



JÄRFÄLLA KOMMUN

Detaljplan för

Kvarnvägen/Viksjöleden

del av Jakobsberg S:1, Järfälla kommun



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr KST 2012/287

2015-05-25



INNEHÅLL

1. INLEDNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Befintlig bebyggelse	6
Stadsbild	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	8
Parker, torg och vattenområden	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	13
Sammanfattning av konsekvenser	13

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Genomförandetid	14

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	15
Övriga medverkande	15



1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning med illustration

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik nr 14067 B Kvarnen Järfälla 2014-10-13.
- Riskbedömning del av Jakobsberg s:1 Brf Kvarnen, Brandkonsulten AB 2014-09-29
- Dagvattenhantering, PM Funkia Landskapsarkitektur 2014-09-25
- Behovsbedömning, Järfälla kommun

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att uppföra ett flerbostadshus med ca 85 lägenheter. Planen ses som ett delprojekt i utvecklingen och förstärkande av Jakobsbergs centrum. En av platsens stora fördelar är dess närhet till kollektivtrafik och service. Ur miljösynpunkt är det också mycket goda förutsättningar då all infrastruktur finns på plats och inga höga naturvärden tas i anspråk. En förtätning med bostäder ger också mervärde till platsen i form av en mer inbjudande gestaltning av Viksjöledens gaturum.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Jakobsberg cirka 400 meter nordväst om pendeltågsstationen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 4500 m².

Markägoförhållanden

Marken (Jakobsberg S:1) är samfälld för Jakobsberg 2:2557, Jakobsberg 2:2562, Jakobsberg 2:2563, Jakobsberg 2:2564 och Jakobsberg 2:2565.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

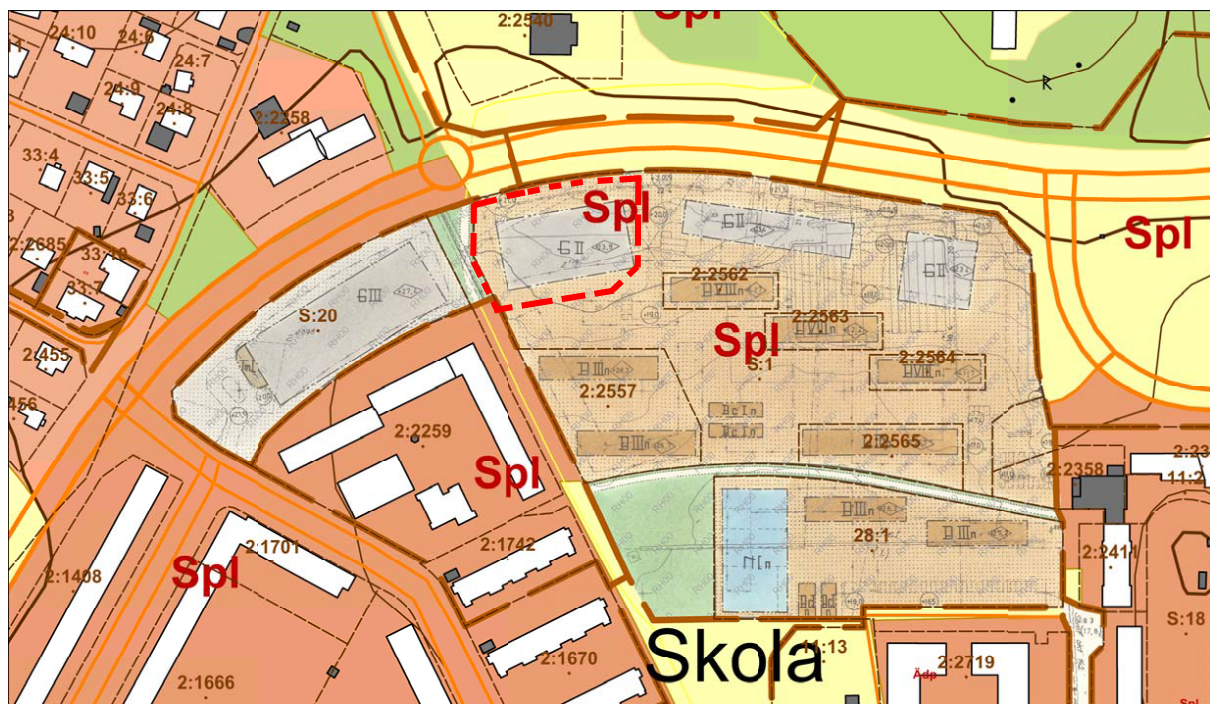
Området berör inte några riksintressen.

Översiktplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Förslaget är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen står bland annat att bebyggelsen i Jakobsberg ska utformas med en genomsnittlig hög täthet och en tydlig stadskaraktär. Jakobsberg ska växa fram som en del av en stor, tät och sammanhållen regional stadskärna.

RUFS - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I RUFS redovisas en önskad utveckling av åtta regionala kärnor. Barkarby-Jakobsberg, i vilket detta projekt ingår, är en av dessa. För att utveckla denna stadskärna behöver kommunen skapa en tät och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvalitéer, fler boendemöjligheter, fler arbetsplatser och en bättre kollektivtrafik.



Befintlig detaljplan med nya detaljplaneområdet streckmarkerat

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Jakobsberg S:1 den 18 juni 2012, §98.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddat område.



2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

En befintlig väg som leder till ett parkeringsdäck ligger på + 20.9 m. Söder om däckets ligger en trädbevuxen kulle som sluttar söderut från +23 till +20 m. Viksjöleden som ligger 25 meter från planområdet ligger på +23 m.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område). Södra delen av planområdet består av en kulle med uppvuxna träd. Den kommer delvis att tas i anspråk i och med detta projekt.

Rekreation och friluftsliv

Området är centralt beläget med närhet till rekreationsplatser. Cirka 150 meter från planområdet finns en allmän lekplats. Knappt femhundra meter söder om planområdet finns ett större grönområde med bland annat bollplaner och det är knappt två kilometer till Görvelns naturreservat. Till Jakobsbergs centrum med dess torg är det ca 400 meter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av postglacial lera.

Förutsättningar för ras och skred

Planen ligger inte inom område med naturliga förutsättningar för skred.

Radon

Planen ligger inom normalriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Inga större vattendrag eller sjöar finns i området.

Vattenkvalitet

Strax väster om planområdet ligger ett kulverterat vattendrag kopplat till Bällstaåns avrinningsområde.

Översvämning

Området ligger inte inom område med risk för översvämningar.

Bebyggelse

Bostäder

Närområdets befintliga bostäder består av flerfamiljshus och är en tidstypisk bebyggelse från tidigt sjuttital. Husen är ca 50 meter långa och uppförda i tre till sju våningar. Husen står placerade i öst-västlig riktning med böljande gräskullar och trädgrupper emellan. Strukturen bidrar till en "hus i park"-upplevelse. Området är ett renodlat bostadsområde utan andra verksamheter i direkt närhet. Veckovägen, sydväst om planområdet, består av mer långsträckta huslängder från 60-talet. Fasaderna är av puts i olika ljusa pastellfärger. Byggnaderna följer inte samma hus i park-struktur som resten av den angränsande bebyggelsen, utan bildar snarare omslutande huskroppar med bostadsgårdar innanför.

Offentlig och kommersiell service

Närområdet är välförsett med skolor. Inom 300 meter finns tre förskolor och inom 500 meter finns två grundskolor och ett gymnasium tillgängligt. Fullt kommersiellt utbud finns i Jakobsbergs centrum drygt 400 från platsen.

Stadsbild

Området ligger i gränslandet mellan den täta staden och de lägre exploaterade villakvarteren. Viksjöleden ligger som en överdimensionerad skiljelinje mittemellan. Marken längs med Viksjöleden, både i norr och i söder, är outnyttjad. Längs hela södra delen kantas leden av parkeringsytor vilket inte är attraktivt för gaturummets utformning.



Planområdets placering i stadsbilden

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.



Gator och trafik

Viksjöleden som ligger ca 30 meter norr om planområdet har ca 13000 fordon/dygn (årsvardagsmedeldygn). Tung trafik står för ca 5,5 % under vardagar och 1,5 % under helger. Parallellt med Viksjöleden går en kvartersgata som leder in till området. Den nås via Kvarnvägen som ligger öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns i området. E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

De planerade bostäderna utsätts för relativt höga bullernivåer från trafiken på Viksjöleden. En bullerutredning har gjorts med en trafikberäkning -13 000 fordon/dygn. Prognosen för 2030 är att trafikutvecklingen inte kommer att överstiga 13 000 f/d då de stora förtätningsprojekten ligger mer centralt belägna samt att trafikutvecklingen de senaste åren varit tämligen låg vid aktuellt område. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av lägenheterna i planförslaget. Hälften av lägenheter får högst 55 dB(A) utanför samtliga boningsrum, "Riksdagens riktvärden" innehålls. I övriga lägenheter får minst hälften av boningsrummen högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid minst ett fönster, avstegsfall B.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och alla lägenheter har egen balkong med samma ljudnivå.

