

Platsanalys

Inför

DP Älvsunda 7:8, 7:9 och 7:11



Januari 2024

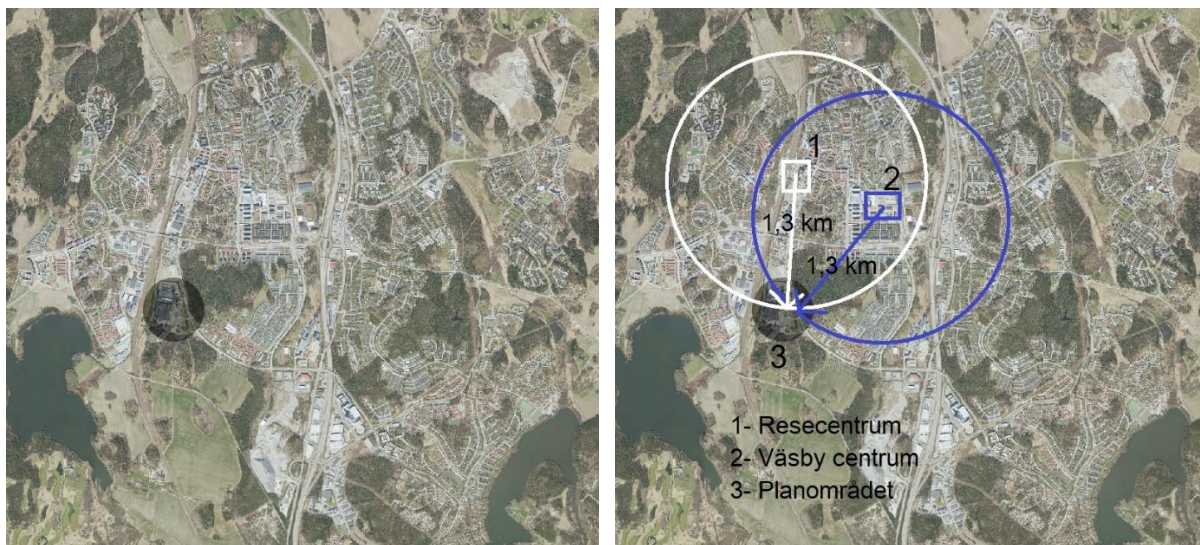
Innehåll

Syftet med platsanalysen	4
Platsens läge i Väsby	4
Platsens rumsliga förutsättningar och identitet.....	5
- Stråk.....	5
- Siktlinjer.....	7
- Målpunkter	8
- Topografi	9
- Solrörelser och skuggor	10
- Historia, kulturhistoria.....	11
- Gröna och blåa värden	12
- Tillgänglig/otillgänglig.....	13
- Trygghet.....	13
- Barnperspektiv	13
- Platsen funktioner idag.	13
- Vem använder platsen och på vilket sätt?	15
Platsens förhållande till omgivningen.....	15
- Barriärer	15
- Stråk.....	16
Platsens potential	18
- Vad gör platsen unik?	18
- Vad är värt att bevaras, lyftas fram eller förstärkas?	18
- Utvecklingsmöjligheter.....	18

Syftet med platsanalysen

Inför framtagandet av en strukturplan ska en platsanalys tas fram. Syftet med analysen är att skapa en större förståelse för platsens funktioner och betydelse, såväl historiskt som idag. Platsanalysen hjälper oss att förstå vad som gör platsen unik och vad som varit viktigt under dess historia. Insikterna kan exempelvis öka förståelsen för hur platsen kan göras mer attraktiv samt vilka element som är viktiga att bevaras, förstärkas eller ersättas när ny bebyggelse planeras. Ett övergripande syfte med analysen är att det som faktiskt planeras anpassas till platsen och dess specifika förutsättningar.

