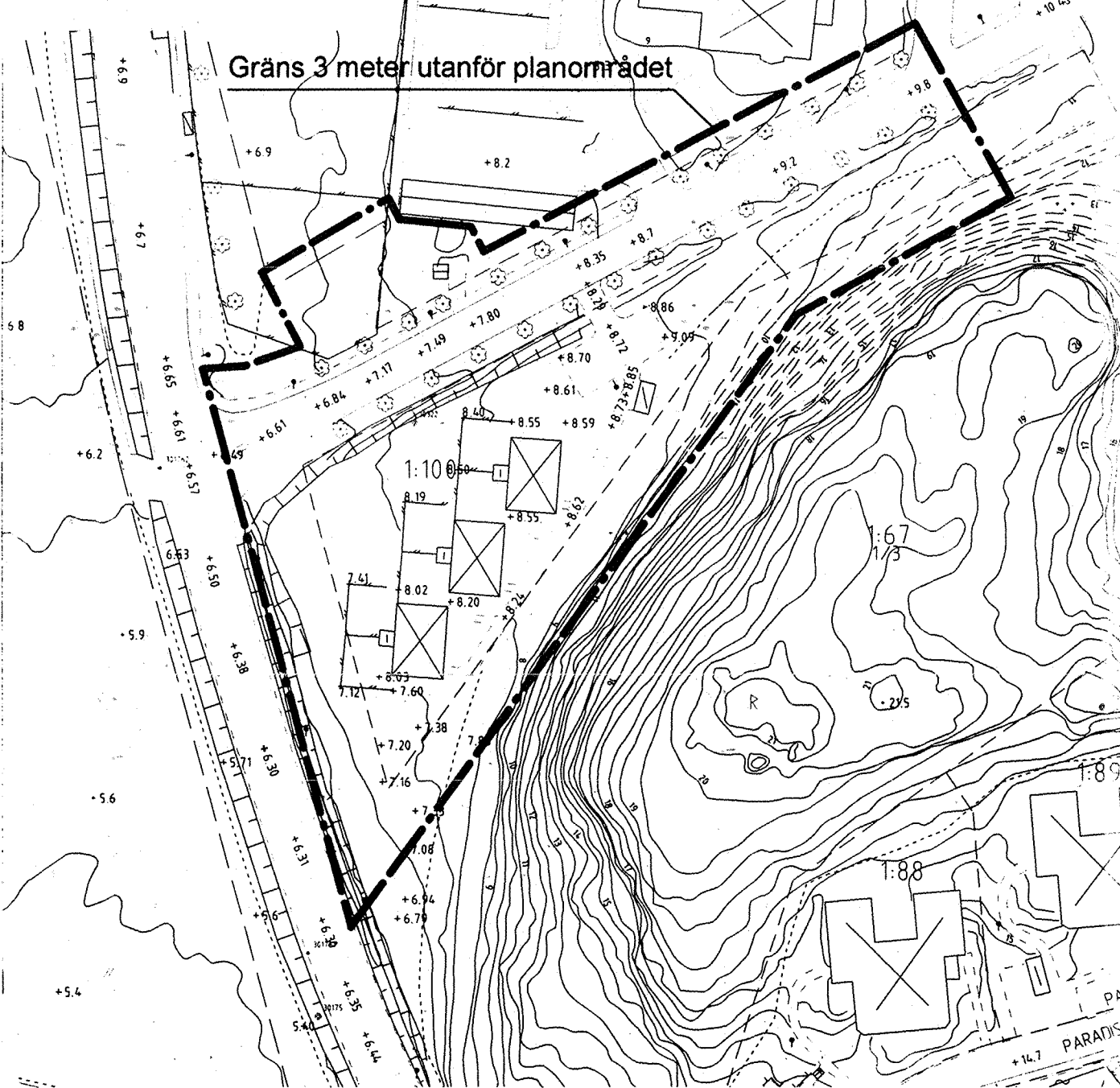
