

Förslag till
Stadsplan för OPTIMUS INDUSTRIOMRÅDE
fastigheten Vilunda 6⁴ m.fl. i stadsdelen
Väsby Centrum.

samt ändring av stadsplan för del av MÄLARVÄGEN
delplan 2 i stadsdelen Smedby
i Upplands Väsby kommun

STADSPLANEBSKRIVNING

FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets läge och omfattning	
Stadsplanens förhållande till översiktliga planer	
Gällande planer	
Grundförhållanden	
Ägoförhållanden	
Bef. bebyggelse	
Bef. trafiksystem	
Kollektivtrafik	
Bef. ledningsnät	

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse	
Biltrafik	
Gång- och cykeltrafik	
VA-frågor	

SAMRÅD

TIDPLAN

FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets läge och omfattning

Området omfattar huvudsakligen gamla Optimusverkens industriområde samt några äldre villafastigheter söder därom. Det gränsar i norr mot Gränges industriområde för vilket förslag till stadsplan upprättas parallellt med föreliggande stadsplaneförslag, i öster mot villaområdet, det så kallade Folkparksområdet, i söder mot elverkets nuvarande anläggningar och i väster mot Väsbyån.

Stadsplaneområdets förhållande till översiktliga planer

Stadsplanen överensstämmer i princip med den år 1966 upprättade generalplanen.

Gällande planer

För huvuddelen av området finns en av länsstyrelsen år 1962 fastställd byggnadsplan, nr 129. För en mindre del i nordväst samt en smal remsa i södra delen finns av länsstyrelsen år 1943 resp. 1964 fastställda byggnadsplaner, nr 102A och 135.

För delar av området söder om nuvarande Lötgränd finns en av VBB i juni 1975 upprättad "Förslag till stadsplan för Mälarvägen, delplan 2".

Denna plan som antagits av kommunfullmäktige i september 1975 beräknas bli fastställd av länsstyrelsen till årsskiftet 75/76 varför denna planförslag redovisas som gällande.

Stadsplaneförslagets ändamål och tillkomst

Promex AB, som äger stora delar av marken inom planområdet, hemställde på försommaren 1975 hos kommunen om ändring och planläggning av området som begränsas av Industrivägen, Lötgränd, Väsbyån och föreliggande stadsplaneförslags norra gräns. Detta föranlett av att Promex AB planerar att uppföra en ny industribyggnad inom nämnda område. HJS Arkitektkontor AB erhöll i uppdrag att upprätta förslag till stadsplan.

Som underlag till planarbetet gjordes en utredning beträffande den externa trafikföringen. Här studerades tre alternativa trafiklösningar och deras konsekvenser. (Se separat bilaga "Optimus industriområde, Vägutredning 1975-10-31".)

Kommunstyrelsen och Byggnadsnämnden fattade i början av december ett principbeslut att alternativ C (d.v.s. att Optimusvägen byggs ut samtidigt med Mälarvägen) skulle ligga till underlag för det fortsatta planarbetet.

Detta innebär i sin tur att det ursprungliga planområdet fick utsträckas söder ut samt att stadsplaneläggning av industriområdet norr om föreliggande stadsplanområde blev aktuell. Föreliggande stadsplaneförslag avser att skapa de formella förutsättningarna för genomförandet av det av kommunen beslutade externa trafiknätet och att möjliggöra den av Promex AB önskade byggnationen.

Ägoförhållanden

Marken norr om Lötgränd ägs av Promex AB. Söder därom är marken i kommunens ägo utom fastigheten Löt 1:70 som ägs av Gränges Essem AB.

Grundförhållanden

Marken inom området är i stort sett plan frånsett en svag lutning från öster ner mot Väsbyån.

Utförda grundundersökningar visar att området består av lermark med varierande djup till fast botten. För planerad bebyggelse erfordras pålningsgrundläggning.

Befintlig bebyggelse

Området i norr är bebyggt med en större äldre industribyggnad, gamla Optimusverken, som genom åren kompletterats med vissa mindre tillbyggnader. Kring denna grupperar sig ett antal lagerbyggnader av varierande storlek. I områdets nordöstra hörn ligger en äldre träbyggnad som idag inrymmer en hälsovårdscentral. I söder finns ett antal äldre villabyggnader.

Befintligt trafiksystem

Området matas idag från Industrivägen som tillsammans med Väsbyvägen och Edsvägen utgör allmän väg genom Upplands Väsby.

Kollektivtrafik

Området är beläget ca 400 m söder om Upplands Väsby station, med såväl pendeltåg till Stockholm samt buss-terminal för ett 10-tal busslinjer.

Befintligt ledningsnät

Utefter Industrivägen ligger huvudvattenledningen mellan Rotsundaverket och Upplands Väsby, samt en huvudavloppsledning. Anslutningsledning till Käppala-tunneln korsar området mellan Industrivägen och Optimusvägen omedelbart norr om befintlig industribyggnad.