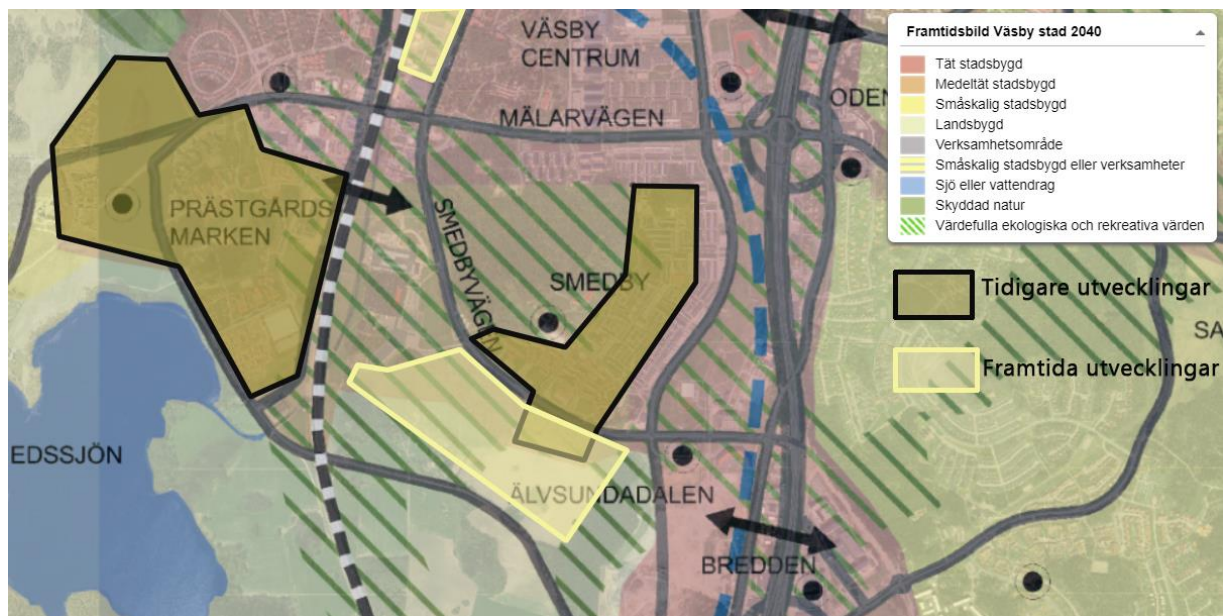
Platsens läge i Väsby



Planområdet ligger i den sydvästra delen av Väsby stad öster om båda järnvägen och Marabou fabriken, och väster om Smedbyskogen längs med Smedbyvägen.

Avståndet till de mest attraktiva punkter i staden; Väsby centrum och resecentrum, är nästan detsamma ca 1,3 km. Området nås enklare från resecentrum tack vare Smedbyvägen som är en fortsättning för Optimusvägen.

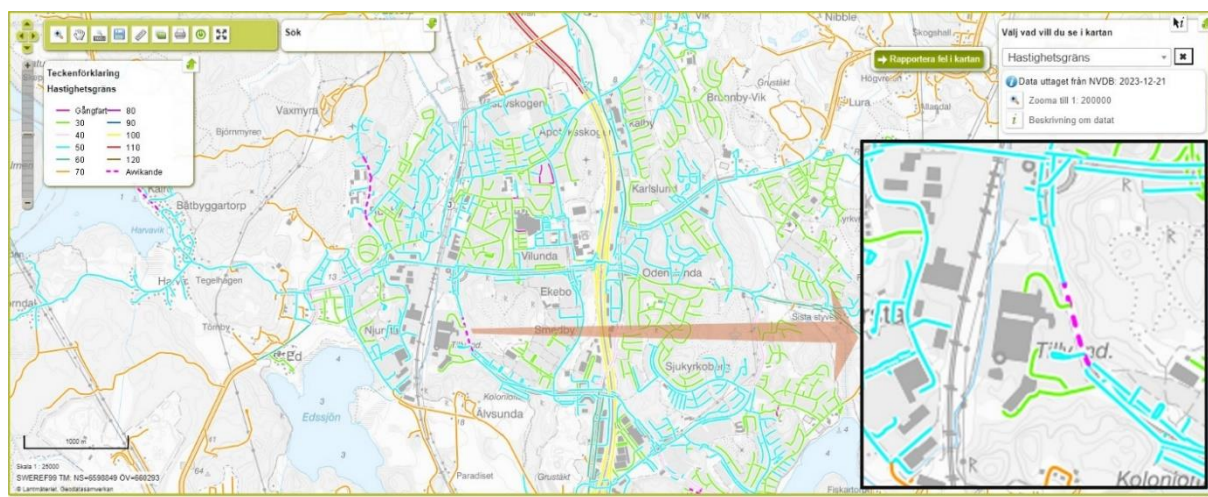
Området planerades som industri och Marabou etablerades sedan 1970-talet. Stora utvecklingar skedde i Väsby mellan 1970 1990-talet då byggdes områden Smedby och Marken. Gällande översiktsplanen Väsby stad 2040 ansåg området kring Marabou som medeltät stadsbygd vilket är ett komplement till den tätare staden och skulle inkludera bostäder, verksamheter och grönytor. Stora utvecklingar sker nu längs Optimusvägen och Smedbyvägen som tyder på att området utvecklas till att bli en del av den täta staden.

