

GRUNDKARTA



SKALA 1:1000
0 50 100 150 200 M

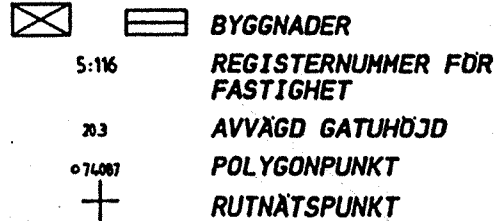
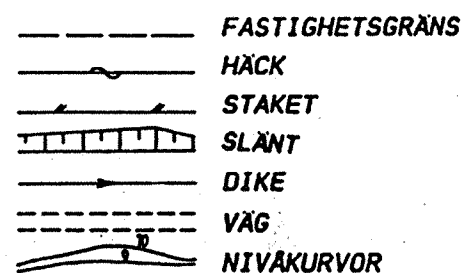
GRUNDKARTEDATA

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET.
MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM I PLAN: ST 74
I HÖJD: UPPLANDS VÄSBY

GRUNDKARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET INTYGAS I
1997-98

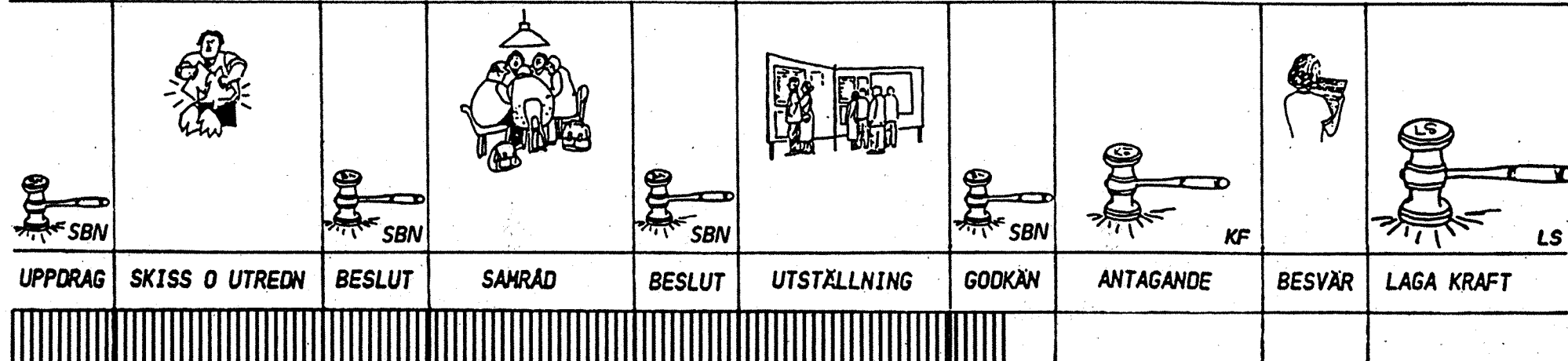
TORBJÖRN JONSSON
MÄTNINGSCHEF

BETECKNINGAR



PLANPROCESSEN

SBN = STADSBYGGNADSNÄMNDEN KF = KOMMUNFULLMÄKTIGE LS = LÄNSSTYRELSEN



BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 1 km sydost om Breddens trafikplats. Det begränsas i norr av Rosenhillsområdet, i öster av Myrtenvägen, i söder av Skogsvägen samt i väster av befintlig kraftledning. Arealen är ca 6,6 ha.

Kommunen äger fastigheterna Grimsta 5:74, 5:77, 5:80 samt 5:11. Byggnads AB L E Lundberg äger Grimsta 5:79, medan Grimsta 5:126, 5:76 och 5:110, 5:111, 5:106, 5:107 och 5:121 ägs av enskilda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Översiktsplan 1990 för Upplands Väsby kommun (antagen i dec 1990) framgår att området omedelbart väster om planområdet, ska upplåtas som grönområde - promenadområde för närekreation och friluftsliv.

Fastigheten Grimsta 5:74 är planlagd dels för barnstugeändamål och dels för parkändamål. Även Myrtenvägen och Skogsvägen är detaljplaneprovade. I övrigt är marken inte planlagd.

Den 19 januari 1985 gav dåvarande byggnadsnämnden ägaren till fastigheten Grimsta 5:107 bygglov för en billackeringsverkstad. Byggnaden är uppförd och verksamheten pågår med fyra anställda.

