

### 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
- + Administrativ gräns
- · - · - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän plats.** 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA Gata
  - GATA Gata. Får överbyggas med GC-bro med en minsta fri höjd om 4,5 meter ovan underliggande gata
  - GANG Gångväg
  - NATUR Naturområde
  - PARK Park
  - TORG Torg
  - TORG Torg. Ska innehålla ytor för gång och cykel, ramp, trappa, samt cykelparkering.
  - CYKEL Cykelväg

- Kvartersmark.** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B Bostäder
  - C Centrum
  - C<sub>1</sub> Minst 50% av entréväningens fasadyta mot Ladbrovägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål.
  - C<sub>2</sub> Minst 50% av entréväningens fasadyta ska utgöras av lokaler för centrumändamål.
  - C<sub>3</sub> Minst 50% av entréväningens fasadyta mot gata ska utgöras av lokaler för centrumändamål.
  - C<sub>4</sub> Minst 50% av entréväningens fasadyta mot TORG och GATA ska utgöras av lokaler för centrumändamål.
  - C<sub>5</sub> Lokaler för centrumändamål får inrymmas i byggnadens entréväning
  - E<sub>1</sub> Transformatorstation
  - E<sub>2</sub> Transformatorstation får finnas i byggnadens bottenplan.
  - K Kontor
  - K<sub>1</sub> Kontor får inrymmas från våning 2 och uppåt
  - P Parkering
  - P<sub>1</sub> Parkeringshus
  - P<sub>2</sub> Parkeringsgarage
  - R Besöksanläggningar
  - S Förskola
  - T<sub>1</sub> Järnväg
  - T<sub>2</sub> Resecentrum. Inom 15 meter från yttersta spårmitr är det inte tillåtet att uppföra byggnadsverk som inte är till för att säkra tillgängligheten till stationen. Inom 25 meter från yttersta spårmitr är det inte tillåtet att uppnuntra till stadigvarande vistelse.

### Vattenområde.

- W Vattenområde

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Utformning av allmän plats**
- lek Lekplats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - Mark och vegetation
    - +0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
    - damn med tät botten Marken är avsedd för damm med tät botten. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
    - å i kulvert och öppet tråg Marken är avsedd för å i kulvert och öppet tråg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - Varsamhet
    - varsam. Byggnadsverkets karaktärstråk i form av sadeltak och dörr av trä ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
  - Skydd av kulturvärden
    - q-skydd. Jordkällarens volym samt befintlig konstruktion med väggar av murbruk och natursten ska bevaras. 4 kap. 8 §

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Bebyggandets omfattning**
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Marken får endast förses med kompletterbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Högsta nockhöjd 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.
- Utformning**
- f<sub>1</sub> Portik ska anordnas med en minsta frihöjd om 5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>2</sub> Byggnaden ska utformas med nedtrappande våningsplan mot söder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>3</sub> Minst 50% av takytan ska utgöras av vegetationstak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>4</sub> Bostäder som vetter mot Ladbrovägen ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot skyddad sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>5</sub> Bostäder som vetter mot Ladbrovägen och Mälärvägen ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot skyddad sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>6</sub> Entréväningen ska vara minst 3,5 meter hög (gäller från gata till underkant av ovanliggande bjälklag). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>7</sub> Balkonger och burspråk får kragas ut maximalt 1,8 meter över allmän plats. Minsta frihöjd över allmän plats för balkonger är 6 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger och burspråk mot GATA och TORG får kragas ut max 0,5 meter om inte annat krävs av buller tekniska skäl, eller om utformningsbestämmelse anger annat. Balkong får dock aldrig kragas ut mer än 1,8 meter. Minsta frihöjd över allmän plats för samtliga balkonger är 4 meter om inte utformningsbestämmelse anger annat. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadsbebyggelse som vetter mot järnvägsområdet ska vara minst 6 våningar hög. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b. Marken får byggas under med planterbart bjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Markens anordnande och vegetation**

- n. Marken ska ha dike för avledning av dagvatten. 4 kap. 10 §

Marken inom bostadskvarterens gård ska ha en planterad yta som uppgår till minst 25%. 4 kap. 10 §

**Stängsel och utfart**

- o. Utfart får inte anordnas. 4 kap. 9 §

**Skydd av kulturvärden**

- q. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte försvannas. Byggnadens volym, takvinkel, fasadmateriell, fönster och portar tillkomna före år 1960 ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
- q<sub>1</sub>. Skorsten i tegel ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

