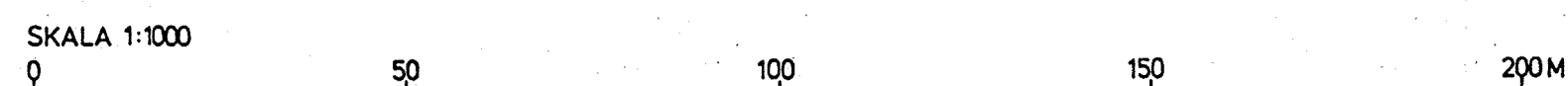


The map shows the Mälaren region in Sweden. A large black arrow points to the study area near Mälarsjön. The map includes labels for 'MÄLARSJÖN', 'VÄSBY TRAFIKPLATS', and 'BREDDENS TRAFIKPLATS'. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 3000 meters.


Jaan Aamisepp
planarkitekt



FASTIGHETSGRÄNS
HÄCK
STAKET
SLÄNT
DIKE
VÄG
NIVÅKURVOR

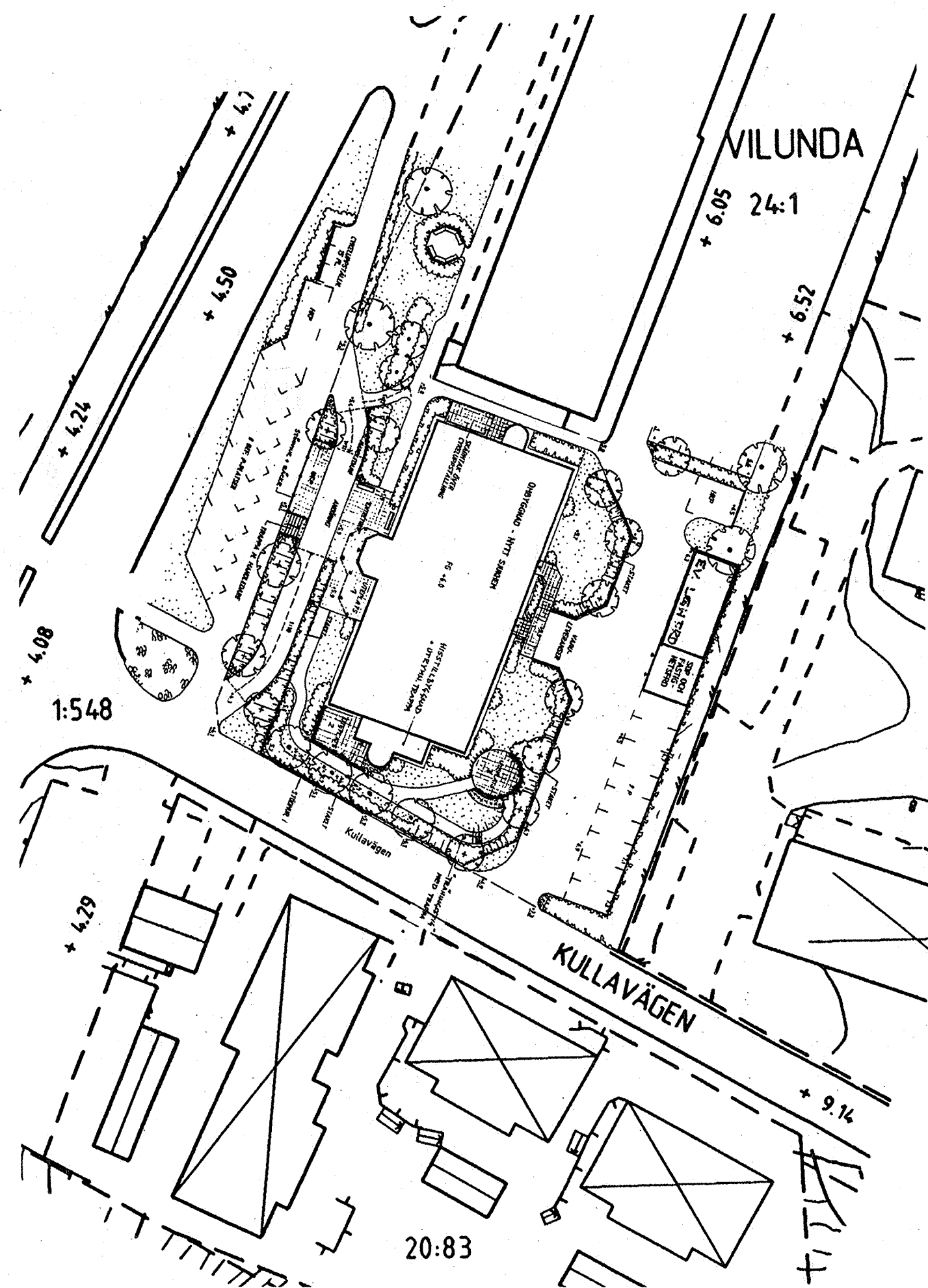


 BYGGNADER
 5:116
 203
 074087

 REGISTERNUMMER FÖR
 FASTIGHET
 AVVÄGD GATUHÖJD
 POLYGONPUNKT
 RUTNÄTSPUNKT

[illegible]