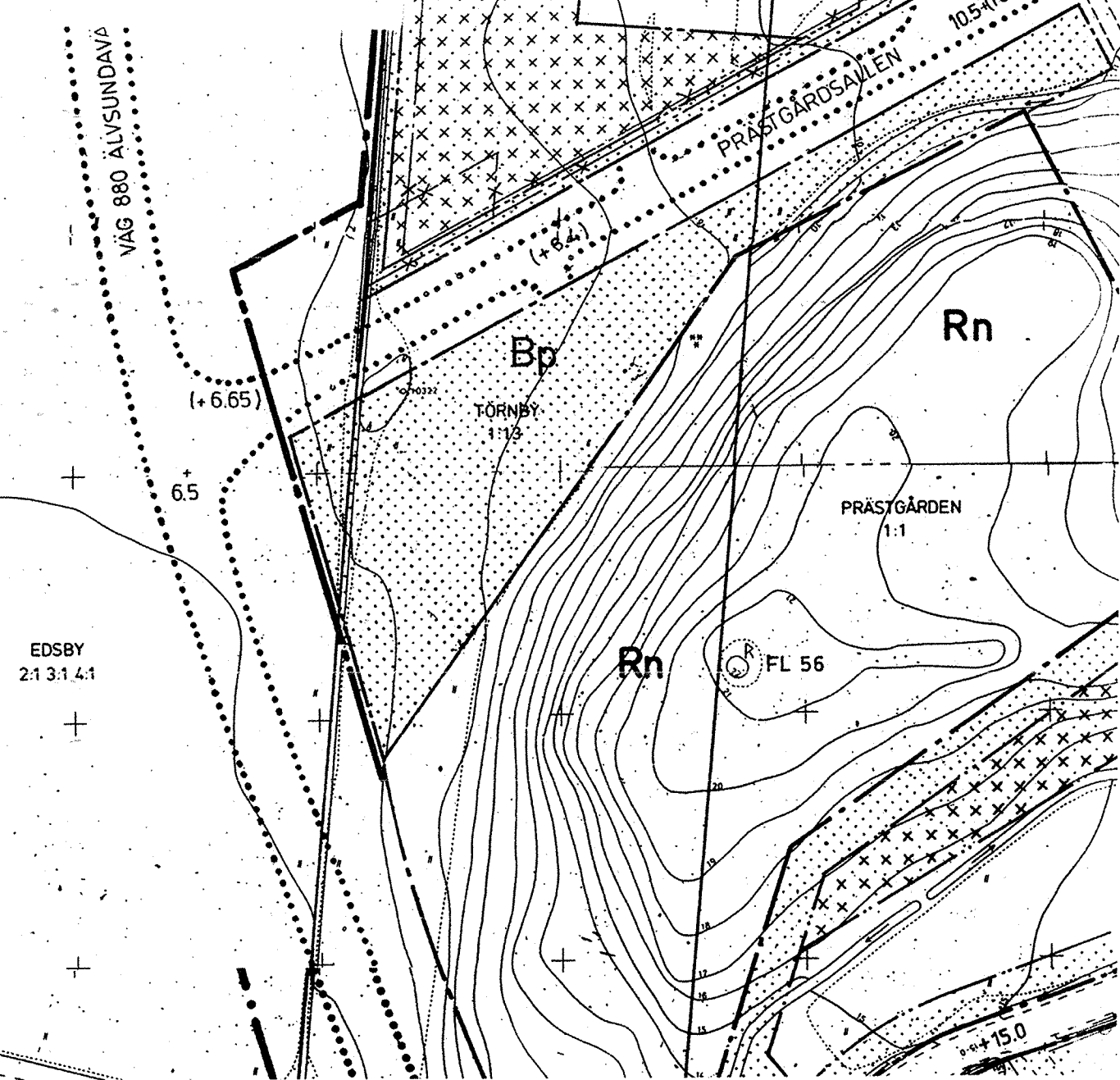


GRUNDKARTA



GÄLLANDE PLAN



BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 2,5 km väster om trafikplats Glädjen. Det begränsas i norr av Prästgårdsallén, i öster och söder av en markrad kulle och i väster av Älvsundavägen. Arean är ca 0,5 ha.

Kommunen äger fastigheten Eds Prästgård 1:67 medan fastigheten Eds Prästgård 1:100 ägs av AB Väsbyhem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan över Prästgårdsmarken, som fastställdes den 21 januari 1982 och som saknar genomförandetid. I planen upplåtes större delen av området till ändamålet bostadsparkering.

Inom området finns 6 st ungdomslägenheter som uppförts med tillfälligt bygglov. Möjligheter att få förlängt bygglov upphör den 1 juli 2007.

Kommunstyrelsen gav den 28 januari 2002 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ändamålet boende för området i en detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kultur

Omedelbart söder om planområdet finns den kända fornlämningen RaÄ 56 som är en stensättning som ligger på moränkullens högsta topp.

Natur

Området ligger nordväst om en markerad moränkulle, ca 13 meter över marken i planområdet och är på grund av nivåskillnaden och vegetationen delvis skuggad under morgnar speciellt den mörka årstiden. Moränkullen ger också en ryggrad åt området som sedan mycket vackert öppnar sig mot Edssjön och Eds kyrka.

Längs Prästgårdsallén finns som sig bör, en relativt ung trädallé som accentuerar kopplingen mellan Eds prästgård och Eds kyrka.

Bebyggelse

Området är bebyggt med 6 st ungdomslägenheter i tre enplaniga byggnadskroppar. Byggnaderna uppfyller inte dagens krav på en god bostad varken funktionellt eller tekniskt.

Service

För närvarande är servicegraden i området låg. En medelstor livsmedelsbutik är emellertid under uppförande norr om Runbyrondellen (avstånd ca 800 m).

Barnomsorg finns ca 200 meter sydost om området medan skoldervisningen kan tillgodoses vid Eds skola (800 meter) eller vid Runbyskolan (1,5 km).

Trafik

Området trafikmatas naturligt från Älvsundavägen via Prästgårdsallén. På Älvsundavägen är trafikmängden (år 1999) norr om korsningen med Prästgårdsallén ca 2300 fordon per vardagsdygn varav 7 % är tung trafik. Sedan trafikräkningen har ett storlager (Arvid Nordquist) etablerat sig längre söderut längs Älvsundavägen.

Från Prästgårdsallén når man det externa kommunala gång- och cykeltrafiknätet så att förbindelse nås med gång- och cykelportarna vid Runbyrondellen.

Busshållplats finns nere i korsningen Älvsundavägen- Prästgårdsallén.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp finns i Prästgårdsallén med en förbindelsepunkt ca 50 meter norr om korsningen med Älvhagsvägen. På norra sidan om Prästgårdsallén finns en avloppspumpstation som betjänar fler än 25 personer.

Området saknar fjärrvärmeförsörjning medan kraftförsörjning finns i Prästgårdsallén. AB Väsbyhemsbostadsområde i norr är fjärrvärmeförsörd och avståndet till undercentral är ca 300 meter.

Störningar

Radon

Marken nedanför moränkullen bedöms vara lågriskområde för markradon, medan ju närmare upp på kullen man kommer ökar risken.

Buller

Området kan vara stort av trafikbuller från Älvsundavägen. Trafikmängden bedöms bli drygt 2600 fordon per vardagsdygn år 2010, varav 7 % är tung trafik. Skyldad hastighet är 50 km/tim.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet, dvs ingen bebyggelse i området, skulle innebära att de befintliga ungdomsbostäderna i området skulle försvinna senast år 2007, och marken skulle enligt gällande plan återgå till att vara upplåtet för bostadsparkering.

Kommunens målsättning att ordna fler bostäder i kommunen i form av antingen ungdomsboende eller som ett mer traditionellt boende skulle gå förlorat i området. Samtidigt skulle investerade medel för infrastrukturen till befintlig bebyggelse vara delvis förgävs.

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra etablering av ett mindre bostadsområde vid Prästgårdsallén.