Minimikravet innehålls och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

Farligt gods

Då Viksjöleden är sekundärled för farligt gods har en riskanalys gjorts. Brandkonsulten AB bedömer utifrån utförd riskbedömning att planerad detaljplan med byggnader för bostäder på aktuell fastighet ger en tolerabel risknivå för dem som vistas i och i anslutning till den nya byggnaden. Bedömningen grundar sig på att de riskreducerande åtgärder som redan vidtagits i den tidiga planeringen av området ligger kvar i den fortsatta planeringen. De riskreducerande åtgärder som lett till Brandkonsulten AB:s bedömning är följande:

- Byggnaden placeras minst 25 m från Viksjöleden. Området mellan Viksjöleden och byggnaden får inte utföras så att det uppmanar till stadigvarande vistelse.
- Brandkonsulten AB bedömer också att nya fasader som vetter mot Viksjöleden ska utföras med obrännbart material.
- Samtliga lägenheter i byggnaden ska utformas så att de alltid har tillgång till minst en permanent utrymningsväg som mynnar ut på den sida som ej vetter mot Viksjöleden.
- Markområdet mellan Viksjöleden och byggnaden utformas så att ansamling av brandfarliga vätskor eller liknande ej kan ske invid fasaden.

Det ska i fortsatt planering av området samt kommande byggprojektering säkerställas att ovan riskreducerande åtgärder inte frångås.

Förorenad mark

Planen ligger inom område med risk för markföroreningar specificerat Trädgårdsmästeri- befintligt eller nedlagt. Efter undersökning visade sig att en Tjärfabrik, senare en träteknikfabrik legat över fem hundra meter sydöst om planområdet och bedöms därmed inte ha påverkat aktuell mark.



3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Bostäder

Det nya flerbostadshuset kommer att bli drygt 60 meter långt och uppföras med varierad våningshöjd - sex till tio våningar. För att inte få en för monumental byggnad kommer den att delas upp i tre volymer olika i höjd, färgsättning och fasadutformning. Markplanet definieras mot övriga våningar genom tydliga entrépartier. Även en uppglasad samlingslokal kommer att ligga i gatuplan för att ge ett välkomnande intryck och öppenhet mot gaturummet som också kommer att få en trädallé.



