

BESKRIVNING
till detaljplan för del av
fastigheten JAKOBSBERG 11:3
VALLVÄGEN i Järfälla kommun

HANDLINGAR

Denna beskrivning	
Plankarta med bestämmelser	(karta 1)
Illustration med kort beskrivning	(karta 2)
Genomförandebeskrivning	(karta 3)
Start-PM	
Grundundersökning	
Fastighetsförteckning	
Samrådsredogörelse	

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ca 30 lägenheter i en- till tvåvånings parhus eller friliggande enbostadshus på mark som i gällande plan betecknas som allmän parkmark.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 1,0 ha mark och är beläget mellan Vallvägen och Hagvägen i anslutning till Sätervägen i Västra Jakobsberg.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun. Avtalet som upprättades då kommunen förvärvade marken innehåller inga restriktioner rörande markanvändningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (1990-11-26) är området markerat som lämpligt för kompletteringsbebyggelse med bostäder.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan fastställd 1948-04-19 samt stadsplan fastställd 1965-12-16. Marken betecknas i dessa planer som allmän platsmark för väg- och parkändamål.

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1993-1996 anges att området kan inrymma ca 30 lägenheter i 1-2 vånings grupphus- och parhusbebyggelse.

Program för planområdet

Ett reviderat program har upprättats för området. Programmet har behandlats och godkänts av Kommunstyrelsens planeringsutskott 1993-03-09. Det reviderade programmet ligger till grund för detaljplanen. I programmet anges att det är önskvärt med kompletteringsbebyggelse i de olika kommundelarna med erforderlig närservice inom gångavstånd samt ett varierat utbud av bostäder inom respektive bebyggelseområde. I programmet föreslås ca 30 lägenheter i 1-2 vånings grupphus- och parhusbebyggelse. Upplåtelseformen väntas bli bostadsrätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, Mark och vegetation

Planområdet består av en plan gräsyta med spridda grupper av träd främst björkar samt en balsampoppelallé mot Sätervägen. Allén samt någon grupp av björkar bevaras i detaljplaneförslaget och allén skyddas med en planbestämmelse. Området är en del av ett större sammanhängande parkstråk som sträcker sig norrut mot Alpvägen och Grönvreten.

Geotekniska förhållanden, grundvatten

Marken utgörs av lera. En grundundersökning har genomförts genom exploatören av Bo Orre Markråd AB 1991-04-28. Undersökningen visar att normal ytgrundläggning (platta på mark eller s k torpargrund) är möjlig.

Grundvattennivåer registreras sedan 1992 kontinuerligt av kommunen i två observationsrör i norra respektive södra delen av området.

Radon

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1989 låtit utföra orienterande undersökningar som en förstudie för att upprätta en radonriskkarta.

Planområdet är beläget i en lerrik dalsänka och bedöms därför som ett lågriskområde. De nya bostäderna ska uppfylla gällande normer vad gäller radon.

Bebyggelsområden

Inom planområdet planeras ca 30 lägenheter om 2-5 RoK i en- till tvåvånings parhus eller friliggande enbostadshus.

Kommersiell service

Avståndet till närmaste livsmedelsbutik är ca 750 m. Avståndet till Jakobsbergs centrum med stort utbud av såväl kommersiell som social service är ca 1 600 m. En barnstuga finns i direkt anslutning till området, Vallstugan. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Olovslundskolan (1 000 m).

Tillgänglighet

Mark och bebyggelse (lägenheter i markplan) skall vara tillgängliga för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga.

Skyddsrum

För närvarande gäller krav på skyddsrum vid ny samlad bebyggelse. Skyddsrumsbesked skall begäras i samband med bygglovprövning.

Friytor

I anslutning till bostadshusen anordnas närlek samt uteplatser för de boende. Norr om planområdet finns en kvarterslek samt ett grönområde som sträcker sig norrut mot Grönvreten.

Gator och trafik

Hagvägen och Vallvägen breddas och förses med vändplats. Angöring till området sker lika fördelat via Vallvägen och Hagvägen. Vallvägens anslutning till Sätervägen byggs om och ges en mer trafiksäker utformning.

Kärrvägen utgör en uppsamlingsgata i det lokala vägnätet. Gångbana finns utmed Kärrvägens ena sida. Hastighetsdämpande åtgärder i form av sidoförskjutande hinder finns utmed vägen. Uppmätt trafikmängd är ca 2 600 fordon/dygn norr om korsningen Folkhögskolevägen/Kärrvägen och ca 5 000 fordon/dygn söder om denna korsning. Enligt "Allmänna råd för trafikplanering, TRÅD" och "ARGUS, Handbok med allmänna råd om gators utformning och standard" har gatan godtagbar standard vid planering i befintlig miljö med hänsyn till gatans utformning, trafikmängd och trafikslag. För att uppnå högsta standard på gatan erfordras en separerad gång- och cykelbana vilket också nämns som önskvärd åtgärd i kommunens översiktsplan.

Beträffande trafiksäkerhet, buller och avgaser ligger störningarna inom gränserna för vad som är acceptabelt enligt gällande riktlinjer vid planering i befintlig miljö.

Föreslagen detaljplan med ca 30 lägenheter medför ett tillskott på 100-160 fordon/dygn och har marginell inverkan på den rådande trafiksituationen på Kärrvägen.

Allmän gång- och cykeltrafik kan passera området via Vallvägen eller Hagvägen.

Kollektivtrafiksörjningen av området sker med buss på Kärrvägen/Nyårsvägen.

Parkering

Parkeringen dimensioneras efter normen 1,3 P/lgh för boende och 0,2 P/lgh för besökande. Parkering anordnas i anslutning till bostadsentréerna.

Störningar

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöeffekt vad gäller människan, flora, fauna, mark, vatten, luft, klimat eller landskap.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns i omgivande gator. Befintlig VA-ledning över området ska flyttas till Vallvägen. Möjligheterna till infiltration och/eller fördröjning av dagvatten ska utredas då befintligt nät för dagvatten är hårt belastat.

El finns i omgivande gator.

Värme

Området ska försörjas med vattenburen elvärme.

Avfall

Utrymme för källsortering av sopor ska beredas i lägenheterna samt vid hämtningsplatserna. Dessutom skall utrymme för kompostering finnas inom området.

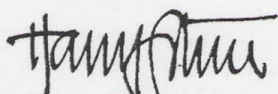
Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år.

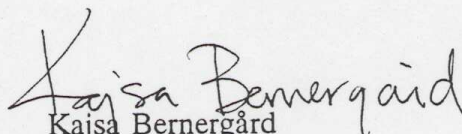
Arkitekt

Den föreslagna bebyggelsen är utformad i samråd med DNS Arkitekter AB genom Ulf Sahlin.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 31 januari 1994.



Harry Edström
Planchef



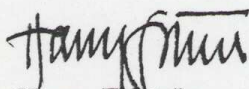
Kajsa Bernergård
Planarkitekt

Tillägg

Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

1. Plankartan har reviderats med bestämmelse som reglerar största tillåtna takvinkel på bebyggelse i en våning.
2. Plankartan har reviderats med bestämmelse om avstånd till gräns mot granne för friliggande enbostadshus.
3. Beskrivningen har reviderats med följande text under rubriken "Geotekniska förhållanden, grundvatten": Grundvattennivåer registreras sedan 1992 kontinuerligt av kommunen i två observationsrör i norra respektive södra delen av området.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 20 april 1994.



Harry Edström
Planchef



Kajsa Bernergård
Planarkitekt