**Rivningsförbud**

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

**Varsamhet**

- k<sub>1</sub>. Kulturhistoriskt värdefull byggnad ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, utvändiga material, materialbehandling samt färgsättning. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>2</sub>. Frukträd får ej fallas, sjuka eller gamla träd får ersättas genom återplantering. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>3</sub>. Fönster skall vara i trä. Vardans fönster ska ha spröjs likt befintligt. Fasad skall vara av spontad träpanel, i nedervåning stående och ovanvåning liggande. Fasaden ska vara indelad med listverk sammangående med fönster och dörröfver samt knutbräddor, likt befintligt. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>4</sub>. Fasad ska vara utförd i stående plank, likt befintligt, målad i rött slantfång. Portar och fönster ska vara av trä. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>5</sub>. Fasad ska vara utförd i stående panel och frilagd timmerkonstruktion, likt befintligt, målad i rött slantfång. Portar och fönster ska vara av trä. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>6</sub>. Fönster och dörrar ska vara av trä. Tak ska vara av plåt. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**Skydd mot störningar**

- m<sub>1</sub>. Färdig golvhöjd får vara som lägst +4,5 meter över nollplanet. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.
- Trafikbullerriken inomhus inte överstiger 28 dBA ekvivalentnivå och 41 dBA maximalnivå

Del av förskolegård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå (frifältsvärde) inte överskrids. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

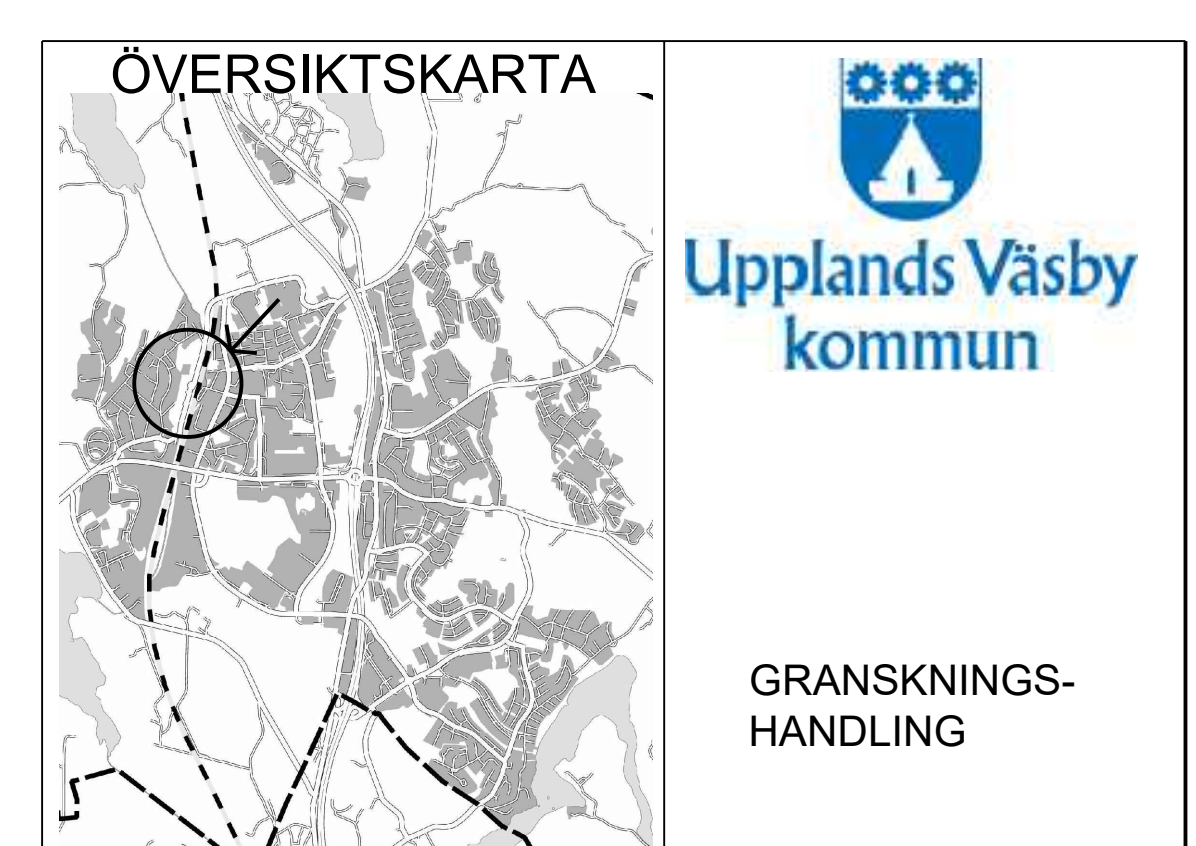
Vibrationsnivåer får inte överstiga 0,3 mm/s för bostäder eller 0,4 mm/s för verksamheter.

