

Detaljplan för Fyrklövern norr om Mälärvägen

Samråd pågår mellan den 3 februari - 17 mars 2021

Planförslaget

Ett förslag till ny detaljplan för Fyrklövern norr om Mälärvägen har tagits fram av kontoret för samhällsbyggnad. Planområdet avgränsas i syd mot Mälärvägen, i öst mot Husarvägen och i väst mot Arkadstråket. I norr angränsar området mot befintliga bostadshus. Som grund för planarbetet ligger ett planprogram för Fyrklövern från år 2012.

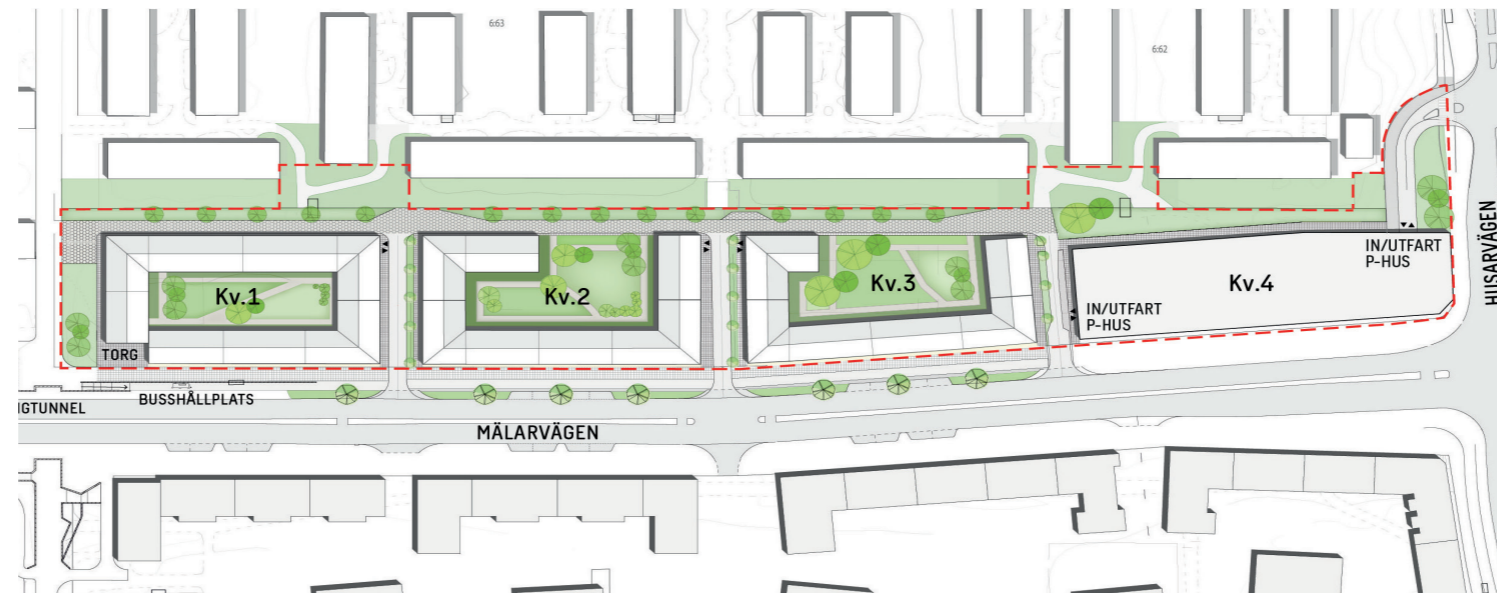
Planen syftar till att skapa förutsättningar för ambitionerna i kommunens översiktsplan om en levande stadskärna i centrala Väsby genom förtätning med bostäder och centrumändamål. Detaljplanen möjliggör cirka 300 bostäder fördelade på tre kvarter. Flerbostadshusen blir mellan fyra till fem våningar. Därutöver finns möjlighet till inredd vind. I kvarteret närmast Husarvägen planeras för ett parkeringshus som rymmer cirka 300 platser samt utrymme för mobila tjänster. Parkeringshuset planeras främst för bostadsrättsföreningarna norr om planområdet då deras befintliga parkeringsplatser kommer att försvinna i och med planens genomförande. Parkering till nya bostäder kommer att lösas i garage under kvarterens gårdar.

Bostadshusen inom planområdet ska byggas i klassisk stil vilket definieras som de byggnadsstilar som dominerade runt sekelskiftet 1800/1900. Parallellt med plansamrådet pågår en markanvisningstävling. Till planens granskningsskede kommer tävlingen att vara avgjord och handlingarna anpassas efter de vinnande förslagen.

Inom planområdet skapas tre nya infartsgator från Mälärvägen. Gatan i öst- västlig riktning, som ligger närmast befintliga bostadshus kommer att utformas som ett gångfartsområde med en bredare planteringsyta för omhändertagande av dagvatten. Befintlig infart från Husarvägen kommer att vara kvar för att möjliggöra in- och utfart till planerat parkeringshus. Trafik som alstras till följd av exploateringen är begränsad och bedöms inte påverka omkringliggande korsningar negativt.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ha påverkan på omgivande bebyggelse då en förtätning av området innebär att öppna ytor ersätts med en mer sluten kvartersstruktur.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande enligt 5 kapitlet plan- och Lygglagen (2010:900).



Illustrationsplan över området med planområdesgräns markerat i rött. I kvarter 1-3 planeras flerbostadshus och i kvarter 4 planeras ett parkeringshus.

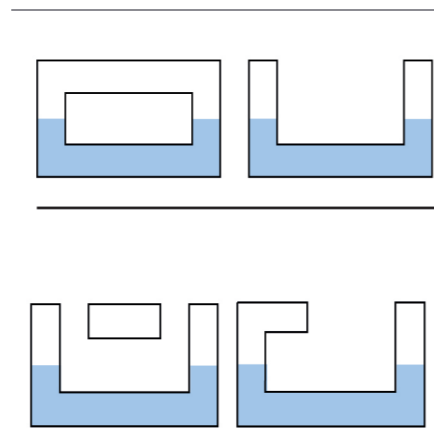
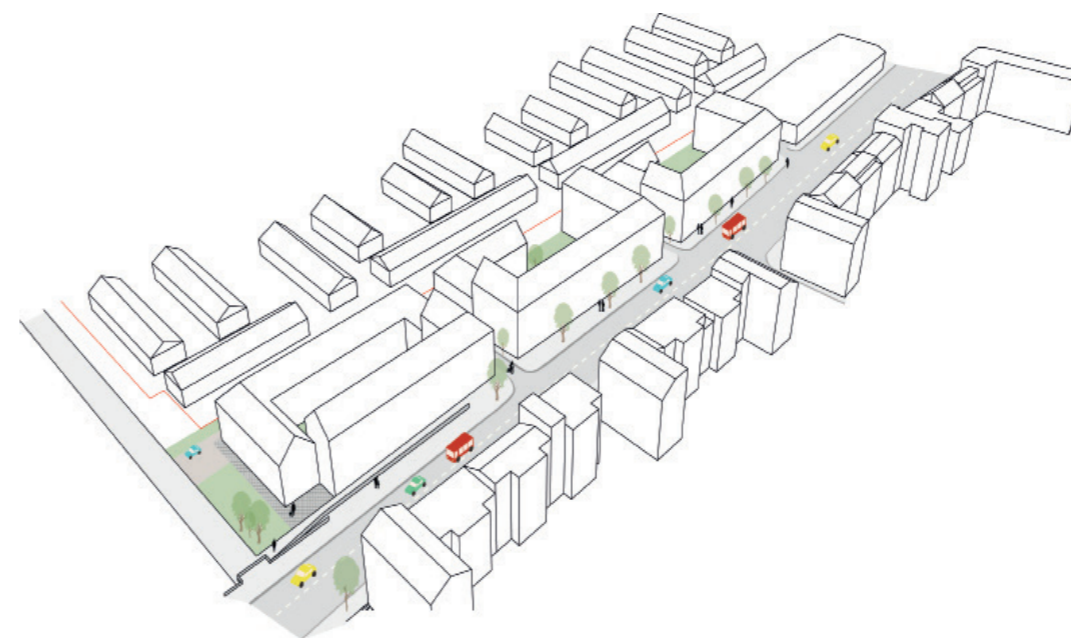


Illustration över möjliga kvartersformer mot norr. En förutsättning för att klara bullerkraven är att bostadskvarteren är slutna mot Mälärvägen och över hörnen vilket är blåmarkerat på bilden ovan. I övrigt är det upp till deltagande i markanvisningstävlingen att föreslå en fasad mot norr som kan vara öppen, halvöppen eller sluten.



Modellstudie snett ovanifrån



Bilden visar var i planprocessen vi är just nu.

Samråd av förslaget

Vi vill gärna få era synpunkter på planförslaget och inbjuder till samråd mellan den 3 februari -17 mars 2021.

Hur kan du ta del av planförslaget?

Förslaget finns på kommunens hemsida: upplandsvasby.se/kommunensplanarbete.

Förslaget finns även på biblioteket i Messingen, Love Almqvists torg 1, under bibliotekets öppettider.

Vill du ha utskrivna planhandlingar kan du beställa dem via fysiskplanering@upplandsvasby.se eller 08-590 70 00.

Lämna dina synpunkter

Synpunkter på förslaget ska lämnas skriftligt senast den 17 mars 2021 till:
Kommunstyrelsen,
Upplands Väsby kommun,
194 80 Upplands Väsby

eller e-post: dc.ks@upplandsvasby.se

Ange diarienummer KS 2020:512 i skrivelsen



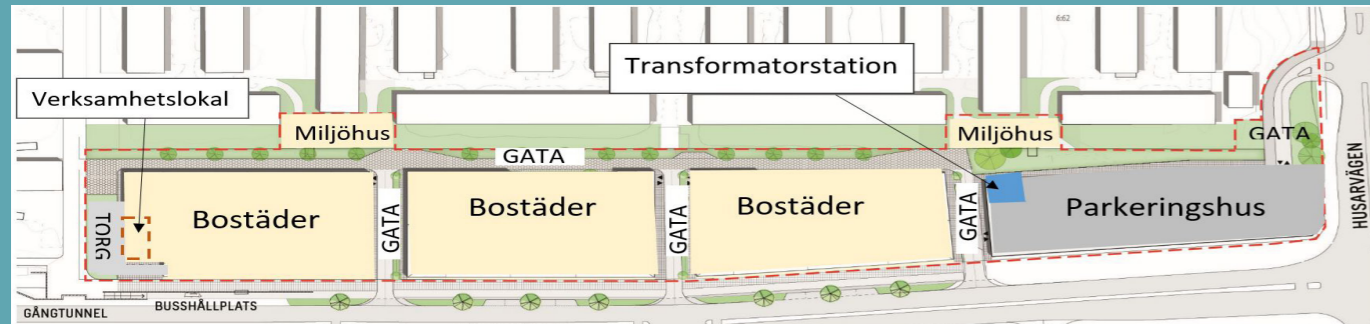
Orienteringskarta



Upplands Väsby
kommun

Vad reglerar detaljplanen

Planhandlingarna består av plankarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning. Plankartan reglerar markanvändningen och är juridiskt bindande. Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Illustrationerna visar en möjlig utformning av förslaget men kan komma att förändras under planarbetets gång. Nedan ges en sammanfattning av vad plankartan reglerar och varför. För att ta del av fullständiga planbestämmelser, se plankartan.



Bestämmelser på plankartan reglerar:

- Markens användning enligt vad som framgår av illustrationsbliden ovan (planområdets avgränsning är markerat med rött).
- Hur stor del av marken i procent inom respektive kvarter som får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fria ytor för gård lämnas närbebyggelsen uppförs.
- Mot Mälarvägen ska det finnas ett utrymme mellan gata och bebyggelse, så kallad förgårdsmark, om 1,5 meter. För övriga fasader får byggnad placeras i gräns mot gata eller mot förgårdsmark. Där förgårdsmark finns så ska den vara tydligt utformad och skilja sig från intilliggande allmän platsmark.
- Verksamhetslokaler får finnas i bostadshusens bottenvåningar även om krav på lokal endast ställs inom det västra bostadskvarteret. Entréväning i bostadshus ska utformas med en höjd som gör det möjligt att inrymma Lokaler. Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra en flexibel markanvändning där bostäder över tid kan komma att omvandlas till lokaler.
- Bebyggelsens nockhöjd och takfotshöjd regleras. För bostäderna möjliggörs fem våningar mot Mälarvägen och fyra våningar innåt kvarteret. Därutöver ges möjlighet att inredda ytterligare en vindsvåning. Parkeringshuset tillåts uppföras i fyra våningar ovan mark.
- Under bostadsgårdarna får det finnas garage. Bjällklaget ovanför ska ha ett jorddjup om minst 0,6 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att jorddjupet på innergårdarna är tillräckligt för att anlägga olika typer av växlighet. Planen ställer även krav på att växtbäddar ska finnas inom kvarteret för fördröjning av dagvatten.
- Lägenheterna mot Mälarvägen ska ha en tyst sida där hälften av boningsrummen får fönster mot gårdssidan. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en acceptabel boendemiljö med hänsyn till trafikbuller.

Bilagor

- Struktur – och gestaltningsförutsättningar inför markanvisningstävling, Sweco
- Dagsljusanalys, BAU
- Luftutredning, SLB Analys
- PM Geoteknisk utredning, WSP
- Miljöteknisk markundersökning, WSP
- Brandtekniskt utlåtande om insatsförutsättningar, FSD
- Brandtekniskt utlåtande om risker avseende tankstation, FSD
- Dagvattenutredning, Norconsult
- Barn- och trygghetskonsekvensanalys, Upplands Väsby kommun

Information om personuppgiftsbehandling

De uppgifter du/ni lämnar behandlar vi i enlighet med gällande lag för behandling av personuppgifter. Personuppgifterna behövs för att kommunen ska kunna utföra uppgifter i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Du/ni har rätt att ta del av de uppgifter kommunen har om er och även begära rättelse om de är felaktiga. Personuppgiftsansvarig är Kommunstyrelsen. Mer information om kommunens personuppgiftsbehandling finns på: www.upplandsvasby.se eller i receptionen i kommunhuset på Dragonvägen 86. Om du anser att vi hanterar dina personuppgifter felaktigt har du möjlighet att lämna klagomål till Datainspektionen.



Upplands Väsby
kommun

Information om ny detaljplan



SAMRÅD
om förslag till
detaljplan pågår!

Tyck till senast 17
mars 2021!

Planområdet är markerat med gult på bilden ovan

Samråd är till för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Fastighetsägare uppmanas att informera hyresgäster på er fastighet om plansamrådet.

Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida: upplandsvasby.se/kommunensplanarbete. Bilagorna går att beställa via fysiskplanering@upplandsvasby.se eller 08-590 70 00.



Upplands Väsby
kommun