






## PLANBESTÄMMELSER












Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

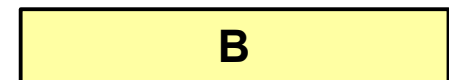

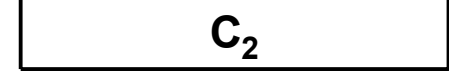
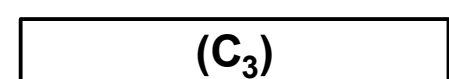
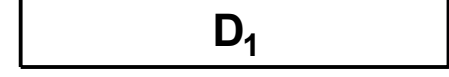
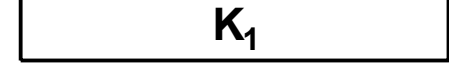
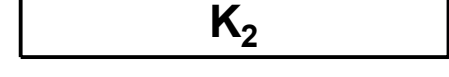
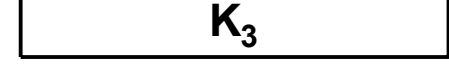
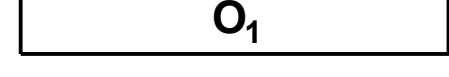
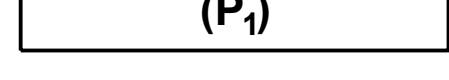
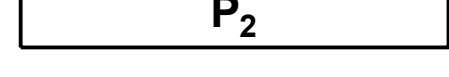
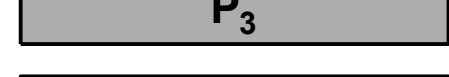


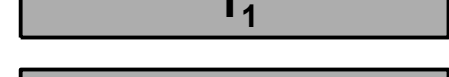
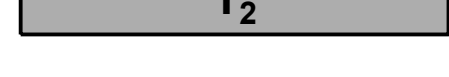
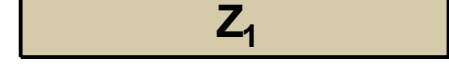
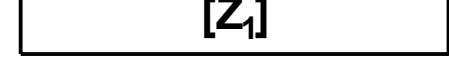
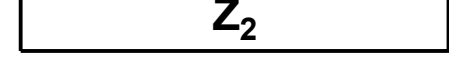
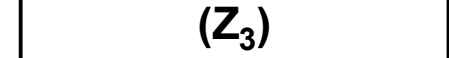
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

