PLANBESKRIVNING

Planområdet omfattar fastigheterna Grimsta 44:23, Grimsta 44:526 och Grimsta 44:24. Det avgränsas av Stora Vägen i söder och Sävgränd i norr samt av fastigheterna Grimsta 44:478, Grimsta 44:474-477 i öster och Grimsta 44:446-452 i väster. Planen görs med standardförfarande. PBL 2010:900 tillämpas

PLANENS SYFTE
Planens syfte är att möjliggöra ombildning av de tre fastigheterna för att skapa ytterligare två fastigheter med byggrätter motsvarande befintliga fastigheter inom planområdet.

GÄLLANDE PLANER
Planen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan från 2005. Där utpekas området som bostadsområde.
Gällande detaljplaner för planområdet är detaljplan 206 för område vid Bollstanäs skola som vann laga kraft 1996-01-10 med tillägg 216 som vann laga kraft 1997-07-04. För aktuellt planområde föreskriver gällande planer att minsta fastighetsstorlek ska vara 1200 m² och att huvudbyggnad får ha en maximal byggnadsarea av 130 m². Om huvudbyggnaden uppförs i endast en våning med eventuell suterrängvåning får maximal byggnadsyta vara 195 m².

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Planområdet är beläget norr om Bollstanäs skola.
Inom planområdet finns idag tre enbostadshus.
Inom fastigheten Grimsta 44:23 finns ett nybyggt enbostadshus i två plan och ett äldre bostadshus i ett plan. Bygglovet för det nybyggda huset förutsätter att det äldre huset rivs.
Inom fastigheten Grimsta 44:24 finns ett enbostadshus i ett plan.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna 44.23, 44:256 och 44:24 ombildas och delas. Förslaget innebär att de ombildade/nya fastigheterna får bebyggas med friliggande enbostadshus.
Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara maximalt 120 m² och ha en största nockhöjd på 9 meter. Därutöver får uthus/garage anläggas med en största byggnadsarea av 40 m² och största nockhöjd på 5 meter. Takvinkel regleras till 27-38 grader.
Inom gällande detaljplan varierar bestämmelsen för tomtstorlek mellan 1200 och 250 m². Planförslaget anger 700 m² som minsta fastighetsarea.

Vegetation och dagvatten
Planområdet utgörs av lummiga villaträdgårdar och marken inom området består av postglacial lera på en berggrund av gneis.
Kommunen har en dagvattenpolicy enligt vilken fastigheten ska har ytor som möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras.

Trafik
Mittemot planområdet söder om Stora Vägen ligger infart till Bollstanässkolans parkeringsplats och infart till vändslinga och hållplats för bussen. För att förenkla trafikrörelserna i anslutning till skola och busshållplats begränsas planområdets angöring till en punkt, den planerad skaftvägens anslutning till Stora Vägen.
I övrigt får planområdets gräns mot Stora Vägen utfartsförbud.

Störningar
Trafik genererad av verksamheter i anslutning till skol- och idrottsområde kan ge upphov till lokala bullerstörningar. Tre busslinjer trafikerar Stora Vägen och stannar vid hållplatsen Bollstanäs skola. Busstrafiken kan orsaka störningar i form av buller och avgaser för de två fastigheterna närmast vägen.
Byggnader ska planeras och utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.
Det innebär att sovrum bör undvikas mot busstrafikerade gator på grund av risk för störningar från busstrafiken.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:
- Alla boningsrum i varje bostad får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- Uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalentnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Enligt trafikbullerutredning som utgör underlag för planen bedöms planerade bostadshus inte påverkas av buller som överskrider ovanstående riktvärden.

Radon
Marken är normalriskområde för radon enl. översiktlig bedömning. Området utgörs av moränmark och kan lokalt ha höga radonvärden. Risk för markradon måste uppmärksammas. En mer detaljerad undersökning ska redovisas vid bygglovansökan för att klargöra eventuella krav för grundläggningsutförande. Om sådan undersökning inte genomförs ska byggnader uppföras radonsäkra.

PLANENS GENOMFÖRANDE
Kostnader för planläggning regleras i plankostnadsavtal som tecknas mellan kommun och fastighetsägare. Nyskapad byggrätt möjliggör ombildning av berörda fastigheter enligt följande:

- 44:23 avstår yta till 44:526 och får en yta av cirka 1200 m².
- 44:526 kan efter tillskott av yta från 44:23 delas i två ungefär lika stora delar på 7-800 m².
- 44:24 avtår yta till ny fastighet och får en yta av cirka 1000 m².
- Ny fastighet med en yta av minst 700 m² avstyckas från 44:24.
- Gemensamhetsanläggning bildas för skaftväg.

