

BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för bostäder inom

P 2/89 St

NORRA STÄKET

del av fastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:13,
Järfälla kommun. Stockholms län.

HANDLINGAR

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

DETALJPLANENS SYFTE

Planen syftar till att inom ett tidigare planlagt område för bostäder/enfamiljshus/ möjliggöra uppförande av tätare grupphusbebyggelse.

PLANDATA**Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget i Norra Stäket i anslutning till ett stort natur- och strövområde inom Sollentuna Häradsallmänning.

Det begränsas i väster av Biskop Nils väg som utgör nuvarande gräns för bebyggelse i söder av Allmänningssvägen samt i norr och öster av tidigare avgränsning mellan bostäder och naturmark.

Planområde upptar cirka 3,0 ha.

Markägoförhållande

All mark i området ägs av Järfälla kommun.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan för del av Norra Stäket, fastställd 1980.10.12. Stadsplanen innehåller 29 tomter för enskilt byggande i högst två plan. Exploateringsgraden uppgår till cirka $e = 0,2$.

Pågående översiktsplanarbete

För närvarande pågår arbete med översiktsplan för Järfälla kommun. En utvidgning av befintliga bebyggelseområden inom Stäket på mark som ingår i nuvarande natur- och strövområden, Sollentuna Häradsallmänning, diskuteras, liksom läge för en pendeltågstation i samband med ev utbyggnad av dubbelspårig järnväg, Kallhäll - Kungsängen.

Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1989 - 93 föreslås att inom norra Stäket uppförs cirka 85 lägenheter i gruppbyggda småhus/radhus med byggstart 1990. Lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt.

PLANENS INNEHÅLL

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av en "skogsbacke" med lutning mot väster. Marken består av ett tunt jordlager ovan berg. På några ställen syns berg i dagen. I söder och öster tar "Häradsallmanningen" vid, ett stort natur- och strövområde med knytning till Järvafältet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Scandiaconsult. Marklagren består huvudsakligen av morän överlagrat berg. Berggrunden ligger inom ett område med gnejsgraniter.

Grundläggning kan ske direkt på mark. En komplettering av grundundersökningen erfordras bl a för bestämmande av djup till berg, ledningsdragning m m, och utförs i samband med projekteringen.

Radon

VIAK utförde 1982 en radonundersökning. Uppmätta gammastrålningssnivåer, 6-12 mR/h, utgör låg risk ur radonsynpunkt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet saknas kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Norra Stäket var tidigare ett område för fritidsbebyggelse utan ordnade vatten- och avloppsförhållanden. I samband med planläggningen 1982 byggdes det kommunala ledningsnätet ut och permanent bebyggelse accepterades. Mark planlades för styckebyggda hus och mindre grupphusområden.

Längs västra sidan av Biskop Nils väg har uppförts ett 10-tal enskilda enfamiljshus. Några tomter är fortfarande obebyggda eller bebyggda med små fritidshus. Området öster om Biskop Nils väg planlades också för styckebyggda hus men föreslås nu för grupphusbebyggelse.

Förslaget

Närmast Biskop Nils väg föreslås 8 parhus sammanbyggda med förråd/carport. Skalan överensstämmer väl med nuvarande bebyggelse. Lägenheterna utgörs av 4-or och 5-or uppförda i två plan.

Inom huvuddelen av kvarteret föreslås en blandad och varierad radhusbebyggelse, 1-2 våningar kring mindre gårdar. Grupper om 16-18 lägenheter av olika storlek (2-or till 4-or) förläggs med entréer mot den gemensamma "gården" där närlek och andra aktiviteter äger rum.

Bostadsgrupperna varierar i utformning, storlek och lägenhetsammansättning. Rumsbildningen kring gårdarna ger en lättfattlig och kontaktskapande planbild. Mindre gemensamma parkeringsanläggningar, körytor, gång- och cykelvägar skiljer grupperna.

Centralt i området förslås en grannskapsstuga för gemensamma aktiviteter. I anslutning därtill finns kvarterslek innehållande bollplan, äventyrslek m m.

