



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

Huvudgata Trafik mellan områden

Kvartersmark

- Elnätsstation. Högsta totalhöjd 2,8 meter
- Industri, lager, kontor samt handel med skrymmande varor (volymhandel). Handelsverksamhet får inrättas i max 60% av uthyrbar BTA. Högsta exploateringsgrad är 1,3 i bruttoarea per fastighetsarea. Högsta totalhöjd 10,0 meter. Fasaderna ska framförallt mot väg E4 och Stockholmsvägen ska ges en arkitektoniskt bearbetad karaktär.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter; Grimsta 5:558, Grimsta 5:127 samt Grimsta 107:1.

MARKENS ANORDNANDE

- Föreskriven höjd över nollplanet
- Utfart får inte anordnas. Mot väg E4 ska bländskydd anordnas.
- parkering
- Parkeringsyta får anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utföras med radonsäkert utförande, vilket innebär en högsta radonhalt på 200 Bq/m³ för befintliga byggnader samt för nya byggnader.

Takdagvatten bör omhändertas lokalt. Dagvatten från hårdgjorda ytor bör genomgå en oljeavskiljare innan det leds ut i allmänna ledningar. Dagvatten från hårdgjorda ytor bör inte infiltreras inom skyddsomr. för grundvattentäkt.

Reklamskyltar inom planområdet ska bara göra reklam för inom byggnaden existerande verksamheter och vara fasta. Mot väg E4 bör de inte heller vara blinkande eller för dominerande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Genomförandetidens sista dag är

PLANFÖRSLAG

PLANENS SYFTE

Planarbetet har initierats av Vasakronan Infra City AB då man har svårt att hyra ut lokaler i området till företag verksamma endast inom industri och lager. 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 m² totalyta för kontor, butiker, industri, lager och service. Hela InfraCity är uppbyggt så att företag ska kunna stanna, förändras och expandera utan att behöva tänka på att flytta.

Planen syftar till att bredda användningsbestämmelsen inom området från enbart industriändamål till industri, lager, kontor samt handel med i huvudsak skrymmande varor och sällanköpsvaror i max 60% av uthyrbar bruttototalarea.

PLANFÖRFARANDE

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

NATUR

Förändringen av användningsbestämmelsen medför inte någon negativ förändring på de grönytor som finns idag.

För att göra området mer attraktivt för besökare kan trädplantering utföras mot Stockholmsvägen. Siktförhållanden ska dock beaktas vid nyplantering av träd.

BEBYGGELSE

Fastigheten Grimsta 14:5 ges möjlighet att förvärva mark från kommunens fastighet Grimsta 51:1. Totalt erhålles ca 1430 m² mark från fastigheten Grimsta 51:1 inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd är 10,0 m meter.

Kontorslokaler bör undvikas i en orientering mot öster, för att minska risken för bullerstörningar från E4:an. I de fall man måste lägga kontorslokaler i andra riktningar bör av riksdagen antagna riktlinjer för bullernivå vid fasad (inomhus) följas.

Området för dagens motorvägsavfart, söder om planområdet, kommer i framtiden att bli tillgängligt för ny bebyggelse, med användningsbestämmelsen *HJK - Industri, lager, kontor samt handel med skrymmande varor (volymhandel)*. Handelsverksamhet får inrättas i max 60% av uthyrbar BTA.

Kommersiell service

En förändring av användningen till industri, lager, kontor samt handel med skrymmande varor innebär att man inom planområdet får etablera verksamheter som bedriver kommersiell verksamhet som är svår eller olämplig att förlägga till centrala delar av Upplands Väsby. Detta innefattar handel med skrymmande varor och sällanköpsvaror, som exempelvis vitvaror, möbler, elektronik och bilar. Handelsverksamheten begränsas till max 60 % av uthyrbar bruttototalarea.

Konsekvenserna av detaljplanen för bebyggelsen innebär att man tillåter viss handel, vilket medför att trafiken till området blir mer frekvent på helger och kvällen. Detta jämnas dock ut något av de övriga verksamheterna, kontor och verkstäder, som alstrar fordonsrörelser främst dagtid på vardagar.

En marknads- och konsekvensanalys har upprättats av Nordplan (sept 2004) eftersom planförslaget jämfört med gällande plan tillåter verksamheter inom handel. Analysen medföljer i planhandlingarna.

TRAFIK

Trafikbelastningen på väg E4 uppmättes våren 1999 till ca 57.900 bilar/vardagsmedeldygn invid Infra City. Trafikbelastningen på Stockholmsvägen uppmättes samma tid till ca 11.100 bilar/vardagsmedeldygn. Förändringen av användningen bedöms innebära ett ökning av fordonsrörelser på Stockholmsvägen.

Breddens trafikplats är under ombyggnad för att kunna trafikförsörja eventuell bebyggelse i Älvsundadalen. Detta medför att avfarten direkt söder om planområdet kommer att rivas och ersättas av en ny och mer trafiksäker rondell ca 300 meter längre söderut. Platsen för den gamla avfarten blir då tillgänglig för ny bebyggelse för kontor eller småindustri. I en zon mot Stockholmsvägen finns idag i DP 117 ett område med bestämmelsen *gf - mark tillgänglig för gemensam förbindelseled*. Denna bestämmelse tas bort eftersom tillfarten från trafikplatsen söderut är borttagen.

En ny bestämmelse *y - marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter*, säkrar möjligheterna för utfart till Stockholmsvägen (via Kranvägen) från fastigheterna Grimsta 5:558, 5:127 samt 107:1.

