

BESKRIVNING
till detaljplan för bostäder
vid VIKSJÖ GÅRD, fastigheten
Viksjo 2:2 m fl i Järfälla kommun

P 18/89 V

HANDLINGAR

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

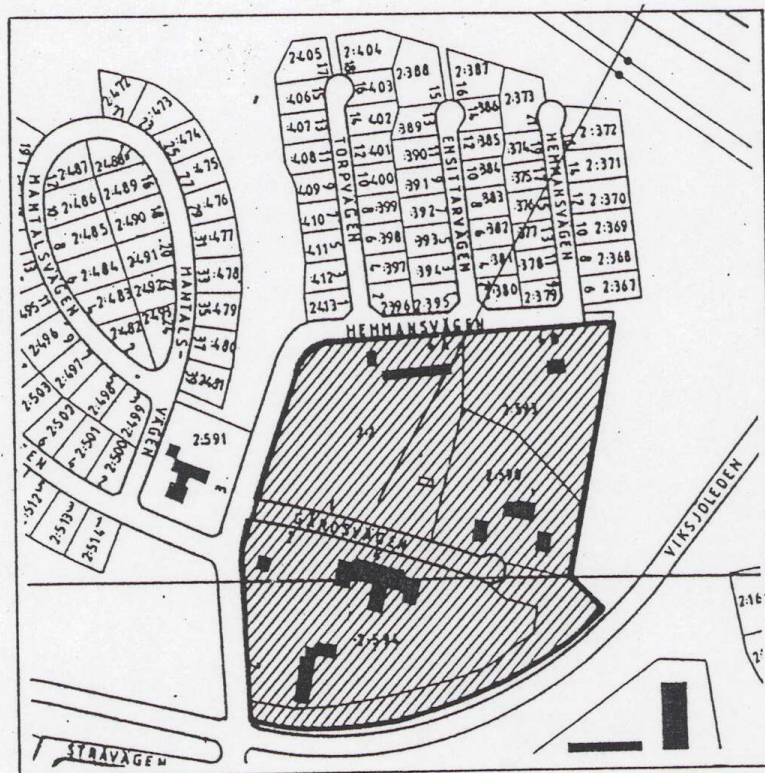
DETALJPLANENS SYFTE

Planen ska möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse, säkerställa handelsträdgårdsändamål samt ge skyddsbestämmelse åt Viksjö gård.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i norra Viksjö och omfattar området mellan Viksjöleden och Hemmansvägen.



Areal

Området omfattar ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun (parkområdet), Järfällabygdens Hus AB (området norr om Gårdsvägen samt Plantoramas område), Stockholms läns landsting (Viksjo gård) samt familjen Henriksson (f.d. trädgårdsmästarebostaden). Plantoramas område avses att säljas till den nuvarande hyresgästen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området finns med i kommunens översiktsplan för förtätning och för kompletteringsbebyggelse.

Äldre planer

Äldre planer är fastställda 1967-03-17 respektive 1980-09-18 och anger handelsträdgårdsändamål för området norr om Gårdsvägen samt allmänt ändamål och parkmark för området söder därom.

Övriga kommunala beslut

I ett program (Start-PM) har kommunstyrelsen i maj -92 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan innehållande handelsträdgård, bostadsbebyggelse med enbostadshus och eventuellt flerbostadsvillor, Viksjo gård med skyddsbestämmelser, parkering för Viksjo kyrka samt parkområde vid SIAB:s kontor.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är till största delen relativt flackt. Norr om Gårdsvägen lutar marken svagt mot nordost. Söder om vägen lutar marken ner mot Viksjöleden. Hemmansvägens västra del ligger ett par meter högre än området i övrigt. Den äldre bebyggelsen ligger på höjdparter. En tät granhäck växer utmed Gårdsvägens norra sida och fortsätter utmed Hemmansvägen norrut. Mellan vägen och granhäcken finns tät lövträdvegetation med inslag av flera stora ekar. Höga lövträd samt fruktträd omger Viksjo gård. Barnstugan är inramad i lummig grönska.

Närmast Viksjöleden har byggts en drygt 100 m lång, planterad bullervall.

Geotekniska förhållanden och radon.

En geoutredning och markradonundersökning har utförts av GM CONSULT AB (1991-01-21).

Marken består till största delen av områden med fast torrskorpelera på morän. Inom västra och norra delarna förekommer höjdparter av morän.

Grundvattennivån är uppmätt i 3 st punkter inom området. För området norr om Gårdsvägen ligger den mellan 0,5 och 0,9m under markytan och för området söder om

Gårdsvägen ca 1 m under markytan.

