



LAGAKRAFTBEVIS

datum... 20/1-2012...

Detta beslut har vunnit laga kraft

den... 16 januari 2012

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Detaljplan för

DEL AV NORDVÄSTRA JAKOBSBERG

fastigheten Jakobsberg 2:1777 m.fl., Järfälla kommun

Dnr Kst 2010/398

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING



Planbeskrivning del av NV Jakobsberg.doc

Kommunledningskontoret
Plan- och bygglovavdelningen
Sandra Westin, planarkitekt
Telefon: 08- 580 287 91

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplaner för området är otidsenliga och flera planbestämmelser tjänar inte längre något syfte. Ett flertal bygglov har redan lämnats med avvikelser. Ytterligare bygglovsansökningar vars genomförande skulle avvika från gällande detaljplan har inkommit, men avslagits. Överklagande har skett med hänvisning till att tidigare avvikelser medgivits. Det är därför angeläget att ta fram en detaljplan med planbestämmelser som är anpassade till dagens situation och hur utvecklingen av bebyggelsen i området ska ske med dagens förutsättningar.

Huvuddrag Området planeras för bostadsbebyggelse i form av enskilda småhus med tillhörande gator samt ger möjlighet till mindre icke-störande verksamheter på ett par tomter.

PLANDATA

Läge och areal Planområdet ligger i nordvästra Jakobsberg. Området avgränsas i väster av Kärrvägen, i öster av Grönvretsvägen och Lidvägen, i norr av radhusbebyggelse samt grönområden och i söder av Brantvägen m.m.

Planområdets areal uppgår till ca 20 ha.

Markägo-förhållanden Kommunen äger fastigheten Jakobsberg 11:3. I övrigt är marken i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 redovisas markanvändningen av området som bostäder.

Detaljplaner För området gäller följande detaljplaner: B 1948-04-19, B 1960-02-15 B och B 1950-12-27.

Riksintressen Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Topografi och terränganpassning

Planområdet är kuperat med en central höjdrygg som sträcker sig från nordväst till sydost mellan Släntvägen och Lidvägen. Höjden har sina högsta nivåer vid Toppvägens södra sträckning där marknivåerna når upp till +45 meter. De lägsta marknivåerna ligger kring +27 meter i områdets ytterkanter. Den kuperade terrängen ger området en karaktär och identitet som bör bevaras. Ingrepp i terrängen i form av schaktning, utfyllnad och sprängning ska därför undvikas så långt som möjligt. Även stödmurar ska undvikas om möjligt.



På bilden är planområdet markerat med gult.

Flora och fauna

Nästan ingen sparad naturmark finns kvar i området som huvudsakligen består av villatomter med lummiga och uppvuxna trädgårdar. Uppvuxna trädgårdar är ofta livsmiljöer för smådjur, fåglar och insekter. Gamla kulturväxter som håller på att försvinna från jordbrukslandskapet kan ibland återfinnas i villaträdgårdarnas rabatter.

Lokalklimat

Lokalklimatet är som mest gynnsamt i södersluttningarna. Vid den brantaste norrs sluttningen finns fortfarande en obebyggd tomt.

Geotekniska förhållanden

Höjdryggen i området består av morän med berg i dagen. Den östra slänten består av grus. Kringliggande lägre mark består av lera och silt.

Radon

Området är inom låg eller normal risk för naturligt radon.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen i området består av enskilda småhus (villor) på trädgårdstomter. Området planeras även i fortsättningen att användas för bostadsbebyggelse i form av småhus. Ingen ny bebyggelse planeras i området, men detaljplanen ger möjlighet till att stycka av vissa tomter och området kan därmed delvis förtätas ytterligare.

