

Detaljplan för Optimus i centrala Upplands Väsby

Samråd pågår mellan 21 december 2020 och 12 februari 2021

Planförslaget

En ny detaljplan ska tas fram för området Optimus, som ligger strax söder om pendeltågsstationen och är en del av Upplands Väsbyns industrihistoria med en del äldre industribyggnader kvar. Idag är området präglad av verksamheter, parkeringsytor, kontor och viss kulturverksamhet, bland annat Väsby konsthall.

Detaljplanen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur eller andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och park. Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 900 - 1 100 nya bostäder och cirka 25 000 kvm för kontor och centrumfunktioner. Omvandlingen innebär att en ny karaktär skapas i området - från dagens verksamhetsområde till en tät stadsmiljö.

I den södra delen av planområdet föreslås fyra kringbyggda bostadskvarter, i det som kallas "Kvarterstaden". Bebyggelsen får en högre skala på upp till 7 - 9 våningar mot järnvägen och Mälarvägen, för att skydda området mot buller. Mot Optimusvägen trappas skalan ned till 3 - 4 våningar för att möta upp den lägre skalan i villabebyggelsen inom Folkparksområdet, på östra sidan Optimusvägen. Området kring Optimushuset föreslås få en mer öppen struktur och kallas "Verkstaden". Två nya bostadskvarter föreslås i upp till 4 - 6 våningar. En högre byggnad om nio våningar föreslås i den nordvästra delen i kvarter 4. En länkbyggnad kopplar ihop de två befintliga kontorshusen mot järnvägen, vilket skyddar området mot buller. Optimushusets gamla fabriksbyggnad kommer att bevaras och ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Byggnaden har en potential att bli en viktig målpunkt i centrala Väsby med möjlighet till verksamheter för kulturändamål, restaurang och förskola.

Den industriella verksamheten som bedrivits i området under stora delar av 1900-talet har medfört att området är förorenat. Marken kommer att behöva saneras inför ett genomförande av detaljplanen. Planområdet ligger relativt lågt nära Väsbyån vilket medför att risken för översvämningar vid skyfall ökar, särskilt vid Anton Tamms väg. Vid mycket höga vattenflöden kan Väsbyån svämmas över in i planområdet. Höjdsättningen i området har anpassats och detaljplanen säkerställer skydd för nya bostäder. Läget, i direkt anslutning till järnvägen och Mälarvägen gör att området utsätts för mycket höga trafikbullernivåer, från framförallt spårtrafiken. Den föreslagna kvartersutformningen med bland annat slutna kvarter och längre fasader mot järnvägen bidrar till att minska bullret i området.

Optimusvägen föreslås få en mer stadsmässig utformning med möjlighet till trädplantering och långsgående parkering. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ett nytt ledningsnät för vatten och avlopp att anläggas inom området och i delar av Optimusvägen närmast Anton Tamms väg. Boendeparkering kommer till största del ske i garage under bostadsgårdarna. Totalt planeras ca 500 parkeringsplatser inom planområdet.



Bilden visar ny lokalgrata sett från Optimusvägen.

Bild: Kod arkitekter AB



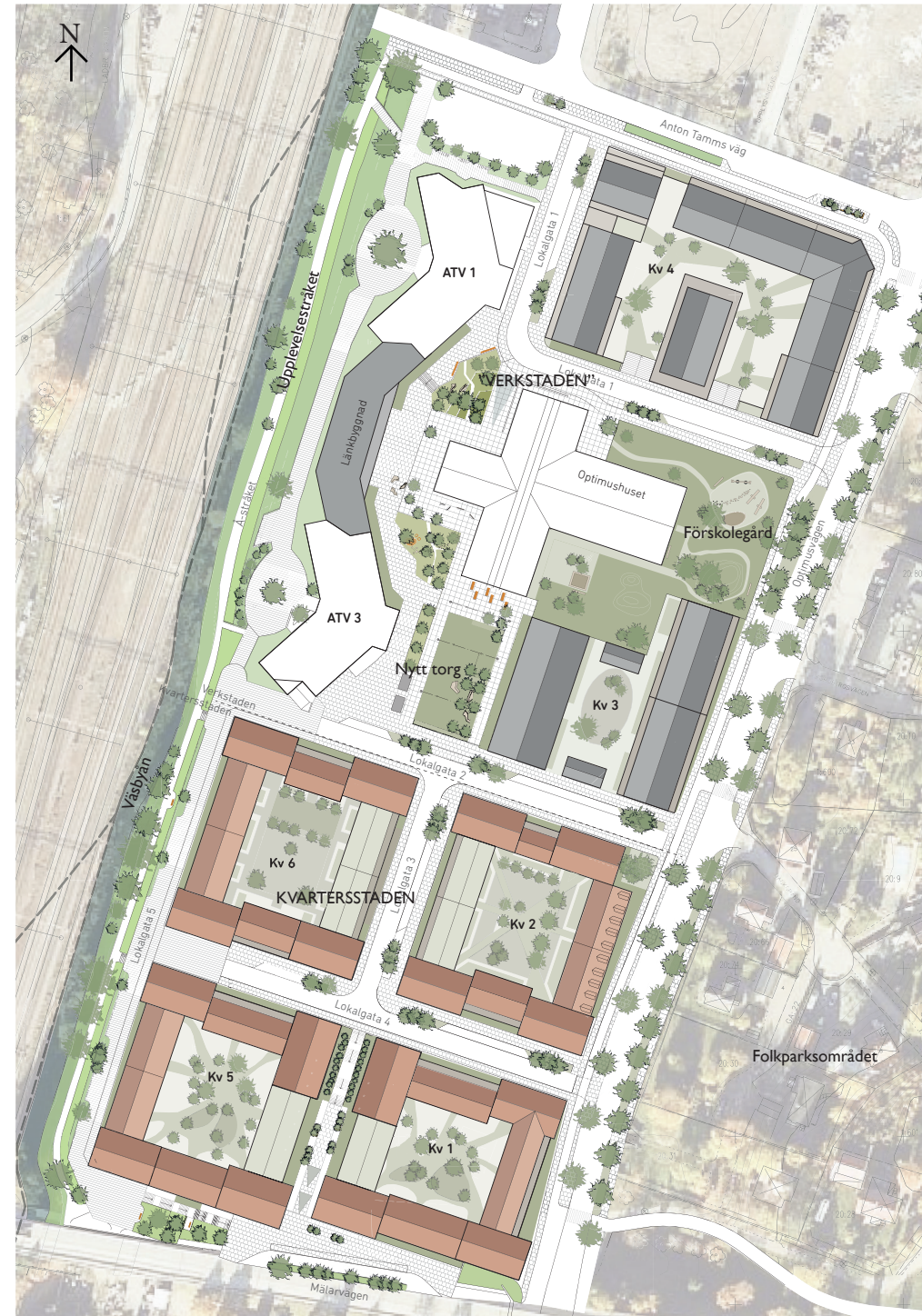
Bilden visar den nya platsen söder om Optimushuset.

Bild: Kod arkitekter AB



Bilden visar stråket vid Väsbyån.

Bild: Kod arkitekter AB



Illustrationsplan över Optimusområdet som visar förslag till ny bebyggelse och nya gator.

Bild: Kod arkitekter AB



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 21 december 2020 - 12 februari 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 få utskrivna planhandlingar kan du beställa dem via: fysiskplanering@upplandsvasby.se eller 08-590 970 00.

Lämna dina synpunkter

Eventuella synpunkter på förslaget ska lämnas skriftligt **senast 12 februari 2021** till: Kommunstyrelsen, Upplands Väsby kommun, 194 80 Upplands Väsby

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

Ange diarienummer KS/2019:172 i skrivelsen



Orienteringskarta

Information om ny detaljplan för Optimus

Samrådet 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.

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

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser (november 2020)
- Planbeskrivning (november 2020)

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.

Bilagor

- 01 - Kvalitetsprogram för Optimus (Kod arkitekter)
- 02 - Historisk beskrivning (Nyréns arkitektkontor)
- 03 - Transformationsatlas (White)
- 04 - Markteknisk undersökningsrapport (Geosigma)
- 05 - Tekniskt PM Geoteknik (Geosigma)
- 06 - Miljöteknisk markundersökning (Geosigma)
- 07 - Förenklad riskbedömning (WSP)
- 08 - PM - förskola inom Optimusområdet (Geosigma)
- 09 - Radonriskundersökning (Geosigma)
- 10 - Konstruktionsutredning (Structor)
- 11 - Bullerutredning (Efterklang)
- 12 - Dagsljusutredning (BAU)
- 13 - Förstudie magnetiska fält (Yngve Hamnerius AB)
- 14 - PM Riskbedömning (Brandskyddslaget)
- 15 - Dagvattenutredning (Sweco)
- 16 - Skyfall och översvämning (Sweco)
- 17 - Konsekvensanalys BHF (Sweco)
- 18 - Stadsanalys Väsby stationsområde (SpaceScape)
- 19 - Luftkvalitetsutredning - området (SLB-analys)
- 20 - Luftkvalitetsutredning - Vilundaverket (SLB-analys)
- 21 - PM Lukt Vilundaverket (SLB-analys)
- 22 - Solstudier (Kod arkitekter)

Planhandlingarna och bilagorna finns tillgängliga på kommunens hemsida: upplandsvasby.se/kommunensplanarbete

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.



**SAMRÅD om
förslag till
detaljplan pågår!**

**Tyck till senast
12 februari 2021!**

Bilden visar Optimusvägen norrut, med ny bebyggelse på den västra sidan.
Bild: Kod arkitekter AB