

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan
för Nydal omfattande fastigheterna
Berghem 2:1 m fl i Järfälla kommun,
Stockholms län.

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta
Översiktskarta utvisande planområdets läge
Bullerutredning
Geologisk värdering och mätning av gammastrålning
Översiktlig geoteknisk undersökning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
VA-utredning

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i norra delen av Jakobsberg mellan Enköpingsvägen och Berghemsområdet. Läget har markerats på bilagd översiktskarta.

Areal

Planområdet har en areal av ca 9 ha.

SYFTE

Syftet med planläggningen är att undanröja behovet av byggnadsförbud, att förse området med vatten och avlopp och att därvid möjliggöra ett rationellt utnyttjande av området för bostadsbyggelse. Planläggningen får ses som en första etapp av en fortsatt planering norrut i Polhem.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktlig planering

Kommunöversikten för Järfälla 1977 bedömer områdets framtida användning som möjlig antingen som bostads- eller som arbetsområde.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslöt 1981-01-20 att området ska planeras för bostadsbebyggelse. 1982-02-16 återkom kommunstyrelsen med närmare direktiv, bl a att programunderlag skulle utarbetas och att det där skulle framgå att kommunen var beredd att medverka till lägre kommunal exploateringsstandard m m.

Ett konceptförslag till flexibel stadsplan har varit utsänt på remiss våren 1982. Kommunstyrelsen har därefter beslutat 1983-02-22 om antalet lägenheter och lägenhetsfördelning. Beslutet innebar en utökning av antalet bostadsrättslägenheter från ca 125 till ca 160.

Detaljplanering

Området har tidigare ej detaljplanerats.

Bebyggelse och ägoförhållanden

Inom området finns fem permanentbebodda småhus och några fritidshus. Enligt planeringsförutsättningarna rivs två bostadshus samt fritidshusen.

Marken ägs till större delen av Järfälla kommun. Två mindre fastigheter har privata ägare.

Grund- och terrängförhållanden

Marken är till största delen skogbevuxen och kuperad. Den lutar i huvudsak från väster till öster.

En grundundersökning av området är utförd. Lågområdet i den nordöstra delen av området är sättningsbenägen och bör ej fyllas upp mer än 0,5 meter.

Markstrålning

En utförd mätning av gammastrålning från mark, redovisar låg radonrisk.

Vägar och trafik

Utfarter från tomter finns för närvarande mot Enköpingsvägen, Kolbodavägen och Nydalsvägen.

Ledningar

Området saknar med undantag av en provisorisk sommarvattenledning kommunala ledningar för vatten och avlopp.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder och närbutik

Norr om Kolbodavägen föreslås dels flerbostadshus i två våningar ordnade kring gårdar som öppnar sig mot väster, dels radhus i 1 ½-plan öster om en sammanbindande gångväg. Närmast Kolbodavägen föreslås en närbutik vid en mindre torgbildning. Butikbyggnadens läge i sluttning gör att den kan förenas med någon bostadslägenhet i ett övre plan, men får i så fall detta bli föremål för särskild prövning.

Söder om Kolbodavägen föreslås 13 friliggande villor. Intill Nydalsvägen behålls ett mindre område för friliggande villor. Planbestämmelserna har utformats för att ge möjlighet till varierad bebyggelse.

Planförslaget medger en bruttoarea, som enligt föreliggande utredningsmaterial inrymmer ca 160 lägenheter samt totalt 16 till 19 friliggande villor. Som exempel på lägenhetsfördelningen har redovisats

67 st	2 rok
46 "	3 rok
36 "	4 rok
9 "	5-6 rok
159 "	

Vägar och trafik

Flerfamiljshusen och det nya villaområdet i söder nås från Kolbodavägen och de tre befintliga villorna från Nydalsvägen. Enköpingsvägen befrias från utfarter. En cykelväg föreslås i nord-sydlig riktning genom området jämte anknytningar.

För flerfamiljshusen anordnas gemensam parkering på särskilt område utmed Enköpingsvägen och för butiken vid Kolbodavägen. Totalt kan inrymmas 1,2 parkeringsplatser per lägenhet. För nyttotransporter och rörelsehindrade får det inre gångvägs-systemet nyttjas. Parkväg får korsas på anvisade platser.

Det norra övergångsstället vid Enköpingsvägen kan ersättas av gångtunnel.

Friytor

I den tidigare utbyggda delen av Berghem finns omfattande parkytor med lekplatser och bollplaner. De parkytor, som föreslås i planförslaget har karaktär av naturmark. Det föreslås att lekanordningar förläggs till kvartersmark och där inordnas utan större ingrepp i naturen.

Utanför plangränsen mot norr visas en bollplan på illustrationsplanen. Den får betraktas som en tänkt möjlighet, och att slutligt ställningstagande får göras när ett bättre beslutsunderlag kan påräknas i anslutning till planering för det angränsande Norra Polhem.

Trafikbuller

En utredning bilägges planförslaget. Denna visar att den rekommenderade immisionsgränsen 30 dB(A) inomhus kan underskridas om husen närmast vägen förses med specialfönster. Uteplatsen på västra sidan om husen kan anläggas utan att gränsen 55 dB(A) överskrides. De aktuella radhusen är tänkta med uteplats samt flertalet rum orienterade inåt området. Detsamma gäller för friliggande villor i utsatta lägen. För vissa av flerbostadshusen får balkonglägen väljas på skyddad sida. Det hus, som illustreras omedelbart öster om närbutiken, kan skyddas genom murar, som i högre höjd sammanbinder huset med tvättstugan respektive i lägre höjd skärmar av grönytan i husets innervinkel. Intill den föreslagna interna vägen utmed Enköpingsvägen räknas med ett bländskydd, som samtidigt utgör visst bullerskydd. Att bullerhänsyn tas vid byggnadsutformningen bevakas vid byggnadslov med stöd av särskild bestämmelse.