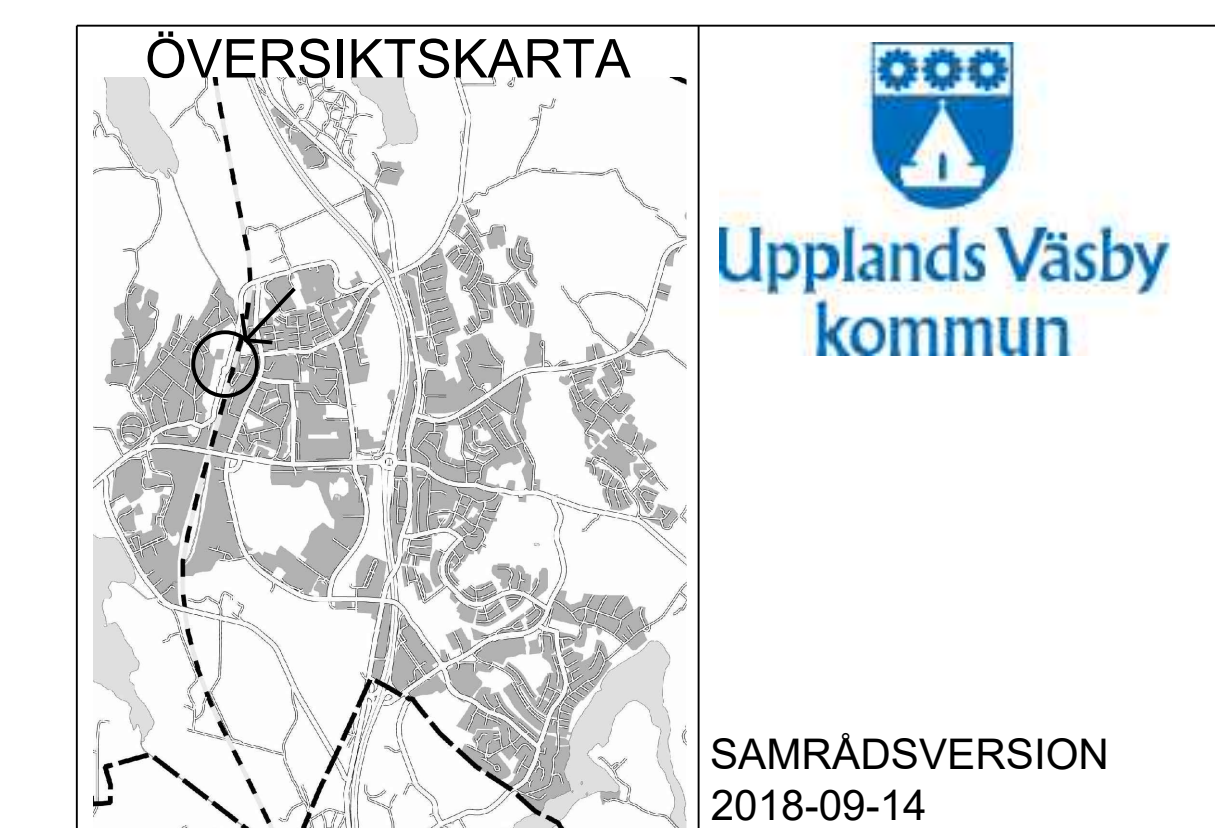
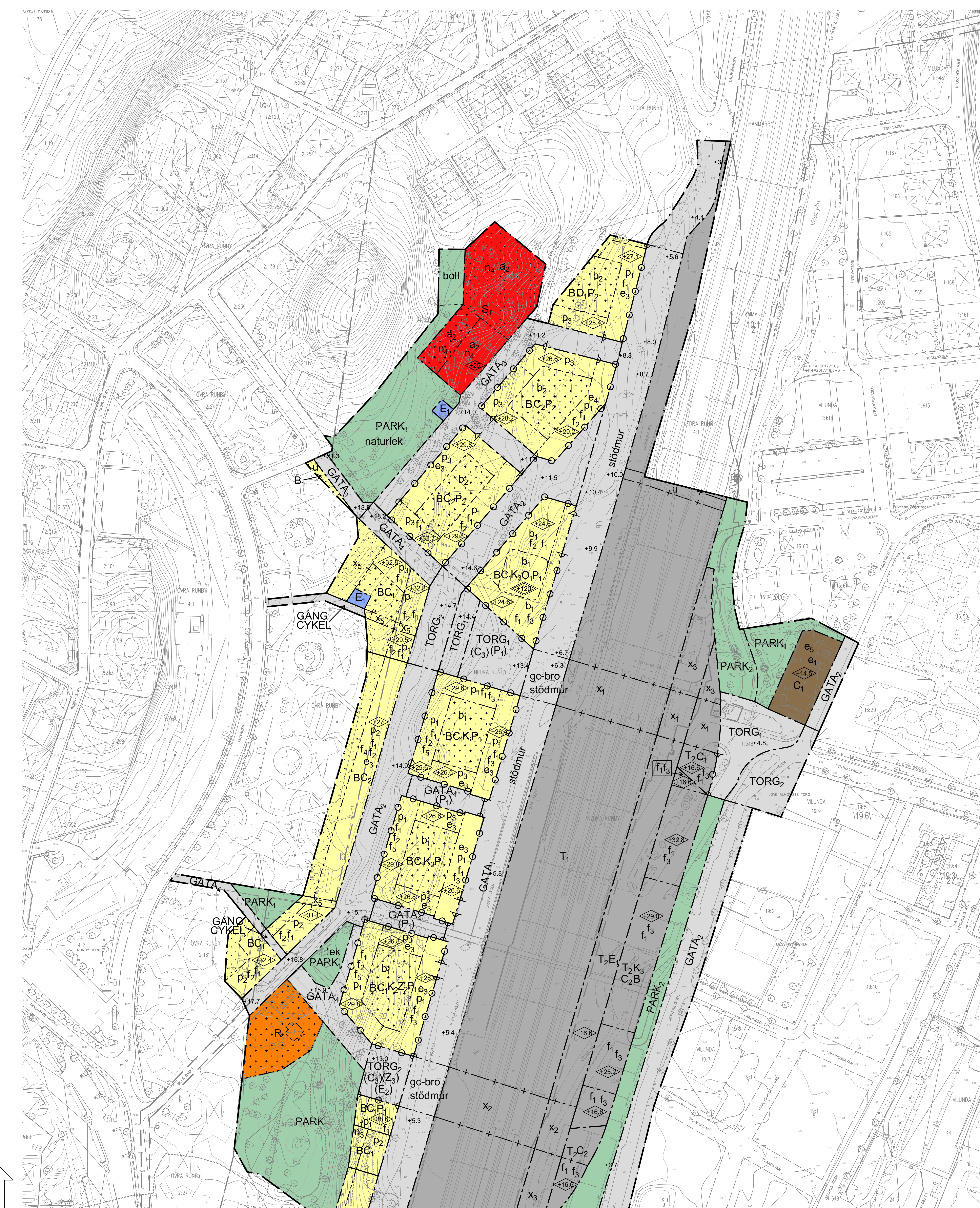
### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

