

f<sub>3</sub> Balkong mot lokalgator (GATA<sub>1</sub>), gångväg (GÅNG) och torg (TORG) får kräva ut max 1,5 meter från fasad mot allmän plats. Minsta frihöjd är 4,0 meter över allmän plats. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Markens anordnande och vegetation**

Marken på kvarterens gårdar med markanvändningen B ska ha en planerad yta som uppgår till minst 40 % och ska ha en flerskiktad vegetation med träd och buskar., 4 kap. 10 §  
Inom kvartersmark ska yta finnas för fördröjning av dagvatten., 4 kap. 10 §  
+0,0 Markens höjd över angivet nollplan., 4 kap. 10 §

**Stängsel och utfart**

f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, f<sub>3</sub> Utfartsförbud., 4 kap. 9 §

**Skydd av kulturvärden**

q<sub>1</sub> Den långsgående taklanterninens ursprungliga storlek, läge och form ska bibehållas samt vara försedd med ljusgenomsläppligt glas., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.  
q<sub>2</sub> Byggnadens ursprungliga stomme av armerad betong ska bevaras., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

**Rivningsförbud**

r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivras., 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

**Varsamhet**

k<sub>1</sub> Byggnadens karaktärsdrag med volym, fasadindelning, proportioner samt detaljutförandet ska bibehållas., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.  
k<sub>2</sub> Tillägg och ändringar utförs med hänsyn till byggnadens kulturvärden och kulturhistoriska karaktär i form av före detta industriantläggning. Nya muröppningar i fasad placeras i ursprungliga fönster- och dörrlägen., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**Skydd mot störningar**

För ny bebyggelse avsedda för bostäder samt personintensiv verksamhet inom 50 meter från järnväg gäller att:  
- Friskluftsintag, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade mot en trygg sida, det vill säga på byggnadernas tak eller bort från riskkällan.  
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan.  
- Fasader som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framföriggående bebyggelse) ska utföras obrännbara alternativt i en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.  
- Fönster i fasad som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framföriggående bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 inom 30 meter från riskkälla.

För befintlig bebyggelse avsedda för bostäder samt personintensiv verksamhet inom 50 meter från järnväg gäller att:  
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska vara placerade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan.  
- Fönster i fasad som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framföriggående bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 inom 30 meter från riskkälla.  
Nya byggnader direkt mot Mälärvägen inom 30 meter från denna utförs på följande sätt:  
- Det ska finnas möjlighet att utrymma mot en annan (trygg) sida i händelse av olycka på Mälärvägen.  
- Fasader ska vara utförda i obrännbart material.  
- Friskluftsintag ska vara placerade mot sida som inte vetter mot Mälärvägen.

Vibrationsnivåer i bostäder får inte överstiga 0,3 mm/s.

Grundläggning och konstruktion av byggnader ska utföras vattentätt upp till nivån +4,5 meter. Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är +4,5 meter.

Lokaler och garage får placeras vid en lägre nivå än +4,5 meter om en vattentät konstruktion uppförs mot resterande delar av byggnaden. Garagenfarter ska placeras över nivån +4,5 meter.

Entréer till lokaler respektive trapphusentréer får placeras på en nivå lägre än +4,5 meter, dock inte under nivån +3,6 meter. För trapphusentréer som är placerade på en nivå lägre än +4,5 meter behöver en alternativ entré på minst nivån +4,5 meter anordnas.

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar avhjälpas så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning uppnås., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m<sub>1</sub> Grundläggning, byggnation och andra åtgärder ska utföras på ett sådant sätt att Mälärvägens bärighet och beständighet inte riskeras. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.  
m<sub>2</sub> Bebyggelsen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.  
m<sub>3</sub> På de delar av förskolegården som är avsedda för lek är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå., 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft., 4 kap. 21 §

**Ändrad lovplikt**

a<sub>1</sub> Bygglov krävs även för skyltar, armaturer och skärmtak., 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

**Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt. Upphävandet gäller allmän plats och kvartersmark 100 meter från Väsbyån., 4 kap. 17 §

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG Torg
- GATA<sub>1</sub> Huvudgata
- GATA<sub>2</sub> Lokalgata
- GÅNG Gångväg
- PARK Park

**Kvartersmark., 4 kap. 5 § 1 st 3 p.**

- B Flerbostadshus
- (B) Flerbostadshus, bostäder får anläggas med en minsta frihöjd om 4,7 meter över gata (GATA<sub>2</sub>)
- C Centrum
- C<sub>1</sub> Centrum ska finnas i del av bottenvåning mot allmän plats
- C<sub>2</sub> Centrum får finnas i bottenvåning mot allmän plats
- E Transformatorstation
- K Kontor
- P Parkering får anläggas under bostadsgård och under byggnad
- (P) Parkering får anläggas under gångyta (GÅNG)
- S Förskola