Gång och cykel

Längs Stockholmsvägen finns ett regionalt stråk för gång- och cykelväg, som dock inte är trafikseparerat. Norr om planområdet finns i detaljplanen för Breddens trafikplats ett område som är reserverat för en gång- och cykeltunnel mellan Infra City, öster om väg E4, och det framtida utvecklingsområdet i Älvsundadalen.

Parkering och varumottag

I och med förändring av användningen inom området kan det komma att krävas mer parkering. Denna måste då lösas inom fastigheten. I planförslaget finns ca 360 parkeringsplatser i markplan redovisade. Ytterligare ca 40 platser är möjligt att anlägga i anknytning till verksamheten. 400 parkeringsplatser innebär ca 22 platser per 1000 kvm uthyrbar yta, eller ca 36 platser per 1000 kvm uthyrbar yta enbart för handel.

Varutransporter bör skiljas från kundparkering på ett tydligt sätt.

Konsekvenserna av detaljplanen för trafiken medför inga större förändringar på huvudgata eller infart. Logistiken inom området avses dock ses över för att besökare ska kunna ta sig fram på ett enkelt sätt, både med bil och till fots.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dimensioner på befintlig dagvattenledning utmed väg E4 kommer att minskas vid flytt i samband med ombyggnaden av E4. Nytt reservat (u-område) för eventuell ledningsdragnig upp till Stockholmsvägen skapas. Dagvattenmängden från planområdet väntas inte öka med framtida ombyggnader (inga sprinklersystem installeras). Dagvatten från tak ska omhändertas lokalt. Dagvatten från parkeringsytor bör genomgå en oljeavskiljare innan det leds vidare till i kommunens dagvattenledning. Dagvattenrening kan ske gemensamt för ett större område.

Konsekvenserna av detaljplanen för den tekniska försörjningen är små då befintligt försörjningsnät kan utnyttjas. Den totala mängden dagvatten väntas öka p g a ökningen av hårdgjorda ytor, men en lokal rening av dagvatten avses införas.

STÖRNINGAR

Buller

Den ökade trafikmängden på Stockholmsvägen och inom planområdet kan medföra ökad trafik men bullemivån antas inte öka hörbart (ej över 4 dB(A)). Inom planområdet föreslås ingen användning som är känslig för bullerstörningar. Potentiell bebyggelse intill Stockholmsvägen, i Älvsundadalen, bör utformas som bullerskydd eller så att bullerstörningar ej påverkar eventuella bostäder.

Radon

Marken i området består av isälvsavlagringar och tillhör därmed ett högriskområde för markradon. Eventuella nybyggnader byggs med radonsäkert utförande. Detta innebär ett tillåtet maxvärde av 400 Bequerel/m³ i befintliga byggnader och max 200 Bequerel/m³ i nya byggnader.

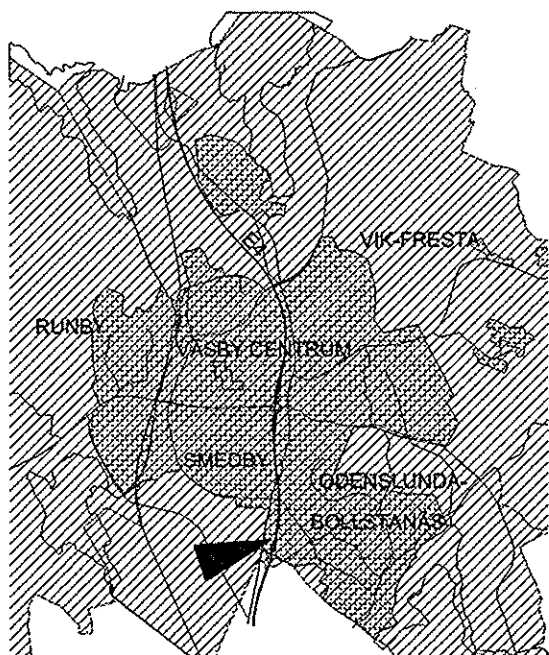
Konsekvenserna av detaljplanen från störningssynpunkt påverkar inte detaljplanens ändamål i sig. Trafiken bedöms dock öka på Stockholmsvägen, mellan Breddens trafikplats och korsningen Smedbyvägen. Utmed denna del av Stockholmsvägen ligger dock ingen bebyggelse med användning som är känslig för bullerstörning.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att byggnaderna inom planområdet behåller sin användning för industriändamål. Inga större förändringar sker då med parkeringslösningar. Trafikmängden längs Stockholmsvägen kan komma att öka i och med en exploatering i Älvsundadalen, men ett nollalternativ inom detta planområde påverkar inte trafiken negativt eller positivt.

Det kan i och med oförändrad användning bli svårt för fastighetsägare att hyra ut lokaler i byggnaderna, eftersom industrinäringen i Sverige alltmer ersätts av kunskapsföretag och dyl.

Situationen för volymhandel eller handel med sällanköpsvaror i Upplands Väsby kommun och angränsande kommuner påverkas inte.



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 inom

Södra Kranvägen

Infra City
Upplands Väsby kommun
Stockholms län

Plankarta med bestämmelser samt beskrivning av planförslag

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

PLANPROCESSEN

BN=BYGGNADSNÄMNDEN KF=KOMMUNFULLMÄKTIGE

UPPDRA	SKISS o UTREDN.	BESLUT	SAMRÅD	BESLUT	UTSTÄLLNING	GODKÄND	ANTAGANDE	BESVÅR	LAGA KRAFT
BN		BN		BN		BN	KF		