Vy mot Viksjöleden. Bild: Rits Arkitekter

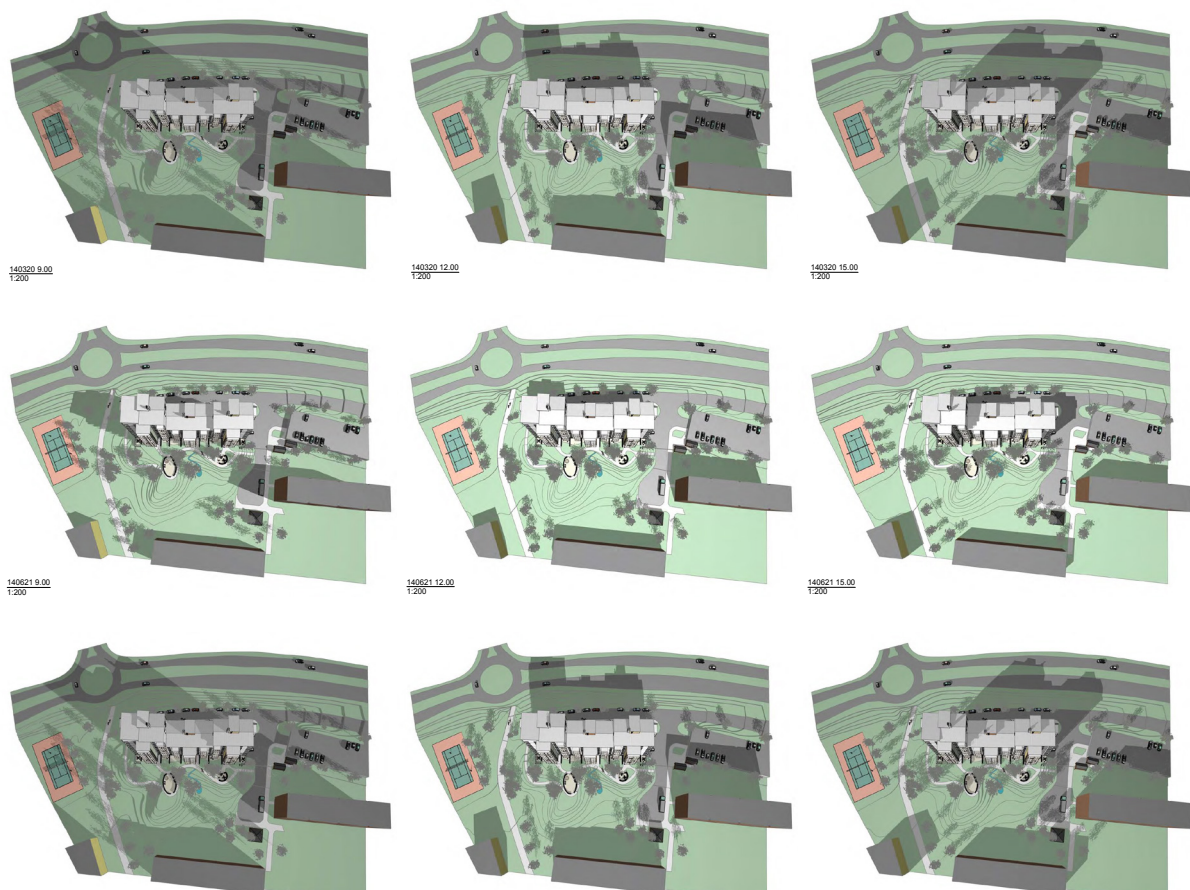
Förslaget kommer att ge ett positivt tillskott till området då det tillför en ny årsring till ett tidstypiskt sjuttitalsområde. Det är även välgörande att förtäta på denna plats då den idag kan upplevas som en överdimensionerad parkeringsyta. Viksjöleden som ligger direkt norr om platsen får en mer tilltalande vy i form av ett nytt bostadshus istället för stor parkering.



Vy från söder. Bild: Rits Arkitekter

Skuggstudier

En skuggstudie har utförts av Rits arkitekter för att bedöma om eventuell skuggning sker av befintlig bebyggelse. Den nya byggnaden kommer endast att kasta skugga norrut det vill säga mot Viksjöleden. Den anlagda trädgården i direkt anslutning till det nya bostadshusets södra sida kommer att ha goda solförhållanden.



Skuggstudie Bild: Rits Arkitekter

Park

Knappt femhundra meter söder om planområdet finns ett större grönområde med bland annat bollplaner och cirka två kilometer västerut ligger Görvelns naturreservat. Idag finns det en allmän lekplats cirka 150 meter från platsen.

Lek, rekreation och möteplatser

Bostadsgården i det södra läget utformas med ett organiskt formspråk och koncept som tar fasta på den angränsande landskapsarkitekturen och naturen. Det finns uteplatser till samtliga lägenheter i marknivå och mellan dessa finns större gemensamma vistelsezoner vid fasaderna. Förutom uteplatserna utformas två platser för samvaro på gården - en med fokus på småbarnslek och en med fokus på sitt- och måltidsmöjligheter, där det förutom bänkar och bord placeras ut en grill. Förgårdsmarken vid lokalgatan utformas med ett striktare formspråk där klippta häckar ramar in entréerna och cykelparkeringarna. Ytan för cykelparkering är generös och utformas med ett genomsläppligt markmaterial. På den lite större gräsarmerade ytan står större träd som blickfång från gatan. Vid entréerna står mindre träd.



Förgårdsmarken framför husen som vetter mot Viksjöleden kommer att planteras. Lokalgatans ena sida utförs med kantstensparkering med genomsläppligt markmaterial. Trädraden vid parkeringen består av träd med allékaraktär.



Vy från nya byggnadens södra fasad.

Tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Platsen topografi ger möjlighet till detta.

Gator och trafik

Gatunät

Området ligger i anslutning till en befintlig parkering och därmed finns all nödvändig vägdragning redan i området.

