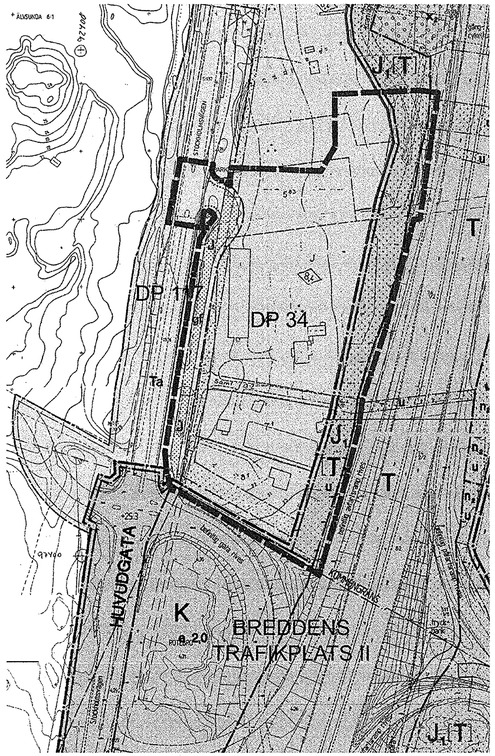
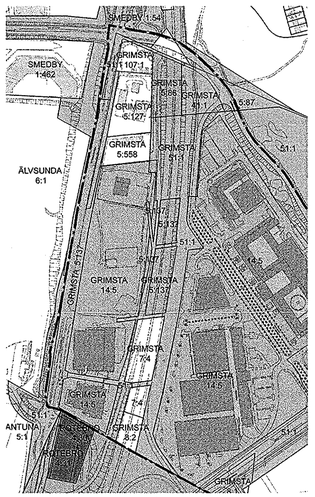
1329



GÄLLANDE DETALJPLANER

- DP 34 från 1967
- DP 117 från 1984
- DP Breddens trafikplats från 2002
- Föreslagen plangräns



MARKÄGANDE

- Vasakronan, Infra City AB
- UpplandsVäsby kommun
- Sollentuna kommun
- Vägverket
- Övriga, privata fast.ägare

Grimsta 7:4 och 8:2 ägs av Fastighets AB Redden.
Grimsta 5:558 ägs av Urban Lindgren.
Grimsta 5:127 ägs av Esseff Fastigheter AB.
Grimsta 107:1 ägs av Kaiser Fastigheter AB.
Grimsta 7:4 och 8:2 ägs av Fastighets AB Redden.
Älvsunda 6:1 ägs av NCC Fastigheter AB.
Antuna 5:1 ägs av AB Grus och Sten.

BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

PLANDATA

Planområdet ligger vid Infra City, ca 2,5 km söder om Upplands Väsby tätort. Området begränsas av Stockholmsvägen i väster, väg E4 i öster, Breddens trafikplats i söder och nedfarten till Kranvägen i norr. Planområdets area är ca 2,5 ha.

Fastigheten Grimsta 14:5 ägs av Vasakronan Infra City AB och Grimsta 51:1 är i kommunens ägo. Stockholmsvägen ligger inom fastigheten Grimsta 5:137 och ägs av Vasakronan Infra City AB, men är tillgänglig för allmän gatutrafik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Inom planområdets tomtmark gäller detaljplan 34 från 1967. Detaljplan 117 gäller för Stockholmsvägen (laga kraft 1984-08-07) och ny detaljplan för område Breddens trafikplats II gäller för Bredden och väg E4 (laga kraft 2002-06-12).

Med detaljplan 34 gäller inom största delen av planområdet bestämmelsen *J - industri-ändamål*, och byggrätt anges i en generell zon till en höjd av 8,4 m.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Landskap och natur
Planområdet ligger intill en stor trafikstruktur på ett strategiskt läge mellan väg E4 och Stockholmsvägen. Marken i området sluttar kraftigt, från ca +26,0 m vid Stockholmsvägen till ca +17,0 m invid väg E4.

Planområdet innehåller två huvudbyggnader, om ca 7.000 m^2 och 11.600 m^2 uthyrbar bruttoarea. I anslutning till dessa finns anlagd parkering (ca 360 platser) på hårdgjorda ytor. Smala remsor i form av grönytor avgränsar tomtmarken mot omgivande vägområden.

Planområdet saknar i huvudsak bevarandevärt naturvärde med undantag för en äldre ek på den södra parkeringsytan. Söder om planområdet finns en mindre grönyta med höga träd mot trafikplatsen.

Grundvatten
Planområdet ligger inom ett yttre skyddsområde för Hammarby grundvattentäkt och omfattas av skyddsföreskrifter utfärdade av Länsstyrelsen 1981-12-10. Dessa skyddsföreskrifter innebär restriktioner beträffande förvaring, transport och hantering av bl a brandfarliga varor, oljor och kemikalier samt beträffande schaktdjup, schaktåterfyllning och större schaktningsarbeten som inte får ske till en lägre nivå än ca 1 m över högsta naturliga grundvattenstånd. Skyddsföreskrifterna är för närvarnade under ombearbetning.

Kultur
Befintliga byggnader saknar kulturhistoriskt värde.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse
Inom planområdet finns två större byggnader, med byggnadsytor om ca 5.500 m^2 och 3.000 m^2. Dessa byggnader följer topografin och är ca 2 våningar höga mot både Stockholmsvägen och E4, men innehåller sammanlagt fyra nivåer. Byggnaderna uppfördes mellan 1969 och 1978. Den arkitektoniska utformningen är till största delen relativt enkel med platta tak och fasadmaterial i silverfärgad plåt.
Bygglov för omdaning av fasader samt invändig ombyggnad för det norra huset (hus 64) beviljades 2003-06-13.

Inom området, på den västra sidan mot Stockholmsvägen, finns en elnätsstation.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse
Byggnaderna har idag ett blandat innehåll av försäljningslokaler och verkstäder med tillhörande kontor och varje byggnad hyser ett flertal hyresgäster.

Området InfraCity i Upplands Väsby har efter flera år av omfattande utveckling och utbyggnad gått över till ett något lugnare investerings- och förvaltningsskede. Mer än 160 företag är redan etablerade i InfraCity. Här finns 200 000 m^2 totalyta för kontor, butiker, lager och service.

Trafik
Infarten till området sker från Stockholmsvägen i planområdets nordvästra hörn. Hela Kranvägens verksamhetsområde försörjs via denna infart, med Kranvägen som matargata. Byggnaderna i planen omges av parkering och lastgator för verksamheternas varutransporter. Lastning och lossning sker idag främst mellan byggnaderna och på norra sidan mot Kranvägen.

Detaljplan för Breddens trafikplats II innebär att trafikplatsen inom de närmaste åren kommer att förändras betydligt. Denna plan omfattar också möjlighet att bredda väg E4 till sex körfält. Direkt söder om planområdet kommer avfarten försvinna och ny etablering av byggnader för kontor och/eller småindustri kommer att bli möjlig.

Tekniska anläggningar
Kommunala ledningar för el, värme, vatten och avlopp finns i området, och befintliga byggnader är anslutna.

Den dagvattenledning som ligger utmed motorvägen ska flyttas i och med ombyggnaden av E4:an. Man passar då på att minska dimensionerna på denna, som idag är överdimensionerad. Mängden dagvatten från planområdet väntas inte öka i och med förändringen av verksamheter. Lokalt omhändertagande är under utredande.

En mindre elnätsstation ligger inom området, förvaltas av Graninge Nät AB.

Störningar
Buller
Området påverkas av trafikbuller från Stockholmsvägen och väg E4.

Radon
Planområdet ligger, enligt översiktlig radonriskkarta för Upplands Väsby kommun, inom högriskområde för markradon

SAMMANFATTNING AV MARKNADSANALYS

Kommunen har gett Nordplan AB i uppdrag att göra en marknadskonsekvensanalys för att bedöma vilka marknadsmässiga effekter ytterligare sällanköpsvaruhandel om knappt 7 000 kvm kommer att få på befintligt detaljhandelsutbud i området. Två scenarier har analyserats:

Scenario 1 innebär att den nya etableringen säljer varor som främst konkurrerar med annan volymhandel. Det finns inte någon exakt definition på volymhandel, men i princip avser Nordplan stora butiker på låg- till medelprisnivå. Volymhandel har ofta ett starkt inslag av hem- och fritidsvaror.

Scenario 1 beskriver en volymhandel dit man tar sig för att man vet ungefär vad man ska köpa, enstaka inköp. Man ställer bilen och besöker vanligtvis bara en butik. Handeln konkurrerar mest med t ex Barkaby och Kungens Kurva.

Påverkan på befintlig sällanköpshandel under den nya handelns första hela verksamhetsår bedöms bli ca 7 % eller därunder. Förlusterna motsvarar enligt Nordplans bedömning 1-2 års marknadstillväxt eller drygt det. Nedläggningsriskerna är små. Dock kan enstaka butiker i direkt konkurrerande segment drabbas. Principen är att "lika slår mot lika". Således drabbas Coop Forum och Kom hårdare än Väsby centrum, Stinsen och Eurostop.

Scenario 2 innebär att den nya etableringen säljer sällanköpsvaror som främst konkurrerar med köpcentra t ex Väsby centrum, Stinsen och Eurostop, t ex kläder skor och sport. Butikerna är oftast mindre än i ett volymhandelscentrum. För många kunder är det särskilt avseende kläder och skor, viktigt att ha flera butiker att välja mellan.

Scenario 2 beskriver mer ett köpcentra och ett sätt att "shoppa" som skiljer sig från scenario 1. Det kan t ex vara en galleria med flera enheter dit man åker för att flanera och göra mer åt impulsköp. Mer rena klädbutiker och mindre enheter. Konkurrerar mest med t ex Upplands Väsby centrum.

Påverkan på befintlig sällanköpshandel under den nya handelns första hela verksamhetsår bedöms bli ca 8 % eller därunder. Förlusterna motsvarar 1-3 års marknadstillväxt. Nedläggningsriskerna är små. Dock kan enstaka butiker i direkt konkurrerande segment drabbas. Principen är att "lika slår mot lika". Således drabbas Väsby centrum, Stinsen och Eurostop hårdare än Coop Forum.

Kommunen har beslutat att etableringen av handel inte bör påverka sällanköpshandeln i t ex Upplands Väsby centrum, och man har därför valt att gå vidare med Scnario 1. Detta innebär att användningsbestämmelsen anger att endast volymhandel får finnas inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redogör för de åtgärder som måste vidtas för att detaljplanens intentioner ska kunna genomföras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande
Detaljplaneprocessen ska genomföras med normalt förfarande. Med hänsyn till ärendets art och tidplan, kan om samrådet inte innebär några påtagliga nya förutsättningar eller erinringar, planarbetet övergå till enkelt förfarande, d v s utställningsskedet utgår.

Tidplan
Detaljplanen förväntas bli antagen under våren 2004.

Avtal
Ett nyttjanderättsavtal för Kranvägen finns upprättat 1993-11-10 mellan Upplands Väsby kommun, ägare till fastigheten Grimsta 51:1, och Lars Gullstedt i konkurs, dåvarande ägare till fastigheterna Grimsta 5:137, 5:138 samt 14:2. I detta avtal fastställs kommunen som väghållare för Kranvägen. Detta avtal förlängs med ett år i sänder så länge det inte sägs upp. Utfarten säkras med en bestämmelsen i planen, *y - marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.*

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år ifrån den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta innebär att marklov, rivningslov och bygglov ska sökas senast fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Huvudmannaskap
Inom kvartersmark skall fastighetsägaren själv svara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmänna elledningar samt ledningar inom kvartersmark med *u* - beteckning i planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Från kommunens fastighet Grimsta 51:1 avses ca 1430 kvm mark att överföras till fastigheten Grimsta 14:5.

All tillfart till området, även delar av Stockholmsvägen, ligger inom fastigheten Grimsta 5:137. Kommunen äger i och med denna detaljplan rätt att lösa in marken som innefattar korsningen Stockholmsvägen och Kranvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett avtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Grimsta 14:5. Här regleras kostnaderna för framtagandet av detaljplanen, eventuella fastighetsbildningskostnader, kostnader för bullerdämpande åtgärder samt kostnader för markköp.

ANSVARIGA MYNDIGHETER

För utbyggnad, drift och underhåll av elledningar ansvarar Graninge Nät AB.

För kommunala markköp och försäljningar ansvarar kommunstyrelsen i Upplands Väsby kommun.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun.

Lantmäteriförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten Stockholms län.

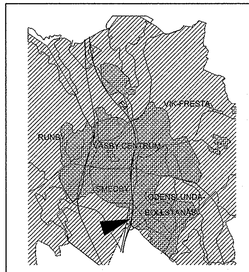
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Kaisa Diurson, Tengbom arkitekter ab i samarbete med stadsarkitektkontoret. Marknads- och konsekvensanalysen har upprättats av Nordplan AB.

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen

Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och beskrivning av förslaget
- Beskrivning av befintliga förhållanden
- Genomförandebeskrivning
- Marknads- och konsekvensanalys, upprättad av Nordplan (A4)



ÖVERSIKTSKARTA

1329

Detaljplanen:

Antagen av KF 2005-09-12

Laga kraft 2005-10-11

Genomförandetiden gäller till och med 2010-10-11

Detaljplan för del av område

Södra Kranvägen

Infra City
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Beskr. av befintliga förhållanden, sammanfattning av marknadsanalys och genomförandebeskrivning

Upprättad på stadsarkitektkontoret i nov 2004

Per Lagheim
Stadsarkitekt

Jaan Aamisepp
Planarkitekt

Kaisa Diurson
Tengbom arkitekter ab

Reviderad i juni 2005

Per Lagheim
Stadsarkitekt

Jaan Aamisepp
Planarkitekt

GRUNDKARTEDATA

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET.
MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM I PLAN: ST 74
I HÖJD: UPPLANDS VÄSBY
KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET INTYGAS

ROLAND EDBOM
MÄTNINGSCHEF

BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- HÄCK
- STAKET
- SLÄNT
- DIKE
- VÄG
- NIVÅKURVOR
- BYGGNADER
- 5:116 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
- 20.3 AVVÄGD GATUHÖJD
- •74087 POLYGONPUNKT
- RUTNÄTSPUNKT

PLANPROCESSEN

BN=BYGGNADSNÄMNDEN KF=KOMMUNFULLMÄKTIGE

UPPDRAG	SKISS o UTREDN.	BESLUT	SAMRÅD	BESLUT	UTSTÄLLNING	GODKÄND	ANTAGANDE	BESVÄR	LAGA KRAFT
BN		BN		BN		BN	KF		