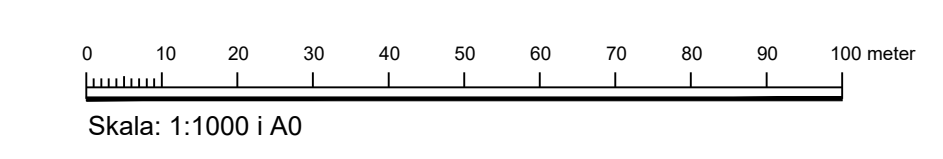
-  **TORG<sub>1</sub>** Torg
-  **TORG<sub>2</sub>** Torg med genomgående trafik
-  **GATA<sub>1</sub>** Genomfart, lokal trafik
-  **GATA<sub>2</sub>** Stadsgata
-  **GATA<sub>3</sub>** Lokalgata
-  **GATA<sub>4</sub>** Gångfartsgata
-  **(VÄG<sub>1</sub>)** Huvudgata med broförbindelse över spårområdet. Fri höjd över järnvägsspår ska vara minst 6,7 meter
-  **GANG** Gångväg
-  **CYKEL** Cykelväg
-  **PARK<sub>1</sub>** Park
-  **PARK<sub>2</sub>** Park med öppen åsträckning

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

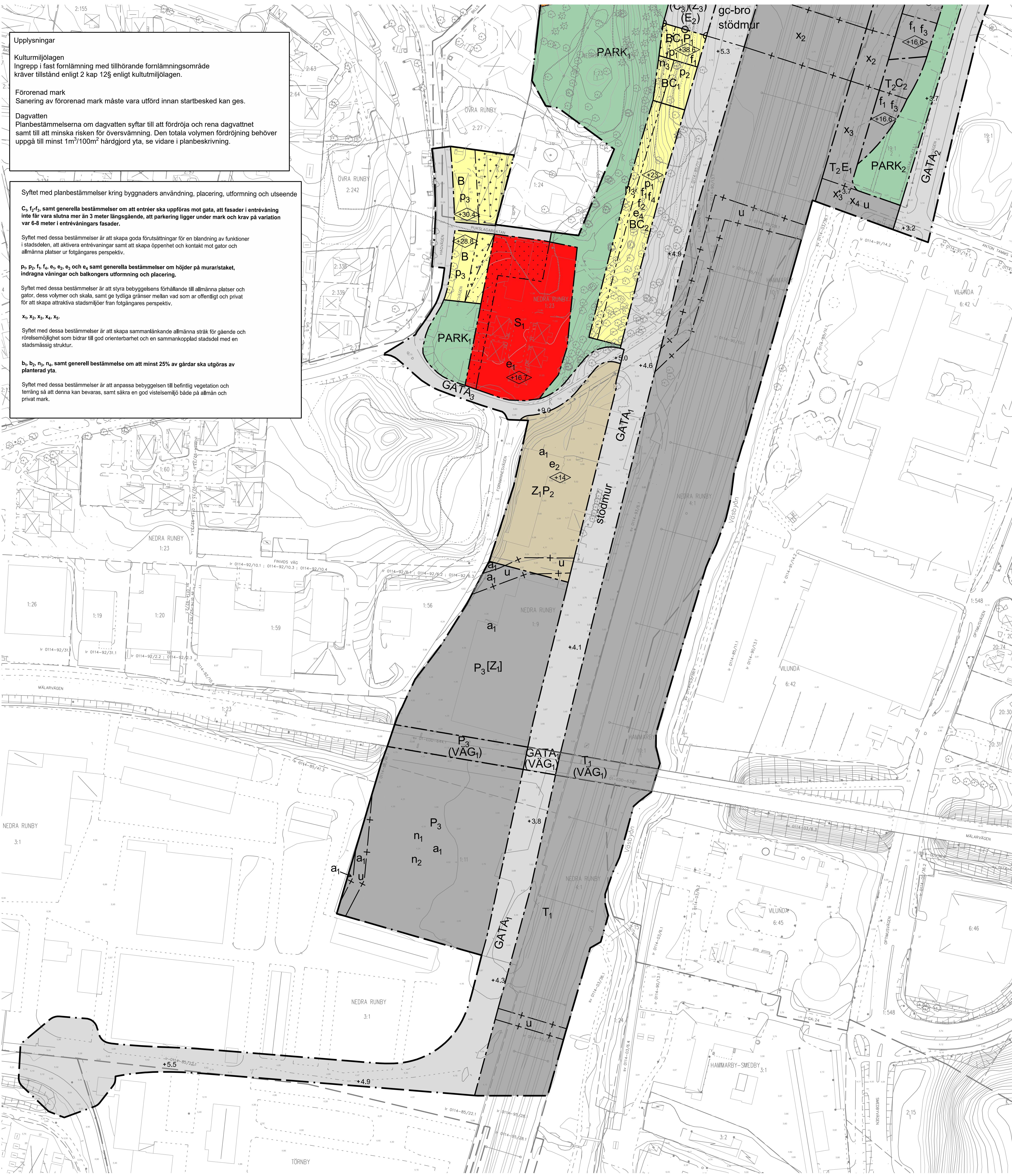
-  **B** Bostäder
-  **C<sub>1</sub>** Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entréväning mot TORG<sub>1</sub> och TORG<sub>2</sub> samt i byggnadshörn mot GATA<sub>2</sub>. Övriga entréväningsplan samt ovanpåliggande våning (våning 2) får utformas med lokaler för centrumändamål. Mot GATA<sub>1</sub> ska lokaler för centrumändamål inrymmas i entréväning och ovanpåliggande våning.
-  **C<sub>2</sub>** Lokaler för centrumändamål får inrymmas i entréväning och ovanpåliggande våning (våning 2).