Gång- och cykeltrafik

Inga nya allmänna gång- och cykelvägar kommer att anläggas då befintligt nät är väl utbyggt och klarar den nya etableringen.

Kollektivtrafik

En av platsens största tillgångar är dess centrala läge och dess mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Det är närmare än 400 meter till Jakobsbergs pendeltågstation och bussterminal.



Biltrafik

Tillträde till tomten går via Kvarnvägen till den befintliga kvartersgatan som finns där idag. Ett programarbete är påbörjat där möjligheten till att omvandla Viksjöleden till stadsboulevard studeras. Detta planarbete bidrar till ett trevligare gaturum då det tillkommer ett bostadshus i närhet av leden istället för som nu ett överdimensionerat parkeringslandskap.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Platsen ligger inom zon A, där gäller för 2 RoK eller mindre 0,6 blp/lgh och 0,8 bpl/lgh för större än 2 RoK. All parkering ska ske på kvartersmark. Parkeringsplatser kommer att finnas under huset i garage samt längs med kvartersgatan. Del av parkering kommer också att lösas genom långtidskontrakt på Brf Kvarnens mark. Cykelparkeringsnormen för zon A är 2,5 cykelplatser/lgh för lägenheter med två boende. I vissa fall kan avsteg göras för 1-2 RoK och då få normen 1,5.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

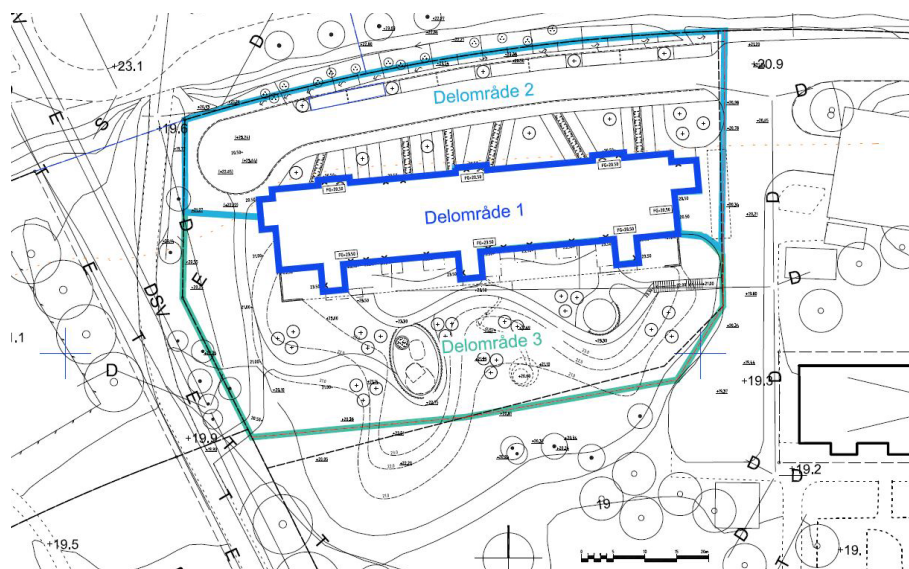
Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts som påvisat följande: Inom Bällstaåns avrinningsområde ska krav på flödesbegränsningar ställas i alla nya detaljplaner. Dagvattnet ska fördröjas på kvartersmark så att maximal avrinning inte överstiger 40 l/s ha vid regn med intensiteten 135 l/s ha (dimensionerande tvåårs regn).

- Vid bygglovsprövning inom befintliga planområden får ändringarna av markanvändningen inte innebära att dagvatten leds ut på gator eller in till andra fastigheter.
- Dagvatten från nytilkomna eller ombyggda kommunala vägar ska renas lokalt, i första hand genom att ledas ut över grönytor, innan det leds vidare till recipient. För att klara omhändertagandet av dagvatten samt möjliggöra uppläggning av snö ska genomsläppliga ytor finnas vid alla vägar.
- Dagvatten ska avledas ytligt. I första hand ska dagvattenlösningarna göras synliga och estetiskt tilltalande samt där det är möjligt integreras i parker och rekreationsområden, som så kallade mångfunktionsella ytor.