Med hänsyn till jordartsförhållandena och den relativt höga grundvattennivån ska ny bebyggelse noggrant skyddas mot markfukt.

Markradonmätningar har utförts i 2 mätpunkter inom området. Dessa mätningar har visat att jorden är av typ lågradonhalt. Innan utbyggnad sker ska kompletterande mätningar göras och om så krävs - nödvändiga skyddsåtgärder vidtas vid val av grundläggningsmetod.

Fornlämningar

I planområdets nordöstra hörn finns två stensättningar, som tidigare varit del av ett större gravfält. Fornlämningarna ges en skyddsbestämmelse, som innebär att utbyggnad endast får ske i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Befintlig bebyggelse

På ett höjddparti i områdets östra del ligger Viksjö gård, som idag består av en huvudbyggnad och två flygelbyggnader, troligen uppförda vid 1700-talets början men senare delvis ombyggda. Byggnaderna är i en våning med inredd vind och med brutna sadeltak i rött tegel. Huvudbyggnadens fasader är vitputsade och flyglarna klädda i gulbeige locklistpanel. Viksjö gård finns upptagen i "Järfälla kulturhistoriska miljöer", en kulturhistorisk inventering av Stockholms läns museum och Järfälla kommun. Rättarbostaden i områdets västra del och trädgårdsmästarbostaden i nordost har en gång hört till Viksjö gård. Den senare är om- och tillbyggd i flera omgångar, medan rättarbostadens ursprungliga utseende från 1940 - talet är bevarat.

Viksjö gård föreslås som kulturresevat, vilket innebär att marken får användas endast för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Användningen i övrigt är fri, förutom att den inte får vara störande för omgivningen eller försvåra bevarandet. Viksjö gård används idag som vårdhem som drivs av landstinget. Rättarbostaden föreslås användas för bostadsändamål med bestämmelse om bevarande av byggnaden.

I norr ligger en handelsträdgård, Plantorama. Planförslaget förutsätter en viss omdisposition av handelsträdgårdens växthus.

Söder om Gårdsvägen finns Viksjögårdsstugan, som har 5 barnstugeavdelningar.

Närmast Viksjöleden med infart från Hemmansvägen ligger en tillfällig kontorsbarack, som ägs av SIAB, samt en parkering till denna. Baracken förutsätts rivas, parkeringen behålls.

Norr om planområdet finns ett område med 1½-plans villor uppförda på 1970-talet. Omedelbart väster om Hemmansvägen ligger Viksjö kyrka.

Ny bebyggelse

Mellan Gårdsvägen och Plantorama föreslås ny bostadsbebyggelse. Planillustrationen redovisar ca 16 st tvåvåningshus med villakarakär. Varje hus innehåller 2 - 4 lägenheter. Oberoende av upplåtelseform får varje lägenhet en uteplats. Husen är i förslaget placerade med långsidan utmed en entrégata eller gc-väg. En markyta mitt i området avsätts för gemensam grönyta/lektya.

På den privatägda tomten öster om handelsträdgården föreslås högst 6 nya villatomter om minimum 600m² med gemensam entrégata.

Service

Planområdet ligger på ca 700m gångavstånd till Viksjö centrum med både kommersiell och kommunal service. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Fastebolskolan på andra sidan Viksjöleden. Högstadium finns i Viksjö centrum. Barnstuga finns inom planområdet.

Trafik och parkering

Den nya bostadsbebyggelsen, barnstugan samt Viksjö gård trafikförsörjs via Gårdsvägen, som breddas åt söder vilket gör det möjligt att spara granhäcken. Gårdsvägen avslutas i en vändplan. Parkeringen inom bostadsgruppen är i det illustrerade förslaget löst så att ca hälften av lägenheterna har parkering i carport invid bostaden. Den andra hälften har sina parkeringsplatser samlade. Parkeringsnormen är 1,3 bilplatser/lägenhet inklusive besöksparkering för samlad parkering och 2 bilplatser/lägenhet för övrig. De samlade parkeringarna ska antingen utformas som carportar eller öppna parkeringar avgränsade med ett tätt plank.

Handelsträdgården nås från Hemmansvägens norra del. Befintliga infarter behålls. Inom handelsträdgårdsfastigheten bör parkeringen utökas så att drygt 30 parkeringsplatser inryms. Vändmöjlighet för 24meters lastfordon ska dessutom anordnas inom fastigheten. För närvarande uppskattas antalet tunga lastfordon till ca 5/vecka under högsäsong.

Rättarbostaden har sin infart från Hemmansvägen.