-  **(C<sub>3</sub>)** Lokaler för centrumändamål med entré mot Ladbrovägen får inrymmas under torg.
-  **D<sub>1</sub>** Vårdboende
-  **E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning
-  **(E<sub>2</sub>)** Teknisk anläggning får inrymmas under torg.
-  **K<sub>1</sub>** Kontor
-  **K<sub>2</sub>** Kontor får inrymmas upp till och med våning 4
-  **K<sub>3</sub>** Kontor får inrymmas från våning 2 och uppåt
-  **O<sub>1</sub>** Hotell
-  **P<sub>1</sub>** Parkering under mark
-  **(P<sub>1</sub>)** Parkering under mark
-  **P<sub>2</sub>** Markparkering och/eller parkeringsanläggning i flera plan.
-  **P<sub>3</sub>** Markparkering
-  **R** Besöksanläggningar
-  **S<sub>1</sub>** Förskola
-  **T<sub>1</sub>** Järnvägsändamål
-  **T<sub>2</sub>** Resecentrum. Ytor och lokaler för rese- och stationsfunktioner ska finnas i entréväning.
-  **Z<sub>1</sub>** Verksamheter
-  **[Z<sub>1</sub>]** Verksamheter (tillfällig användning)
-  **Z<sub>2</sub>** Verksamheter får finnas i entréväning och ovanpåliggande våning mot GATA<sub>1</sub> och TORG<sub>2</sub>
-  **(Z<sub>3</sub>)** Verksamheter får inrymmas under torg.