**Vattenområden., 4 kap. 5 § 1 st 3 p.**

- W Vattenområde

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

**Utformning av allmän plats**

Torg, Torg ska gestaltas med hänsyn till områdets kulturvärden och kulturhistoriska karaktär som före detta industriområde., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Mark och vegetation**

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Skydd**

Bullerplank 1.2 Bullerskydd med en höjd av 1,2 meter över anslutande marknivå., 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Bebyggandets omfattning**

Marken får inte förses med byggnad., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad, mur och plank får placeras., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras så att förgårdsmarkens längd inom varje kvarter högst får uppta 50 % av den totala fasadlängden mot gata. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p<sub>2</sub> Byggnader mot allmän plats ska placeras så att kvarterets hörn är bebyggda inom bygrätten. Hörnbyggnad ska ha en längd om minst 10 meter från kvarterets hörn. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

Entréer ska finnas mot gata och torg., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
I de fall det finns förgårdsmark ska den vara tydligt utformad som privat uteplats, med planteringar eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Balkonger mot allmän plats, både indragna och utkragande, får i antal, utbredning och utformning inte motverka god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och allmän plats., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Inglassning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt med profilösa glas., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

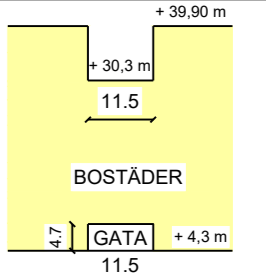
Inom användningen B får bebyggelsen inte uppföras med läglutande tak., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>1</sub> Varje trapphusavsnitt ska vara avläsbart i fasadens utformning mot allmän plats. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>2</sub> Balkong mot huvudgata (GATA<sub>1</sub>) får kräva ut max 0,5 meter från fasad mot allmän plats. Minsta frihöjd är 4,0 meter över allmän plats. Bestämmelsen gäller ut till användningsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**ILLUSTRATION FÖR MÖJLIG 3D-FASTIGHETSILDNING BOSTÄDER OCH GATA**

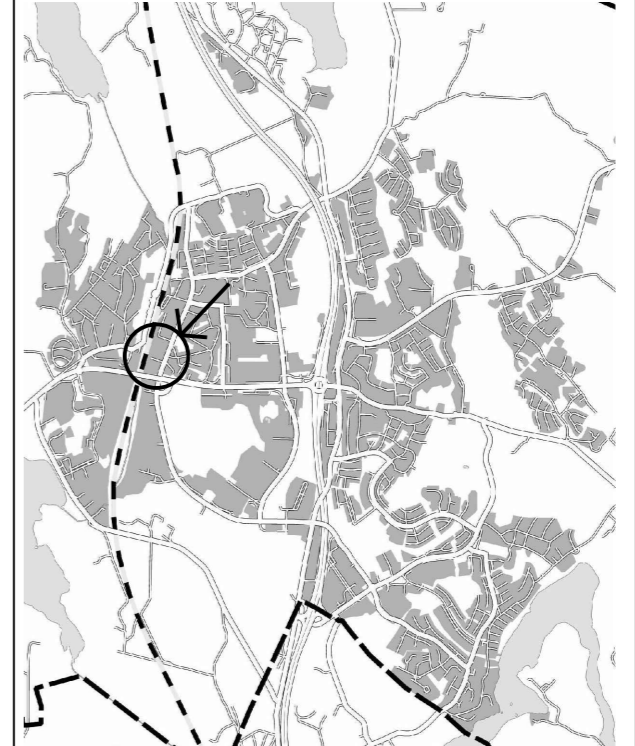
Skala 1:1500 (A1)



**INFORMATION OM FÖRORENAD MARK**

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

**ÖVERSIKTSKARTA**



**SAMRÅDSHANDLING**

**Detaljplan för Optimus**

Upplands Väsby kommun, Stockholms län  
Plankarta med planbestämmelser  
Detaljplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad november 2020

Lena Nordenlöw  
Stadsutvecklingschef

Mats Jakobsson  
Planarkitekt

**GRUNDKARTEDATA**  
GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV BYGG- OCH MILJÖKONTORET, DATUM 2020-11-25  
MÄTKLASS II  
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SVREF 99  
I HÖJD: RH2000  
KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRADET INTYGAS MATCHES  
LENNART BERG

