

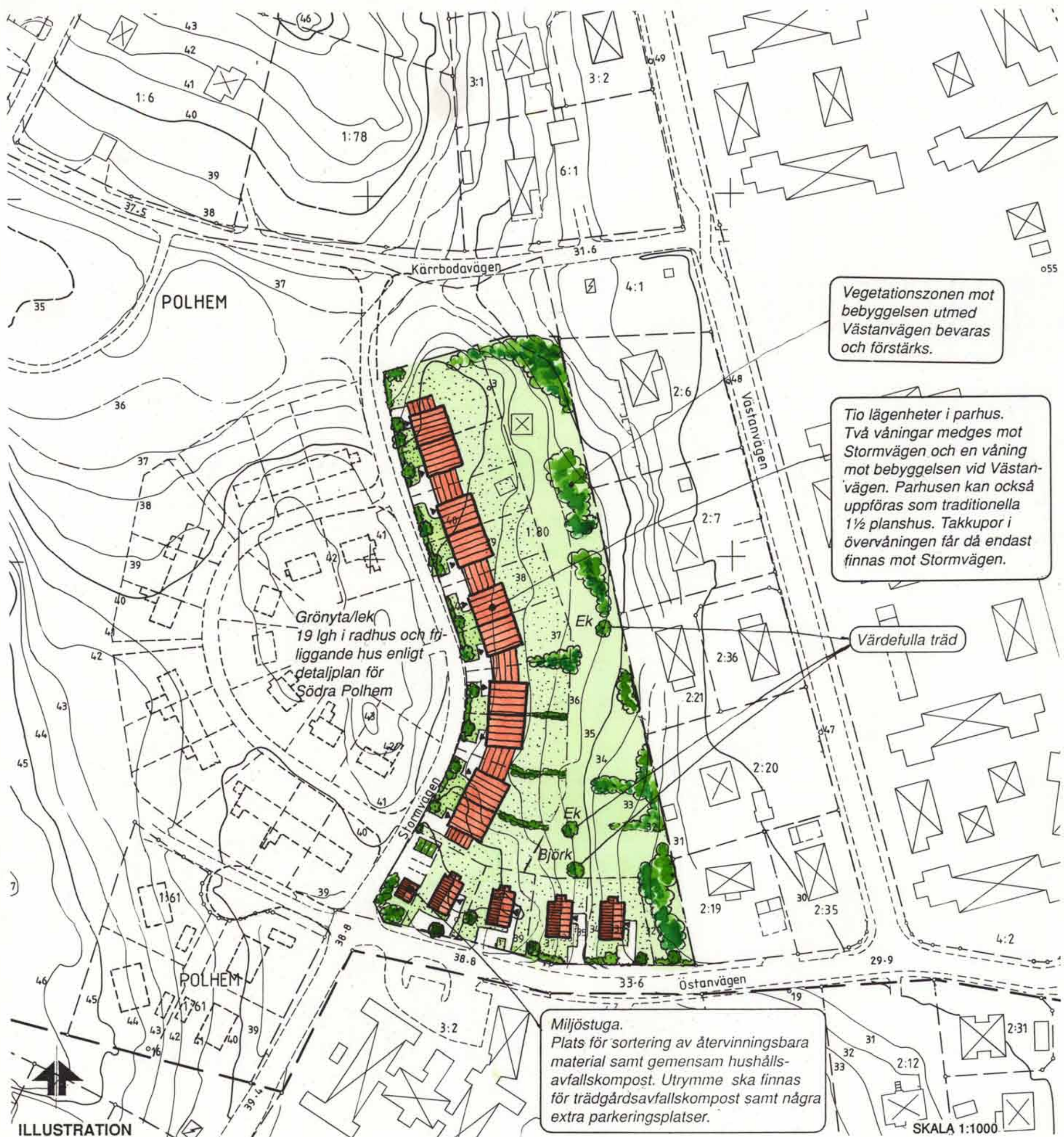


ILLUSTRATION
M 769

KORT BESKRIVNING

BAKGRUND
Planområdet har under samråds-skedet och tidigare utställning ingått i detaljplanen för södra Polhem och var då planerat för fyra flerbostads-villor och fyra friliggande villor. När detaljplanen för södra Polhem antogs av kommunfullmäktige 1998-06-15 undantogs det nu aktuella området.

Den nya utformningen av området behandlas som en egen detaljplan, som för att bli gällande dock förutsätter att planen för södra Polhem vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE
Planen ska möjliggöra bebyggelse med parhus/kedjehus samt fyra friliggande villor. Planen ska i likhet med övriga södra Polhem ge förutsättningar för ett resurssnålt och kretsloppsriktat boende.

