

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Nollplan enligt RH 2000. PBL 2010:900 tillämpas.

Gränser

- — — — — Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA Gata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

BC₁ Bostäder. Centrumändamål ska finnas i del av bottenvåning mot korsningen Optimusvägen/Finspångsvägen. Minst 10 meter av fasadlängd i bottenvåning mot gata ska användas för centrumändamål.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e₁** Största byggnadsarea är 1150 kvm. Utöver detta får komplementbyggnader om sammanlagt 100 kvm uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta totalhöjd** i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- p₁** Byggnad ska placeras i gräns mot gata eller förgårdsmark. I de fall det finns förgårdsmark, ska den vara tydligt utformad som privat uteplats eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal. Se syfte (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₁** Husets fasader ska utformas och gestaltas med variation, till exempel genom olika materialval, kulörer, detaljutformning samt förskjutningar i fasadliv och takfot. Se syfte (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₂** Balkonger och burspråk mot gata får kraga ut max 80 centimeter över allmän platsmark och ska placeras med en fri höjd av minst 4 meter över allmän platsmark. Övan denna höjd får balkonger sammanlagt uppta högst 50 % av den totala fasadsträckan för respektive våningsplan. Utkragande balkonger mot gata får ej glasas in. Mindre entrétråk får kraga ut över allmän platsmark, och ska placeras med en fri höjd av minst 3 meter över allmän platsmark. Se syfte (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃** Flerbostadshus ska utformas med pulpettak med minst 3.5 meter höjdskillnad från takfot till taknock. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n₁** Andelen planterad yta inom kvartersmark ska uppgå till minst 15%. Se syfte (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- m₁** Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
 - minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid fasad
 - lägenheter om högst 35 kvm får högst 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad
 - minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 70 dB(A) maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden
 - trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalentnivå och 41 dB(A) maximalnivå
 - gemensam eller enskild uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna
- Vibrationsnivåer i bostäder får inte överstiga 0,3 mm/s.
- Dagvatten ska fördröjas lokalt (PBL 4 kap 12 §)
- Inom planområdet ställs inga krav på privata parkeringsplatser. (PBL 4 kap 13 § punkt 1)
- Utfartsförbud** (PBL 4 kap 9 §)
- Prickmark** - marken får inte förses med byggnad. Markhöjningar upp till färdig golvnivå får anläggas. Murar får uppföras till en höjd av högst 80 cm över gatunivå. Utvändiga trappor får uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

ILLUSTRATIONSPLAN



INFORMATION

Inom planområdet finns markföreningar. Dessa ska åtgärdas enligt plan för efterbehandling av förorenad mark.

Marken inom planområdet bedöms som högradonmark och den planerade byggnaden bör därför utföras radonsäker.

Tilluft via fasader som vetter mot Optimusvägen bör undvikas för de två nedersta våningsplanen där PM10- halterna är förhöjda. Den bästa tilluften fås via fasader som vetter från trafiken eller via taknivå.

Inom planområdet ställs inga krav på privata parkeringsplatser. Transportbehovet ska säkerställas genom mobilitätstjänster enligt planbeskrivningen sidan 9-10.

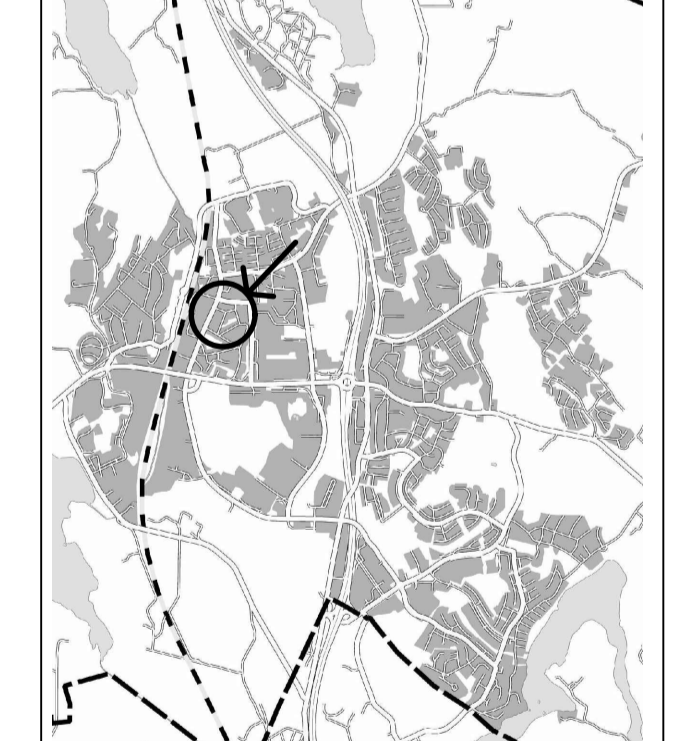
SYFTE MED PLANBESTÄMSELSENA

f₁, f₂, f₃, p₁ Syftet med planbestämmelserna är att bebyggelsens placering och gestaltning ska skapa tydliga och variationsrika gaturum samt att främja god kontakt mellan inomhusmiljö och gata för att öka förutsättningarna för upplevd trygghet i det offentliga rummet. Balkonger, när det gäller antal och storlek, ska inte motverka en god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och gata. Om ovanstående syfte inte motverkas bör mindre avsteg upp till 0,3 meter från måttbestämmelser kring fri höjd över gata betraktas som liten avvikelse, med hänsyn till markens lutningar och bebyggelsens utformning.

n₁ Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa gröna ytor med funktioner som främjar den biologiska mångfalden, motverkar urbana värmeöar samt bidrar till att området får en större andel vegetation. Exempelvis perennplanteringar, sedumtak, träd och buskar etc.

Avsnittet "gestaltungsprinciper" på sidorna 10-13 i planbeskrivningen bör vara vägledande vid prövning av bygglov och marklov.

ÖVERSIKTSKARTA



ANTAGANDE-HANDLING

Detaljplan för
Vilunda 18:1 m.fl
Optimusvägen/Finspångsvägen i Vilunda
Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Plankarta med planbestämmelser

Detaljplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad april 2017, reviderad juli 2017

Fredrik Drotte
Stadsutvecklingschef

Mats Åberg
Planarkitekt

GRUNDKARTEDATA

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV KONTORET FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD. MÅTKLASS II

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 I HÖJD: RH2000

KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRÅDET INTYGAS

PETRA LUNDQVIST
MÅTTCHEF

BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- GC-väg
- Gångbana
- Slig
- Kartellen
- Väggkant
- Traktnamn
- Fastighetsbeteckning
- Markhöjd
- Nivåkurvor
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrätt
- Servitut
- Bostadshus (husliv resp. tak)
- Uthus (husliv resp. tak)
- Belysningsstolpe
- Bärträd
- Lövträd
- Förtämling

PLANPROCESSEN

BN = BYGGNADSNÄMNDEN	KS = KOMMUNSTYRELSEN	KF = KOMMUNFULLMÄKTIGE	MPU = MILJÖ- OCH PLANUTSKOTTET
UPPDRAG KS/BN	PROGRAM UTREDNING	BESLUT KS/BN	SAMRÅD
GODKÄNNANDE KS/BN	UPPDRAG KS/MPU/BN	SKISS O UTREDNING	BESLUT BN
2015-05-25	2016-04-18 - 2016-05-23	2017-05-16	2017-05-22 - 2017-06-19