Detailplan för  
**Östra Runby med Väsby stationsområde**  
 Upplands Väsby kommun, Stockholms län  
 Plankarta med planbestämmelser  
 Detailplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad september 2018  
 Stadsutvecklingschef Planprojektledare







**Upplysningar**

Kulturmiljölagen  
Ingrepp i fast fornlämning med tillhörande fornlämningsområde kräver tillstånd enligt 2 kap 12§ enligt kulturmiljölagen.

Förorenad mark  
Sanering av förorenad mark måste vara utförd innan startbesked kan ges.

Dagvatten  
Planbestämmelserna om dagvatten syftar till att fördröja och rena dagvattnet samt till att minska risken för översvämning. Den totala volymen fördröjning behöver uppgå till minst 1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> hårdgjord yta, se vidare i planbeskrivning.

Syftet med planbestämmelser kring byggnaders användning, placering, utformning och utseende

C<sub>1</sub>, f<sub>1-3</sub> samt generella bestämmelser om att entréer ska uppföras mot gata, att fasader i entréväning inte får vara slutna mer än 3 meter långsgående, att parkering ligger under mark och krav på variation var 6-8 meter i entréväningars fasader.

Syftet med dessa bestämmelser är att skapa goda förutsättningar för en blandning av funktioner i stadsdelen, att utövers entréväningar samt att skapa öppenhet och kontakt mot gator och allmänna platser ur följarens perspektiv.

P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>, f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub> och e<sub>4</sub> samt generella bestämmelser om höjder på murar/staket, indragna våningar och balkongers utformning och placering.

Syftet med dessa bestämmelser är att styra bebyggelsens förhållande till allmänna platser och gator, dess volymer och ställe, samt ge tydliga gränser mellan vad som är offentligt och privat för att skapa attraktiva stadsmiljöer från följarens perspektiv.

X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, X<sub>3</sub>, X<sub>4</sub>, X<sub>5</sub>

Syftet med dessa bestämmelser är att skapa sammanhängande allmänna stråk för gående och trådesamhet som bidrar till god orienterbarhet och en sammanhängande stadsdel med en stadsmässig struktur.

b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub> samt generell bestämmelse om att minst 25% av gårdar ska utgöras av planterad yta.

Syftet med dessa bestämmelser är att anpassa bebyggelsen till befintlig vegetation och terräng så att denna kan bevaras, samt säkra en god vistelsemiljö både på allmän och privat mark.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

*Mark och vegetation*

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap 5 § 2
lek	Lekplats. 4 kap 5 § 2
boll	Bollplan. 4 kap 5 § 2
stödmur	Stödmur som skiljer gata från spårområde ska finnas. Muren får vara max 1,2 meter hög mätt från gatans marknivå. Övan denna höjd får räcke eller avskärmning göras som är genomskikt till minst 70 % alternativt vegetationsbeklädd. Skydd för avkänning från gata till spårområde ska finnas. 4 kap 5 § 2
go-bro	Gång- och cykelbro till en minsta bredd av 9 meter (innermått) och med en fri höjd av minst 4,7 meter över körbana.
naturlek	Naturlekplats. 4 kap 5 § 2

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

*Bebyggandets omfattning*

e <sub>1</sub>	Största exploaterar är 1500 m <sup>2</sup> bruttoarea. 4 kap 11 § 1
e <sub>2</sub>	Största exploaterar är 3200 m <sup>2</sup> bruttoarea. 4 kap 11 § 1
e <sub>3</sub>	Längs 30 % av fasadlängden får en extra våning om maximalt 3 meter våningshöjd anordnas utöver angiven byggnadshöjd. 4 kap 11 § 1
e <sub>4</sub>	Längs 50 % av fasadlängden får en extra våning om maximalt 3 meter våningshöjd anordnas utöver angiven byggnadshöjd. 4 kap 11 § 1
e <sub>5</sub>	Största byggnadsarea per byggnad är 300 m <sup>2</sup> . 4 kap 11 § 1
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
	Marken får endast förses med komplementbyggnad, mur eller plank. 4 kap 11 § 1
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1