TIDIGARE BESLUT
I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990, redovisas området som ett tänkbart framtida bostadsområde. I samråds-förslaget till Översiktsplan 98 betecknas området som förändringsområde, ny eller befintlig bebyggelse.

"Program för detaljplanering av norra och västra Polhem" godkändes av kommunstyrelsen 1994. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i planprogrammet.

Ett miljö- och resurshushållningsprogram har tagits fram i samband med planeringen för södra Polhem. Syftet är att säkra goda, sunda boende-miljöer och styra planering och genomförande mot ett ekologiskt hållbart samhälle.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
Området ägs av Järfälla kommun.

MARK OCH VEGETATION
Planområdet utgörs av f d skogs- och trädgårdstomter. Området sluttar mot öster och befintlig bebyggelse vid Västenvägen. I samband med plan-arbetet för södra Polhem gjordes en naturinventering. En del vackra ekar och björkar bedömdes som särskilt värdefulla och skyddsvärda. De är markerade på illustrationen.

Polhemsområdet fungerar idag till viss del som en spridningskorridor för flora och fauna mellan Görvalmsområdet och Järvafältet. Det för sprid-ningen viktigaste området, våtmarken utmed Kärrbodavägen, ska bibe-

hållas enligt detaljplanen för södra Polhem. I planförslaget för Stormvägen bevaras och förstärks vegetationszonen mellan föreslagen bebyggelse och bostäderna utmed Västenvägen. Syftet är också att ge ett bättre insynsskydd än idag för bostäderna vid Västenvägen. Marken kommer att ägas av kommunen.

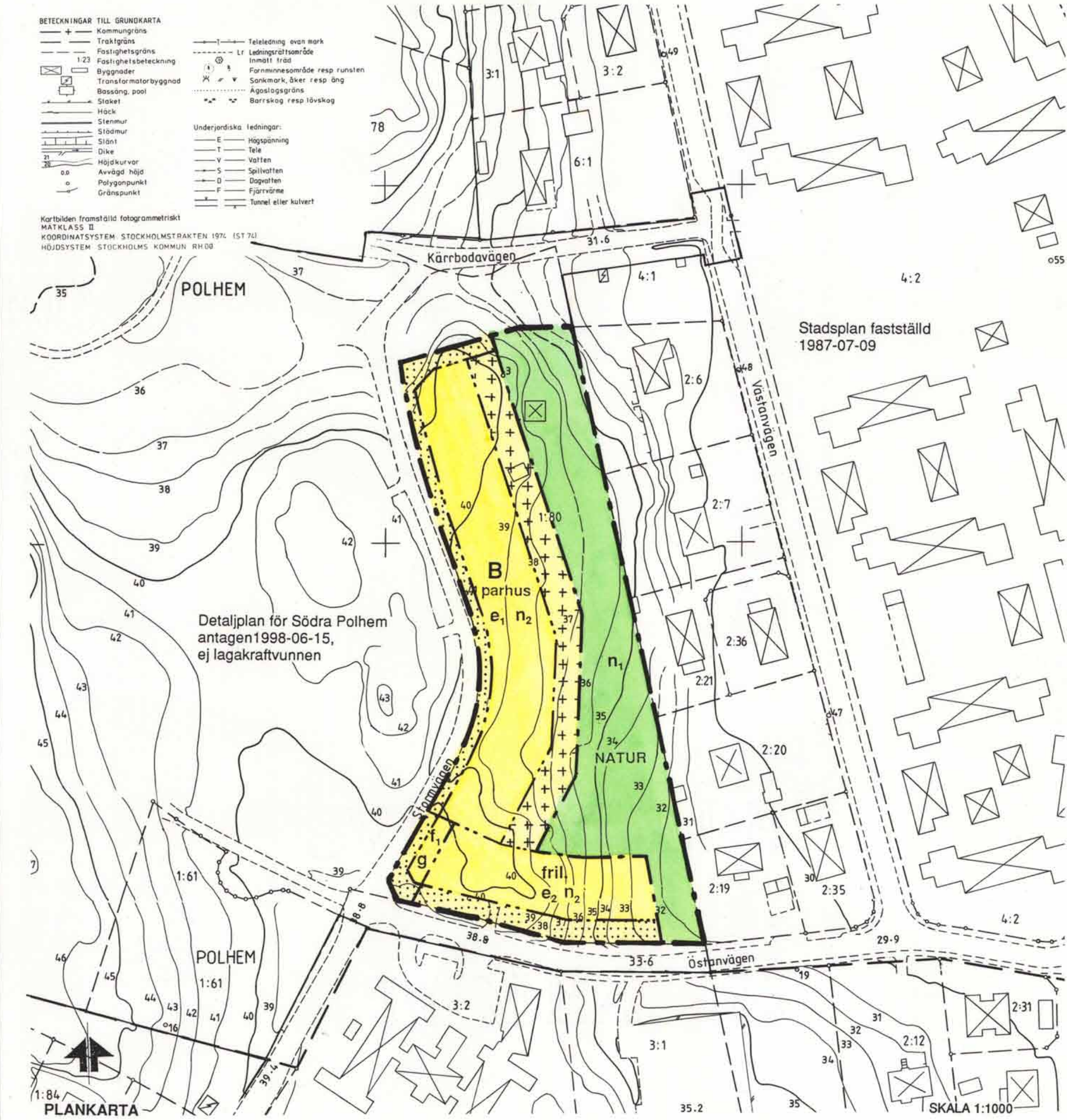
BEBYGGELSE
Utmed Stormvägen föreslås 10 lägenheter i parhus/kedjehus. Illustra-tionen är baserad på exploatörens egen skiss och ska ses som ett exempel på hur marken kan disponeras. Huset får vara två våningar mot Stormvägen men bara en våning mot bebyggelsen på Västenvägen. Syftet är att minimera risken för störande insyn för dem som bor på Västenvägen men samtidigt medge en rimlig storlek på de planerade bostäderna. Utmed Östenvägen föreslås fyra friliggande villor. De illu-strerade husen är placerade relativt nära gatan och blir en del av gaturummet, som även formas av staket, häckar och annan vegetation.

Bebyggelsen ska naturanpassas, d v s placeras med hänsyn till vege-tation och terräng så att stora sprängningar, schaktningar och utfyllnader undviks.

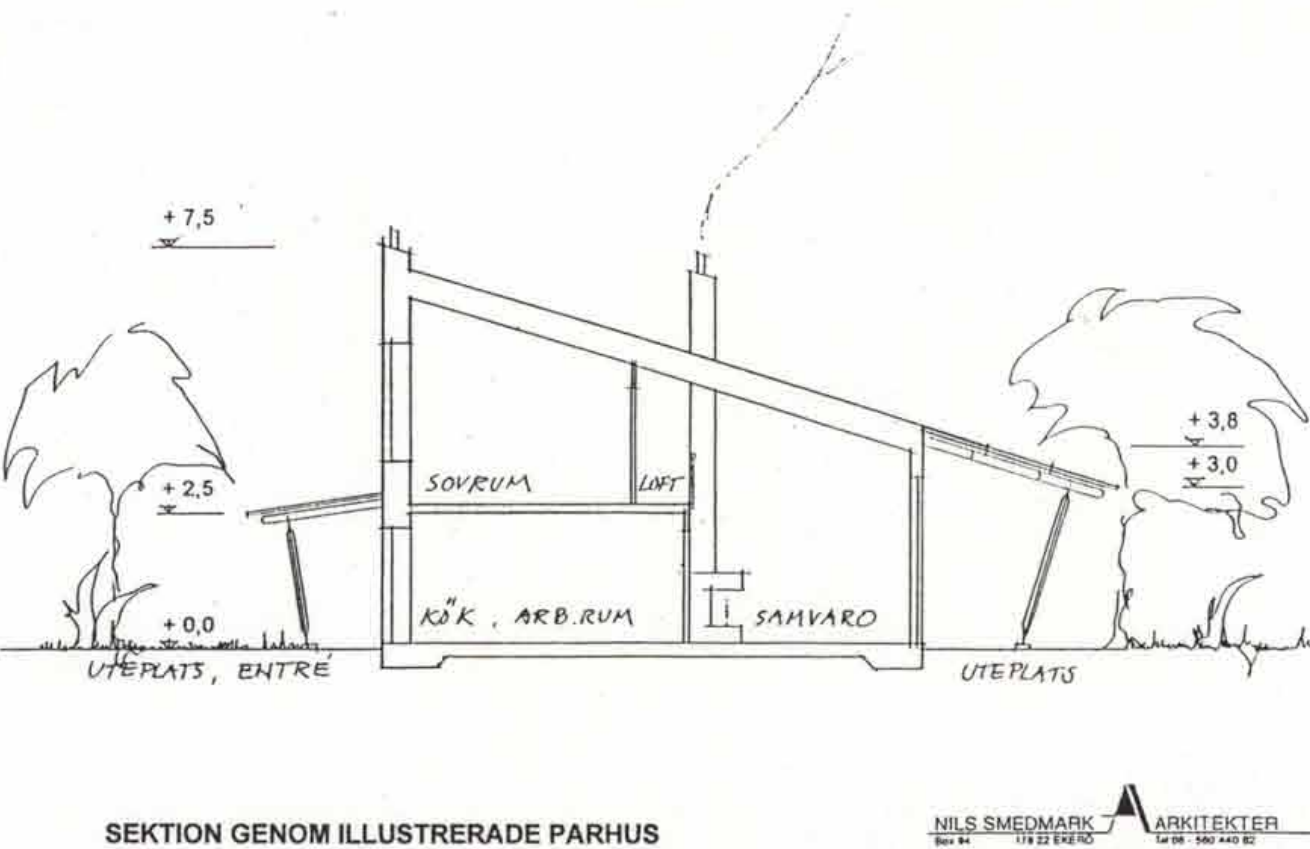
Inom planområdet ska finnas en s k miljöstuga, som ska vara gemensam för de planerade bostäderna både öster och väster om Stormvägen. Där ska man kunna lämna källsorterat avfall och sopor som varken komposte-ras eller återvinns. Den ska även rymma plats för en gemensam hushålls-avfallskompost. "Miljöstugan" ska anpassas till omgivande bebyggelse och avskärmas med plank och/eller vegetation mot bostäder.

