



Dnr Kst 2007/303

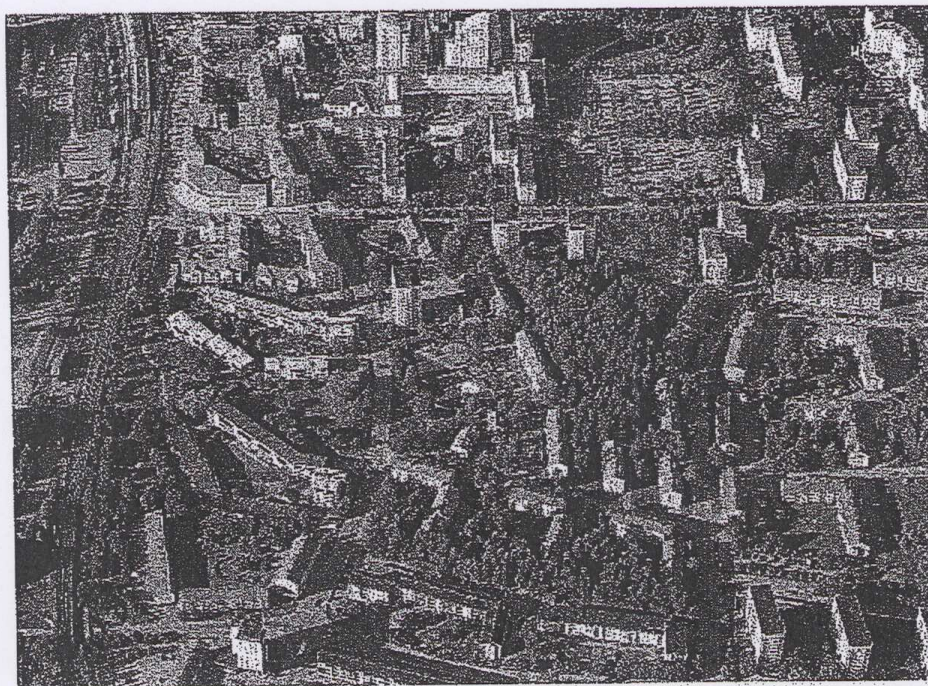
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

FOLKUNGAVÄGEN/HAMMARVÄGEN

Del av fastigheten Jakobsberg 11:5, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



© Copyright 2006, Kometek, Järfälla kommun

Jakobsbergs centrum med planområdet markerat



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2009-04-15, rev. 2009-05-20
- Genomförandebeskrivning, 2009-04-15
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan 2008-01-23
- Samrådsredogörelse, program 2008-06-04
- Samrådsredogörelse 2009-02-03
- Utlåtande, 2009-04-15, rev. 2009-05-20
- Trafikbulerutredning, ACAD International, 2008-06-04

SAMMANFATTNING

Seniorgården AB har fört diskussioner med kommunen om möjlighet att uppföra ett hus inom del av fastigheten Jakobsberg 11:5. Bolaget har ansökt om detaljplaneändring för att omvandla områdets tillåtna markanvändningssätt från allmän platsmark – park/plantering och parkering till bostadsändamål. Bolaget har redovisat tänkbar bebyggelse i skisser och volymstudie.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Med planen avses att möjliggöra bostäder för seniorboende, ca 36 lägenheter, i ett attraktivt läge nära service och kollektivtrafik.
Huvuddrag	Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus får uppföras mellan två befintliga bostadskvarter. Genom detaljplanen omvandlas allmän parkmark till kvartersmark för bostäder och en allmän parkering privatiseras. Det nya huset föreslås placeras längs med Folkungavägen och föreslås bli högst 7 våningar. Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen tillgodoses huvudsakligen genom ett underjordiskt garage med en infart från Folkungavägen. Angöring till fastigheten kan ske både från Folkungavägen och från Hammarvägen.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger vid Folkungavägen och Hammarvägens norra ände, sydöst om Jakobsbergs centrum. Planområdets areal uppgår till ca 0,4 ha.
Markägo-förhållanden	Planområdet omfattar del av fastigheten Jakobsberg 11:5 som ägs av Järfälla kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 betonas behovet av förtätning och komplettering med bostäder inom nuvarande bebyggelse, särskilt nära stationer och centra. Planområdet redovisas i översiktsplanen som bebyggelseområde med särskilda rekommendationer. Rekommendationerna gäller bl. a. förtätning med fler bostäder och verksamheter och sammanhängande stadsbygd.
Detaljplaner (och områdesbestämmelser)	För området gäller stadsplan S 62-08-07 som föreskriver allmän platsmark – park/plantering och parkering som markanvändningssätt. En planändring krävs för att möjliggöra föreslagen bostadsbebyggelse.
Start-PM / Uppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-18 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Jakobsberg 11:5. Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2007-06-01 godkändes som start-PM för detaljplanearbetet.
Övriga kommunala beslut	Ett ramavtal reglerande huvuddragen för detaljplanearbetet, marköverlåtelse och åtaganden har upprättats mellan Järfälla kommun och Seniorgården AB.
Program	Ett program till detaljplan för Folkungavägen/Hammarvägen var utsänt för samråd under 18 februari-1 april 2008. Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets kommentar finns redovisade i <i>Samrådsredogörelse - program</i> daterad 2008-06-04. Planförslaget överensstämmer med programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar mot Folkungavägen. Nivåskillnaden mellan planområdets norra del och gatunivå för Folkungavägen är ca 2 m. Delen av planområdet som idag är en del av ett mindre grönt stråk består av gräsytor, gångvägar, buskar och träd. 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).

Kvarstående vegetationen inom hela planområdet ska rustas upp och eventuellt kompletteras.

Geotekniska förhållanden

Marklagret i området består huvudsakligen av postglacial lera. Ytterligare geotekniska undersökningar erfordras inför detaljprojektering bl. a. med hänsyn till eventuella vibrationer.

Markföroreningar

Planområdet har varit obebyggt och ingen verksamhet som kan leda till markföroreningar har bedrivits inom den aktuella delen av fastigheten Jakobsberg 11:5.

Radon

Radonhalten ska mätas där byggnader ska placeras och grundkonstruktionen



utföras radonskyddat eller radonsäkert beroende på resultatet. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

En fornlämning i form av en sten med skålgrop från yngre bronsålder (ca 1100 – 500 f Kr) finns inom parkmark. Stenen ligger inte på sin ursprungliga plats och kommer troligen att behöva flyttas (befintlig placering redovisas på grundkartan). Den nya placeringen ska bestämmas i samråd med utbildnings- kultur och fritidsförvaltningen vid byggetablering.



Skålgropsstenens befintliga placering

Inom den angränsande fastigheten Jakobsberg 11:7 genomfördes en arkeologisk undersökning år 1999 av fornlämning RAÄ 192, en s.k. skärvstenshög från äldsta järnålder. Skärvstenshögar ligger vanligen inom eller i nära anslutning till en boplat. Det är således mycket sannolikt att det finns flera boplatlämningar inom det aktuella planområdet. Anmälningsplikt enligt kulturminneslagen föreligger om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning.

Bebyggelseområden

Närliggande bebyggelse

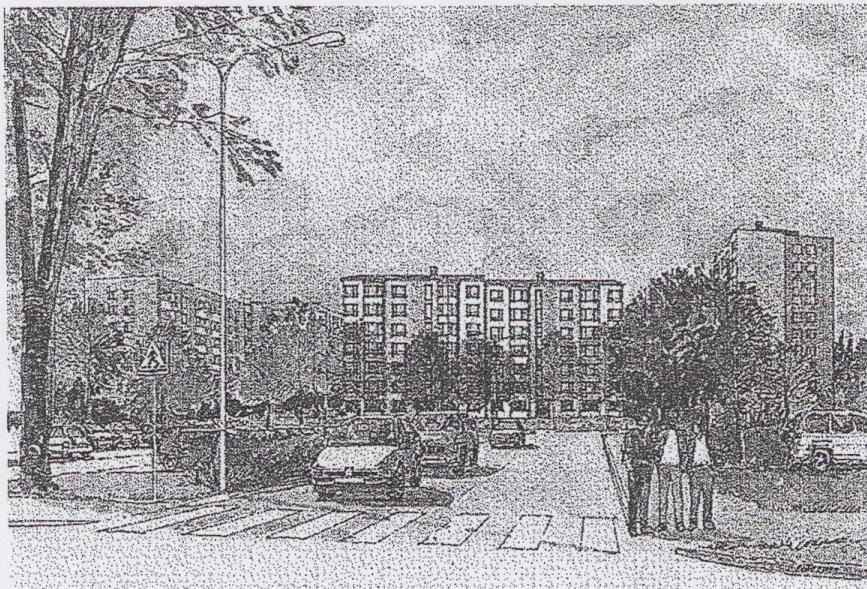
Jakobsbergs centrum utgör ett tätt bebyggt område med flervåningshus och stora gårdsytor. Bebyggelsen omkring planområdet är idag varierad från den slutna kvartersbebyggelsen längs med Engelbrektsvägen och Folkungavägen öster om planområdet till ett mer öppet byggnadssätt väster och norr om planområdet. Såväl lamellhus som punkthus förekommer. Centrumparkeringen mitt emot planområdet utgör ett stort mellanrum i gaturummet för Folkungavägen. Hushöjderna i området varierar huvudsakligen från 3 upp till 10 våningar.