*Placering*

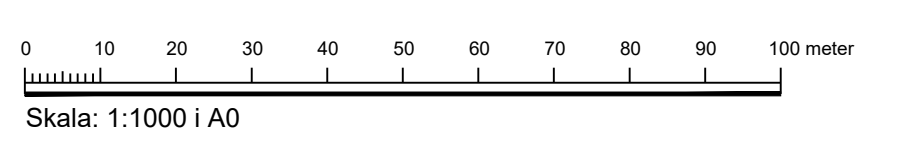
P <sub>1</sub>	Byggnad ska placeras med bottenvåning i gräns mot gata, torg eller maximalt 0,3 meter ifrån den. Entréer får vara indragna. 4 kap 16 § 1
P <sub>2</sub>	Byggnad ska placeras i gräns mot gata, torg eller maximalt 2,5 meter från den. I de fall det finns förgårdsmark, ska den vara tydligt utformad som privat uteplats eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal. Entréer får vara indragna. 4 kap 16 § 1

*Utformning*

f <sub>1</sub>	Entréväning ska vara minst 3,5 meter hög (gäller från gata till underkant på ovanliggande bjälklag). Högsta höjd mellan gata och ovasida bjälklag entréväning och gata får vara 1,2 meter. 4 kap 16 § 1
f <sub>2</sub>	Minst 30 % av fasadlängd i entréväning och ovanpåliggande våning mot GATA <sub>2</sub> , PARK <sub>2</sub> och TORG <sub>2</sub> ska utformas genomskiktligt. 4 kap 16 § 1
f <sub>3</sub>	Minst 70 % av fasadlängd i entréväning och ovanpåliggande våning mot GATA <sub>1</sub> , PARK <sub>1</sub> och TORG <sub>1</sub> ska utformas genomskiktligt. 4 kap 16 § 1
f <sub>4</sub>	Sammanhängande byggnadskropp får vara maximalt 50 meter lång. 4 kap 16 § 1
f <sub>5</sub>	Byggnad ska förses med vegetationsklätt tak på minst 50 % av takytan. 4 kap 16 § 1
	Indragna våningar ska utformas med minst 2,5 meters indrag från gatufasad och med en högsta totalhöjd om 4,5 meter. 4 kap 16 § 1
	Entrévänings fasad mot gata får vara slutna maximalt 3 meter långsgående. 4 kap 16 § 1
	Balkonger/burspråk får kruga ut max 1,8 meter, utom över allmän plats där balkonger/burspråk kruga ut maximalt 0,8 meter. 4 kap 16 § 1
	Balkonger/burspråk som krugar ut från fasad får placeras på en fri höjd av minst 3,5 meter mot allmän plats forut mot TORG <sub>1</sub> och TORG <sub>2</sub> där de får placeras på en fri höjd av minst 4,5 meter. Övan denna höjd får utgräddade balkonger uppta högst 50 % av den totala fasadsträckan för respektive våningsplan. Franska balkonger och balkonger helt inom byggnadsvolymen är undantaget denna höjdbestämmelse. 4 kap 16 § 1
	Entréer ska vändas mot gata. I de fall entréer inte kan tillgänglighetsanpassas från gatan ska huvudentrén vara genomgående med både en entré mot gata och en tillgänglighetsanpassad entré mot gård. Entréer till förskolor, vårdboenden och besöksanläggningar är undantagna bestämmelse om entréer mot gata. 4 kap 16 § 1
	Fasader ska utformas och gestaltas med variation. Variationen av byggnaders fasader ska i sin helhet utgöras av minst tre av följande faktorer: olika materialval, kulörer, detaljutformning, volym, takfotshöjd samt förskjutningar i fasadliv eller bjälklagshöjd om minst 0,5 meter. Längs byggnaders entréväningar ska någon av variationsfaktorerna finnas var 6-8 meter i långsgående riktning. 4 kap 16 § 1

*Utförande*

b <sub>1</sub>	Marken på kvarterens gårdar får byggas under med planterbart bjälklag med ett genomsnittligt jorddjup på 0,8 meter. 4 kap 16 § 1
	Komplementbyggnader, där dessa tilläts, får uppföras med en största byggnadsarea på 30 m <sup>2</sup> , med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och får sammanlagt utgöra maximalt 5 % av den korsmarkerade gårdens totala yta. 4 kap 16 § 1
b <sub>2</sub>	Marken på kvarterens gårdar får byggas under till 50 % med planterbart bjälklag med ett genomsnittligt jorddjup på 0,8 meter. 4 kap 16 § 1
	Murar, staket och plank får inte överstiga 1,2 meter mätt från anslutande marknivå. 4 kap 16 § 1
	Garageinfart ska placeras inom byggnadens volym. 4 kap 16 § 1
	Där inte annat anges får ingen parkering anordnas på kvartersmark. Parkering för funktionshindrade är undantaget denna bestämmelse. 4 kap 16 § 1
	Lekytter för små barn ska finnas på bostadsgårdar. 4 kap 16 § 1