GATOR OCH TRAFIK
Planområdet trafikförsörjs från Enköpingsvägen via Yrvädersvägen och Västenvägen samt Kärrbodavägen eller Östenvägen. Ingen gatemark ingår i planområdet. Stormvägen är i detaljplan för södra Polhem en väg på kvartersmark.

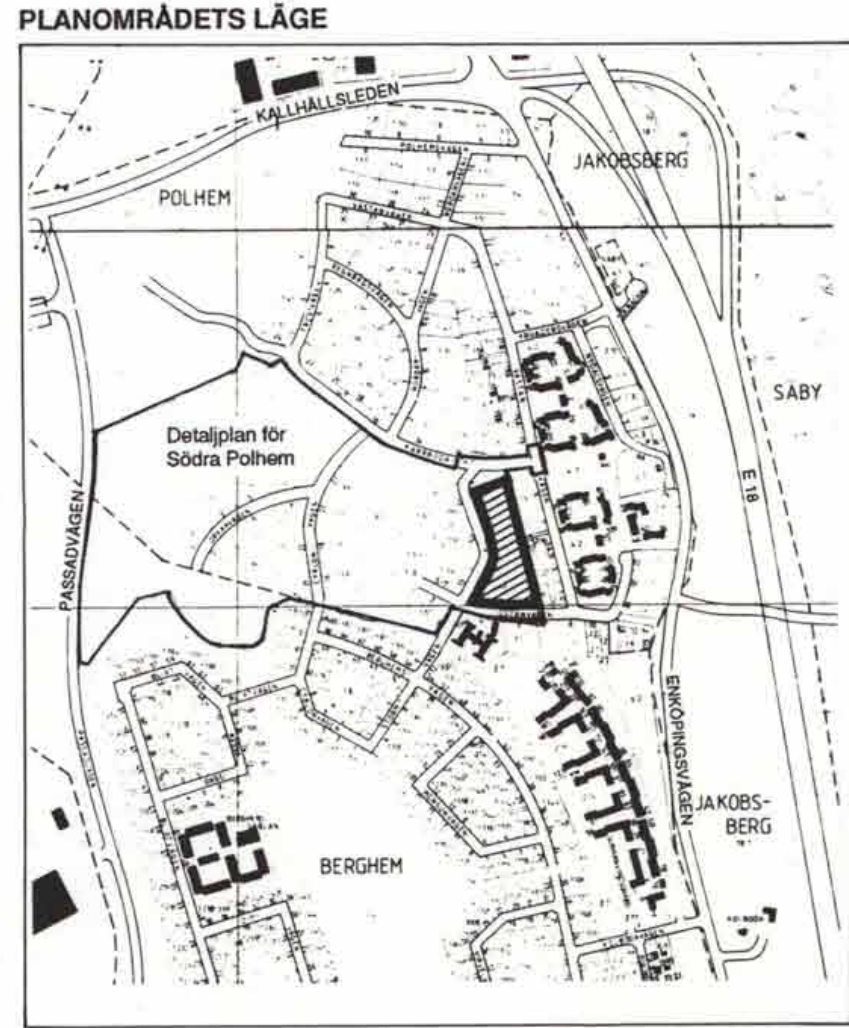
När planområdet ingick i detaljplanen för södra Polhem föreslogs att 24 lägenheter i flerbostadsvillor skulle byggas utmed Stormvägen. Jämfört med den användningen beräknas det nuvarande förslaget med parhus/ kedjehus innebära att trafikalkstringen från området minskar med ca 45 fordonsrörelser per dygn.