Vatten och avlopp

En översiktlig VA-utredning har utförts av Järfälla kommuns gatukontor.

Allmänna ledningar skall anläggas i huvudsak enligt illustrationen på plankartan. Byggnad eller anläggning får ej förläggas närmare va-ledning än 3 meter.

Övrigt

Eventuellt ges närbutiken egen tomt. Genom servitut eller samfällighet förutsätts tillfart och parkeringsutrymme till säkras butiken, liksom gångvägsförbindelser.

Hållplats för bokbuss har illustrerats. Den ligger på kvartersmark, varför frivillig överenskommelse är en förutsättning.

Grundkarta

Grundkarta har utförts av mättingsavdelningen vid stadsarkitektkontoret i Järfälla kommun.

PLANGENOMFÖRANDE

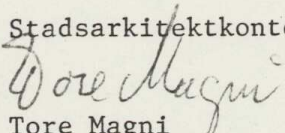
I bostadsförsörjningsprogrammet 1983 - 1987 redovisas 160 lägenheter i området påbörjade år 1984. Området för flerbostadshus och radhus avses utfört genom exploateringsavtal och försäljas med kooperativ bostadsrätt. Förhandlingar pågår med HSB, vilka också föreslagit husgrupperingen. De friliggande tomterna söder om Kolbodavägen avses försäljas av kommunen för enskilt bebyggande.

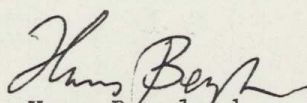
SAMRÅD

Remiss har förevarit 15 april-28 maj 1982. Inkomna svar framgår av stadsarkitektkontorets yttrande 1983-05-25.

Samråd med grupp av markägare har förevarit för fastighetsägare inom Berghem 1982-04-27 samt respektive ägare till Berghem 2:12 och 2:13 1983-05-19. Löpande samråd har hållits med HSB och kommunala organ. Samrådet med HSB har utmynnat i ett antal skisser, varav alt. 11 utgör grund för det slutliga planförslaget. I en rapport 1983-01-10 redovisar HSB och stadsarkitektkontoret för ekonomiska och miljömässiga konsekvenser vid olika exploateringsnivåer.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 16 juni 1983.


Tore Magni
Stadsarkitekt

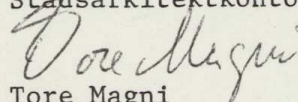

Hans Berglund
Planarkitekt

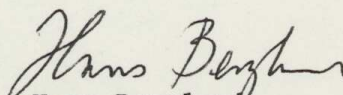
Tillägg

Efter utställningen har följande revideringar införts i planförslaget.

1. Kvartersgräns flyttas så att planerat bländskydd helt kommer inom kvarteret.
2. En illustrerad gångväg utanför planområdet ändras.
3. Grundkartan har kompletterats med en befintlig milsten.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 29 september 1983.


Tore Magni
Stadsarkitekt


Hans Berglund
Planarkitekt

BESTÄMMELSER

1 (3)

tillhörande förslag till stadsplan
för Nydal omfattande fastigheterna
Berghem 2:1 m fl i Järfälla kommun,
Stockholms län.

§ 1

Stadsplaneområdets användning

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Specialområden

Med Tp betecknat område får användas endast för garage- och parkering för områdets behov.

§ 2

Mark som icke eller i endast ringa omfattning får bebyggas

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

§ 4

Byggnadssätt

Med f betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Sammanbyggnad av förrådsdel får ske.

§ 5

Byggnads läge

På tomt som omfattar med f betecknat område får uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras i gräns mot granntomt.

§ 6

Exploatering av bebyggelseområde

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger. Tomt får icke ges mindre storlek än 700 m².

§ 7

Exploatering av tomt

- Mom 1 Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea (Svensk Standard SS 021050) ovan mark i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.
- Mom 2 Bebyggelse på tomt som omfattar med Bf betecknat område får icke uppta större sammanlagd bruttoarea ovan mark än 240 m².

§ 8

Byggnads utformningMom 1 Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 Byggnads höjd

- a) På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 6,5 meter.
- b) Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Mom 3 Bestämmelse om öppningar

Fasad, som är vänd mot gräns mot granntomt och uppförs närmare denna än 1,5 meter, får ej förses med fönster eller annan öppning.

Mom 4 Taklutning

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger. För byggnad i endast en våning kan medges högre taklutning.

Mom 5 Bullerskydd

På med d betecknat område skall byggnader utformas och uteplats orienteras med särskild hänsyn till trafikbuller.

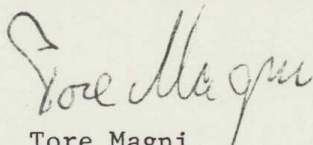
§ 9

Utfartsförbud

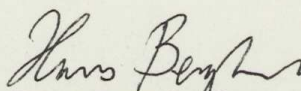
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även
betecknats med ofyllda cirklar.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 16 juni 1983.

Reviderat den 29 september 1983.



Tore Magni
Stadsarkitekt



Hans Berglund
Planarkitekt