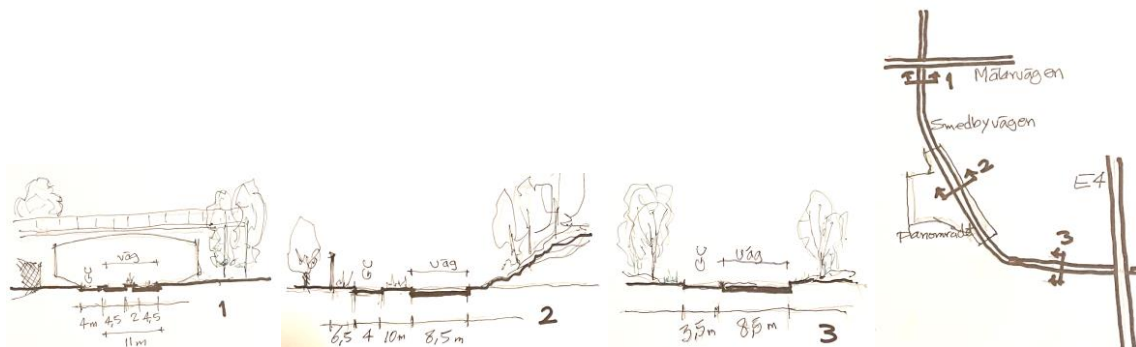


Platsens rumsliga förutsättningar och identitet

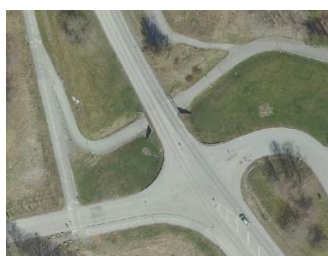
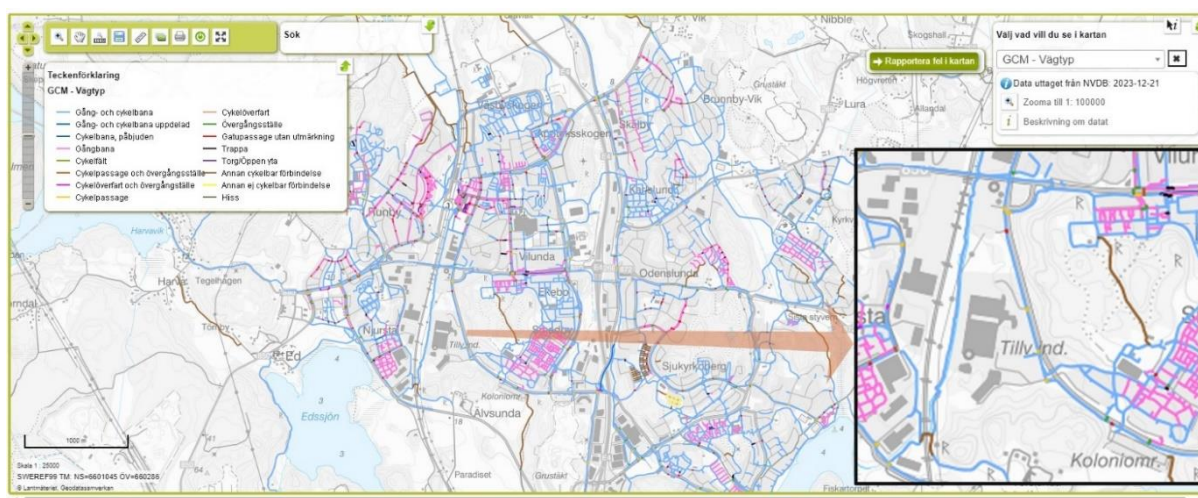
- Stråk

Angöring till planområdet sker huvudsakligen via Smedbyvägen. Den är en kommunal huvudled med drygt 2 km lång som löper från Mälervägen i centrala delar mot E4 i söder. Bredden på vägen varierar mellan 3,6 m och 9,5 m med delvis mitträcke, och hastigheten är max 50 km/h, men den sänks till 30 km/h vid planområdet där det finns Engelskaskolan.