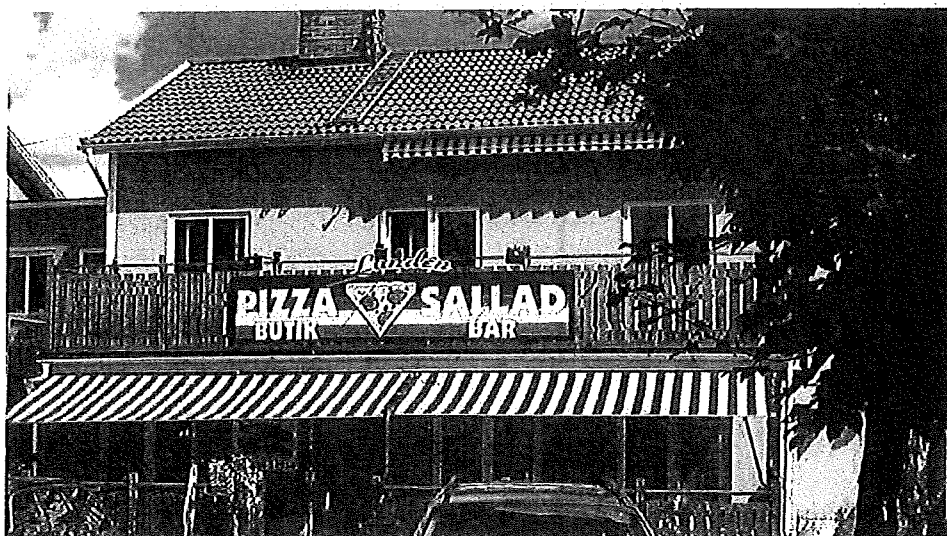
Avseende tomterna regleras minsta tomtstorlek, mark som inte får bebyggas samt ändring av marknivå i planbestämmelserna på plankartan.

Avseende bebyggelsen regleras byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus, byggnadshöjd och terränganpassning i planbestämmelserna på plankartan.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns en pizzeria på fastigheten i hörnet mot korsningen Kärrvägen - Sätervägen samt ett vandrarhem på Lidvägen, i övrigt består området av bostadsbebyggelse.

Till Jakobsbergs centrum med dess butiker och service är det mellan 1 – 1,6 km beroende var inom planområdet man bor. Direkt öster om planområdet ligger ett mindre verksamhetsområde.



Intill korsningen Kärrvägen - Sätervägen ligger en pizzeria. Området planläggs för handel, kontor och bostäder, vilket även inbegriper restaurangverksamhet.

Närmaste förskola är Vallvägens förskola som ligger strax nordväst om planområdet intill Kärrvägen. Olovslunds förskola, Vattmyra förskola, Kubens Montessoriförskola och Mjölnarens förskola ligger samtliga inom 1 km gångavstånd från de centrala delarna av planområdet.

Närmaste grundskolor är Olovslundsskolan, Vattmyraskolan och Vittraskolan som alla ligger inom 1 km gångavstånd från de centrala delarna av planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området kan för funktionshindrade försvåras av den kuperade terrängen och de delvis branta gatorna.

Byggnadskultur och gestaltning

Villabebyggelsen inom planområdet finns i olika byggnadsstilar från olika årtionden. Den äldre bebyggelsen är huvudsakligen från 1930- och 1940-talet och



de senaste tillkomna villorna från detta årtionde. Villatomterna har under åren styckats av och bebyggelsestrukturen har förtätats. Flera hus är om- eller tillbyggda. Byggnadernas fasadmaterial, fasadfärger, tak och storlek och varierar. Garage finns både som fristående och sammanbyggda med huvudbyggnad. Gemensam nämnare är våningsantalet mellan en till två våningar