*Markens anordnande och vegetation*

n <sub>1</sub>	Marken får användas till fördröjning av vatten vid skyfall. 4 kap 10 §
n <sub>2</sub>	Marken får förses med en damm. 4 kap 10 §
n <sub>3</sub>	Marken på bostadsgårdar ska medge direktkoppling till angränsande parkmark. Där marknivån skiljer sig avsevärt mellan gård och naturlig terräng ska detta hanteras genom exempelvis trappor och/eller terrasseringsar. 4 kap 10 §
n <sub>4</sub>	Marken har höga naturvärden på grund av skyddsvärda träd. I området gäller trädfällningsförbud. 4 kap 10 §

Marken inom kvarter ska utformas för att kunna fördröja 1m<sup>3</sup> dagvatten per 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta inklusive tak. 4 kap 10 §

Marken på kvarterens gårdar ska ha en planterad yta som uppgår till minst 25 %. 4 kap 10 §

*Stängsel och utfart*

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

*Skydd mot störningar*

Vibrationsnivåer i bostäder får inte överstiga 0,3 mm/s. 4 kap 12 § 2

För byggnader avsedda för bostäder, hotell samt personintensiva verksamheter inom 50 meter från järnväg gäller att:

- friskluftsintag, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras mot sida som inte vetter mot järnvägen - mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion (manuell)
- utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan
- fasader som vetter direkt mot risskällan (d.v.s. utan framförliggande bebyggelse) ska utföras i icke brännbara material med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30
- glasytor i fasad som ligger inom 30 meter och vetter direkt mot risskällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. 4 kap 12 § 2

För byggnader och ytor avsedda för resandefunktioner utanför spårområde men inom 15 meter närmsta spärrmitt gäller att:

- separata utrymningsvägar ska finnas och är placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan. 4 kap 12 § 2

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

*Huvudmannaskap*

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft med undantag från område med beteckningen a<sub>1</sub>. 4 kap 21 §