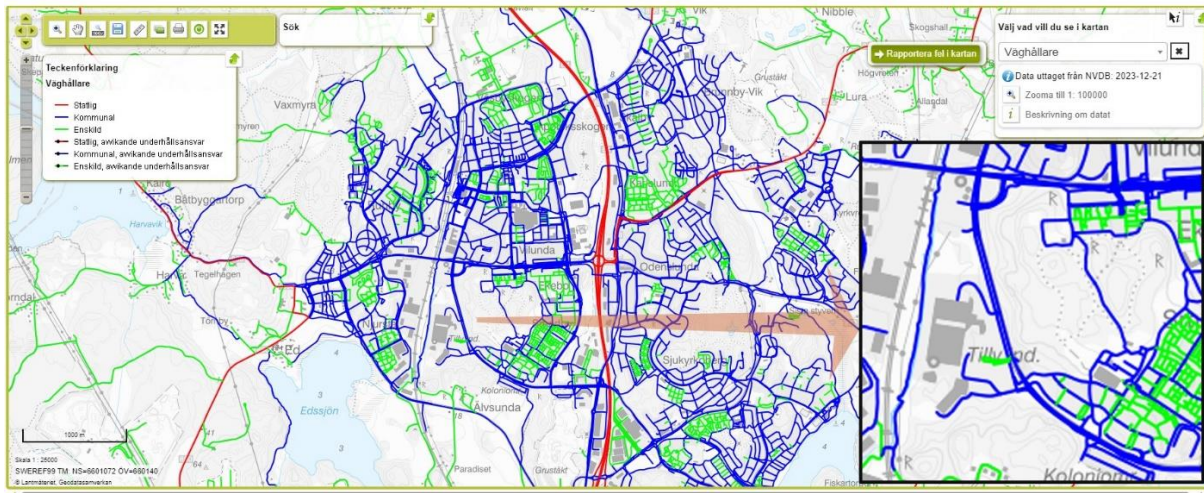




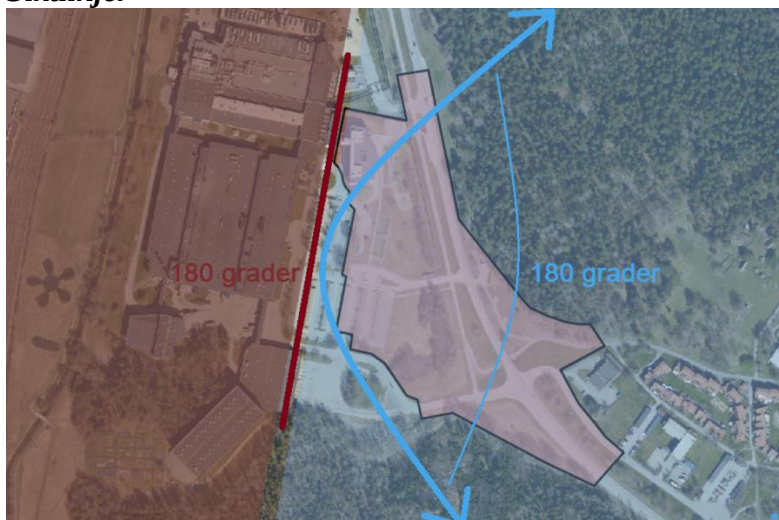
Längs med Smedbyvägen sträcker sig en GC-väg 4 m i bredden på planområdets sida. GC-vägen grenas precis söder om planområdet via en tunnel norr om korsningen Smedbyvägen-Travgatan till en annan GC-väg som an knyter bostadsområden söder om Smedbyskogen.



Från Smedbyvägen finns 2 befintliga in/utfarter för att nå planområdet, 1 är kommunal och 1 är en privat. En tredje personport finns till Fastigheten Älvsunda 7:8 -genom Älvsunda 7:9- och den används som skolskjutsplats av föräldrarna vilket skapar trafik svårighet till in/utfarten till fastigheten Älvsunda 7:7 (Stack).

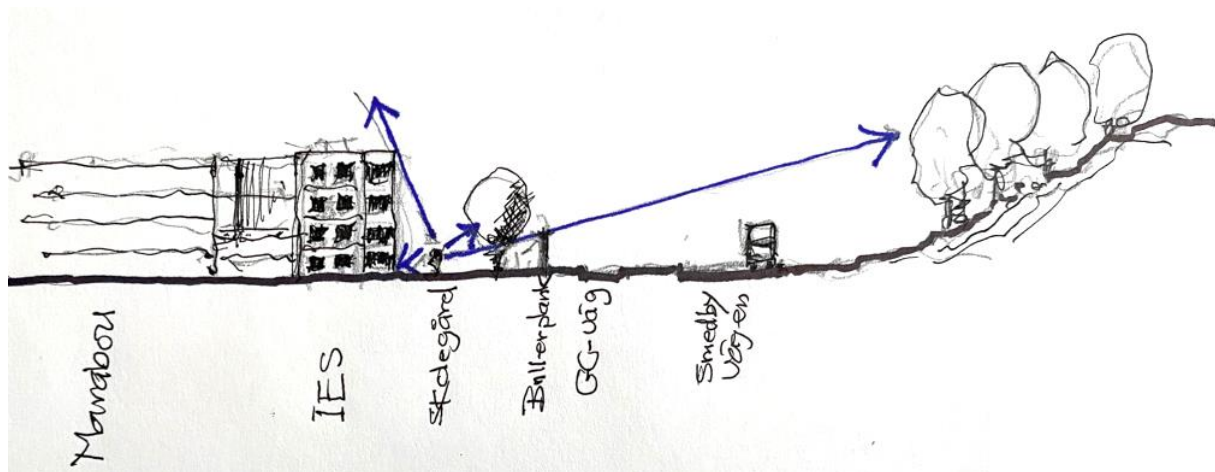


- Siktlinjer



Industriområdet väster om planområdet stänger mot vyn helt. Ett positivt med det att industrin fungerar som bullerskydd.

Åt öster är vyn helt öppen men påverkas av höjden av Smedbyskogen.



- Målpunkter

Planområdet ligger inte långt från centrala Väsby och de viktiga aktiviteter som kan ha funktionell koppling till området nu och i framtiden. 10 målpunkter kan pekats ut, alla de ligger i en radie ca 3 km, och 30 % av dem i radie ca 1 km.



0-Planområdet

- 1-Marabou
- 2-Kommunhuset
- 3-Resecentrum
- 4-Messingen
- 5-Väsby centrum
- 6-Smedbyskogen
- 7-Älvsunda-spången

- 8-DP Älvsunda trädgårdsstaden
- 9-DP Optimus
- 10-Nedra Runby 3:1 och övra Törnby 2:1

Avstånd mellan planområdet och olika målpunkter

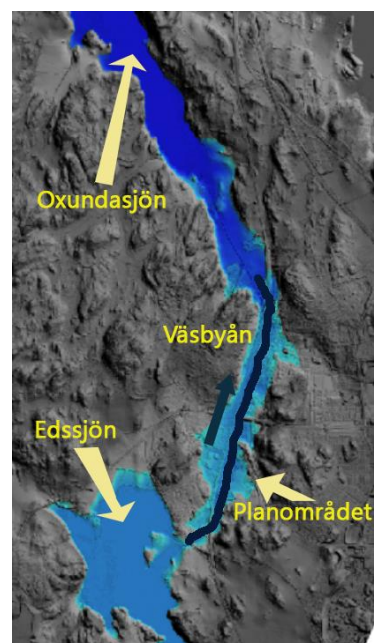
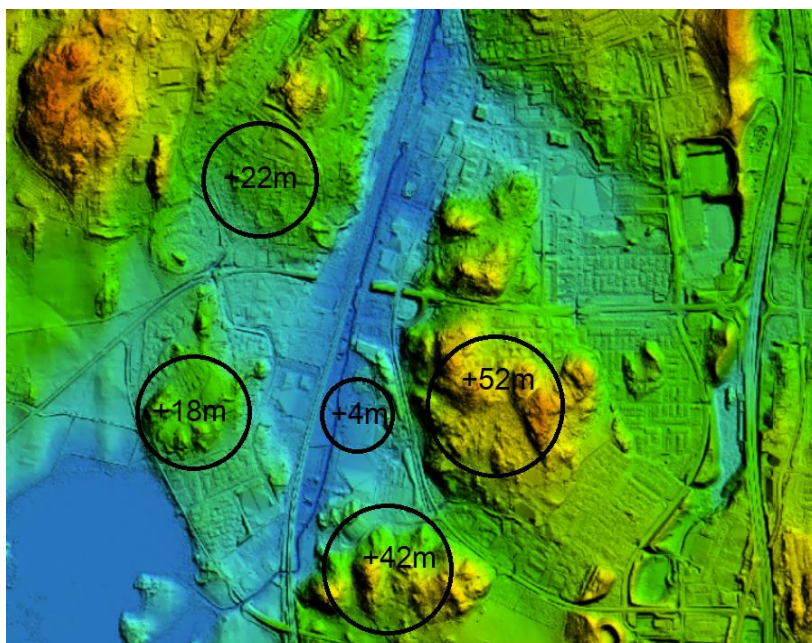
Fågelvägavstånd

verkligt avstånd

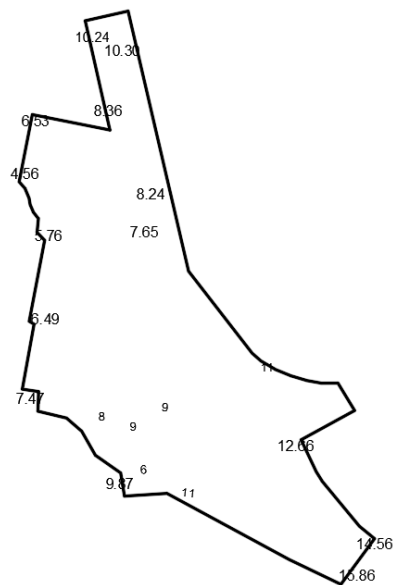
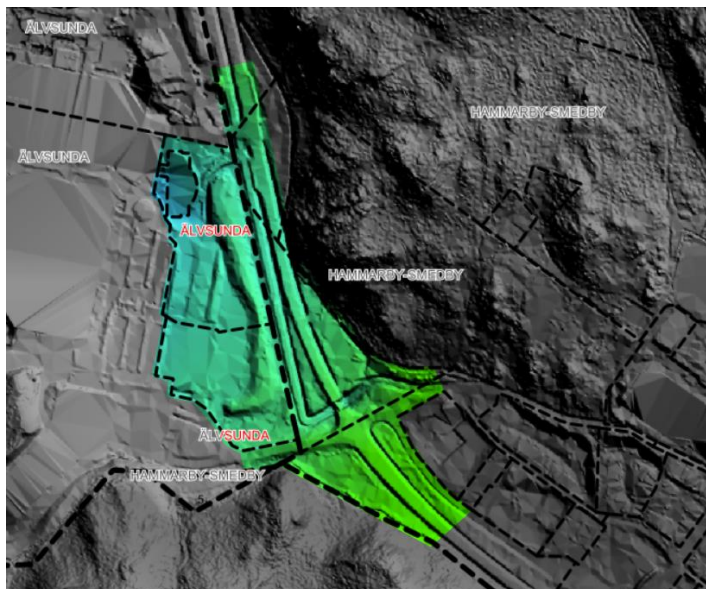
Väsby centrum	1300m	1700m
Resesentrum	1300m	1500m
Messingen	1300m	1500m
Kommunhuset	980m	1200m
Vilundaparken	1500m	2100m
Smedbyskogen	500m	650m
DP Optimus	850m	900m
DP Älvsunda Trädgårdsstaden	750m	950m
DP Nedra Runby & övre Törnby	800m	1500m
Njursta	750m	2750m
Bredden	2000m	2400m

- Topografi

Planområdet ligger i relativt lågt område bland höga bergiga stadsdelar omkring. Området ligger +4-9m högt (RH 2000), medan ligger omgivningen +18, +22, +52, +42.



Cirka 260m väster om planområdet sträcker sig Väsbyån som anknyter 2 viktiga sjöar (recipienter) i Väsby stad; Edssjön 350 m söder om området, och Oxundasjön 1500m norrut.



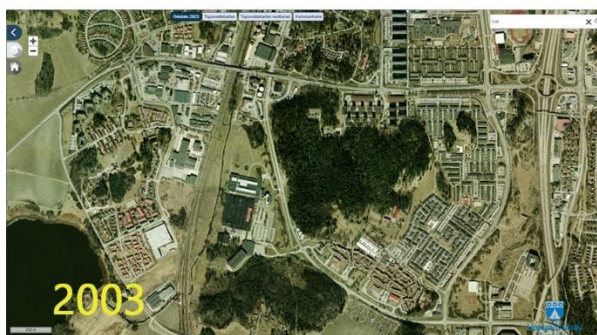
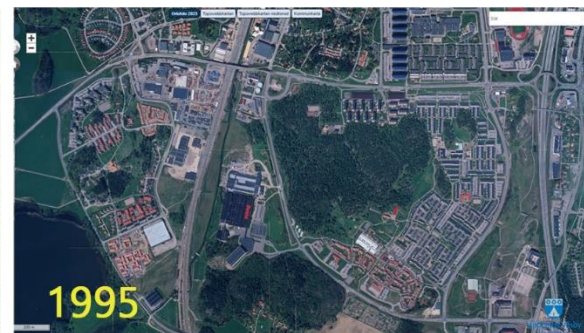
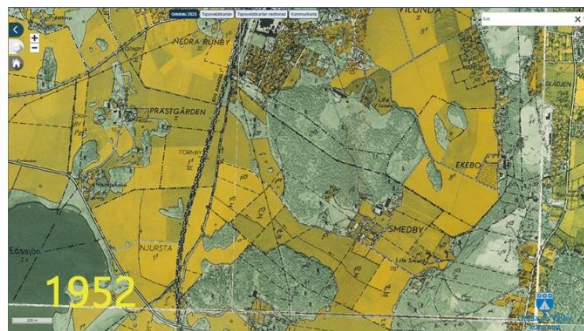
Planområdet i sig omfattar inga stora skillnader i höjderna, det sluttar mot väster 2 %, och 1,5 % mot norr i snitt.

- Solrörelser och skuggor

Solrörelser och skuggor				
	Vinter (15 jan.)	Vår (15 mars)	Sommar (1 juni)	Höst (15 sep.)
Kl.7				
Kl.9				
Kl.12				
Kl.15				
Kl.18				

- ***Historia, kulturhistoria***

- Planområdet var inte med på kartan från 1600-talet, men ingick under namnet Storängen på kartan från 1700-talet som visar det som betesmark.
- Kartan från 1952 visar området som jordbruksmark. Båda järnvägen och Väsbyån visas i kartan.
- 1970-talet etablerade Marabou sin tillverkning i en nybyggd fabrik vilken är kvar än idag.
- 1984 detaljplanelagd området i störst till industri med DP 118. Området låg under fastigheten Älvsunda 7:6 som ägd av Marabou.
- 2010 styckades Älvsunda 7:7 av ursprungliga fastigheten Älvsunda 7:6, vilken ägs idag av Si Sto 01.1 AB och används av Stack AB.
- 2018 styckades Älvsunda 7:9 av Älvsunda 7:6. Den ägs idag av Altira Väsby AB och används som skolegård och parkering av Engelskaskolan.
- 2018 styckades Älvsunda 7:8 av Älvsunda 7:6 till kontor. Fastigheten ägs idag av Altira Väsby AB och används av Engelskaskolan.
- 2021 styckades Älvsunda 7:11 av Älvsunda 7:6. Den ägs idag av Fastighetsaktiebolaget Älvsunda 7:11 och används delvis som parkering.



- **Gröna och blåa värden**

Kontexten kring planområdet inkluderar stora naturområden inom gångavstånd. Smedbyskogen ligger precis på andra sidan av Smedbyvägen, Edssjön ligger ca 1,3 km från området, och skogen inom fastigheten Edsby 1:1 med några gångstråk som kan utvecklas till en del av Älvsunda trädgårdsstaden. Söder om området ligger Antuna vilket är området av riksintresse för kulturmiljövård.