Utmed Industrivägens västra sida går en 20 kv luftledning, vilken i framtiden kan läggas om till markkabel. Inom området förekommer dessutom ett antal äldre vatten- och avloppsledningar avsedda att utgå.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Den del av industrikvarteret som ligger norr om Mälärvägen har en areal av 49.500 m². Hälften av denna areal får bebyggas.

Bebyggelsen är i huvudsak tänkt att utföras som industrihallar med vidhängande kontor, vilka enligt den tillåtna byggnadshöjden kan nå en höjd av 4 våningar. Byggnadsrätten är begränsad till området öster om Industrivägen. På området väster om Industrivägen mot Väsbyån tillåts endast att vissa mindre förrådsbyggnader etc uppföres.

När kvarteret är fullt utbyggt kommer antalet där sysselsatta att uppskattningsvis uppgå till mellan sexhundra och niohundra personer.

Den del av industrikvarteret som ligger söder om Mälärvägen är avsett för ett kommunalt värmeverk.

Biltrafik

Stadsplanen medger en utbyggnad av det externa trafiknätet enligt tidigare nämnda vägutredningsalt C. Detta innebär följande:

Genom att industrin släpper till 7 m mark utefter Optimusvägen är det möjligt att från början bygga ut Optimusvägen i tillräcklig standard. Detta kan ske utan att man behöver inkräkta på de öster om Optimusvägen belägna enskilda fastigheterna. Denna lösning medför en rad fördelar bl.a. att

- värmeverket får hela sitt tomtbehov samlat söder om Mälarvägen
- industrin får, samtidigt som Mälarleden byggs ut, slutliga och bra entréförhållanden (som dessutom stämmer med den tidigare framtagna dispositionsplanen).
- markområdet väster om Industrivägen införlivas med industrikvarteret.
- Industrins och Värmeverkets sammanhängande tomtareal blir större.

Föreliggande stadsplaneförslag tar ej definitiv ställning till Optimusvägens sektion. Möjlighet till en ev. framtida utbyggnad åt öster finns och regleras i samband med Folkparksområdets sanering och stadsplanläggning.

En gemensam infart från Optimusvägen - Smedbyvägen till värmeverket och elverket förläggs i södra kanten av värmeverkets tomt.

Under Mälarvägens viadukt har viss mark markerats som kvartersmark. Eftersom kommunens blivande värmeverk ej kan avstängas från ind.omr. norr om viadukten. Den av väghållaren inlösta marken får nyttjas endast på sätt väghållaren kan godkänna.

Till det norra industrikvarteret föreslås möjlighet till två infarter. En i kvarterets södra del, och en i norr som är gemensam med industrin norr om föreliggande stadsplaneförslag.

All biluppställning är avsedd att ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Mellan industrikvarteret och Väsbyån föreslås en gång- och cykelväg avsedd som förbindelse söderifrån mot Upplands Väsby station. Denna skall även vara framkomlig för vissa typer av arbetsfordon som kan bli aktuella i samband med renings- och underhållsarbeten av Väsbyån.

Utmed Optimusvägen anordnas en 4 m bred GCM-bana på västra sidan utmed industrikvarteren. Mellan dessa GC(M)-stråk finns en förbindelse i öst-västlig riktning. Vidare ger stadsplanen möjlighet att dra fram en gång-och cykelbro, över industrikvarteret, i ett läge invid den gemensamma entrén till Optimus och Gränges i områdets norra del.

VA-frågor

Ledningsområden för ovan beskrivna vatten- och avloppsledningar finns utlagda i planförslaget. Vidare avses nya VA-ledningar läggas ner i Optimusvägen i samband med dess utbyggnad. Dessa skall betjäna dels industrin, dels vissa fastigheter i Folkparksområdet öster om Optimusvägen. Separat VA-utredning har utförts av gatukontoret. Vidare finns på separat bilaga (1975-12-01) samtliga inom området befintliga ledningarna redovisade.

SAMRÅD

Planarbetet har bedrivits i samråd med såväl stadsarkitektkontoret, gatukontoret, fastighetskontoret som markägarna. Vidare har kontakter tagits med vägförvaltningen och SJ.

TIDPLAN

Då plangenomförandet nu tidsmässigt fått en direkt koppling till Mälarvägens utbyggnad är det av stor vikt att inga förseningar uppstår vid den fortsatta handläggningen. Tidplanen redovisas i bifogad bilaga.

Stockholm i januari 1976

HJS Arkitektkontor AB

Sune Holmberg
Sune Holmberg

Arkitekt SAR

Ingemar Ståhl
Ingemar Ståhl

Vidimeras

G. Johansson
J. Johansson

Tillhör Kommunfullmäktiges i
Upplands Väsby kommun beslut
den 1976-06-14, 9 87
Kenn Johansson
Kommunfullmäktiges sekreterare