Småhus i kvarteren utmed Sätervägen och Kullevägen inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns ingen park eller natur för lek och rekreation inom planområdet undantaget ett litet område utmed Lidvägen och någon enstaka obebyggd tomt. Behovet av allmän lekplats eller park inom planområdet bedöms dock inte vara särskilt stort då de boende har egna trädgårdar där man tillbringar en stor del av sin fritid. I norr gränsar planområdet till en allmän park med lekplats, bollplan och öppna gräsytor. Till Görvälns naturreservat är det som närmast ca 500 meters gångavstånd från planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Kärrvägen gränsar direkt till planområdet i väster och Järfällavägen passerar nära planområdets östra gräns. Från Kärrvägen och Järfällavägen leder mindre lokalgator in trafiken i området. Gatunätet är till stor del sammanhängande, vilket gör det möjligt att nå hela området oavsett var man kör in. Biltrafiken alstras huvudsakligen av boende i området och deras bilburna besökare.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik sker i körbanan då inga separata gång- eller cykelbanor finns inom planområdet. Utmed Kärrvägen finns gång- och cykelbana.

Parkering

Parkering sker på kvarteretsmark inom den egna fastigheten. Viss besöksparkering sker på gatumark, men inte i den omfattningen att det orsakar några betydande störningar.

**Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns på Kärrvägen som trafikeras av buss 551 en gång i halvtimmen. Till Jakobsbergsstation och bussterminal är det mellan 1 – 1,5 km gångavstånd.

Störningar

På Kärrvägen (mellan Vinkelbacken och Januarivägen) passerar ca 2500 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är ca 8 %. Längre norrut på Kärrvägen är trafikmängderna lägre. På Järfällavägen passerar ca 3000 fordon per dygn planområdet, varav andelen tung trafik är ca 10 %. Den befintliga bebyggelsen närmast Kärrvägen och Järfällavägen utsätts för vissa störningar från trafiken. De relativt låga trafikmängderna bedöms dock inte orsaka några betydande ljudnivåer, därmed planeras inga särskilda åtgärder avseende bullret. Ny bebyggelse ska följa gällande riktvärden för trafikbuller.

Bebyggelsen längs i öster utmed Grönvretsvägen gränsar till ett verksamhetsområde där olika typer av verksamheter bedrivs så som maskinuthyrning, livsmedelsföretag, konditori m.fl. Verksamheterna bedöms inte orsaka några betydande störningar.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan.

LOD innebär att omhändertagandet sker på privat mark. Den vanligaste lösningen för LOD på mindre fastigheter är infiltration. Infiltration kräver att markytan är genomsläpplig, t.ex. gräs eller grus. Vid LOD leds inte dagvattnet bort i ledning direkt från stuprören. För att inte vattnet ska skada byggnaden bör stuprören därför förses med utkastare. En annan lösning är att med ledning avleda vattnet till en grus- eller sandbädd på tomten. Med hjälp av gröna tak används växters vattenupptag för att minska de mängder dagvatten som bildas. Även om minskningen av dagvattenavrinningen från varje enskild tomt inte är så stor vid LOD blir den sammanlagda effekten av att konsekvent utnyttja LOD väsentlig.

Värme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet idag och möjligheten att ansluta enstaka småhus brukar vara begränsad. För uppvärmning förordas förnyelsebara energikällor så som bergvärme, pellets med flera. För att minska energiåtgången kan bland annat byggnadens klimatskal åtgärdas.

El

Bebyggelsen i området är anslutet till elnätet i området.

Restprodukter/ avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Ferievägen eller Kvarnplan drygt 650 meter från området. Görvålns återvinningscentral finns på ca 2,5 km avstånd.



BEHOVSBEDÖMNING

Ställnings- tagande

Planenhetens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitets- normer

Miljö kvalitetsnormer är juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. De används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem så som föroreningar och buller. Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka halten luftföroreningar eller omgivningsbuller i någon betydande omfattning och berör inte övriga miljö kvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.