Grönt inom planområdet är relativt lågt och stora delar av det är hårdgjorda som parkeringar.

Inga blåa ytor finns i planområdet.

- ***Tillgänglig/otillgänglig***

Kontexten kring planområdet omfattar ett antal barriärer som påverkar tillgängligheten negativt.

Olämpliga närvarandet av 2 olika verksamheter (industri och skola) skapar förvirring och mix oönskad trafik.

Närheten av in/utfarter mot skola och andra verksamheter resulterar i otillgängliga trafikpunkter i området.

Smedbyvägen verkar som barriär mellan de 2 busshållplatser som är kopplad till skolan, och GC tunneln ligger långt från skolan.

Brist på parkeringar för skolan skapar svårighet att nå den lätt. Ett förslag att lägga en tillägg parkering andra sidan Smedbyvägen för att fylla behovet togs fram senast.

- ***Trygghet***

Planområdet och omgivning upplevs nu som glest och utanför täta urbana staden tack vara industri som dominerar området i dagsläge.

Och med koppling till säkerheten i området då har det skett en trafik olycka som påverkade upplevelsen av området tydligt, vilket i våras 2023 inträffade ett otäckt tillbud mellan ett barn och ett fordon.

- ***Barnperspektiv***

Området bör upplevas som barnvänligt tack vare Engelskolan (en grundskola med 605 elever och 300 fritids elever F-9 årskurser). Denna upplevelse skadas av många barriärer som existerar i området.

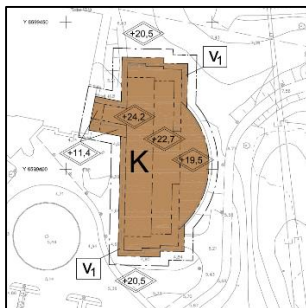
- ***Platsen funktioner idag.***

Planområdet generellt domineras av industri sedan 1960-talet, men numera har andra verksamheter började etablera sig i området såsom skola och serverhall. Stora delar av omgivningen präglas av natur och rekreationsområde, och på västra sidan verkar järnvägen som en betydlig barriär som begränsar utveckling om ingen annan infrastruktur kan kombineras med såsom bre, tunnel eller dylik.

Planområdets delar:

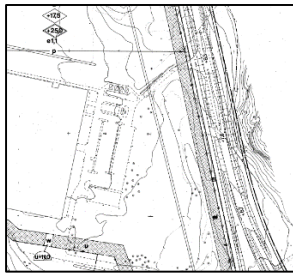
1- Fastigheten Älvsunda 7:8

Fastigheten är planlagd som kontor men används som skola av IES (Internationella Engelskolan). Fastigheten fyller knappt sin funktion och skolan får sin gård på fastigheten Älvsunda 7:9.



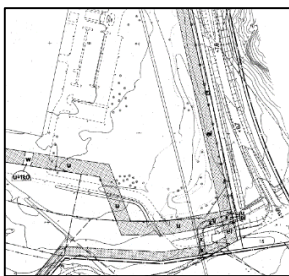
2- Fastigheten Älvsunda 7:9

Fastigheten planlagd som industri men används idag som skolegård i störst, och in/utfart och parkering för skolan delvist.



3- Fastigheten Älvsunda 7:11

Fastigheten planlagd som industri och används idag delvist som parkering för



4- Smedbyvägen (ca 550m ingår i detaljplanearbetet).

Smedbyvägen är en kommunal huvudled med bärighet klass BK2 Max 51,4 tons bruttovikt, vilket betyder att personbilar, bussar och även flesta lastbilar får använda vägen.



5- Del av Smedbyskogen

Smedbyskogen är ett stort rekreationsområde i Väsby med många fornlämningar.



- **Vem använder platsen och på vilket sätt?**

Fastigheten Älvsunda 7:8 används av Engelskaskolan med dess nuvarande 605 elever och 300 fritids elever.

Fastigheten Älvsunda 7:9 används av Engelskaskolan som skolegård och som in/utfart och parkering.

Fastigheten Älvsunda 7:11 används delvist som parkering av Marabouindustri.

Platsens förhållande till omgivningen

- **Barriärer**

Omgivningen till planområdet omfattar ett antal barriärer med olika grader potential som hinder mot utveckling och med möjligheter att övervinna eller anpassa.