a<sub>1</sub> Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §

*Ändrad lovplikt*

a<sub>2</sub> Marklov krävs även för fällning av träd. 4 kap 15 § 3

*Markreservat*. 4 kap 6 §

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

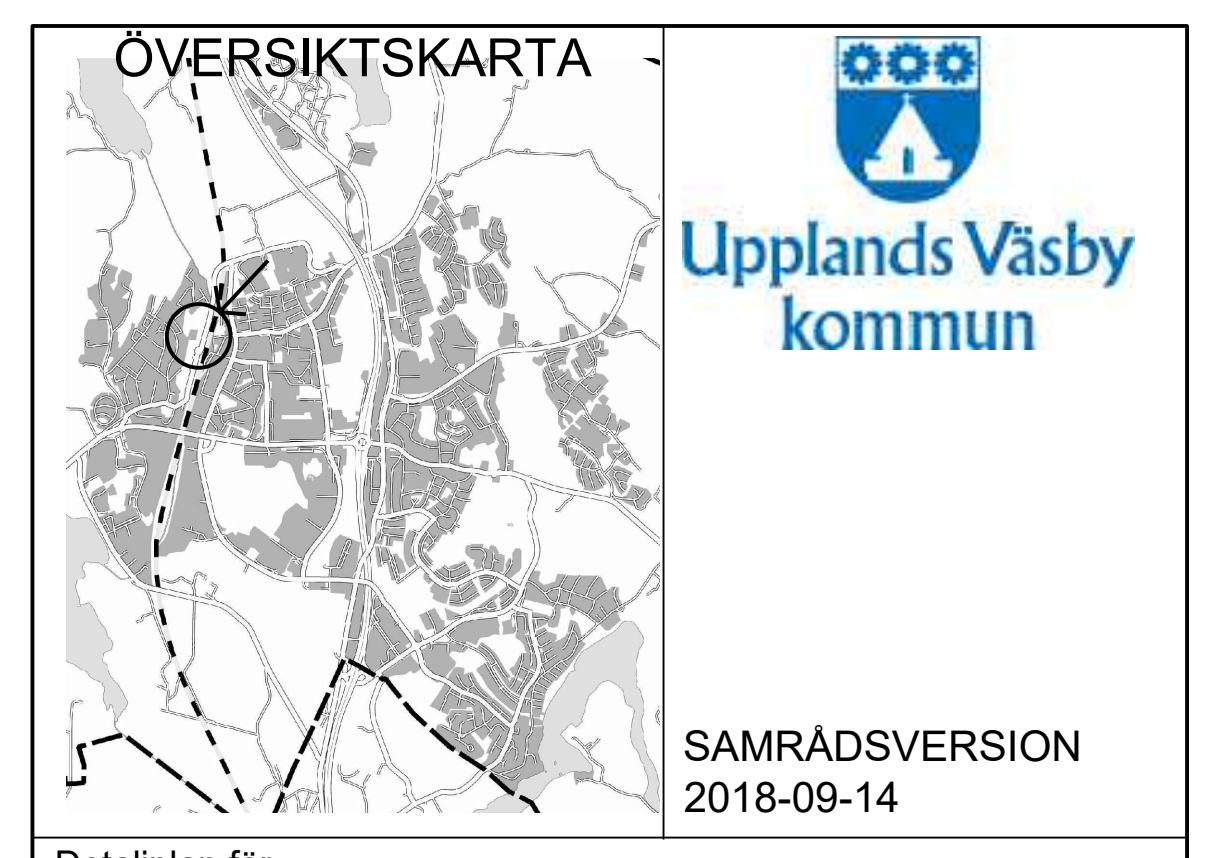
x<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig bro som förbinder allmän plats väster om T<sub>1</sub> med allmän plats öster om T<sub>1</sub> med en minsta bredd om 9 meter (innermått) och fri höjd 6,7 meter över T<sub>1</sub>. Trappa som förbinder bron med entré till resecentrum ska anordnas. Trappa som förbinder bron med marknivån ska följa bronns breddmått där den ansluter till denna samt vara minst 50 % bredare där den ansluter till marknivån. Bron ska utformas för gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

x<sub>2</sub> Markreservat för allmännyttig bro som förbinder allmän plats väster om T<sub>1</sub> med allmän plats öster om T<sub>1</sub> med en minsta bredd om 9 meter (innermått) och fri höjd 6,7 meter över T<sub>1</sub>. Trappa som förbinder bron med marknivån respektive med entré till resecentrum ska anordnas. Bron ska utformas för gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

x<sub>3</sub> Markreservat för allmännyttig ramp som förbinder x<sub>1</sub>/x<sub>2</sub> (bro) med GATA<sub>2</sub> eller TORG<sub>2</sub> och är utformad för gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

x<sub>4</sub> Markreservat för allmännyttig passage med lägsta fri höjd om 3,5 meter och minsta bredd 2 meter som är utformad för gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

x<sub>5</sub> Markreservat för allmännyttig passage med en lägsta fri höjd om 3,5 meter och minsta bredd 5 meter som är utformad för gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §



Detailplan för Östra Runby med Väsby stationsområde

Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Plankarta med planbestämmelser

Detailplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad september 2018

Stadsutvecklingschef Planprojektledare

**GRUNDKARTEDATA**

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV KONTORET FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD.

MÄTKLASS II

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99

I HÖJD: RV2000

KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRADET INTYGAS

PETRA LINDQVIST

**BETECKNINGAR**

Fyll i värdet	Träskän	Bredstaket (huvst resp. lak)	Staket	Servitut
Fyll i värdet	Färdighetsbeteckning	Uttus (huvst resp. lak)	Staket	Lejdning
	Färdighetsbeteckning	Markhöjd	Lövrad	Lejdning
	Trädgräns	Beklädningsbeteckning	Fornlämning	
	GC-väg	Lövrad	Fornlämning	
	Gångbana	Fornlämning	Fornlämning	
	Stig	Genomströmning	Fornlämning	
	Kerstens	Lejdning	Fornlämning	
	Vägfäst	Servitut	Fornlämning	
	Nidskuren		Fornlämning	