Fastighetsförrättning skapar följande ersättningsanspråk:

- Fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggning erhåller ersättning från kommande delägare i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsbildning kan ske efter ansökan från fastighetsägarna då detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna står för kostnader för fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning. Förrättningskostnader debiteras efter fastställd taxa för aktuellt år. Ansökan ställs till Lantmäteriet i Stockholms län.

Sol
En solstudie har tagits fram. Solstudien visar att solinfallet på grannfastigheten öster om 44:24 begränsas något under vinterhalvåret men att fastigheten även efter genomförande av detaljplanen har ett soligt och relativt öppet läge.

Avfallshämtning
Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt, normalt högst 1,5 meter från hämtningsfordonets angöringsplats. Då fyra av fastigheterna nås från en skaftväg innebär det att fastighetsägarna behöver anordna ett (eller möjligen två) hämtningsställen i anslutning till Stora Vägen. Placering av hämtingsställe sker i samråd med kommunens entreprenör.

Vatten och avlopp
Fastigheten 44:24 har ledningar och anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet cirka sex meter in på fastighetens mark. I samband med genomförande av detaljplanen flyttas befintlig anslutningspunkt ut till gatumark. Befintlig servisledning och ny anslutningspunkt för tillkommande fastighet anpassas till den nya exploateringen. Anslutningspunkter till 44:23, 44:526 och dess planerade avstyckning är förberedda i gatan och nya servisledningar placeras i planerad gemensamhetsanläggning för skaftväg. Kommunala ledningar i Stora vägen ligger nära fastighetsgränsen mot 44:24, 44:526. Ett u-område har lagts in i planen för att säkra kommunens tillgång till dessa ledningar.

El, tele och datanätverk
Befintliga ledningar för el-, tele och data finns idag i mark och luftburet ovan mark som planeras för gemensamhetsanläggning.