Stomljuddsnivåer om 30 dBA max Slow ska innehållas i bostadsrum

- För byggnader avsedda för bostäder, förskolor och personintensiva verksamheter och kontor inom 50 meter från järnväg, samt för byggnader avsedda för kontor inom 30 meter från järnväg, gäller:
  - 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.
  - Fasaderna som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras obrännbara alternativt med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
  - Fönster i fasad som vetter direkt mot riskkällan (d.v.s. ingen framförliggande bebyggelse) ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 inom 30 meter från riskkällan.

För byggnader och ytor avsedda för resandefunktioner utanför spårområdet men inom 15 meter från närmsta spårmitr gäller att:

- separata utrymningsvägar ska finnas och placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Ostkustbanan. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.



Detaljplan för  
**Östra Runby med Väsby stationsområde**  
Upplands Väsby kommun, Stockholms län

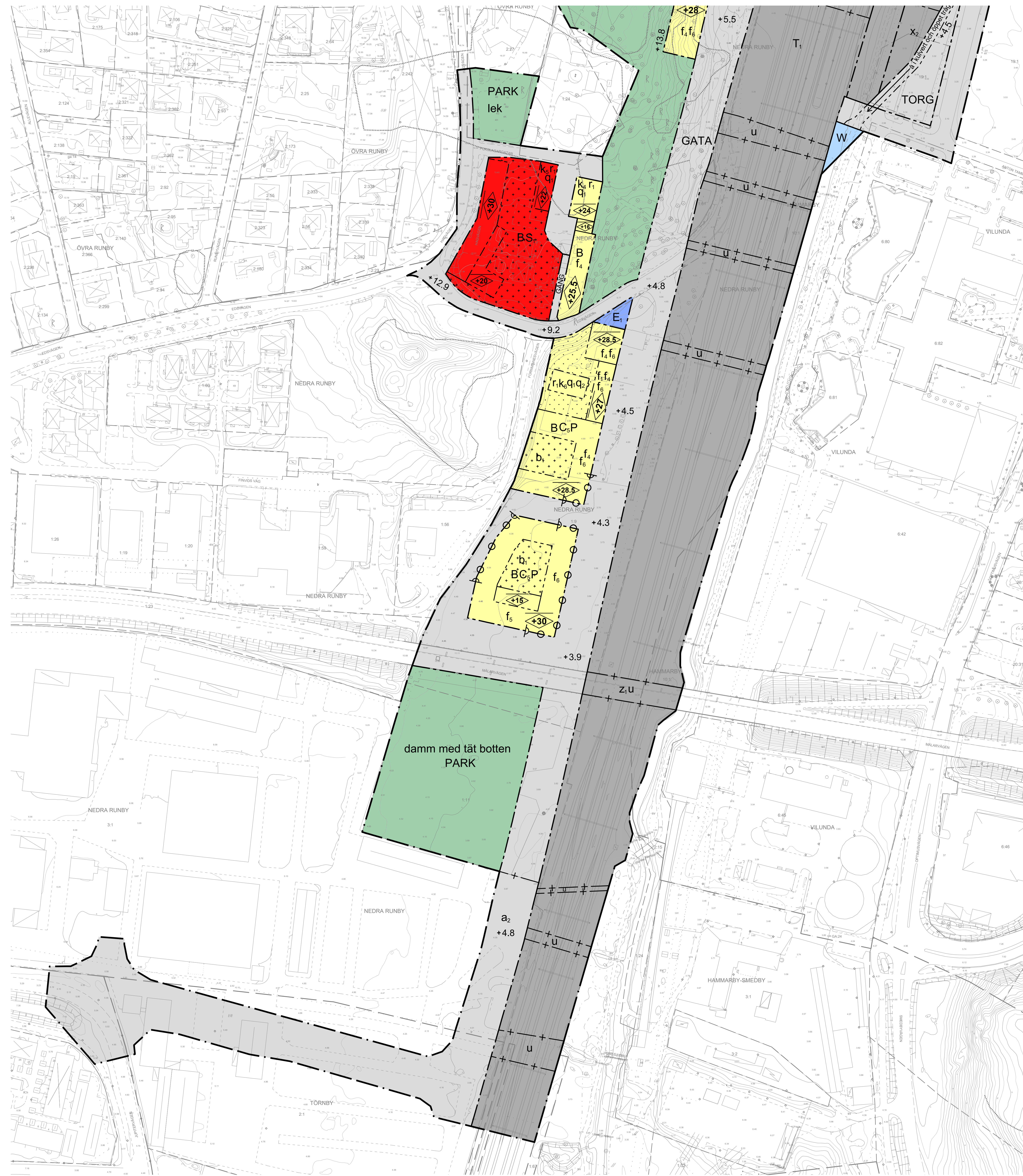
Plankarta med planbestämmelser

Detaljplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad oktober 2021

Lena Nordenlöw  
Stadsarkitekt/samhällsplaneringschef

Mattias Olsson  
Planprojektledare





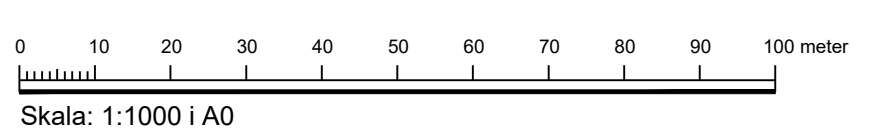
**Upplysning**

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

Föreningar  
 Även när uppgifter saknas om eventuella markföreningar måste man vid schaktarbeten vara observant på tecken som tyder på detta. Innan exploatering sker ska markprover tas för att säkerställa att det inte finns några markföreningar. PCB ska ingå i analysen. Sanering av förorenad mark måste vara utförd innan startbesked kan ges.

Gestaltning  
 Till detaljplanen tillhörande bilagor *Gestaltningsprogram (2021-10-25)* och *Hållbarhetsprogram (2021-10-25)* bör vara vägledande vid prövning av bygglov och marklov.

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Genomförandetid  
 Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §
- a. Genomförandetiden börjar då ny detaljplan för fastigheterna Nedra Runby 3:1 och Toriby 2:1 vinner laga kraft. Dock senast 2026-01-01. 4 kap. 21 §
- Ändrad lovplikt**  
 a. Marklov krävs även för fällning av tallar med stamdiameter över 40 centimeter i brösthöjd. 4 kap. 15 § 1 ut 3 p.
- Markreservat**  
 u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §  
 x. Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §  
 x1. Markreservat för allmännyttig bro som förbinder allmän plats väster om T1 med allmän plats öster om T1, med en minsta bredd om 9 meter (innermått) och fri höjd 6,7 meter över rälsöverkant. Trappa och gång- och cykelramp ska anordnas. Bron ska utformas för gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §  
 x2. Markreservat för allmännyttig bro som förbinder allmän plats väster om T1 med allmän plats öster om T1, med en minsta bredd om 9 meter (innermått) och fri höjd 6,7 meter över rälsöverkant. Bron ska utformas för gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §  
 z. Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 6,7 meter. 4 kap. 6 §
- Strandskydd**  
 Strandskyddet är upphävt. Upphävet gäller allmän plats och kvartersmark 100 meter från Väsbyån. 4 kap. 17 §



**GRUNDKARTEDATA**  
 GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV KONTORET FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD 2021-10-15.  
 MÅTKLASS II  
 KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99  
 KARTANS RIKTIGHET INOM PLANOMRADET INTYGS  
 LENNART BERG

NEDRA RUNBY 1:23		Traknamn		Bostadshus (huslv resp. sak)		Markhöjd	
[Symbol]	Fastighetsbeteckning	[Symbol]	Utlux (huslv resp. sak)	[Symbol]	Utlux (huslv resp. sak)	[Symbol]	Trappa
[Symbol]	Fastighetsgränser	[Symbol]	Byggnadsområde (huslv resp. sak)	[Symbol]	Byggnadsområde (huslv resp. sak)	[Symbol]	Staket
[Symbol]	Trakgränser	[Symbol]	Belysningsstolpe	[Symbol]	Elledning	[Symbol]	Större
[Symbol]	Gemensamhetsanläggning	[Symbol]	Utlux	[Symbol]	Fornlämning	[Symbol]	Nervägg
[Symbol]	Service	[Symbol]	OC-rdg	[Symbol]	Gångstråk	[Symbol]	Järnväg
[Symbol]	Leiding	[Symbol]	Slig	[Symbol]	Kartstäm	[Symbol]	Stråpspår
[Symbol]	Fornlämning	[Symbol]	Vägnät	[Symbol]	Nätkurvor	[Symbol]	Häst
[Symbol]	Stäm	[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Elektrisk
		[Symbol]		[Symbol]		[Symbol]	Teleledning

**PLANPROCESSEN**

[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
BESLUT KS:BN	PROGRAM UTFREDNING	BESLUT KS:BN	SAMRÅD	ODKÄNNANDE KS:BN	UPPDRAG KS:MPUBN	SKISS OCH UTFREDNING	BESLUT BN	SAMRÅD	BESLUT KS:MPUBN	GRANSKNING	ODKÄN. MPU	ANTAGANDE KF	ÖVERKL. KL.ÄGAN	LAGA KRAFT			
				2015-03-02	2015-11-30		2018-10-09	2018-10-25-2018-12-06	2021-12-01								

ÖVERSIKTSKARTA

Upplands Väsby kommun

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för  
**Östra Runby med Väsby stationsområde**  
 Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Plankarta med planbestämmelser

Detaljplanen är upprättad av kontoret för samhällsbyggnad oktober 2021

Lena Nordenlöw  
 Stadsarkitekt/samhällsplaneringschef

Mattias Olsson  
 Planprojektledare