Parkeringen för Viksjö kyrka kan utökas med 6-7 platser inom den egna fastigheten. Ett samnyttjande med barnstugans parkering bör kunna vara möjligt på kvällstid samt helger. Befintlig parkering vid SIAB:s barack behålls för kyrkans behov. P-förbud kan införas på Hemmansvägens ena sida.

Gång- och cykelväg

Befintlig gc-väg förses med belysning.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt beträffande kollektivtrafik. Flera busslinjer trafikerar Viksjöleden. Planområdets östra del närmast Viksjöleden berörs delvis av det framtida kollektivtrafikstråk (spårväg/buss) som finns markerat i kommunens översiktsplan.

Utemiljö

Området närmast Viksjöleden avsätts som park med naturlika planteringar.

Teknisk försörjning

Nya ledningar kan anslutas till befintligt ledningssystem för vatten och spillvatten i Hemmansvägen och i anslutning till Gårdsvägen. För dagvatten bör lokalt omhändertagande gälla.

Telekablar och elkablar finns i Hemmansvägen och Gårdsvägen. Befintlig transformatorstation på Hemmansvägens västra sida bedöms ha kapacitet för tillkommande bebyggelse.

En eventuell framtida gemensam värmecentral skulle kunna placeras intill föreslaget sophus.

I parkområdet söder om barnstugan ska ett område hållas reserverat för en planerad krigsbranddamm. Det innebär inte några ingrepp eller åtgärder i parken för närvarande, utan att området ska vara öppet för att kunna uppföra en sådan branddamm om det behövs.

Sophantering

För bostadsbebyggelsen föreslås gemensam hantering av hushållssopor med sophus i direkt anslutning till Gårdsvägen. Utrymme ska finnas för uppsamling av glas och papper. Varje lägenhet ska utrustas för källsortering. Gemensam kompostplats för större mängder trädgårdsavfall bör kunna anordnas inom området. För komposterbart hushållsavfall kan antingen gemensamma eller enskilda behållare användas. På f d SIAB-parkeringen kan en uppsamlingsplats för glas och papper anordnas.

Skyddsrum

Skyddsrum skall enligt gällande bestämmelser anordnas.

Störningar

Störningar i form av buller, avgaser och vibrationer kan förekomma genom handelsträdgårdens verksamhet men föreslås åtgärdas. Antalet tunga lastfordon uppskattas till ca 5/vecka under högsäsong. Dessa fordon ska köra in och vända på handelsträdgårdsfastigheten samt lastas ur. Tung fordonstrafik ska vara förbjuden nattetid vilket regleras i lokala trafikföreskrifter. Ett tätt plank mellan handelsträdgården och de nya bostäderna sänker bullernivåerna med ca 10 - 15 dB(A). Handelsträdgårdens verksamhet är säsongsbunden, vilket medför att också antalet kunder i personbil varierar kraftigt. Parkeringen föreslås avgränsas av ett tätt plank närmast vägen som skydd mot buller och damm för de befintliga bostäderna.

Bullernivåerna för den nya bostadsbebyggelsen bedöms ligga under de av SNV rekommenderade gränsvärdena, dvs. en ekvivalentnivå under 55dB(A) för uteplats och under 30dB(A) inomhus. Närmast vägen finns en bullervall, planterad med buskar och träd som skydd för den befintliga barnstugan.

Frågan om störande vibrationer från tung trafik har översiktligt bedömts utifrån geologiska förutsättningar och aktuella trafikflöden. Störningarna bedöms bli ringa varför inga restriktioner påkallas.

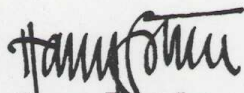
Arkitekt

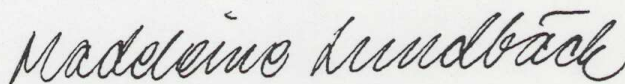
Den föreslagna grupphusbebyggelsen är utformad i samråd med DNS arkitekter AB genom Ulf Sahlin.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 15 april 1993.


Harry Edström
Planchef


Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

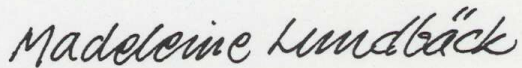
Tillägg

Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

1. Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken "Gemensamhetsanläggning":
Internt VA-system ska ingå i gemensamhetsanläggning.
2. Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken "Avtal":
För nyttjande av parkeringen vid Hemmansvägen/Viksjöleden skall avtal träffas mellan Järfälla kommun och Järfälla kyrkliga samfällighet.
3. Planbestämmelsen "fo=Fornlämning, utbyggnad endast i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet" har ändrats till "fo=Fornlämning, utbyggnad endast efter länsstyrelsens tillstånd".

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 17 juni 1993.


Harry Edström
Planchef


Madeleine Lundbäck
Planarkitekt