Planerad bebyggelse

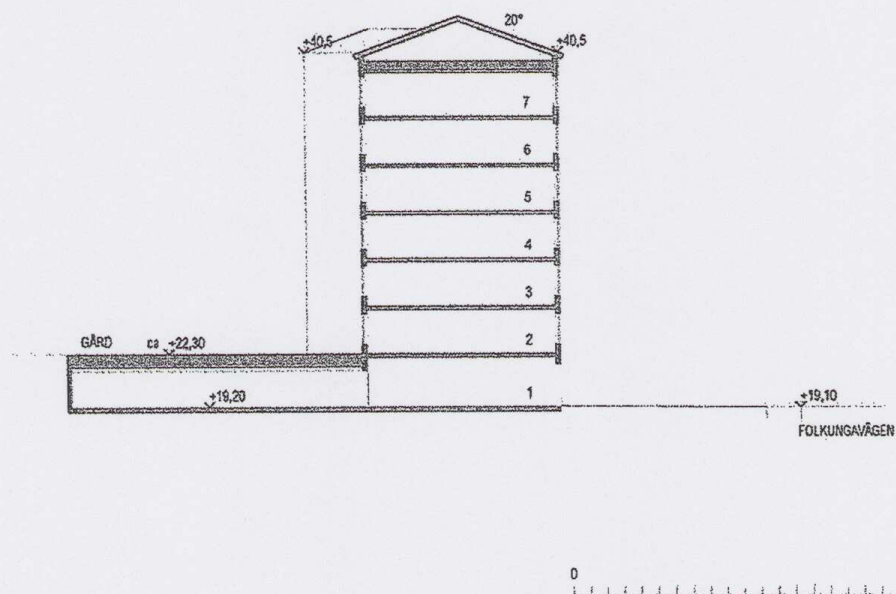
Enligt planförslaget får ett nytt bostadshus uppföras mellan två befintliga bostadskvarter. Den nya byggnaden placeras längs med Folkungavägen och får angränsning mot vägen. Byggnaden har 7 våningar mot Folkungavägen och planeras innehålla ca 36 lägenheter. En del av bottenvåningen som vetter mot Folkungavägen planeras innehålla förråd, tvättstugor, gemensamhetslokaler och dyl. Huset får entréer mot Folkungavägen och mot gården. Förskjutna byggnadsdelar, balkonger och fönsterytor ger fasader variation och den ljusa färg-



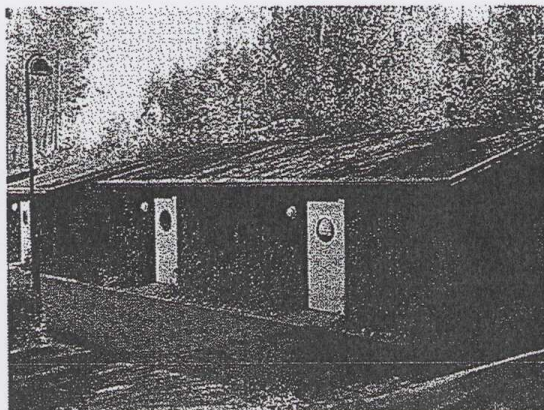
sättningen ger byggnaden lätthet. Byggnadens södra sida där balkongerna och uteplatserna planeras vetter mot gården och mot Hammarskogen. Det nya husets skuggpåverkan på angränsande bebyggelse blir inte betydande och redovisas i särskilda solstudier. Sophuset och övriga komplementbyggander föreslås täckas med sedumtak.



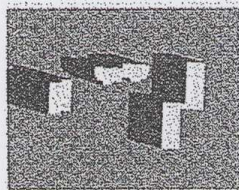
Föreslaget bostadshus vid Folkungavägen, vy från centumparkeringen
(ÅWL Arkitekter)



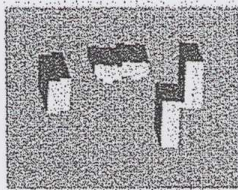
Föreslaget bostadshus vid Folkungavägen, sektion (ÅWL Arkitekter)



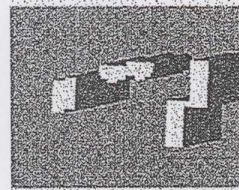
Exempel på fin utformning av uthus med sedumtak i bostadsområdet Bolinder strand, Järfälla kommun



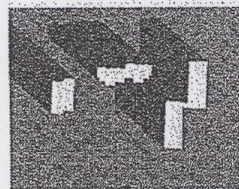
sommarsolståndet (21 juni) kl 9.00



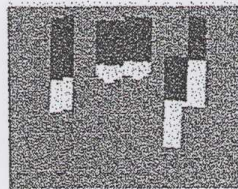
sommarsolståndet (21 juni) kl 12.00



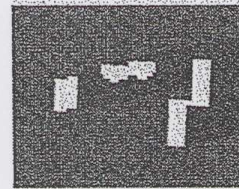
sommarsolståndet (21 juni) kl 17.00



vår- och höstdagjämning (21 mars) kl 9.00



vår- och höstdagjämning (21 mars) kl 12.00



vår- och höstdagjämning (21 mars) kl 17.00

Solstudie redovisar det föreslagna husets påverkan på angränsande bebyggelse (ÅWL Arkitekter)

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger sydöst om Jakobsbergs centrum och har god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Markplaneringen i planområdet skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Vid projektering av mark och utemiljö i bostadskvarteret ska behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon beaktas. Gårdsgatan med infarten från Folkungavägen är tänkt att göra tillfart för servicefordon och även tillfarten från Hammarvägen kan utnyttjas.

Trygghet

Rapporten "Bebyggelseinriktade åtgärder mot brott och otrygghet" (BRÅ m.fl. 2002) samt dokumentet "Bo tryggt 05" ska kunna följas i tillämpliga delar av produktionen.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.



Friytor

Lek och rekreation

En bollplan, en lekplats och en rekreationsyta som idag utgör en stor del av planområdet kommer att tas i anspråk i samband med exploateringen. Enligt förslag till kommunens lekplatsprogram planeras den befintliga kommunala lekplatsen, lekplatsen Folkungavägen, att läggas ner. Nedläggningen kommer att genomföras oavsett om planens genomförande blir aktuellt. Lekplatsen kan ersättas med en ny lekplats på kvartersmark inom fastigheten Jakobsberg 2:1930 enligt ramavtal med Seniorgården. En kommunal lekplats i Hammarparken som kan nås från det aktuella området utan att passera en starkt trafikerad gata kan också fungera som ett alternativ. Borttagen lekplats föreslås kompenseras genom att närliggande lekplats i Hammarparken får fler lekredskap.

En bullerskyddad gårdsyta med träd, buskar och en samlingsplats kan enligt planförslaget skapas inom kvartersmark i soligt läge vid husets södra sida.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Hammarskogen som tillsammans med Hammarparken bildar ett mindre grönstråk värdefullt för boende i centrala Jakobsberg. Det är viktigt att uppmärksamma att Hammarskogen är i behov av uppgradering genom exempelvis anläggande av en belyst parkväg och röjning av befintliga gångstigar för att skapa ökad trygghet i området och skogen. Via befintliga gångvägar och gångstigar förbinds Hammarparken med Hammarskogen som gränsar med planområdet så att det funktionella sambandet mellan större grönområdena behålls. En gårdsyta som planeras skapas inom kvartersmark vid husets södra sida kan avskärmas från parkerings- och angöringsytor med trädplanteringar.

Gator och trafik

Biltrafik, angöring, parkering

Det föreslagna huset angörs från Folkungavägen som ingår i kommunens huvudvägnät och trafikeras av ca 10 000 fordon per dygn. Folkungavägen bedöms klara trafikökningen från den föreslagna bebyggelsen.

Parkering för de nya bostäderna ordnas huvudsakligen på kvartersmark. Minst 0,7 p-platser per lägenhet ska anordnas. Ett underjordiskt garage med infarten från Folkungavägen föreslås. Sammanlagt kommer det att finnas ca 18 p-platser i garaget. Två p-platser för gäster anordnas vid husets norra sida. Överskott av p-platser på intilliggande fastighet, Jakobsberg 11:7 kan tillgodoräknas i parkeringstal (ca 5-6 platser). Avtal bör tecknas för att säkerställa antalet hyrplatser.

Tillräcklig siktsträcka vid utfarten från garaget ska anordnas. En gårdsgata vid husets norra sida slutar med en vändplan för servicebilar. Garagets bjälklag ska vara planteringsbart i de delarna som inte ska bebyggas med hus eller uthus. Vändytan vid Hammarvägens ände nyttjas samtidigt som angöringsyta för sophuset.

Markparkeringen i planområdets södra del innehåller 35 p-platser och förstärks miljömässigt genom trädplanteringar. Trädplanteringen längs parkeringens östra gräns kommer att fungera avskärmande för boende på Engelbrektsvägen 24. Vändytan på allmänplats som föreslås innehålla en anordning i mitten ska ut-



formas så att snöröjning och framkomligheten för hämtningsfordon inte försvåras. För att undvika stora asfalterade ytor kan angöringsytor delas upp i mindre enheter genom varierande täckningsmaterial.

**Gång- och cykel-
trafik**

Gångnätet enligt planförslaget följer i princip dagens rörelsemönster i området. Allmän parkmark med ett gångstråk knyter ihop bostadsområdet med omgivningens övriga gångstråk, vissa anpassningar måste dock utföras enligt planförslaget. Planen föreslår en tvärförbindelse mellan parkmark och fastigheten Jakobsberg 2:1930 - en allmän gångväg söder om gården fortsätter vidare som en gångbana på kvartersmark.

Övrig gångtrafik inom kvartersmark ska lösas med beaktande av husets placering och tomtens disponering. Gångstigar ska utföras på så sätt att de kan nyttjas av rullstolsburna och andra rörelsehindrade utan problem.

Kollektivtrafik

Med sin centrala placering i närheten till pendeltågstation har planområdet mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Störningar

Buller

Biltrafiken på Folkungavägen, ca 10 000 fordon/vardagsdygn, gör att området är utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats/balkong.

Enligt bullerutredning (ACAD International, 2008-06-04) utsätts huset för ekvivalenta bullernivåer på upp till 63 dBA på fasaden mot Folkungavägen. På samma fasad är de maximala ljudnivåerna mellan 76 – 78 dBA. På kortsidorna är nivåerna på de flesta planen över 55 dBA. På den tystare baksidan ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på ca 45 dBA och de maximala ljudnivåerna på ca 62 dBA.

Med hänsyn till planområdets läge nära Jakobsbergs centrum, pendeltåg och bussar bedöms att avstegsfall för buller bör kunna tillämpas. Detta betyder att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot en tyst sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt att balkonger och uteplatser ska utföras så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Inomhus gäller högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Det betyder att samtliga lägenheter skall vara genomgående för att få tillgång till tyst sida samt att balkonger och uteplatser placeras mot gården (alternativt förses med bullerskyddande skärm) så att ljudkrav innehålls. Fasader ska dimensioneras för att uppfylla gällande ljudkrav inomhus.

Vibrationer

Grundläggning ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer. Riktvärdena, som för hastighet är 0,4 mm/s och för acceleration 14 mm/s, bör inte överskridas.



Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	Det föreslagna bostadshuset kan anslutas till befintliga ledningar för vatten och avlopp som finns utbyggda i Folkungavägen. Ledningarna bedöms klara mängdökningen från den föreslagna bebyggelsen. En dagvattenledning som finns inom planområdets nordöstra del kan beröras av utbyggnaden – infartsgatan till det underjordiska garaget kan anläggas där ledningen finns idag. Den befintliga dagvattenledningen och två befintliga vattenbrunnar inom planområdet ska beaktas vid detaljprojekteringen.
Dagvatten	Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan. Användning av t.ex. armerat gräs för infiltrering av markparkeringsytor rekommenderas för att minska planförslagets påverkan på dagvattensystemet. Dagvatten från hårda parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning och filter i dagvattenbrunnar. I övrigt skall anvisningar i enlighet med framtagna riktlinjer för dagvattenhantering för Järfälla kommun följas.
Värme	E.ON har fjärrvärmeledningar utbyggda inom planområdet. Ledningarna kommer inte att beröras av utbyggnaden. Den nya bebyggelsen avses anslutas till det befintliga fjärrvärmesystemet. Lösningar med energisnåla eller passiva hus ska eftersträvas.
Ei	I områdets västra del har E.ON en befintlig högspänningskabel. Enligt planförslaget ligger ledningen dels inom parkområde, dels inom gatumark. Kabeln kan beröras av utbyggnaden vid anpassningsarbeten för gångstråket.
Teleledning, optisk kabel	Stokab har en kanalisation för optisk kabel inom planområdet. Enligt planförslaget kommer ledningarna till en viss del att beröras av utbyggnaden och måste flyttas.
Restprodukter/ avfall	Utrymmen för avfallshantering ska anordnas på kvartersmark och ska vara lättillgängliga både för lämning och hämtning. Dimensionering och utformning ska ske så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser finns i avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande	Planavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken <i>Inverkan på miljön</i>. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s.k. behovs-
------------------------	--



bedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälso-skyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s.k. avgränsad miljö-konsekvensbeskrivning. Järfälla kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Luft

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa samt naturmiljön. Miljö kvalitetsnormer finns för luftföroreningar (kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar i utomhusluft, kolmonoxid och bensen). I Järfälla underskrids miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar.

Detaljplane förslaget kan statistiskt sett medföra att antalet bilanvändare ökar med ca 72 personer (beräknat på 2 personer per hushåll). Närheten till stadsbussar och pendeltåg medför att tillskottet troligtvis blir betydligt mindre. Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt av projektet. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Dagvatten

Dagvattnet från markparkeringen ska i möjligaste mån tas omhand lokalt, alternativt fördröjas. Användning av t.ex. armerat gräs för infiltrering av markparkeringsytor rekommenderas för att minska planförslagets påverkan på dagvattensystemet.

Radon

Gällande riktvärden för inomhusluften ska klaras. Radonundersökning ska utföras i planerat husläge.

Grön struktur, fritid, lek

Den nya byggnaden innebär att en lekplats, en bollplan och en rekreationsyta kommer att tas i anspråk. En lekplats som ersättning för den befintliga kommunala lekplatsen kan efter överenskommelse uppföras på grannfastigheten Jakobsberg 2:1930 (enligt ramavtalet). Planförslagets gångstråksstruktur följer i princip dagens rörelsemönster för gående och knyter ihop Folkungavägen med Hammarskogen och vidare med Hammarparken.

Stadsbild

Bebyggelsen kring om planområdet är idag varierad från den slutna kvartersbebyggelsen längs med Engelbrektsvägen och Folkungavägen öster om planområdet till ett mer öppet byggnadssätt väster och norr om planområdet. Det föreslagna bostadshuset kommer att förstärka gaturummet för Folkungavägen och bedöms inte bli ett främmande inslag i stadsbilden.

Ljusförhållanden

Byggnaden blir placerad i nord-sydligt läge mellan befintliga bostadshus. Det nya husets skuggpåverkan på angränsande bebyggelse blir begränsad och redovisas i särskilda solstudier.

Buller

Området är utsatt för buller från trafiken på Folkungavägen. På grund av närheten till service och kollektivtrafik bedöms att avsteg från bullerriktvärdena kan göras enligt avstegsfall. Minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot en tyst sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Balkonger och ute-



platser ska utföras så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

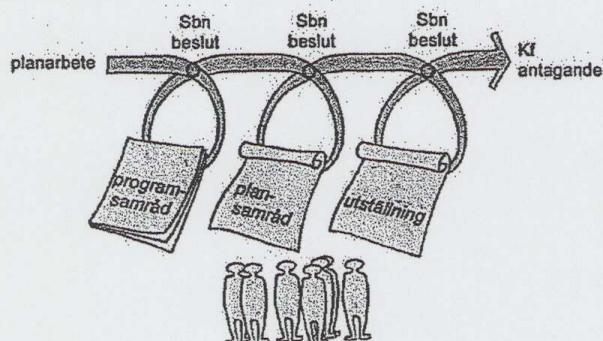
ÖVRIGT

Genomförande Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksamrats. Programsamrådet ägde rum 18 februari – 1 april 2008.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Planprocessen



Tidplan	Samråd:	3:e kvartalet 2008
	Utställning:	1:a kvartalet 2009
	Antagen:	3:e kvartalet 2009

Medverkande tjänstemän	Planförslaget har framtogs i samverkan mellan:	
	- Aila Vuorio-Strid	bygglov
	- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
	- Sven Blomstrand	vatten- och avlopp
	- Britt-Marie Rolén	avfall
	- Karin Hermansson	miljö- och hälsa
	- Kerstin Sköld	park- och natur
	- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
	- Kjell Wikström	mark- och exploatering

Övriga medverkande Jörgen Modig, Seniorgården
Tomas Åsberg, ÅWL Arkitekter AB



Madeleine Lundbäck
Planchef

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monika Rudenska'.

Monika Rudenska
Planarkitekt