PLANKARTA

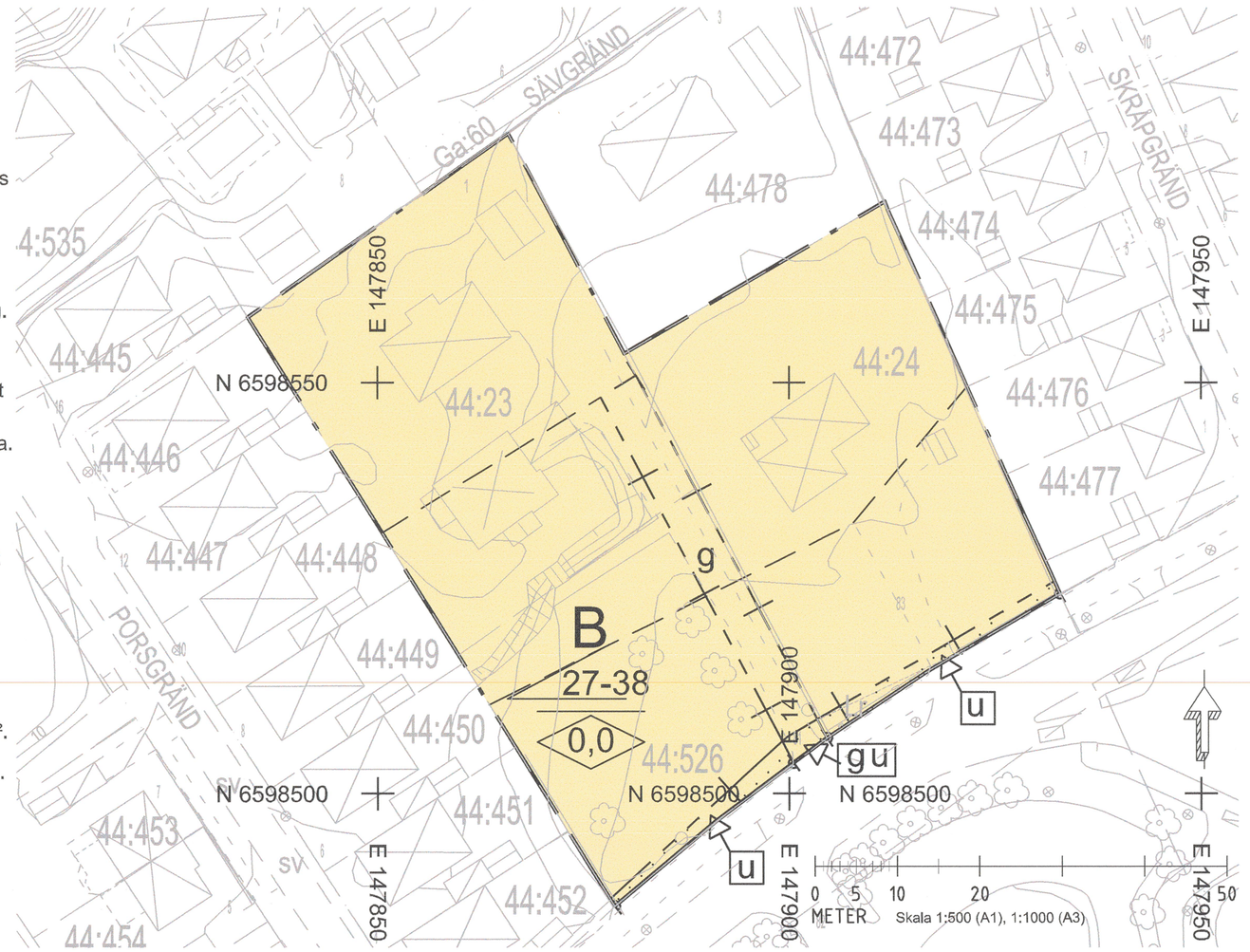


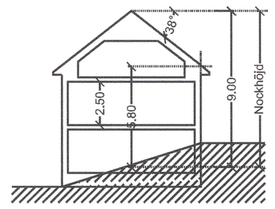
ILLUSTRATION - PLANERAD BEBYGGELSE

FÖRKLARINGAR

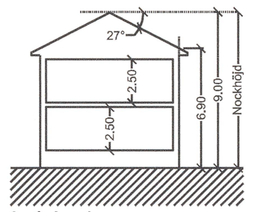
Föreslagen fastighetsgräns

Ny byggnad

EXEMPEL PÅ HUSTYPER



1/2-planshus med inredd vind och suterrängvåning där marken så medger



2-våningshus



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

Planområdesgräns

Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B — Bostäder, friliggande enbostadshus

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utfartsförbud

Marken får inte förses med byggnad

Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m²
Uthus/garage får anläggas med en största byggnadsarea av 40 m2

Minsta storlek på fastighet är 700 M²

0,0 — Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter
Högsta nockhöjd för uthus/garage är 5,0 meter

27-38 — Takvinkel i grader - intervall inom vilket takvinkeln ska vara

Huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
Uthus/garage placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten där markförhållanden så medger

Byggnader och uteplatser utformas så att:
· Alla boningsrum i varje bostad får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför fönster
· Uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

u — Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

g — Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer

Föreslagen fastighetsgräns

ÖVERSIKTSKARTA



Upplands Väsby kommun

1387

Laga kraft: 2016-03-07

Genomförandetid: t.o.m. 2021-03-07

Detaljplan för

GRIMSTA 44:23-24 och GRIMSTA 44:526

Fastighetsbeteckning rättad enl. FVL 26§

Bollstanäs, Upplands Väsby kommun,
Stockholms län

Plankarta med planbestämmelser

Detaljplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med White arkitekter AB, januari 2016

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Ingela Ohrstedt
Planarkitekt, White arkitekter AB

GRUNDKARTEDATA

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV KONTORET FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-12-01.
MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99
I HÖJD: RH2000
KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET
INTYGAS

ROLAND EDBOM
MÄTCHEF

BETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS
HÄCK
STAKET
SLÄNT
DIKE
VÄG
NIVÅKURVOR

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

PLANPROCESSEN

BN = BYGGNADSNÄMNDEN KS = KOMMUNSTYRELSEN KF = KOMMUNFULLMÄKTIGE MPU = MILJÖ- OCH PLANUTSKOTTET

UPPDRAG KS/BN	PROGRAM-UTREDNING	BESLUT KS/BN	SAMRÅD	GODKÄNNANDE KS/BN	UPPDRAG KS/MPU/BN	SKISS O UTREDNING	BESLUT BN	SAMRÅD	BESLUT BN	GRANSKNING	GODKÄNN. BN	ANTAGANDE BN	ÖVERKL.	LAGA KRAFT
					2015-08-25			2015-10-08 2015-11-05		2015-12-21 2016-01-11		2016-02-09		2016-03-07