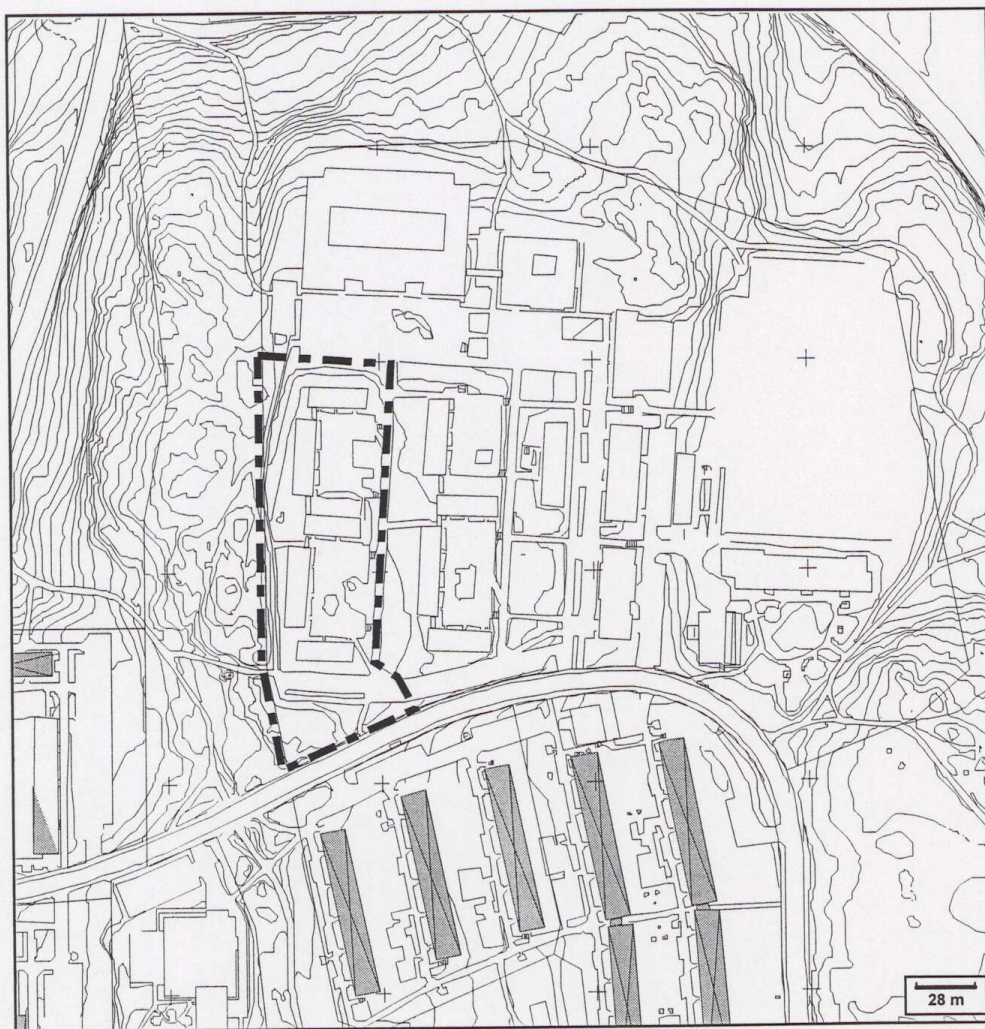




Detaljplan för
SNAPPHANEVÄGEN
del av fastigheten Jakobsberg 18:10 i Järfälla kommun



Programsamråd: 1998-10-29

Samråd: 1999-02-19 - 1999-03-19

Underrättelse: 2000-01-10 - 2000-01-24

Detaljplan för bostäder vid **SNAPPHANEVÄGEN**

del av fastigheten Jakobsberg 18:10 i Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser samt
illustration med kort beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Programsamråd
Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga bostäder på del av skolfastigheten.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger ca 1 km från Jakobsbergs centrum och utgör 10 750 m² av Tallbohovsskolans område.

Markägförhållanden

Järfälla kommun äger marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan 1990-2010 är området betecknat som "övrig befintlig anläggning, skola, park mm". I samrådsförslaget till Översiktsplan -98 är området betecknat som "park och naturmark, idrottsplats".

Äldre planer

Stadsplan fastställd 1966-10-26 gäller för närvarande. Planen anger bebyggelse för allmänt ändamål. Högsta byggnadshöjd är 9m.

Program

Ett programsamråd har hållits i form av ett möte, dit sakägare och närboende varit inbjudna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Planområdet består till största delen av berg. Området ligger högt - omkring +55 m ö h med viss utsikt. I direkt anslutning till området finns ett brant skogsparti med tall, gran och inslag av lövträd. I planområdets norra del finns en nivåskillnad på ca 4 m som tas upp av en grässlänt och en mur. Mellan det nord-sydliga gångstråket och skolgårdarna finns en nivåskillnad på ca 1-1,5m, som tas upp av trappor. Skolans gårdsytor är till stor del hårdgjorda. Utmed gångstråket i zonen öster om den föreslagna bebyggelsen och skolan växer ett tjugotal stora tallar. De tallar som finns inom planområdet sparas om möjligt.

Radon

Närmare undersökning förutsätts göras för att bedöma om radonskyddat / radonsäkert byggande behövs.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns fem byggnader uppförda i slutet av 1960-talet. Dessa är undervisningslokaler och planeras att rivas. Kommunens utbildnings- och kulturförvaltning bedömer att de är i dåligt skick och inte lämpliga att bygga om samt att de varken nu eller i framtiden behövs för skolans verksamhet.

Närmast angränsande bebyggelse är befintliga skolbyggnader intill planområdet samt ett stort område med 3-våning enhetliga bostadshus på den södra sidan av Snapphanevägen. Karaktären är luftig 60-talsbebyggelse med bilfria gårdar.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås utformas som små flerbostadshus i två våningar, totalt ca 36 lägenheter uppdelade på 6 lägenheter per hus. De kommer att ligga insynsskyddade i förhållande till Snapphanevägen men i nära kontakt med skolområdet. Det är därför viktigt att bebyggelsen utformas med hänsyn till detta t ex vad gäller angöring, uteplatser och entréer. Bebyggelsens avslutning mot norr kräver särskild omsorg. Bostäderna får här ett utsatt läge och bör skärmas med planteringar. Slänter föreslås utformas flackare för att ge bättre förutsättningar för växtlighet. En del av nivåskillnaden föreslås tas upp med gradänger som når in på skolgården och som kan fungera som sittplatser. Nivåskillnaden mellan bostadsbebyggelsen och gångstråket i öster tas upp med trappor som delvis är befintliga. Parkeeringsytorna delas upp i två enheter. Detaljplanens bestämmelser gör det möjligt med olika typer av små flerbostadshus.

Service

Tallbohovsskolan innehåller låg-, mellan- och högstadium. Livsmedelsbutik finns inom ca 400 m avstånd.

Tillgänglighet

Inom området finns små nivåskillnader. Entréer ska förläggas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt. För övrigt är Tallbohovsområdet brant i vissa delar. Det gäller framförallt gångvägarna västerifrån.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Utemiljö

Befintliga träd inom området går delvis att spara. Befintliga och föreslagna träd visas på illustrationen. Illustrerad hustyp innebär en privat uteplats / balkong för varje lägenhet samt en gemensam gård.

Trafik och parkering

Området nås från Snapphanevägen via en ny gemensam anslutning för trafik. Parkeringsytorna föreslås delas upp i två mindre enheter. Biltrafik tillåts inom ett smalt mittstråk genom området. Besöksparkering föreslås samnyttjas med skolans parkering. P-behovet bedöms vara ca 1 p-plats / lägenhet.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 1 km från Jakobsbergs station med pendeltåg och bussar. Flera busslinjer trafikerar området.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar förbinder Snapphanevägen och Tallbohovsskolan med Dackevägen. Ett gångstråk i planområdets västra del utgår.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp: de befintliga va-ledningarna har för klena dimensioner och går dessutom delvis genom andra skolbyggnader. Det krävs därför nya servisledningar till den planerade bebyggelsen. Spillvattenledning läggs i befintlig parkering öster om planområdet.

Värme: Bebyggelsen kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar utmed Snapphanevägen.

Dagvatten: Dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

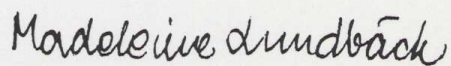
Avfall. Utrymme ska finnas för källsortering av avfall i gemensamma sophus. Organiskt kök- och trädgårdsavfall bör komposteras enligt kommunens avfallsplan.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig. Marken är redan ianspråktagen för bebyggelse. Området är inte utsatt för buller och luftföroreningar. Föreslagen bebyggelse innebär en obetydligt högre exploatering än med befintliga skolbyggnader.



Eva-Maria Persson
Plan- och bygglovchef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt



Plan- och bygglovavdelningen
Madeleine Lundbäck
☎ 580 287 97

Detaljplan för
SNAPPHANEVÄGEN
del av fastigheten Jakobsberg 18:10 i Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:	Samråd:	februari - mars 1999
	Underrättelse:	januari 2000
	Antagande:	februari 2000

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal:

Köpeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera kostnader för nyanläggning av va-ledningar, ny väganslutning, borttagande av gångväg i planområdets västra del samt anläggning av gradänger mot skolan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare:

Järfälla kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm:

Kommunen ombesörjer bildande av fastigheter för kvartersändamål i enlighet med angiven användning på plankartan. Ledningars bestånd och åtkomst inom kvartersmarken ska säkras genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensamt gångstråk och gemensam väganslutning.

Ombildning / nybildning av fastigheter: Ca 9400 m² av fastigheten Jakobsberg 18:10 bildar en ny fastighet för bostadsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för de kostnader som utbyggnaden av området medför.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp: De befintliga va-ledningarna har för klena dimensioner och går dessutom delvis genom andra skolbyggnader. Nya servisledningar krävs därför för den planerade bostadsbebyggelsen. Spillvattenledning läggs i befintlig parkering på skolans mark öster om planområdet.

El: Ny byggnation kan anslutas till befintlig transformatorstation på skoltomten vid idrottsplatsen. Nya elkablar förlägges i gångbanan utefter Snapphanevägens norra sida fram till den föreslagna nya infarten.

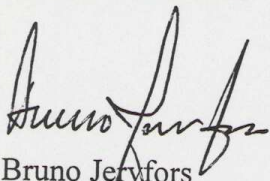
Värme: Bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet.

Dagvatten: Vid utbyggnad av planområdet bör lokalt omhändertagande av dagvatten LOD eftersträvas i möjligaste mån.

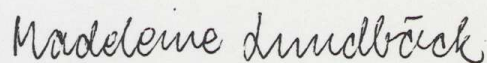
Gång- och cykelvägar: Gångvägen närmast grönområdet föreslås utgå.

Vägar: Ny väganslutning byggs från Snapphanevägen.

Byggbuller: Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt