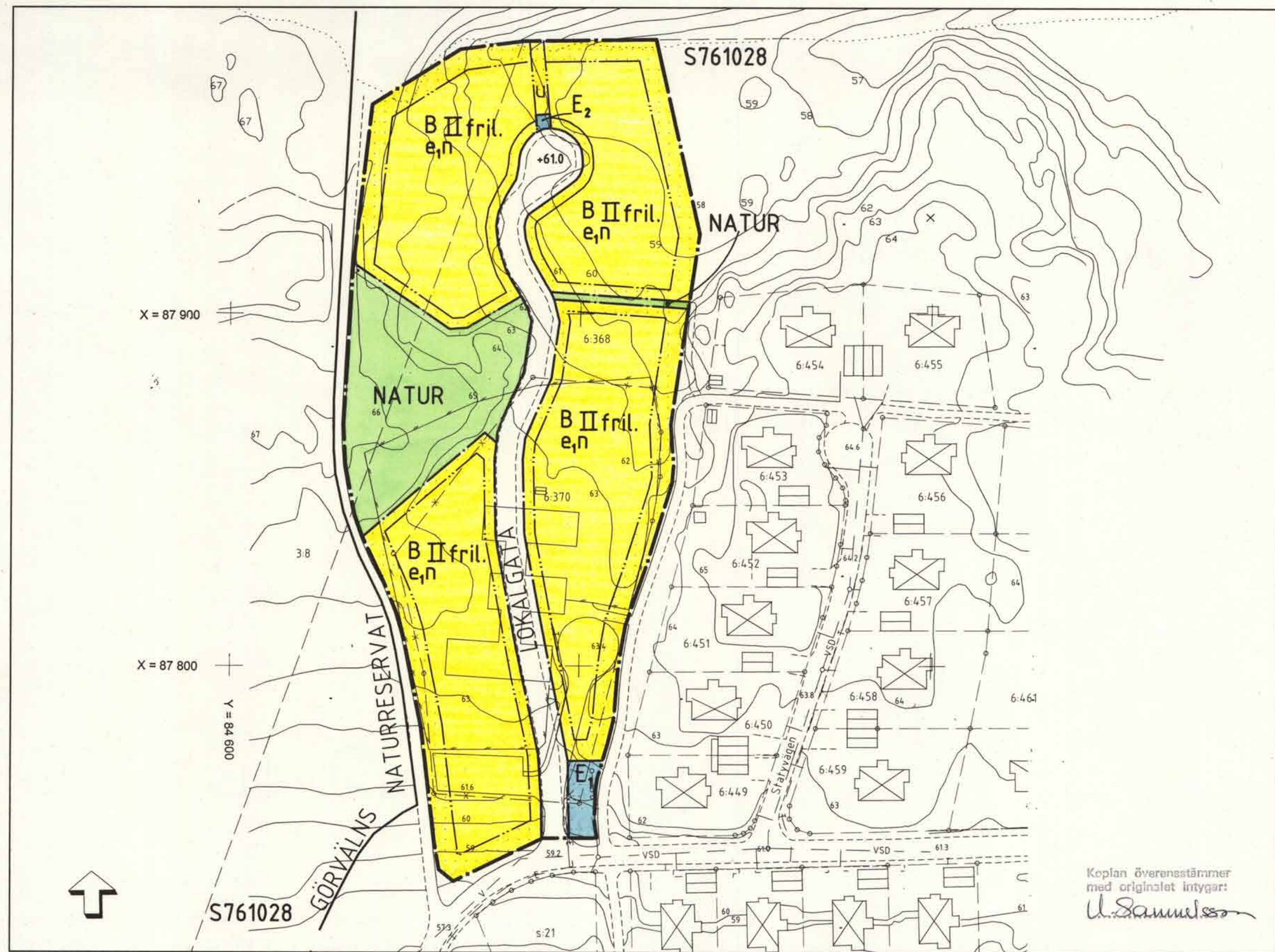




PLANKARTA

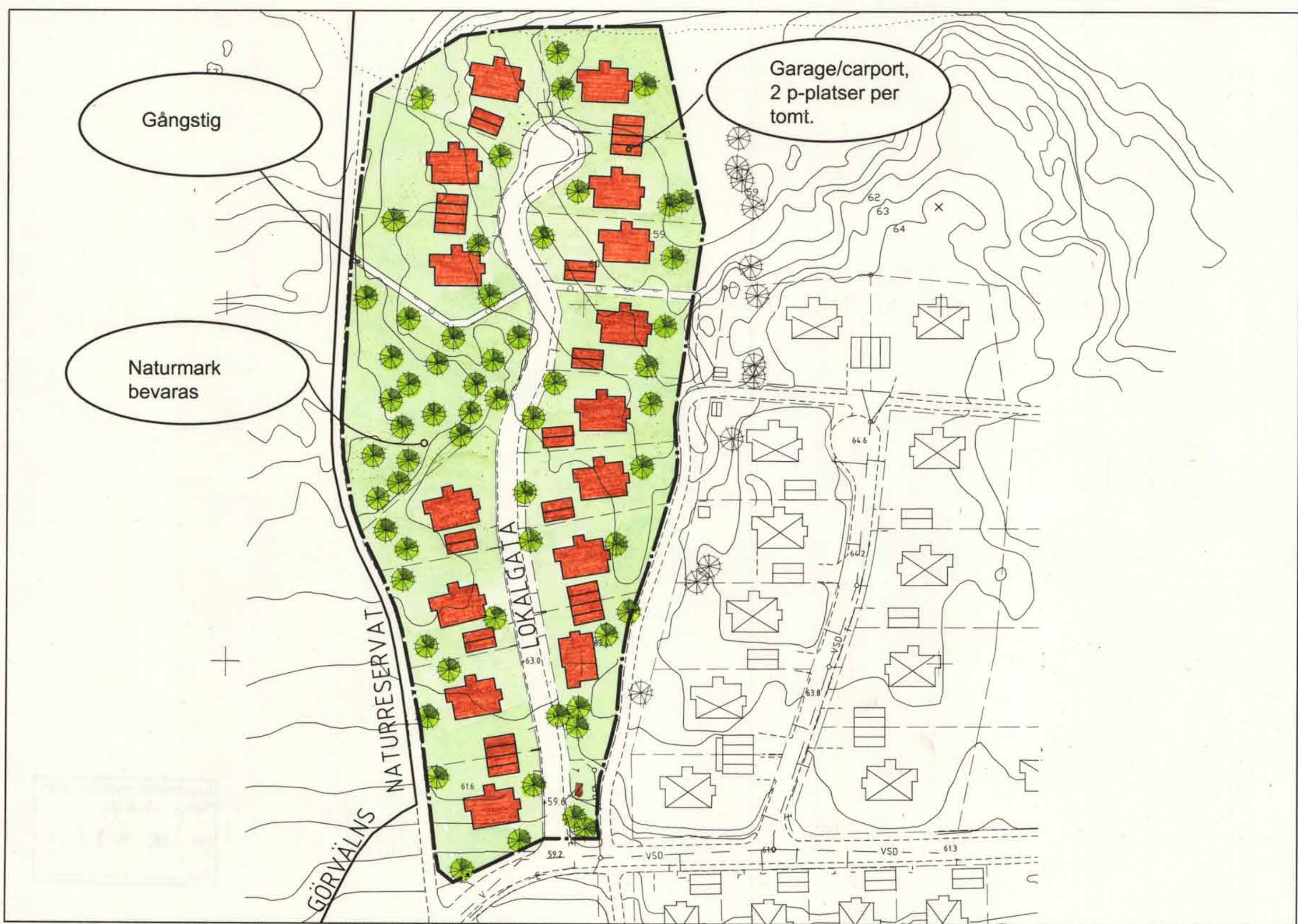


ILLUSTRATION 0123-P03/0512/2

KORT BESKRIVNING

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av femton friliggande enbostadshus. Planområdet har närhet till utbyggt infrastruktur samt social och kommersiell service.

Markägoförhållanden

Fastigheten Viksjö 6:370 ägs av Seniorgården AB, den utvidgade delen utgör idag parkmark och ägs av Järfälla kommun.

Översikts plan och äldre planer

Planområdet är i gällande översiktsplan angivet som bebyggelseområde.

Gällande stadsplan är fastställd 1976-10-28 och anger användning för allmänt ändamål, den utökade delen är avsedd som parkmark.

Mark och vegetation

Området som är obebyggt utgörs av en skogsbevuxen sydsluttning av Hummelmoraberget. Naturtypen är hällmarkstallskog och utgörs mestadels av uppvuxna tallar, men det finns även inslag av gran och asp i de mer låglänta delarna i området. En vegetationsinventering har utförts.

Skogsområdet vid Hummelmoraberget är värdefullt i sin helhet både för människor och djur. Den nordvästra delen av planområdet har särskilt rekreative värde för de närboende. Tallskogen och hällmarken utgör en vacker och karaktärsfull miljö och är en spännande lekmiljö för barn i området.

Det är värdefullt att behålla så mycket som möjligt av den befintliga karaktären för att åstadkomma en god anpassning till de omgivande bostadsområdena och samtidigt ge det nya bostadsområdet värdefulla kvaliteter.

Bebyggelse

Planområdet är beläget i ett äldre uppvuxet villaområde med närhet till service och kommunikationer. Området är kuperat och byggnaderna ska underordnas terrängens formation, slantning och sprängning ska minimeras. Området är idag bebyggt med en en byggnad för äldreboende med tillhörande parkeringsplats. Byggnaden rivs för att lämna plats för femton friliggande enbostadshus. Tomternas storlek varierar mellan ca 800-1000 kvm. Tillåten byggnadsarea är 1/4 av tomtytan varav carport/garage/uthus får utgöra 50 kvm.

Service och kollektivtrafik

Inom området finns ingen kommersiell service. Till serviceutbud och pendeltågsstationer i Jakobsberg och Kallhäll finns det bussförbindelser. Avstånd till närmaste låg/mellanstadskola, Sandviksskolan, är ca 200 m. Närmaste barnstuga Sandviksstugan ligger ca 200 m från planområdet.

Trafik och parkering

Området nås från Hummelmoravägen via Skulpturvägen. Bostäderna bedöms alstra ca 50-60 bilresor/dygn.

Trafikmängderna på vägarna är små och tillkommande bebyggelse bedöms endast i mindre omfattning påverka trafiken i området. Parkering tillgodoses på tomtmark för samtliga hus. På varje tomt ska utrymme för två parkeringsplatser finnas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplatser finns vid Skulpturvägen på ca 100 meters avstånd. Avståndet till Jakobsbergs station med pendeltågsförbindelse och bussterminal är ca 4,5 km.

TEKNISKFÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el och tele.

Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna tomten så långt det är möjligt, alternativt fördröjas. Markförhållanden med mycket berg och lutande terräng försvårar detta. Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet har begränsad kapacitet. Ett u-område och plats för en pumpstation (4x4 meter) tillkommer i norra delen av planområdet.

Ledningar

El, tele, vatten- och avlopp finns utbyggt i befintlig byggnad. Området kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten-, spill- och dagvatten i Skulpturvägen.

Värme

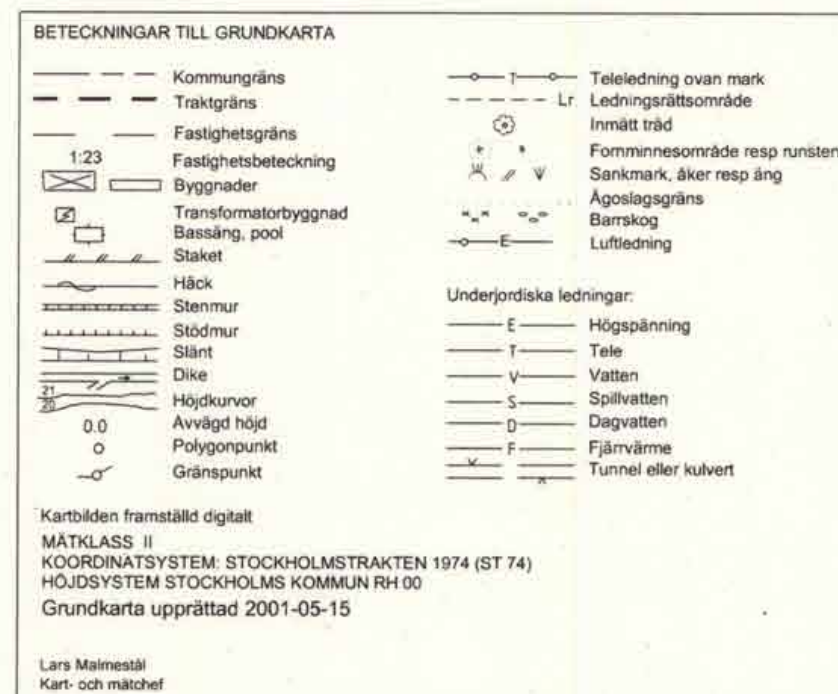
Anslutning till kommunens fjärrvärmenät är inte aktuellt. Möjligheten att utnyttja bergvärme bör studeras.

El

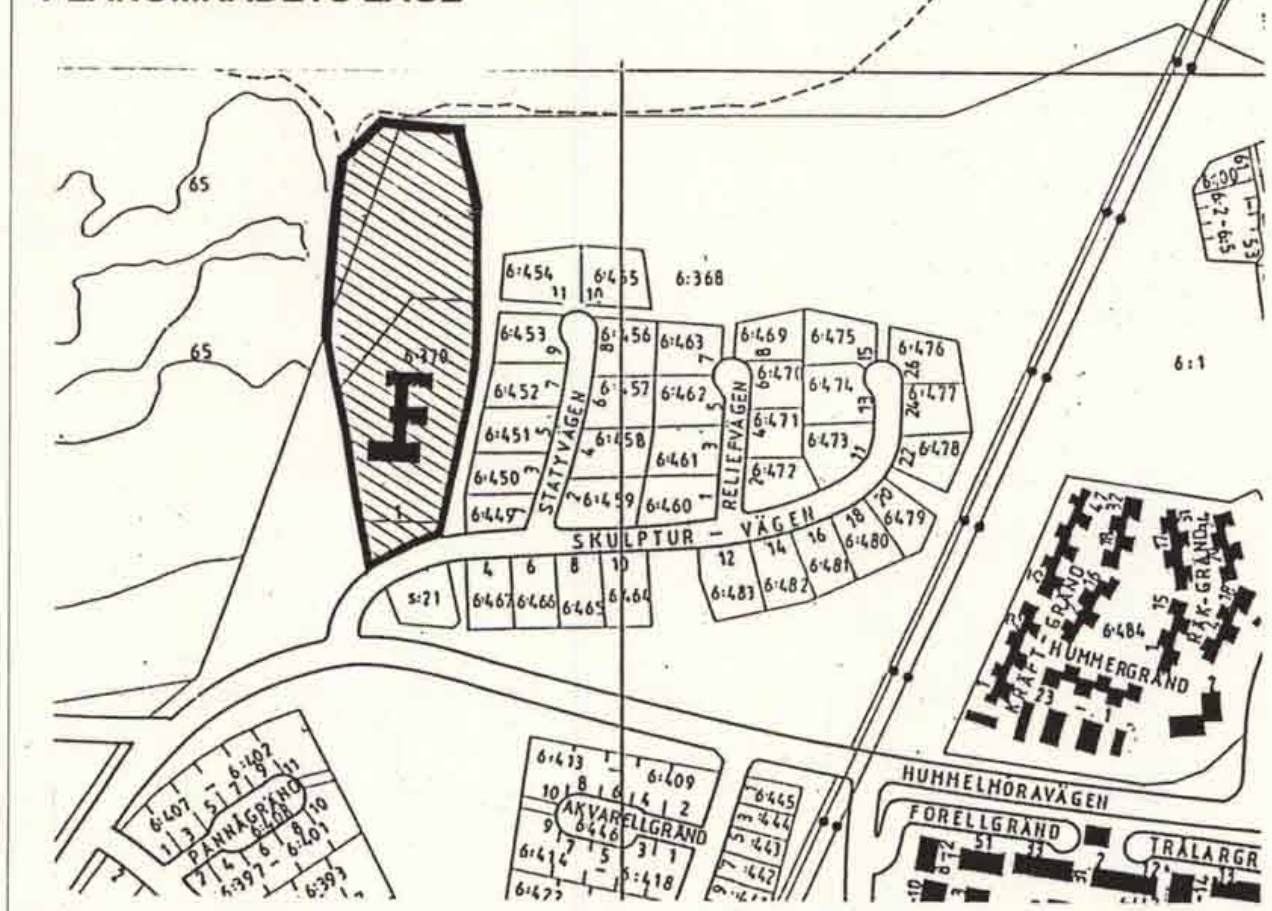
Den nya bebyggelsen kommer att försörjas med elkraft från den befintliga transformatorstationen vid "entrén" till området.

Avfall

Planområdet ligger inom område där kommunal hämtning av avfall sker en gång i veckan. Utrymme för källsortering ska finnas inom bostäderna. Närmaste återvinningsstation finns vid Lantmäterivägen.



PLANOMRÅDETS LÄGE



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående bestämmelsegräns
- Gräns för gällande plan

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats**
- LOKALGATA** Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR** Naturområde
- Kvartersmark**
- B** Bostäder
- E1** Transformatorstation
- E2** Pumpstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Högst 1/4 av tomten får bebyggas. Högst tillåtna byggnadsarea för garage/carport/uthus är 50 kvm. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u** Marken får ej bebyggas

- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n** Byggnader ska terränganpassas väl och utformas så att schaktning och sprängning minimeras. Befintlig mark och vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning. Utökad lovplikt (marklov) för trädfällning gäller för träd med stamdiameter större än 20 cm, 1 m från marken.

Placering, utformning, utförande

- II** Högsta antal våningar
- fril.** Endast friliggande enbostadshus. Huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och garage/uthus minst 1,0 meter från tomtgräns eller byggs ihop vid tomtgräns. På varje tomt ska finnas minst två bilplatser. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt inom varje fastighet. Markradonförekomst ska undersökas och grundläggningsmetod anpassas efter resultatet. Uppvärmning med vedeldning får inte ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad fasthetsgräns
- Illustrerat träd



Detaljplan

Plankarta med bestämmelser
Illustration med kort beskrivning

KARTA 1(1)

SAMRÅD	GÖDK.
2002-03-21	FA
UTSTÄLLNING	
2002-12-12	FA
REVIDERAD	
2003-03-06	FA
ANTAGEN	
2003-05-12	LG
LÄNST.BESLUT	
2003-05-20	LG
LAGA KRAFT	
2003-06-15	LG

SKULPTURVÄGEN

fastigheten Viksjö 6:370 och del av fastigheterna Viksjö 3:8 och Viksjö 6:368

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

Christina Gortchew
Plan- och byggnadschef

Firode Azam
Planarkitekt