ILLUSTRATION



SKALA 1:500
0 25 50 75 100

GRUNDKARTEDATA

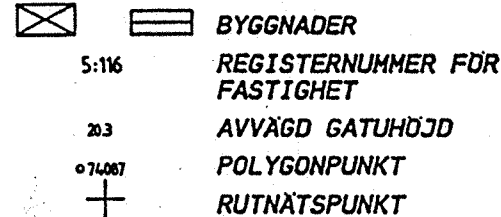
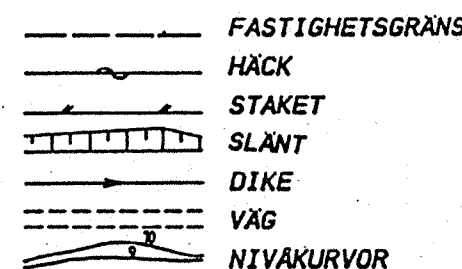
GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV STADSARKITEKTKONTORET.
MÄTKLASS II

KOORDINATSYSTEM I PLAN: ST 74
I HÖJD: UPPLANDS VÄSBY

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BETRÄFFANDE FASTIGHETSINDELNINGEN
INTYGAS

DISTRIKTSLANTHÄTARE

BETECKNINGAR



BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

PLANENS SYFTE

Detalplanen syftar till att möjliggöra boendeändamål för del av fastigheten Vilunda 24:1, så att kommunstyrelsens intentioner för särskilt boende kan tillgodoses.

NATUR

Förgården till byggnaderna mot Optimusvägen är mycket positiv för gatumiljön i området. Därför bör ramper och dylikt utformas med hänsyn till detta.

Inom planområdet finns tre större träd. Dessa har betydelse för närmiljön och ska bevaras, vilket i planen regleras med en särskild bestämmelse.

BEBYGGELSE

Ändamålet för markanvändningen är boende och avser särskilt boende med karaktären av sjukhemsomvårdnad. Antalet platser är ca 18 och omvårdnaden kräver en personalstab om ca 20 årsanställda som har dygnetruntpassning. Totalt finns således ca 8 anställda tillgängliga samtidigt, under dagtid.

Stadsarkitektkontoret har deltagit i den arbetsgrupp som utarbetat förfrågningsunderlaget till anbudstävlingen. Fastigheten har ett för ändamålet lämpligt läge intill samhällets centrala delar. Tomtytan kan till viss del uppfattas som liten, men med hänsyn till det särskilda boendet, kan storleken accepteras. Det gäller emellertid att utevistelseytorna görs så stora som möjligt och att de utformas på ett tilltalande och ändamålsenligt sätt.

Avsikten är att utnyttja den södra byggnaden för ändamålet. Befintlig bebyggelse är väl utformad och anpassad till befintlig miljö. Det är därför väsentligt att karaktären bibehålls vid en om- och tillbyggnad och att eventuella komplement, väl anpassas till befintlig byggnad i form och materialval. Detta regleras i planbestämmelserna.

Befintlig byggnads bruksarea är ca 1 100 m² (inkl vind). För ändamålet krävs att en sänghiss installeras och byggs till på den södra gaveln. Byggrätt ges även för sophus och fastighetsförråd (ca 25 m²) samt eventuella lägenhetsförråd (ca 50 m²). I övrigt skall gällande plans bestämmelser tillämpas för bebyggelsen.

TRAFIK

Området har tillfart mot Kullavägen, som är lokalgata i kommunens gatunät. Då Kullavägen lutar ca 7% vid tänkt utfart, kan vissa höjjusteringar krävas på gatan. Siktkraven vid utfart ska uppfyllas.

Tillfarten till föreliggande verksamhet utgör i sig inget problem. Där emot orsakar tillfarten till den norra kontorsbyggnaden på samma fastighet, störningar för boendeändamålet. Trots att en bullerutredning visar, att de ekvivalenta ljudnivåerna understiger 50 dBA vid fasad, har andra alternativ för tillfarten till det norra kontorshuset studerats.

Dels har två alternativ med tillfart norrifrån studerats. Den ena med direkttillfart från Optimusvägen, men som inte är tillfredsställande bl a med tanke på Optimusvägens klassificering som huvudgata. Den andra via Finspångsvägen, över parkeringen längs Optimusvägen och vidare in på fastigheten. Denna lösning bedöms mindre bra ur trafiksäkerhetssynpunkt med hänsyn till sikt och onödigt många svängningsrörelser. Återstår tillfart söderifrån, över den del av fastigheten som ska tas i anspråk för särskilt boende.

Tillfart söderifrån har studerats i ett läge så långt från bostadsbyggnaden som möjligt, dels intill fastighetsgränsen för Vilunda 16:58. Den senare lösningen befanns otillfredsställande med tanke på höjdskillnaden mellan Kullavägen och befintlig tomtmark, samt problem med att på ett ändamålsenligt sätt lokalisera sophus, fastighetsförråd samt lägenhetsförråd.

PARKERING

Parkeringsbehovet för särskilt boende anges till

personal	6 bilplatser + 1 handikapplats
besök	8 bilplatser + 2 handikapplatser

Detta innebär att parkeringen för personal lämpligen anordnas inne på gården, medan besöksplatserna anordnas framför huset mot Optimusvägen (på befintlig p-plats för kontorsbyggnaden). Detta innebär att all besöksparkering till förvaltningsbyggnaden sker från den norra p-platsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig elservis är fullbelastad, d v s ett ökat effektbehov innebär ombyggnad. Det är en fördel om uppvärmningen läggs på fjärrvärmn, eftersom där finns överskott.

STÖRNINGAR

En buller- och avgasutredning har utförts för planområdet (Ingemansson, 28 juni 1995). Denna visar att de ekvivalenta trafikbullernivåerna längs Optimusvägen (8 000 fordon/dygn år 2000) är 61 dBA vid fasad. Längs Kullavägen avtar nivåerna från 58 till 55 vid det östra fasad hörnet. Längs den interna infartsgatan ligger nivåerna under 50 dBA.

För att klara "god miljö"kravet längs Optimusvägen, d v s att den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dBA vid fasad för boningsrum, krävs en 2,4 m hög skärm i vägkant. Denna skärm skulle vara ca 80 m lång och blir mycket olycklig för stads- och gatubilden. Dessutom stängs bostadsbyggnaden in på ett mycket tveksamt sätt. Därför föreslås ett avstegsfall så att:

Ekvivalent ljudnivå i dBA för dygn	Maximal ljudnivå i dBA kl 19-07
------------------------------------	---------------------------------

Utomhus (frifältsvärde)

Vid bostäder utanför
fönster till sovrum samt
uteplatser, balkonger
och lekplatser

55

Inomhus

Bostäder

30

45

De uteplatser som lokaliseras i bullerstört område, ska förses med skärmar för att erhålla en god utemiljö.

För att målet inomhus skall uppnås krävs fönster med min L_{Atrafik} = 30 dB mot Optimusvägen. Befintliga fönster är tämligen moderna med konstruktionen 2 + 1-glas. Ett sådant fönster med fungerande tätningsskivor uppfyller normalt minst L_{Atrafik} = 30 dB. Kontrollmätning rekommenderas.

Avgasalterna ligger väl under Naturvårdsverkets riktlinjer, med en koldioxidhalt på 1,3 mg/m³ och en kvävedioxidhalt på 68 µm/m³.

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen.

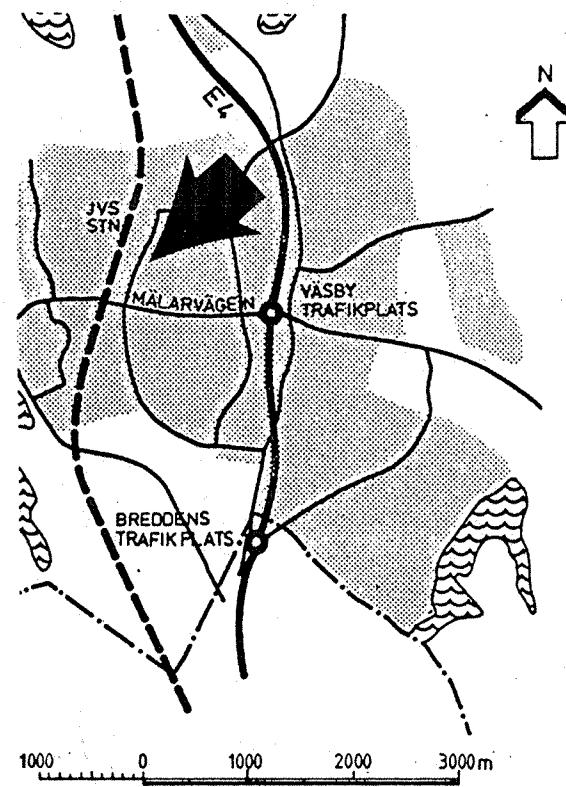
Till planen hör

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

Som underlag finns följande utredning att tillgå

- Buller- och avgasutredning

ÖVERSIKTSKARTA



Detaljplanen:

Godkänd av STARK 95.09.25

Antagen av STARK 95.09.25

Laga kraft 95.11.03

Genomförandetiden utgår

2000.11.03

Detaljplan för område vid

MARIEBORG

kommundelen Vilunda
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Illustration med beskrivning av förslaget

Upprättad av stadsarkitektkontoret i juni 1995. Reviderad i sept 1995

Planförfattare

Reigun Thune-Hedström
stadsarkitekt

Jaan Aarnisepp
planarkitekt