Ägaren till fastigheten Grimsta 5:121 (Rosenqvist) har tidigare begärt förhandsbesked om att etablera enbostadshus på fastigheten. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 3 oktober 1995 att fastigheten skall ingå i planprövningen för ännu ej planlagda området kring Skogsvägen.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 19 mars 1996 åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för område vid västra Skogsvägen, under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner uppdraget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Området utgörs huvudsakligen av barrskogstäckt moränmark. Förutom de kulturpåverkade delarna längs Skogsvägen (tomter), kan området delas i tre delar. Närmast Myrtenvägen finns en 60-70 meter bred uppvuxen granskog med inslag av tall och björk. Den mellersta delen utgörs till stor del av hälmarskallskog med ett visst bevarandevärde. Den västra delen utgörs av tall- och aspskog med inslag av björksly.

Området sluttar relativt kraftigt från det centralt liggande hållmarksområdet. Som mest är höjdskillnaden 18 meter.

Bebyggelse

Området är bebyggt med fyra enbostadshus av varierande kvalitet, en billackeringsverkstad inklusive fyra mindre byggnader, samt en illa medfaren, äldre smidesverkstad.

Service

Närmaste möjlighet att erhålla barnomsorg finns vid Björnbärsvägen, Lövmovägen samt Bjursvägen.

Låg-, mellan- och högstadieskola finns vid Grimsta by.

Dagligvarubutik och post finns vid Grimstaby och dagligvarubutik och bank finns vid Infra City.

Trafik

Infrastrukturen är till stora delar utbyggd. Skogsvägen som uppsamlingsgata, är utbyggd med god standard fram till fastigheten Grimsta 5:121. Återstår ca 75 m med lägre befintlig standard. Myrtenvägen som lokalgata, är utbyggd med god standard.

En separerad gång- och cykelväg finns längs Skogsvägen i första hand fram till Bjursvägen.

Närmaste busshållplats finns vid Bjursvägen, ca 300 meter norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Möjligheter att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsförsörjningssystemet finns vid Rosenhillsvägen, Vinbärsvägen, Myrtenvägen och Skogsvägen.

Möjligheter att ansluta för kraftförsörjning finns från transformatorstationen vid Jaktvägen.

Störningar

Befintlig billackeringsverkstad kan försäkra störningar i form av buller och lukt. Socialstyrelsen, Naturvårdsverket, Räddningsverket och Planverket har gemensamt i skriften "Bättre plats för arbete" (Allmänna råd 1995:5) anggett rekommendationer för säkerhetsavstånd mellan verksamhetsområden och bostäder. Där anges, att med hänsyn till buller- och luktproblem vid lackeringsverkstäder, skall ett skyddsområde motsvarande minst 100 m finnas.

Vid gränsen till Sollentuna kommun passerar två 70 kV-kraftledningar som ägs av Vattenfall. Enligt miljö- och hälsoskyddsmyndighets rekommendationer skall ett säkerhetsavstånd motsvarande 25 meter från yttre faslinan finnas, för att den elektromagnetiska fältstyrkan inte skall överskrida 0,2 µT för lokaler där människor stadigvarande vistas.

Området är eventuellt högriskområde för markradon.

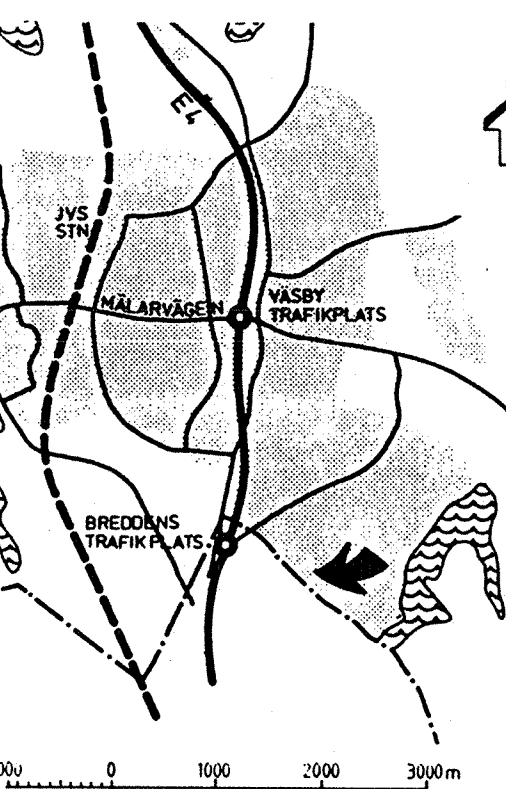
UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen

Till planen hör

- Grundkarta med beskrivning av befintliga förhållanden
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration med beskrivning av förslaget
- Genomförandebeskrivning

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Antagen av KF 98.04.14

Laga kraft 98.05.18

Genomförandetiden utgår 2013.05.18

Detaljplan för område vid

VÄSTRA SKOGSVÄGEN

kommundelen Odenslunda/Bollstanäs
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Grundkarta med beskrivning av befintliga förhållanden

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i september 1997. Reviderad i dec 1997.

Planförfattare

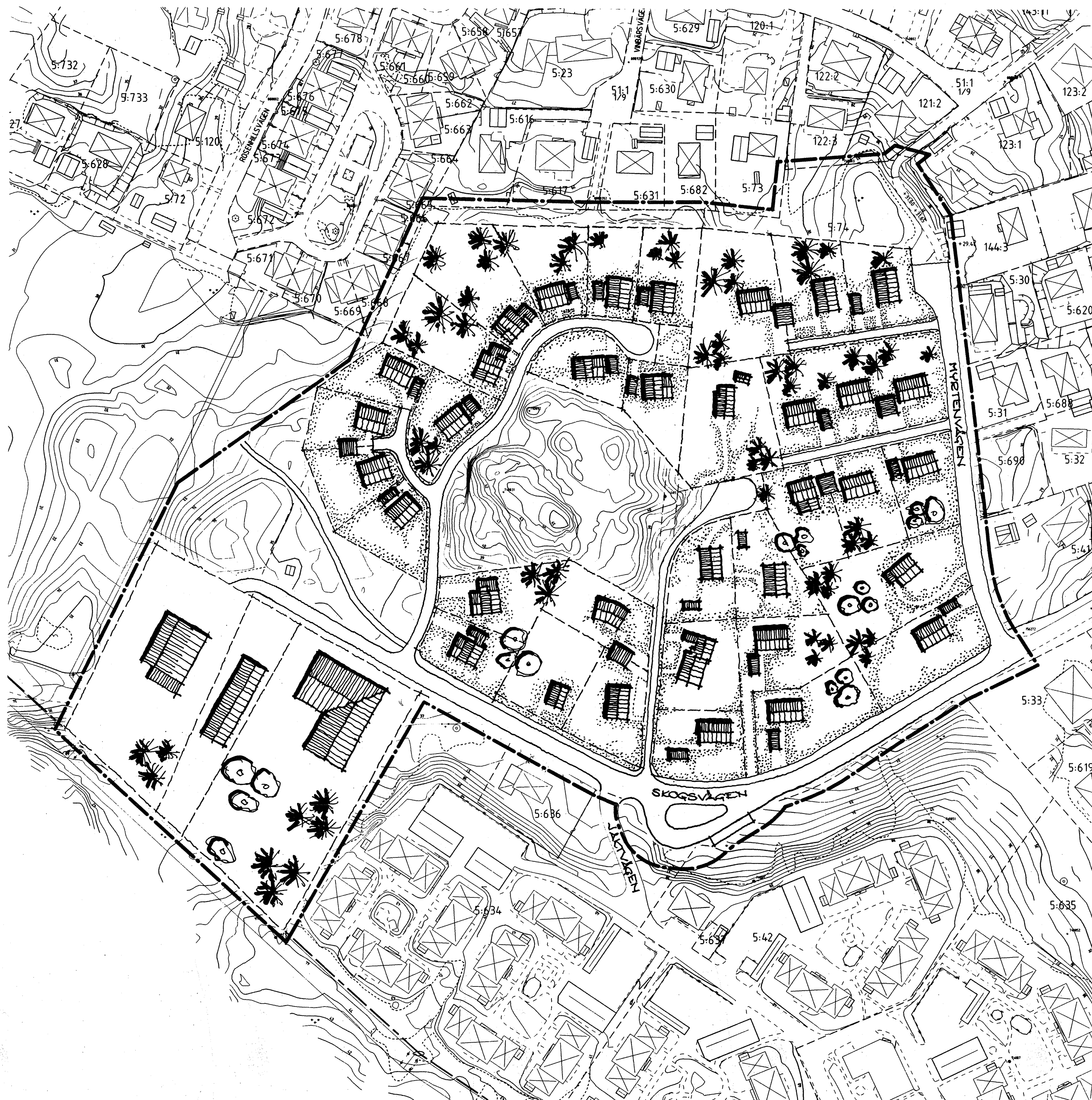
Reigun Thune Hedström
stadsarkitekt

Reviderad i mars 1998

Reigun Thune Hedström
stadsarkitekt