Totalt inryms 82 lägenheter med följande fördelning:

2 rok	10 st	12%
3 "	12 st	15%
4 "	52 st	63%
5 "	8 st	10%

Den totala exploateringen blir cirka 12.000 kvm bruttoarea (BTA) eller ett exploateringstal på cirka 0,35.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter blir tillgängliga från markplanet. Parkeringar förläggs så att god tillgänglighet uppnås mellan uppställningsplats - entré.

Service

Norra Stäket är underförsörjt vad gäller offentlig och kommersiell service. Lågstadieskola/barnstuga skall dock uppföras cirka 300 m väster om planområdet och beräknas stå färdigt 1991. Vid E18 byggs för närvarande en närbutik. All övrig service är koncentrerad till Kallhäll och Jakobsberg.

Skyddsrum

Skyddsrum saknas inom området. Ett skyddsrum på 120 platser skall uppföras inom kvarteret.

Friytor

Lek och rekreation

Inom varje bostadsgrupp redovisas en närlekplats för de mindre barnen. Kvartersleken nås via ett internt gångvägssystem. Den innehåller bollplan, "festplats", pulkabacke, bygglek m m och anpassas till de förutsättningar naturen ger. Värdefulla träd sparas.

Natur och friluftsliv

Närheten till "Häradsallmänningen" ger rika möjligheter till ett varierat fritidsutbud för alla åldrar. Motionsspår och strövstigar ansluter vid norra Stäket.

Trafik

Planområdet ansluts via Allmänningssvägen till Stäkets trafikplats. Förutom parhusen längs Biskop Nils väg får hela bostadsgruppen sin tillfart från Allmänningssvägen som förlängs cirka 120 meter åt öster. Korsningen Allmänningssvägen - Biskop Nils väg byggs om till en trevägskorsning.

Internt inom kvarteret redovisas en körväg som ansluter till gemensamma parkeringsytor. Körvägen kompletteras, bl a i anslutning till korsande gångvägar, med "gupp", annan beläggning m m för att på så sätt visa att all biltrafik i kvarteret sker på de "boendes" villkor. Vändmöjligheter redovisas.

För parkering redovisas 1.5 bilplats/lägenhet gällande radhusen, varav 1 plats/lägenhet i carport. För parhusen redovisas två platser/lägenhet.

Kollektivtrafiken angör norra Stäket med en busslinje (542) med direktanslutning till Kallhälls pendeltågsstation. Avstånd till hållplats är cirka 400 meter.

Gång- och cykeltrafiken ansluter med sitt interna system i kvarteret till en överordnad GC-väg till "skoltomten". För att trygga allmänhetens möjligheter att utnyttja det interna systemet redovisas ett x-område som kompletteras med servitut. Ansvar för drift och underhåll av x-området kommer dock helt att åvila bostadsrättsföreningen.

Utrymme för anläggande av gångbana finns inom gatusektion för Biskop Nils väg samt föreslagen lokalgata.

Störningar

Inga miljömässiga störningar påräknas inom området.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet är nyligen utbyggt och har kapacitet för anslutning av planområdet.

För elförsörjningen erfordras reservat inom kvarteret för ytterligare en transformatorstation.

Uppvärmning av husen förutsätts ske med el kombinerat med vattenburet system.

För sophämtningen svarar kommunen. Särskilda gemensamma soprum redovisas i kvarteret liksom utrymme för grovsopor/ containerplats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandefrågorna beskrivs på karta 3.

Beräknad byggstart är årsskiftet 89/90 i anslutning till färdigställandet av Platzer Byggs bostadsprojekt vid Biskop Johannes väg. Första inflyttning beräknas till hösten 1990.

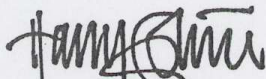
MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsarkitektkontoret i Järfälla genom konsultmedverkan av Lund och Valentin arkitekter ab i Stockholm.

Järfälla och Stockholm den 28 september 1989

Stadsarkitektkontoret

Lund och Valentin arkitekter ab



Harry Edström
planchef

Per Sjöstrand Leif Carlsson
projektansvarig handläggare