PLANKARTA



SEKTION GENOM ILLUSTRERADE PARHUS



PLANOMRÅDETS LÄGE

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller be-stämelsen inom hela planområdet. Endast angiven markanvändning och utformning är tillåten Gällande kvartersgräns i avstyckningsplan A 460404 utgår

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Gräns för gällande planer

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats
NATUR

Kvartersmark
B

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
n₁ Befintlig vegetationsridå ska bevaras. Stödplantering med buskar anpassade till den naturliga vegetationen ska göras

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea 1400 m², varav 350 m² för garage/carport/förråd. Största byggnadsarea per lägenhet 140 m² varav 35 m² för garage/carport/förråd
- e₂ Minsta tomtstorlek/tomtplats per bostad är 350 m². Största byggnadsarea inkl garage/förråd är 140 m² per tomt/tomtplats

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE OCH DISPOSITION

- n₂ Möjlighet till odling ska finnas inom tomt

PLACERING; UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bebyggelsen ska anpassas till terräng och värdefulla bergs- och vegetationspartier Souterrängvåning ska utföras där så är lämpligt med hänsyn till terrängen, såvida inte godtagbar terränganpassning kan ske på annat sätt Bebyggelsen ska vad avser färg, form och material utformas samstämt. Fasader ska utföras av trä, puts eller tegel. Bebyggelsens grundläggning ska utföras så att markeringreppen minimeras Befintlig vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning och skyddas under utbyggnadsskedet Etableringsytor ska minimeras och anordnas så att mark som ej ska exploateras skyddas

- parhus Parhus/kedjehus. Högst två våningar mot väster (Stormvägen), högst en våning mot öster. Takkupor endast mot väster. Utöver två våningar får vind inte inredas. Taklutning pulpettak/sadeltak med förskjutet taknock högst 25°. Taklutning sadeltak med symmetrisk taknock högst 38°. Utrymme för två bilplatser ska finnas på varje tomt/tomtplats
- fril. "Miljöstuga", parkering och yta för trädgårdsavfallskompost ska finnas. Byggnadens utformning, färg och material ska anpassas till omgivande bebyggelse. Avskärmning med vegetation och/eller plank ska ske
- f₁

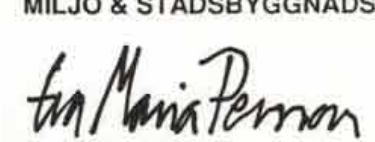
Utrymme för mellanlagring av återvinningsbara material ska finnas i eller i omedelbar anslutning till varje bostadslägenhet Dagvatten ska omhändertats lokalt där så är möjligt Endast snålspolande armatur får installeras. Genomströmningen får vara högst 0,2 l/sek, för tvättställ 0,1 l/sek. WC får förbruka högst 4 l/spolning Energiförbrukning i el för värmpump får ej överstiga 75% av energinormen enligt Boverkets byggregler. Kraven på ventilation enligt BBR ska uppfyllas Vattenburna system för uppvärmning ska installeras Uppvärmning genom enskild fastbränsleanläggning får inte ske Markradonförekomst ska undersökas och grundläggningsmetoder anpassas efter resultatet

Ekvivalent ljudnivå får ej överstiga 55 dBA utanför fasad och ej 30 dBA inomhus i bostadsrum. Ljudnivån från fläktar och andra anordningar får ej överstiga 40 dBA på rekreationsytor, (45 dBA med maxfart). Naturvärdsverkets riktvärden för luftkvalitet får ej överskridas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft

Denna plan gäller endast under förutsättning att "detaljplan för södra Polhem, del av fastigheten Polhem 1:1 m fl" vunnit laga kraft

KARTA 1 (1)	
 Detaljplan Plankarta med bestämmelser, illustration	GODK.
SAMRÅD 1997-08-28	
UTSTÄLLNING 1998-01-29	
REV.UTSTÄLLN. 1998-11-05	BH
REVIDERAD	
ANTAGEN 1999-05-03	BH
LÄNST. BESLUT 1999-05-27	BH
LAGA KRAFT 1999-06-03	BH
MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET  Eva Maria Persson plan- och byggchef	PLANHANDLINGAR Plankarta Illustration  Barbro Malmid planarkitekt P 10/98 J