Ritad av Monica Johansson, plantekniker

ILLUSTRATION



SKALA 1:1000
0 50 100 150 200 M

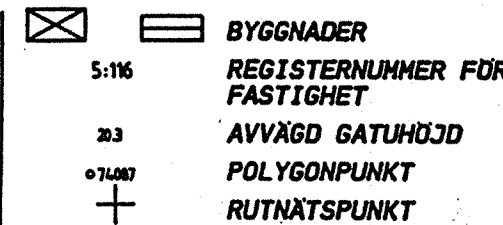
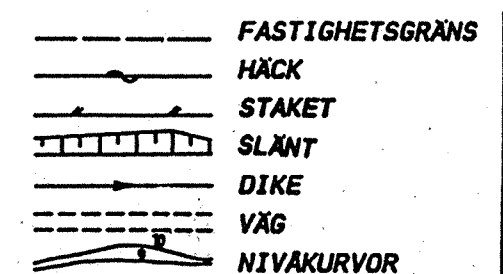
GRUNDKARTEDATA

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET.
MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM I PLAN: ST 74
I HÖJD: UPPLANDS VÄSBY

GRUNDKARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET INTYGAS I

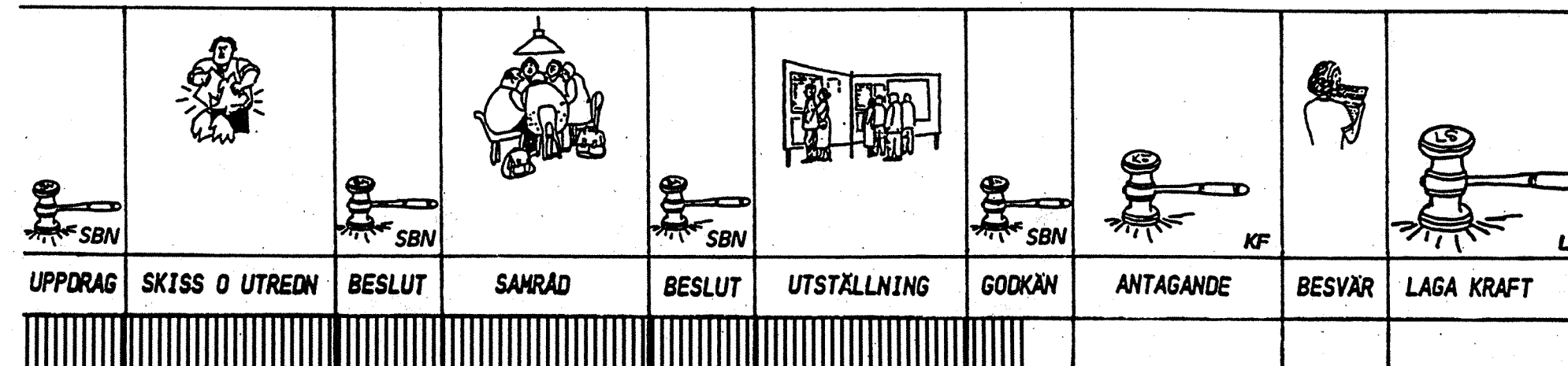
Torbjörn Jonsson
TORBJÖRN JONSSON
MÄTNINGSCHEF

BETECKNINGAR



PLANPROCESSEN

SBN = STADSBYGGNADSNÄMNDEN KF = KOMMUNFULLMÄKTIGE LS = LÄNSSTYRELSEN



BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra byggande av ca 35 enbostadshus kring ett vackert hållmarksskogsparti. Möjlighet skall även finnas för en viss småindustrietablering.