Naturliga barriärer:

1- Smedbyskogen

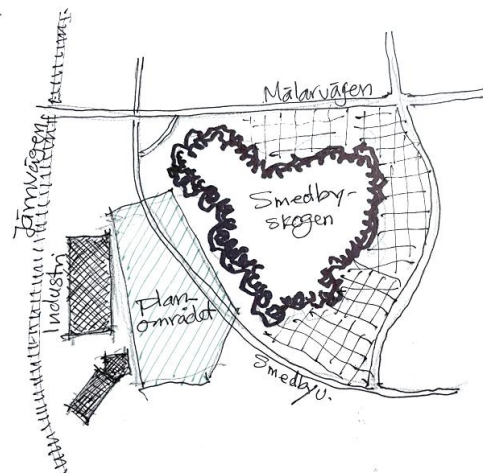
Området är ganska stort (ca 40 ha), bergigt och innehåller många kulturobjekt. Det är en riktig barriär mot trafiken och tillgänglighet till planområdet, men samtidigt är det ett rikt rekreationsområde för olika aktiviteter.

2- Skogen söder om området (Edsby 1:1)

Skogen ingår i privatägo. Området är bergigt och kan utvecklas i framtiden till en del av Älvsunda trädgårdsstaden.

3- Väsbyån

Väsbyån är ett vattendrag på ca 2,9 km där rinner vattnet mot norr från Edssjön mot Oxundasjön och skapar en rik miljö och upplevelsestråk. Väsbyån ligger ca 260 m väster om planområdet och i samband med järnvägen skapar en barriär, men med andra positiva möjligheter.



Artificiella barriärer

1- Smedbyvägen

Smedbyvägen är en rejäl barriär som skapar båda möjligheter och hinder mot planen. Vägen kan påverka avsevärt utveckling, trafik, utformning av detaljplanen, placering av verksamheter mm.

2- Industriområde

På västra sidan av planområdet skapar industriområden en riktig gräns som kan påverka många faktorer såsom utsikt, sol, rörelse och tillgänglighet mm.

3- Järnvägen

Järnvägen är en stark barriär som kan hindra utveckling i större skala särskilt mot att anknyta platsen till västra Väsby.

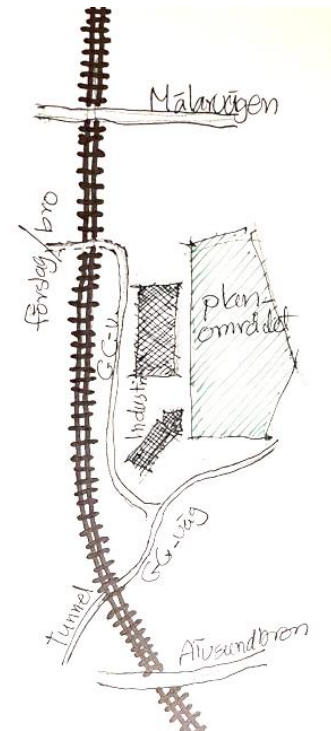
Inom planområdet står andra barriärer som kan påverka utveckling och utformning av nya verksamheter:

Naturliga barriärer:

- 1- Höjderna
Trots att planområdet ser ut jämnt men ca 4-5 m skillnad i höjderna kan finnas. Denna skillnad skapar delvist en barriär mot placering och utformning av vissa verksamheter.

Artificiella barriärer:

- 1- Trafikleder
Trafikleder och in/utfarter inom planområdet skapar barriärer som påverkar tillgängligheten och anknytning till vägnätet i området, och utformning av mellanrummet.
- 2- Fastigheternas gränser
Gränserna mellan fastigheterna och staketen som definierar de gränserna skapar aktuella barriärer mellan båda befintliga och planerade verksamheter i fall de bevaras.
- 3- Bullerplank
Längs gränsen mellan fastigheten Älvsunda 7:9 och Smedbyvägen står en över 2 m höjd ett bullerplank som upplevs som barriär både fysiskt och visuellt.



- **Stråk**

- 1- GC-väg
Inom området sträcker sig - en 4 m bredd och över 3 km lång - tillgänglig GC-väg som anknyter stora delar av staden och når många område, från resecentrumet och Väsby centrum i centrala delar till Bredden i söder.
- 2- Kulturstiget Fornslöjan



3- Elljusspåret Smedbyspåret



4- Upplevelsestråket vid Väsbyån



5- Upplevelsestråket Upplev Väsby



Platsens potential

- ***Vad gör platsen unik?***

- 1- Platsen ligger ganska centralt och kan nås båda med fot eller med fordon.
- 2- Nära till naturområde ger platsen en särskild karaktär och olika möjligheter.
- 3- Framtida utvecklingar i närheten skapar stora potentiella möjligheter att ändra urbana mönstret i området och dess förtätning.

- ***Vad är värt att bevaras, lyftas fram eller förstärkas?***

- 1- Koppling till staden och bostadsområden bör förstärkas på alla möjliga sätt, stadsmässigt, trafikmässigt och funktionellt.
- 2- Plats för goda tjänster inom skola och idrott för att anknyta befintliga och nya områden.

- ***Utvecklingsmöjligheter***

- 1- Skola med förmåga för vidare utveckling.
- 2- Plats för sociala aktiviteter.
- 3- Knutpunkt mellan östra och västra Väsby.
- 4- Styra stadsutveckling mot visionen 2040.