KULTUR

Befintlig stensättning på kullen söder om planområdet kommer inte att beröras av exploateringen.

NATUR

Skogskullen söder om planområdet kan behöver gallras ur för att ge förutsättningar för bättre dagsljusförhållanden för planerat bostadsområde. Det kan också vara av värde att ge befintliga ekar gynnsammare växtförutsättningar.

Restriktioner ges i detaljplanen för området närmast Prästgårdsallén, för att kunna behålla allén.

BEBYGGELSE

Området upplåtes för bostadsbebyggelse i två plan samt med en indragen takvåning. Totalt kan drygt 20 lägenheter inrymmas beroende på lägenhetsstorleken. Bebyggelsen får en naturlig ryggrad av den vegetationsklädda kullen i söder. Visserligen påverkas dagsljusförhållandena under morgonen, men den tilltalande öppenheten mot sjön och det öppna landskapet i väster kompenserar detta.

Bebyggelsen kan som flerbostadshus till färg och materialval lämpligen anpassas till AB Väsbyhems befintliga bebyggelse. Som grupp-husområde är material- och färgval för befintlig bebyggelse att föredra.

Inom bostadsbeståndet ska finnas plats för en miljöstuga eller andra lokaler för avfallshantering.

TRAFIK

Tillfart till området sker från Prästgårdsallén, minst 50 meter från korsningen med Älvhagsvägen.

Mark för parkering ska tillgodoses med minst 1 parkeringsplats per lägenhet.

Busshållplats finns på Älvhagsvägen vid korsningen med Prästgårdsallén.

Kommunens externa gång- och cykelnät nås via Prästgårdsallén.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunal vatten- och avloppsförsörjning finns redan i området. Befintlig avloppspumpstation som ligger tämligen nära föreslagna byggrätter, ska förses med en separat ventilationsanläggning där utblåsdonet placeras minst 50 meter från bostäder för att undvika luktproblem.

Dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark där så är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Icke genomsläppliga ytmaterial bör undvikas samtidigt som fördröjningsmagasin om möjligt anordnas.

Elförsörjningen till området förstärks.

Värmebehovet tillgodoses med fördel ur miljösynpunkt som fjärrvärme om det är ekonomiskt rimligt. Alternativt kan det ske via elnätet som vattenburen värme. Energibesparande uppvärmning uppmuntras ur miljösynpunkt, samtidigt som rätt val av byggnadsmaterial, terränganpassning som rumsplanering ytterligare kan minska energiförbrukningen.

Avfallshantering ska förberedas för en hög grad av källsortering, samtidigt som återvinning och kompostering av avfall underlättas. Kommunen tillhandahåller anvisningar för detta. Till området ska uppföras en miljöstuga eller särskilda lokaler för att göra det möjligt för de boende att själva påverka sin avfallshantering och därmed kostnaderna för detta.

Inom området ges möjligheter att anordna en återvinningsstation.

STÖRNINGAR

Radon

Området är huvudsakligen lågriskområde för markradon, med inslag av normalriskområde ju närmare kullen i söder man kommer. Mängden radongas i nyttillkommande bostäder får inte överstiga 200 Bq/m³.

Buller

De delar av området som ligger intill Älvsundavägen är trafikbullerstörda. Trafikmängden beräknas öka till 2600 fordon/vardagsdygn år 2010 med en skyldad hastighet på 50 km/tim. Andelen tung trafik är 7

%. En trafikbullerutredning redovisar de åtgärder som måste vidtas för att Naturvärdsverkets riktlinjer ska kunna uppfyllas och är reglerade i detaljplanen.

Vid rumsplanering, lokalisering av uteplatser o dyl ska hänsyn tas till trafikbullret. Planen medger också anordnande av uteplatser längs Älvsundavägen med byggrätt för en bullerskyddad hörna (t ex i form av ett mindre plank).

