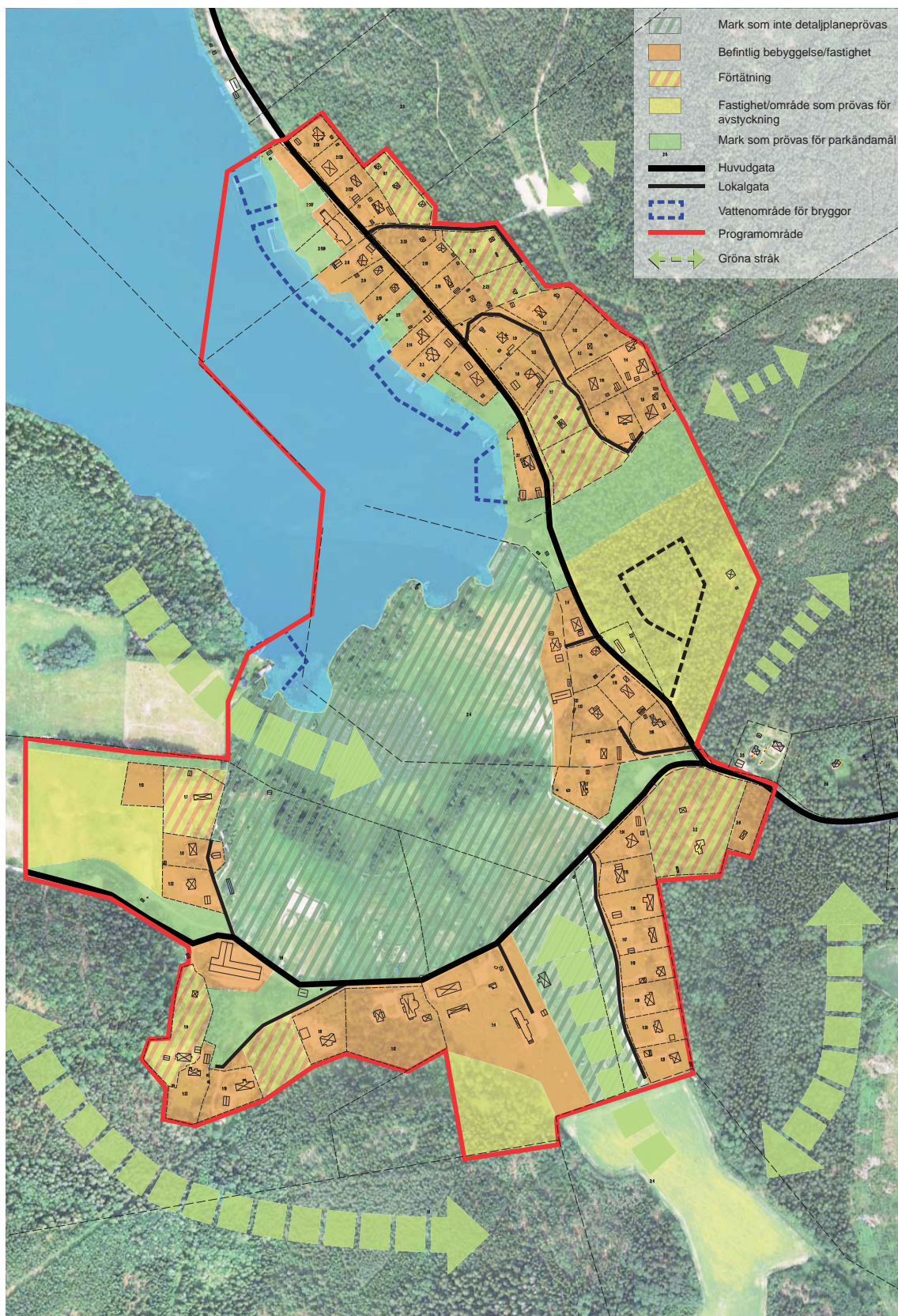
*Busshållplats vid Runsavägen*



*Runsavägen norrut*



## PROGRAMFÖRSLAG





## Konsekvenser

Planen syftar till att konfirmera befintlig bebyggelse, men att också ge byggrätter för att bilda ett permanent boende. Någon form av gemensamt uttryck kan skapas för den heterogena bebyggelsen. En försiktig förtätning innebär ett fåtal nya fastigheter kommer att trafikera den redan, med hänsyn till standarden, hårt belastade Runsavägen genom Kairo och Båtbyggartorp. Öster om Skarvängskroken föreslås en mindre grupp på ca 15 tomter, men den belastar främst Runsavägens södra del. Harvavägen kan belastas med ytterligare ca tjugo fastigheter.

Initialt kan programförslaget innebära en utveckling som motsvarar

- 58 redan bebyggda fastigheter
- 2 befintliga obebyggda tomter
- 1 befintlig fastighet med 3 fritidshus kan ge två permanent bebyggda tomter
- 15 "förtätade" nya avstyckningar
- 27-32 nya avstyckningar

På sikt när en eventuell ny väg och bebyggelse etableras på Kairohöjden, kan den del av Runsavägen som berör programområdet, få en betydligt lägre trafikmängd och eventuellt omformas till en lokalgata på de gåendes villkor.

Vatten- och avloppsutbyggnad innebär under byggnadstiden nedsatt framkomlighet på den redan idag smala Runsavägen, men föroreningsrisken av Mälaren minimeras.

## Genomförande

De primära åtgärderna i området rör trafiken och vatten- och avloppsförhållandena. Runsavägen, där Vägverket är väghållare, kräver förhållandevis omfattande åtgärder i hela sin omfattning för att förbättra trafiksäkerheten. Förutsättningarna är relativt begränsade. Även utan eventuella avstyckningar kräver utökade byggrätter att vissa åtgärder genomförs. Förhandlingar inleds med Vägverket.

I samband med en eventuellt omfattande utvecklingen av de västra kommundelarna krävs en ny väg. Denna planeras i skogen ovanför slutningen mot Mälaren. Innan denna väg kommer till, bedöms den omfattande utvecklingen på Kairohöjden inte kunna genomföras.

Däremot kan en försiktig förtätning tillåtas inom programområdet.

Främst med tanke på Mälarens funktion som dricksvattenkälla, kommer vatten- och avloppsförsörjningen att tryggas inom området genom kommunens försorg. Programförslaget förutsätter att fastigheterna inom området ansluts.

En eventuell fortsatt detaljplanprövning bedöms för närvarande ske i två etapper. Kairo, Båtbyggartorp och Skarvängskroken som en del, och Harvaområdet för sig. Strandängarna norr om Harvavägen och kvarvarande dalgång söderut kommer troligtvis inte att planläggas.

## Övrigt

Mark för båtuppläggning för fastigheterna på östra Runsavägen utreds till samrådsförslaget för detaljplan. Där diskuteras bland annat möjligheter till vinterförvaring på egen tomt.

## 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 miljökonsekvensbeskrivningar. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer 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.

Nedan följer stadsarkitektkontorets behovsbedömning. Till sin hjälp har kontoret använt en checklista med de miljöaspekter som anges i miljöbalken (MB 6 kap 12 § 6 pkt).

### Platsen

Programområdet gränsar i **öster** till skogsområden, i **söder** till dalgången mellan Mälaren och Edssjön samt skogsmark söder om Harva gård, i **väster** mot såväl jordbruks- som skogsmark samt Mälaren och i **norr** mot en påtaglig skogsklädd bergssluttning ner mot Mälaren.

Området längs Runsavägen är till stora delar ianspråktagen för bostadsbebyggelse. I anslutning till kommunens huvudbadplats vid Kairo finns även en mindre konferensanläggning. Längs Harvavägen finns mer spridd vilabebyggelse, Harva gård samt en förskola.

Delar av området vid Harva ingår i en av Järvakilens värdekärnor. Norr om Kairobadet börjar nästa värdekärna som ligger på västra halvan av Runsahalvön ända upp till Runsa slott. Därutöver är det kil- och utflyktsområde. Hela Runsahalvön har stor betydelse för det rörliga friluftslivet framför allt för kommunens invånare, men även regionalt.

Mälaren är av riksintresse, samt naturvårderna i den grunda Harvaviken.

Harva allé omfattas av generellt biotopskydd, men är i behov av upprustning.



Harva allé



Översiktsplanen 2005 redovisar två mindre utbyggnadsområden för bostadsändamål i anslutning till Runsavägen, dels söder om Båtbyggartorp, dels öster om befintlig bebyggelse vid Harva gränd.

Flertalet av bostäderna har enskilda vatten och avloppsanläggningar av varierande kvalitet. Vissa av dessa befaras förorena vattnet i Mälaren. Genom Harvaområdet och norrut från Harvaviken (sjöledning) finns kommunalt va. Vid Harvavikens sydöstra spets finns en vattenanläggning för att leda bort sjövattnet till fjärrkylproduktion som innebär utsläpp av uppvärmt vatten (vattendom 2004-10-27).

Området mellan Harvavägen och Harvaviken är låglänt. Översvämningsrisk finns vid 100 årsregn.

Mälarstranden i norr är i stort ianspråktagen som tomtmark.

Området vid Harvaviken är lågriskområde för radon, dock finns ett mindre område som är högriskområde. Övriga delar är normalriskområde.

Två större kraftledningar, 220 respektive 130 kV, finns sydost om planområdet, medan en

10 kV-ledning passerar öster om befintlig bebyggelse i den norra delen av området.

Harva gård har ett lokalt kulturhistoriskt värde.

En viss hästhållning finns i anslutning till Harva gård.

Harvavägens allé har ett generellt biotopskydd.

### *Påverkan*

Föreslagen markreglering innebär i princip att befintlig bebyggelse konfirmeras, så att ett ändamålsenligt permanentboende kan etableras. En viss försiktig förtätning tillåts där befintliga tomter är tillräckligt stora eller där en "lucka" finns i en naturlig bebyggelsegrupp. Inga nya strandtomter avses avstyckas inom icke redan ianspråktagen mark.

Tillgängligheten till Mälarstranden säkerställs för allmänheten där så är möjligt och därmed tas strandskyddsförordnandet bort på land för på redan ianspråkta tomtplatser. Byggrätten för bryggor regleras med speciell hänsyn till naturvårdsintresset för vattenområdena..



*Vy från Harva gård åt nordväst*

Runsavägen utformas som en lokalgata på de gåendes villkor, för att förbättra trafiksäkerheten. Vissa av befintliga tomter kan få en anslutning österut mot en ny sträckning av Runsavägen. Dessa åtgärder förutsätter att en ny väg byggs till Sättra.

Utsläpp från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra och kommunalt vatten- och avloppsförsörjningssystem kommer att byggas ut i området. Dagvatten kommer att tas om hand på ett kontrollerat sätt. Dessa åtgärder innebär att risken för negativ påverkan på yt- och grundvatten kommer att minska.

Kairobadet kommer på sikt att lokaliseras till annan plats.

#### *Planen*

Planen ger möjligheter att utveckla området till ett traditionellt enbostadshusboende med relativt stora, vegetationsklädda tomter. Områdets särdrag med sjönära bebyggelse tas till vara. Dalgången mot Edssjön utgör ett viktigt landskapselement.

Byggrätterna kommer att ges med hänsyn till risk för översvämning.

Strandskyddsbestämmelserna för vattenområdet kommer att diskuteras i den fortsatta detaljplaneprovningen, med speciell hänsyn till naturvärdena.

Där så är möjligt skapas möjlighet att komma ner till vattnet från Runsavägen på allmän parkmark.

Den för närvarande heterogena bebyggelsen ges möjligheter till vissa gemensamma uttryck.

Vatten- och avloppsförsörjningen tillgodoses med kommunalt system, vilket är en positiv miljöpåverkan jämfört med dagsläget.

#### *Ställningstagande om betydande miljöpåverkan*

Med hänvisning till ovanstående bedömer stadsarkitektkontoret att detaljplanens genomförande kan få negativa effekter **blir dessa inte så betydande** i detta fall, då förebyggande åtgärder beskrivna i bifogad handling kommer att vidtas. Konsekvenserna redovisas i planbeskrivningen. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvens beskrivning är därför inte nödvändig. Hanteringen av allmänna miljöfrågor redovisas i programmet.