

BESKRIVNING

till detaljplan för arbetsområde vid Enköpingsvägen, VÄRMEVÄGEN, del av fastigheten Jakobsberg 18:1 och Säby 3:15 m fl i Järfälla kommun, Stockholms län.

HANDLINGAR

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområde, läge och areal

Planområdet ligger i Jakobsberg mellan Enköpingsvägen och E 18 ca 1 km nordost om centrum. Inom området, som till större delen är skogbevuxet, finns en bensinstation och ett värmeverk. Arealen är knappt 13 ha.

Markägare

Marken ägs av Järfälla kommun. Fastigheten Säby 3:15 disponeras av AB Svenska Shell med arrendekontrakt och Säby 3:16 av Järfälla Energi AB med tomträtt.

Äldre planer

Ett skissförslag till dispositionsplan för arbetsområden mellan E 18 och Enköpingsvägen upprättades 1985-01-22. Byggnadsnämnden beslöt 1985-09-26 att denna plan ska ligga till grund för nya detaljplaner inom området.

För södra delen av planområdet gäller stadsplaner fastställda 1971-06-16, 1968-02-05 samt 1976-07-14.

Längs Enköpingsvägen gäller byggnadsplaner fastställda 1961-03-06, 1953-04-25 och 1959-08-21.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslöt 1987-08-27 om upprättande av detaljplan för området i enlighet med den nya plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 juli 1987.

Före lagens ikraftträdande, under perioden december 1986 - februari 1987, remissbehandlades ett tidigare förslag till stadsplan för området. Genom byggnadsnämndens beslut 1988-08-25 har detta planområde utvidgats i sydlig riktning fram till Viksjöleden - Enköpingsvägen.

Geotekniska förhållanden

Huvuddelen av området består av berg och morän. I den norra delen, som ej är skogbevuxen, är grundförhållandena sämre med uppfyllnadsmaterial på lera.

Ledningssystem

El, vatten och avlopp samt fjärrvärme är utbyggt i områdets södra del. I norr finns en elledning längs vägen till Tånglöt, Järnafältet. Tele-kabel finns längs Enköpingsvägen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planförslagets huvudsyfte är dels att följa dispositionsplane-skissens intentioner att utnyttja marken mellan E 18 och Enköpingsvägen som arbetsområde i kombination med bevarad naturpark, dels att uppföra bullerskydd längs de nämnda trafiklederna. En av utgångspunkterna för utformningen av planförslaget är att på ett attraktivt och blickfångande sätt annonsera Järfälla mot E 18 och där ge utrymme för en sammanhållen profilskapande bebyggelse på den västra sidan om motorvägen. Miljöfrågorna har studerats och analyserats i en miljökonsekvensbeskrivning daterad 1989-04-21.

Bebyggelse

De föreslagna områdena för industri och kontor avses för verksamheter som inte medför störningar för omgivningen.

Med hänsyn till läget vid E 18 och nära befintlig bostadsbebyggelse ställs höga krav på byggnadernas arkitektoniska utformning, gruppering, fasadutformning och material. Ett samspel eftersträvas mellan den nya bebyggelsen och bevarade skogspartier utefter trafikstråken. Vid byggnadernas placering och utformning ska hänsyn tas till trafikbuller och ventilation anordnas med hänsyn till risk för luftföroreningar från vägtrafik. Planbestämmelserna ger stöd för ovanstående krav på bebyggelsens utformning.

Den tillåtna byggnadshöjden för kontors- och industribebyggelsen varierar i huvudsak från 3 till 6 kontorsvåningar. Undantagsvis medges på industritomterna glasad galleria/utställningshall eller takkonstruktion, som är högst 6 meter högre än tillåten byggnadshöjd.

Beträffande tomt nr 3, som har speciella förutsättningar med relativt begränsad tomtyta och byggnadsrätt och med läge intill E 18, betonas särskilt vikten av att nybyggnad ges en arkitektoniskt och kvalitetsmässigt högklassig utformning.

På tomt nr 4 söder om befintligt värmeverk är byggnadsrätten maximerad till en byggnadshöjd motsvarande 7 kontorsvåningar inklusive eventuell utställningshall eller liknande.

På den nordligaste tomten ska huskropparna vara sammanbyggda för att åstadkomma bullerskydd intill motorvägen för villabebyggelsen väster om Enköpingsvägen.

Byggnaderna på industritomten nr 2 norr om befintlig bensinstation föreslås med hänsyn till terräng och byggnadsvolymer placerade med bottenvåningens nivå på ca + 29,5 över grundkartans nollplan.

Detaljplanen har utarbetats i samråd med olika intressenter, men arbetsområdets framtida nyttjare kan ej definitivt anges vid planens upprättande. Planillustrationen baseras på skisser från Höjer & Ljungqvist Arkitekter, Zenit Ingenjör- och Arkitektkontor AB, AB R Lundberg samt Borgströmgruppen Arkitekter AB.

Vegetation

Intill vägarna och byggnadstomterna föreslås att sammanhängande skogspartier och träddungar bevaras. I områdets norra del föreslås nyplantering av träd och i söder intill Enköpingsvägen komplettering av det befintliga trädbeståndet.

Trädinventering har utförts på delar av tomterna 3 och 4. För tomterna ges i detaljplanen bestämmelse om skyldighet till vegetationsåtgärder. För tomt 4 gäller krav på marklov för trädfällning.

Trafik, parkering

De föreslagna tomterna ansluts till Enköpingsvägen dels direkt, dels via lokalgatan Värmevägen.

Enköpingsvägens standard föreslås förbättrad vid tillfarterna och de befintliga busshållplatserna byggs om. Värmevägen föreslås förlängd och dess anslutning till Enköpingsvägen flyttas ca 80 meter söderut.

Parkering förutsätts ske på tomtmark. I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas behovet av parkeringsplatser, markparkering respektive garageplatser, på respektive tomt vid maximal exploatering. Parkeringsnorm 22 P-platser per 1000 m² BTA.

För motorvägen störande ljusskyltar tillåts ej med hänsyn till trafiksäkerheten.

Buller

En särskild bullerutredning har gjorts med uppmätning av dagsaktuella trafikflöden vid Brf Aspnäs, kompletterad med beräkning av bullernivåer då planen är genomförd. Av denna framgår att norra delen av planområdet kräver bulleravskärmning medan södra delen inte gör det vad avser befintlig bostadsbebyggelse utefter Enköpingsvägen. Bullernivåerna kommer att ligga under rekommenderade tal för befintlig miljö i den statliga trafikbullerutredningen, TBU, SOU 1975:56. Uppmätta bullernivåer redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Bullerskydd föreslås längs Enköpingsvägens västra sida och längs E 18:s norra del. Föreslagna byggnader längs E 18 ger dessutom visst bullerskydd för villabebyggelsen vid Enköpingsvägen. Utformningen av bullerskyddsåtgärder ska ske i samråd med vägförvaltningen.

Kommunala ledningar

Området kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp, el och fjärrvärme. Befintligt dike i norr ersätts av kulvert för dagvatten från bullervallen väster om Enköpingsvägen fram till E 18.

Planeringstal

Planområdet är knappt 13 ha. Föreslagna nya industri- och kontorsområden ca 3,7 ha. Uppskattad bruttoarea, med huvudsakligen kontor, ca 30 000 m². Planens exploateringstal är 1,0 för industritomterna och 1,3 för kontorstomten.

Genomförandetid

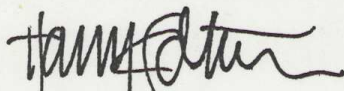
Planens genomförandetid föreslås bli 10 år.

Samråd

Samråd har genomförts under tiden 29 december 1988 - 20 februari 1989. Samrådsredogörelsen är daterad 1989-03-28. En samrådsbroschyr utdelades till samtliga hushåll i brf Aspnäs och till villaägarna intill planområdet.

Vid upprättande av samrådsförslaget och utställningshandlingarna har Lennart Sandin ark SAR medverkat som konsult.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 24 augusti 1989.



Harry Edström
Planchef

Tillägg

Planförslaget har ändrats enligt beslut i byggnadsnämnden 1989-12-07. Ändringarna är föranledda av inkomna erinringar under utställningstiden och avser följande:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd på tomt 4 har minskats från +50,0 m till +47,0 m.
- Beteckningarna bullervall respektive bullerplank har ersatts med bullerskydd.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 7 december 1989.



Harry Edström
Planchef

LAGA KRAFT
Datum
Sign