Mängden tunga transporter till det nyetablerade storlagret längre ner efter Älvsundavägen är för närvarande svåra att beräkna. Därför ger planen rätt att uppföra ett bullerskyddande stadsplanck efter Älvsundavägen om detta visar sig nödvändigt. Denna åtgärd ska utnyttjas endast om bullersituationen fordrar detta på grund av värdet av landskapsbilden åt väster.

KRETSLOPPSANPASSAT BYGGANDE OCH SUNDA HUS

Ny bebyggelse ska grunda sig på ett kretsloppsanpassat byggande. Detta innebär

- att avstå från miljöfarliga ämnen och komponenter i byggprodukterna, som avger hälsovådliga ämnen i luften eller reagerar negativt tillsammans
- att material ska väljas så att risken för fuktproblem minimeras och så att de ska kunna behandlas och underhållas med miljö- och hälsovänliga metoder
- att välja lösningar som innebär minsta möjliga avfall
- att välja återvinningsanpassade produkter, som framställs med låg energiåtgång
- att välja beständiga material
- att under byggtiden sortera olika material
- att utföra de elektriska installationerna så att en god avskärmning uppnås vad avser elektriska och magnetiska fält, i lokaler där människor stadigvarande vistas

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen.

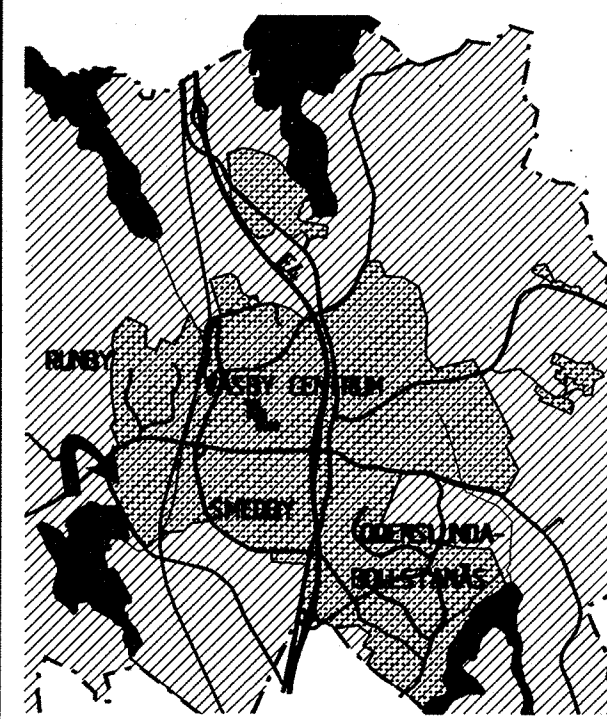
Till planen hör

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

Som underlag till detaljplanen finns

- Trafikbullerutredning

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Antagen av SBN 02.06.11

Laga kraft 02.07.24

Genomförandetiden utgår

17.07.24

Detaljplan för område vid

PRÄSTGÅRDSALLÉN

Prästgårdsmarken
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Beskrivning av befintliga förhållanden
Illustration med beskrivning av förslaget

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i mars 2002

Reviderad i juni 2002.

Planförfattare

Staffan Stenvall
stadsarkitekt

Jaan Aamisepp
planarkitekt

Jaan Aamisepp
planarkitekt

Ritad av Monica Johansson, plantekniker

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

KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET INTYGAS

TORBJÖRN JONSSON
MÄTNINGSCHIEF

BETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS
HÄCK
STAKET
SLÄNT
DIKE
VÄG
NIVÅKURVOR

5:116
20.3
• 74087
+
BYGGNADER
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
AVVÄGD GATUHÖJD
POLYGONPUNKT
RUTNÄTSPUNKT

PLANPROCESSEN

SBN=STADSBYGGNADSNÄMNDEN KF=KOMMUNFULLMÄKTIGE LS=LÄNSSTYRELSEN

UPPDRA	SKISS o UTREDN.	BESLUT	SAMRÅD	BESLUT	UTSTÄLLNING	GODKÄN	ANTAGANDE	BESVÄR	LAGA KRAFT
SBN		SBN		SBN		SBN	KF		LS