ÖVRIGT

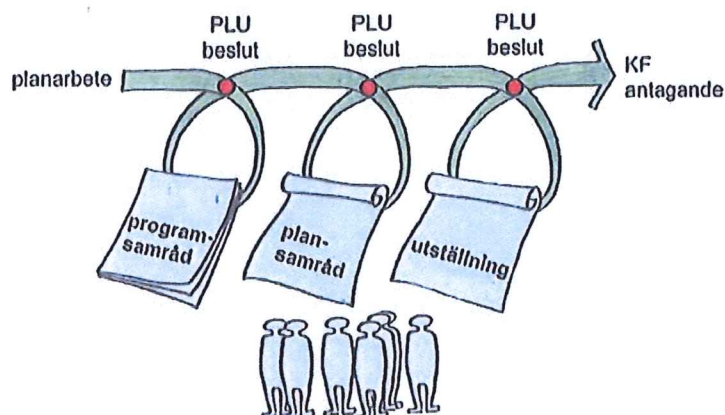
Genomförande

Planens genomförandetid slutar fem (5) år efter den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter samråd och utställning gör planenheten en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Planprocessen



Tidplan

Samråd: 1 mars – 30 mars 2011
Utställning: 13 juni – 12 augusti 2011
Antagande: 4:e kvartalet 2011



Medverkande tjänstemen

Planförslaget har framtogs i samverkan med:

- Thomas Gustafson
- Niklas Nyström
- Kjell Wikström

bygglovhandläggare
bygglovhandläggare
exploateringsingenjör

Madeleine Lundbäck
Planchef

Sandra Westin
Planarkitekt



Järfälla Kommun

2011-09-27

LAGAKRAFTBEVIS

datum... 20/1-2012

Detta beslut har vunnit laga kraft

den... 16 januari 2012

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Olivia Grot
Dnr Kst 2010/398

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

DEL AV NORDVÄSTRA JAKOBSBERG

fastigheten Jakobsberg 2:1777 m.fl., Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses upprättas med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan. Samråd: 1 mars – 30 mars 2011 Utställning: 13 juni – 12 augusti 2011 Antagande: 4:e kvartalet 2011
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.
Huvudmannas- skap	Kommunen är huvudman för allmän plats.
Ansvarsfördelning	Järfälla kommun är ansvarig för drift- och underhåll av allmän platsmark (gator, parker etc.). Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på tomtmark liksom underhåll av byggnader och trädgård.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Kommunen äger gatorna i området, dvs. den del av fastigheten Jakobsberg 11:3 som är del av detaljplanen. I övrigt är marken privat ägd.
Fastighetsreglering	Den allmänna gatumark som tagits i anspråk och nyttjas som privat tomtmark bör genom fastighetsreglering överföras till respektive tomt enligt plankartan. Delar av den kommunala fastigheten Jakobsberg 11:3 bör därmed överföras till

Genomförandebeskrivning_NV Jakobsberg.doc

Kommunledningskontoret
Plan- och bygglovavdelningen
Sandra Westin, planarkitekt
E-post: sandra.westin@jarfalla.se
Telefon: 08- 580 287 91

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



fastigheterna Jakobsberg 2:275 och Jakobsberg 2:817 m.fl. Kostnaden för fastighetsreglering bekostas av de fastighetsägare till vilka mark överförs.

En del av den kommunala fastigheten Jakobsberg 11:3 planläggs utmed Lidvägen för bostäder, därmed har kommunen möjlighet att stycka av en bostadstomt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Drift och anläggning Planens genomförande innebär inga ökande drifts- eller anläggningskostnader för kommunen då inga allmänna platser ska anläggas och ingen ny bebyggelse ska uppföras av kommunen.

Detaljplan Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen då det är av allmänt och kommunalt intresse att ha en väl fungerande detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Dokumentation och kontroll Kommunen ansvarar för att kontrollera att detaljplanens planbestämmelser efterlevs vid ansökan om bygglov och marklov.

Medverkande tjänstemän Planförslaget har framtagits i samverkan med:

- Kjell Wikström	exploateringsingenjör
- Thomas Gustafson	bygglovhandläggare
- Niklas Nyström	bygglovhandläggare

Madeleine Lundbäck
Planchef

Sandra Westin
Planarkitekt