NATUR

Området skall i huvudsak ges karaktären av "hus i skogen", vilket innebär att bebyggelsen samlas kring befintligt hållmarksområde, som bevaras som centralpunkt. Men även i övrigt skall eftersträvas att behålla naturmark för att på detta billiga sätt ge möjligheter för ett bra lokalklimat. Särskild omsorg skall ägnas övergången mellan den traditionella tomtmarken och naturmarken.

För delen med granskog i anslutning till Myrtenvägen fordras större tomter (> 1 000 m²), så att det blir möjligt att behålla en viss del naturmark. Granens egenskaper kan innebära svårigheter att bevara denna i mindre bestånd.

Hållmarken i den mellersta delen bevaras och intilliggande tomter kan därmed vara mindre (> 700 m²).

Den västra delen med sin relativt ointressanta natur får exploateras med ca 700 m² stora tomter. En visuell skärm lämnas mot småindustriområdet som kräver viss rensering och kompletteringsplanering.

Längs områdets norra gräns mot befintligt bostadsområde lämnas en 6 m bred remsa som betecknas med "Natur". Avsikten med denna är att ge plats för vissa allmänna vatten- och avloppsledningar samt att det finns möjligheter för allmänheten att utveckla en stig som passerar genom området. Beteckningen "Natur" visar att återställningen av marken efter va-etableringen skall ske med på platsen förekommande växtslag.

BEBYGGELSE

Befintliga bostadshus kan behållas samtidigt som fastigheterna ges möjlighet till åtminstone en avstyckning. Totalt inryms drygt 30 tomter för enbostadshus. Byggnaderna tillåts vara en eller två våningar med eventuellt en suterrängdel, där nivåerna är lämpliga.

Befintlig billackering kan vara kvar, då befintliga störningskällor som orsakar buller eller lukt, antingen skärmats eller flyttats. Tillräcklig skyddszon (100 meter) har etablerats. Verksamhetsområdet utökas med intilliggande fastigheter, där särskilda restriktioner införs med hänsyn till omringliggande bostadsbebyggelse.

TRAFIK

Området trafikförsörjs från Skogsvägen, som har god standard fram till fastigheten Grimsta 5:121. Därefter har gatan låg standard (ca 75 meter) speciellt om den skall användas för tyngre trafik.

Från Myrtenvägen, som är lokalgata med god standard, samt Skogsvägen försörjs drygt hälften av föreslagna tomtplatser. För övriga delar (bl a L E Lundbergs markinnehav) krävs att en ny lokalgata anläggs. Utformning och standard anpassas till områdets storlek och övriga förutsättningar på platsen, varför en körbana motsvarande 4,5 meter föreslås inom ett 5,5 meter brett vägområde. För att anpassa gatan till naturen föreslås grus eller grusliknande material som ytbeläggning.

För att försörja småindustriområdet förutsätts att Skogsvägen byggs ut ca 75 meter.

De enskilda tomterna försörjs antingen direkt via det allmänna gatunätet eller genom en gemensam förbindelseled (gemensamhetsanläggning) från detsamma. Parkeringsbehovet (2 bilplatser per lägenhet) skall tillgodoses på tomtmark.

Närmaste busshållplats finns vid Bjursvägen (ca 300 meter). Detaljplanen möjliggör byggande av en bussvändslinga med hållplats vid anslutningen Skogsvägen-Jaktvägen. Därmed reduceras gångavståndet betydligt, speciellt för de boende vid Jaktvägen.

De externa gång- och cykelvägarna längs Skogsvägen och Rosenhillsvägen sammanbinds.

Delar av slänterna för Skogsvägens uppbyggnad förläggas på tomtmark (z-områden).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Möjligheter att ansluta kommande bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppssystemet finns vid Rosenhillsvägen, Vinbärsvägen, Myrtenvägen och Skogsvägen.

Dagvattnet omhändertas lokalt d v s på den egna tomten där så är möjligt. Där det visar sig tekniskt och ekonomiskt orimligt, tillåtes anslutning till det kommunala omhändertagandet vid Myrtenvägen, Skogsvägen, Vinbärsvägen eller Rosenhillsvägen, där sådana möjligheter finnes.

Möjligheter finns att ansluta bebyggelsen till det kommunala kraftförsörjningssystemet.