Genom lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) kan omfattningen av dagvattenledningen minskas. Enligt jordartskartan från SGU består marken av postglacial och glacial lera samt troligtvis schaktmassor från intilliggande kvartersbyggnation. Lera innebär generella svårigheter att infiltrera dagvatten och därför bör avvattningen ske genom översilning av stora grönytor samt genom anläggande av perkolationsmagasin alternativt fördröjningsmagasin som placeras under mark.



Skiss för delområden gällande dagvatten

I delområde 1 består dagvattnet av ytvattnet från takavrinningen. Då taket är brutet kommer hälften av vattnet att rinna mot lokalgata på förgårdsmark i delområde två.

Delområde 2 består till stor del av hårdgjorda material såsom asfalt och marksten/betongplattor. Där kan marken under gatuträden och sidoparkeringen på lokalgatan utformas av skelettjord dit stora delar av ytvattnet leds. Sidoparkeringarnas ytskikt ska utföras i ett semipermeabelt material så att ytvattnet perkolerar till skelettjorden. Vid vägrenen utförs ett svackdike dit överflödigt vatten kan rinna och ett bräddavlopp till det kommunala VA-nätet anläggs och brukas vid kraftiga flöden.

Då delområde 3 till stor del består av markmaterial kan ytavrinningen långsamt perkolera ytligt i marken och ner till grundvattnet. Höjdsättningen möjliggör att ytavrinningen av gårdens dagvatten samt delar av takvattnet leds ytligt till det dike/svacka som leder till den försänkta urskålningen och infiltreras på vägen till lågpunkten på gården.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i området. E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Ny bebyggelse har för avsikt att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Görvälns återvinningscentral finns på ca 2 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

El

Bostäderna kommer att anslutas till det fasta elnätet.

Bredband

Ny bebyggelse ska anslutas till bredband för internet, tv och telefoni. Järfälla har inget stadsnät.



4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Sammanfattning av konsekvenser

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

All infrastruktur finns på plats och den största delen av planområdet som tas i anspråk är idag parkering. Närheten till god kollektivtrafik är också av godo för miljöpåverkan och hushållandet med naturresurser.

Naturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresse för natur/miljövård, natura 2000-område, naturreservat/naturskydd, strandskydd, ESKO, rödlistade arter. Strax norr om planområdet ligger ett ädellövssamband mellan stora grönområden.

Vattenmiljö

Inre och yttre vattenskyddsområde samt riksintresse för dricksvatten påverkas inte. Strax väster om planområdet ligger ett kulverterat vattendrag. En mindre yta för tioårsregn ligger i planområdets norra del. Enligt dagvattenutredningen ska det vid vägrenen utföras ett svackdike dit överflödigt vatten kan rinna och ett bräddavlopp till det kommunala VA-nätet anläggs och brukas vid kraftiga flöden.

Luft

Planen bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanens möjligheter ger ett positivt tillskott till platsen och Landsskapsbilden. Ett bostadshus uppförs och ett överdimensionerat parkeringsområde minskar.

Buller

Planområdet ligger invid Viksjöleden där relativt höga ljudnivåer beräknas vid fasad mot leden. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaden och lägenheterna.

Risker

Viksjöleden är sekundär transportled för farligt gods. En riskanalys har tagits fram som bedömer det möjligt att bygga bostäder med rimlig risk för hälsa och säkerhet. Planområdet ligger inte inom område för risk för erosion, ras, skred eller översvämning.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i planområdet.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

All mark kommer att ligga inom kvartersmark där exploatören bär ansvaret.

Avtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas i och med denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Avstyckning kommer att ske då planområdet kommer att bilda en ny fastighet. Eventuellt kan servitut krävas för tillfart mm.

Servitut, och andra fastighetsrättsliga avtal

Servitut/Gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för ledningsåtkomst.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören. Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.

Inga ökade kommunala drift- och underhållskostnader tillkommer i och med detta projekt.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas. Byggstart planeras till år 2015.



6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Tina Hatt	Planarkitekt
Ebbe Tjäder	Exploateringsingenjör
Anne Pages	Miljöinspektör
Lea Rastas Amofah	VA-ingenjör
David Nordin	Trafikplanerare
Niklas Nyström	Bygglöshandläggare

Övriga medverkande

Karolina Rentzhog	HSB Bostad AB
Joachim Billing	Rits Arkitekter

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Tina Hatt
Planarkitekt

PLANPROCESSEN



Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Tina Hatt

telefon: 08 580 287 98

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN