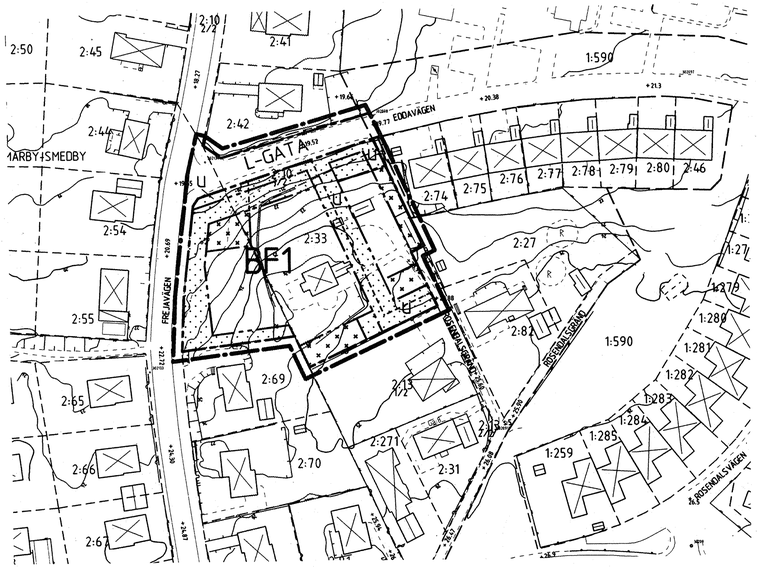
229

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinjer

MARKANVÄNDNING

Allmänplatsmark

L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

Kvartersmark

BF1 Bostäder. Endast friliggande hus. Största bruttoarea för bostads ändamål 250 m². Byggnad får uppföras i en våning med förhöjt väggliv. Vind får inredas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Garage/förrådsbyggnad skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Största bruttoarea för garage/uthus 50 m². Ytan får fördelas på två byggnader.

Byggnader och uteplatser skall placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller enligt Riksdagens beslutade riktvärden (prop. 1996/97:53) samt kommunens målsättning enligt miljö- och hälsoskyddsprogrammet.

	Ekvivalent ljudnivå i dBa för dygn	Maximalt ljudnivå i dBa kl 19 - 07
Utomhus (frifältsvärde) Vid bostäder utanför fasader till boningsrum, uteplatser, balkonger och lekplatser	55	
Uteplatser		70
Inomhus Bostäder	30	45

u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar.

Begränsning av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas.

Marken får endast bebyggas med garage/förråd eller uthus. Byggnad får inte ha större höjd än 2,5 m. Byggnad skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

BESKRIVNING - PLANFÖRSLAG

För att hela fastigheten Hammarby-Smedby 2:33 skall kunna användas för bostadsändamål och den planerade tillbyggnaden skall kunna göras måste av gällande detaljplan ersättas. Planen ska också pröva om man kan överföra parkmark till kvartersmark för delar av fastigheterna Hammarby-Smedby 2:2 och 2:10. Därvid får man möjlighet att bilda ytterligare två fastigheter för bostadsändamål i kvarteret.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att överföra parkmark till kvartersmark och reglera byggrätten så att befintligt bostadshus på fastigheten Hammarby-Smedby 2:33 kan byggas till. Vidare kan två nya tomter för bostadsändamål bildas.

NATUR OCH EKOLOGI

Västra delen av planområdet är ett trädbevuxet naturområde.

BEBYGGELSE

Planen reglerar byggrätten på fastigheten Hammarby-Smedby 2:33 så att de befintliga byggnaderna får byggrätt. Förslaget ger möjlighet även till tillbyggnad av det befintliga bostadshuset. Två fastigheter för bostadsändamål ska bildas.

Nytillkommande bebyggelse får ha en bruttoarea på högst 200 m², ska vara friliggande samt i ett plan med förhöjt väggliv. Byggrätt ges även för garage/uthus. Byggnadsarean får vara högst 50 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Garage/uthus ska placeras minst 1,0 m från tomt- eller skaftgräns.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfart till området sker från Eddavägen och Rosendalsgränd. All parkering tillhörande fastigheterna ska ske på den egna tomten. Den västra tomten mot Frejavägen ska ordna sin utfart mot Eddavägen, för att en godtagbar, trafiksäker tillfart ska kunna skapas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De tillkommande byggnaderna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten där vattnet filtreras ut på den egna tomten bör eftersträvas.
En ny ledningsdragning för vatten och avlopp samt kraftkablar för elförsörjning ska genomkorsa fastigheten Hammarby- Smedby 2.33.

Avfallet från bostad ska källsorteras. Utrymme ska finnas för att sortera i olika fraktioner, vilket inkluderar kompostering.

STÖRNINGAR

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Frejavägen. Byggnader och uteplatser ska därför placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller.

Radon

Planområdet är klassat som högriskområde ur radonsynpunkt. Byggnad inom planområdet ska uppföras med hänsyn till radonrisken. Vid uppförande av ny bebyggelse ska man byggnadstekniskt säkra inomhusluften genom ventilering av husgrund etc. Inomhusluften i bostäder får inte innehålla större mängder radongas än 200 Bq/m³.

I miljö - och hälsoskyddsprogrammet 1997 -2002, antaget av kommunfullmäktige i oktober 1997, anges att en kontroll av radongashalten i varje nyuppförd byggnad som en viktig del i byggprocessen.

Skyddsområde för grundvattentäkt

För planområdet gäller bestämmelser för yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Detta innebär att särskilda anvisningar föreligger beträffande förvaring, transport och hantering av bl.a. brandfarliga varor, oljor och kemikalier samt beträffande schaktdjup och schaktåterfyllning. Större schaktningsarbeten får inte ske till lägre nivå än ca 1 meter över högsta naturliga grundvattenstånd.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt gällande detaljplan är stor del av fastigheten Hammarby-Smedby 2:33 redovisad som parkmark. Eftersom fastigheten är i privat ägo har den inte använts som park. Befintliga byggnader på fastigheten har ingen byggrätt.

De kommunägda tomterna har inte använts som parkmark och grönytorna inom kvarteret har inte skötts.

Planförslaget ger byggrätt för de befintliga byggnaderna inom området samt möjlighet till ytterligare två tomter för bostadsändamål. Två nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och välskötta tomter skulle bli ett tillskott för området. Planförslaget medger en låg exploateringsgrad av fastigheterna för att värna om vegetationen inom området. Det befintliga naturområdet kan förbli "grönt", trots att det är i privat ägo.

MILJÖVAL

När ny bebyggelse uppförs bör man grunda sig på ett aktuellt miljötänkande. För att skapa sunda hus bör val av byggnadsteknik och byggnadsmaterial vara medvetna. En fungerande ventilation samt valet av ingående material som inte avger hälsovådliga ämnen i luften eller reagerar negativt tillsammans ska eftersträvas.

I den valsituationen kan man även väga in andra miljömässiga aspekter utifrån ett fungerande kretslopp. Byggmaterialens framställning t.ex. vad det gäller energiåtgång, råvaruuttaget, transporter, dess miljöpåverkan samt möjlighet att separera och återvinna material vid rivning.

Även under själva byggtiden ska sortering av olika material ske .

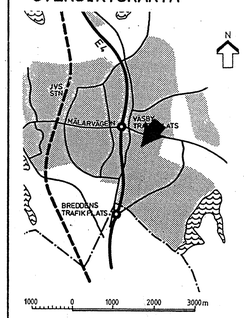
UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen.

Till planen hör

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

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Antagen av KF 98.06.15

Laga kraft 98.08.05

Genomförandetiden utgår 2008.08.05

Detaljplan för område vid

FREJAVÄGEN

kommundelen Odenslunda-Bollstanäs
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Plankarta med bestämmelser
Beskrivning av förslaget samt miljökonsekvensbeskrivning

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i oktober 1997. Reviderad i mars 1998.

Planförfattare

Reigun Thune-Hedström
stadsarkitekt

Christina Gortcheva
bygglovarkitekt

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

TORBJÖRN JONSSON
MÄTNINGSCHEF

BETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS
HÄCK
STAKET
SLÄNT
DIKE
VÄG
NIVÅKURVOR
BYGGNADER
5:116 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
20.3 AVVÄGD GATUHÖJD
POLYGONPUNKT
RUTNÄTSPUNKT

PLANPROCESSEN

SBN=STADSBYGGNADSNÄMNDEN KF=KOMMUNFULLMÄKTIGE LS=LÄNSSTYRELSEN

UPPDRAG	SKISS O UTREDN	BESLUT	SAMRÅD	BESLUT	UTSTÄLLNING	GODKÄN	ANTAGANDE	BESVÄR	LAGA KRAFT
SBN		SBN		SBN		SBN	KF		LS