Värmebehovet tillgodoses lämpligen via elnätet som vattenburen värme. Energibesparande uppvärmning uppmuntras ur miljösynpunkt samtidigt som rätt val av byggmaterial, terränganpassning som rumspanering ytterligare kan befrämja energiförsörjningen. Sker uppvärmningen med biobränsle, måste av miljö- och hälsoskyddskontoret godkänd teknik användas. Braskaminer och liknande anläggningar får enbart användas för trivseleddning.

Avfallshanteringen föreslås ske med en hög grad av källsortering samtidigt som återvinning och kompostering av avfall underlättas.

Val av byggnadsmaterial och materialhantering ska ske enligt kretsloppsprincipen d v s återvinning och källsortering på byggarbetsplatsen.

STÖRNINGAR

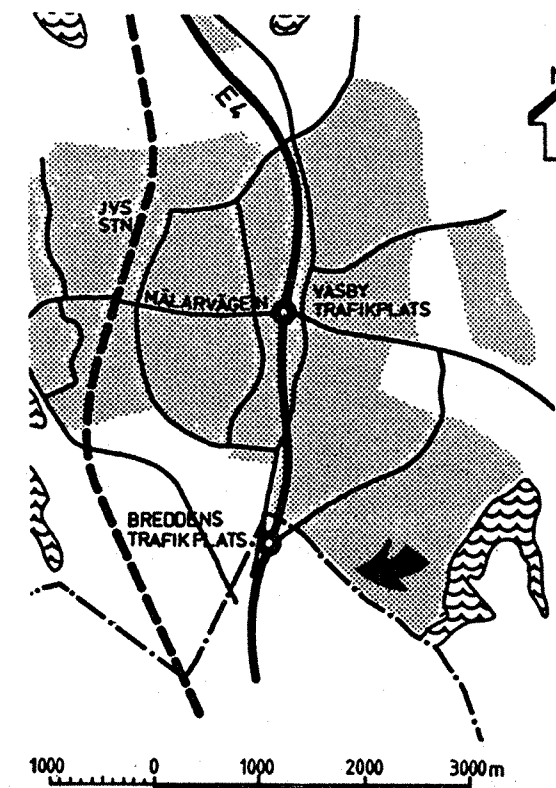
Befintlig småindustri (billackering) ges ett skyddsavstånd av 100 meter till planerade bostäder för att störningarna i form av lukt och buller skall bli acceptabla. Berörda fastighetsägare har träffat en överenskommelse om att avskärma bullerkällorna (två takfläktar) och att flytta ventilationsanläggningens utblås (sprutboxen) till ett läge i södra delen av byggnaden. Härmed kan befintlig billackering ligga kvar och eventuellt utvecklas, samtidigt som en eventuell ny verksamhet i området provas efter detaljplanens bestämelse. Övriga arbetsplatsområden skall innebära mindre risker för boende, vilket därför ger mindre skyddsavstånd.

Området är normalriskområde för markradon. Exploateringen kan emellertid innebära förhöjda värden. För bostäder och arbetsplatser krävs att mängden radogas inte överstiger 200 Bq/m³.

Skogsvägens trafikmängder förväntas inte alstra oacceptabla trafikbullerstörningar dagtid. Natttid (mellan 22.00 - 06.00) kan emellertid enstaka tunga transporter till industrierna orsaka högre maximalnivåer inomhus än acceptabla 45 dBA. Exempelvis med en fasadisolering motsvarande 25 dB, måste byggnad placeras minst 60 m från vägmitt för att klara riktvärdet, och med en fasadisolering motsvarande 30 dB ska avståndet vara minst 25 m.

Hänsyn har tagits till de elektromagnetiska fälten från befintliga kraftledningar (2x70 kv) så att riktvärdet 0,2 µT inte överskrides.

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Antagen av KF 98.04.14

Laga kraft 98.05.18

Genomförandetiden utgår 2013.05.18

Detaljplan för område vid

VÄSTRA SKOGSVÄGEN

kommundelen Odenslunda/Bollstanäs
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Illustration med beskrivning av förslaget

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i september 1997. Reviderad i dec 1997.

Planförfattare

Reigun Thune Hedström
Reigun Thune Hedström
stadsarkitekt

Reviderad i mars 1998

Jaan Aamissepp
Jaan Aamissepp
planarkitekt

Ritad av Monica Johansson, plantekniker