



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

TALLBOHOVS GÄSTHEM, fastigheten Jakobsberg 34:6 m fl
i Jakobsberg, Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Samrådsredogörelse, daterad 2000-04-12
- Särskilt utlåtande, daterat 2000-08-15

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Tallbohovs gästhem så att fler lägenheter kan skapas och så att det blir en modern och funktionell enhet för vårdboende. Bostadsytorna utökas genom att olika delar av byggnaden byggs på med en och två våningar. Totalt kan ca 90 lägenheter inrymmas. I detaljplanen ändras användningen från tomt för allmänt ändamål till tomt för bostäder. Mark och byggnad avses övergå från kommunalt till privat ägande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Snapphanevägen i Tallbohov och omfattar fastigheten Jakobsberg 34:6 samt en mindre del av Jakobsberg 18:1. I norr gränsar området mot Snapphanevägen, i söder mot Tallbohovs förskola, i öster och väster mot flerbostadshusbebyggelse. Planområdets areal uppgår till drygt 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Järfälla kommun. Avsikten är att marken ska övergå i privat ägo i samband med ombyggnaden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Både i kommunens gällande översiktsplan 1990-2010 och i förslaget till ny översiktsplan ligger gästhemmet inom ett större område markerat för bostäder.

Gällande och angränsande planer

I gällande stadsplan, S 69 01 28, får fastigheten Jakobsberg 34:6 användas för allmänt ändamål. Jakobsberg 18:1 är parkmark. Planområdet gränsar i väster till stadsplan S 63 07 12, som anger bostäder, och i söder mot stadsplan S 73 10 11, som anger allmänt ändamål, idag en förskola.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 1999-10-11 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att förändra detaljplanen för Tallbohovs gästhem.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR - FRIYTOR

Gästhemmet ligger i en västvänd sluttning. Tomten är delvis utfylld, vilket medfört slänter mot väster och söder. I övrigt finns inga stora nivåskillnader. Väster om byggnaden finns en uteplats med pergola och damm, en syrénberså samt en öppen gräsyta med mindre lövträd. Gästhemmet gränsar till ett större allmänt parkrum.

Vid ombyggnaden kommer det att skapas fler möjligheter att från olika delar av byggnaden komma ut på tomten, vilket underlättar utevistelse för de boende. Vissa schaktnings- och markarbeten kommer att krävas. Tomten avses kompletteras och planeras enligt kommunens önskemål.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Tallbohovs gästhem

Gästhemmet uppfördes i slutet av 60-talet och har sedan dess använts för äldreboende. Idag finns här ca 75 lägenheter. Byggnadens olika delar varierar i höjd mellan en och tre våningar.

Gästhemmet är i stort behov av ombyggnad och upprustning för att bli en modern och funktionell anläggning för vårdboende. Antalet platser behöver utökas. Idag ägs gästhemmet av kommunen men inför ombyggnaden avses det övergå i privat ägo.

Förslaget är, att förutom inre ombyggnader, utöka bostadsytorna genom att en del av den nuvarande entrébyggnaden byggs på *två* våningar och att den del av gästhemmet som vetter mot Tallbohovs förskola byggs på *en* våning. På detta sätt kan ca 15 lägenheter tillkomma, vilket betyder ca 90 lägenheter totalt.

Utöver de nya våningsplanen kommer byggnaden att kompletteras med burspråk och balkonger och de platta taken kommer att ersättas av sadeltak. Förändringarna bedöms bli positiva för byggnaden. Boende i närliggande flerbostadshus bedöms påverkas i mindre omfattning.

Gästhemmet planeras att i huvudsak ha äldre somatiskt sjuka samt dementa personer som boende, men byggnaden projekteras så att den blir flexibel även för andra typer av vårdboende. Härutöver planeras att även dagverksamhet, kök, matsal m m ska finnas. Kommunen kommer även i fortsättningen att ha det yttersta ansvaret för den verksamhet som ska bedrivas.

SKYDDSRUM

Området ligger inom hemskyddsområde 25. Befintliga skyddsrum måste bevaras.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik och angöring

Gästhemmet angörs från Snapphanevägen. Trafikmängden kommer inte nämnvärt att påverkas. Antalet varuleveranser och transporter bedöms förbli som idag.

Gästhemmets huvudentré behålls. En ny entréväg anläggs öster om byggnaden. För att ge utrymme för en funktionell, trygg och tilltalande entréväg föreslås att en del av parkmarken öster om gästhemmet övergår till kvartersmark.

Parkering

Parkeringsbehovet för personal och besökande ska tillgodoses på kvartersmark. Gästhemmet har idag ca 30 bilplatser. Ytterligare ca åtta platser bedöms täcka behovet efter ombyggnaden. Fem av dessa kan anordnas vid huvudentrén och tre-fyra vid den nya entrén.

Kollektivtrafik

Snapphanevägen trafikeras av buss 544 och servicelinjen, buss 551. Hållplats finns inte långt från gästhemmet. Busslinjerna passerar Jakobsbergs station med pendeltåg och bussterminal.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till befintliga ledningsnät för vatten-, dagvatten- och spillvatten i Snapphanevägen. I samband med ombyggnaden och de planerade markarbetena ska möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt inom fastigheten tillvaratas i största möjliga utsträckning.

Värme, el och tele

Fastigheten är idag ansluten till befintliga nät för fjärrvärme, el och tele. Under byggnadens närmare projektering får studeras om förstärkning/omläggning av befintlig elserviskabel på fastigheten behövs. Inom byggnaden kommer de befintliga installationerna för va, ventilation och el att bytas ut.

Avfall

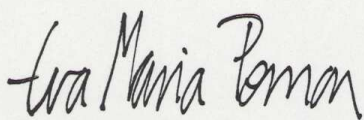
Hämtning av avfall sker idag varje dag. Efter ombyggnaden kommer ändamålsenliga soprum att finnas varvid hämtning endast behöver ske en gång i veckan.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Dagvatten**

Se rubrik "Vatten och avlopp".

Radon

Området tillhör inte kommunens högriskområden enligt översiktlig markradon-utredning för Järfälla kommun. Radonhalten inomhus har dock undersökts varvid förhöjda värden uppmätts i bottenvåningen. Vid ombyggnaden ska åtgärder för att komma tillrätta med detta vidtas.



Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Barbro Malmlof
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

TALLBOHOVS GÄSTHEM fastigheten Jakobsberg 34:6 m fl
i Jakobsberg, Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Programsamråd ägde rum 12-26 januari 2000 och samråd 6 mars - 3 april 2000. Efter samrådet har detaljplanen övergått från normalt till enkelt planförfarande. Planen var utsänd för underrättelse 16-30 maj 2000. Stadsbyggnadsnämnden beräknas fatta beslut om antagande i augusti 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för om- och tillbyggnad av gästhemmet, markarbeten, utemiljö, ny entréväg med vändplan samt anläggandet av ytterligare parkeringsplatser inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen avser att upprätta köpekontrakt och hyresavtal med den blivande fastighetsägaren. Såväl köpekontrakt som hyresavtal ska godkännas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Jakobsberg 34:6 föreslås utvidgas med parkmark från Jakobsberg 18:1 för att en lämplig angöring på fastighetens östra sida ska kunna anläggas.

Ledningsrätt

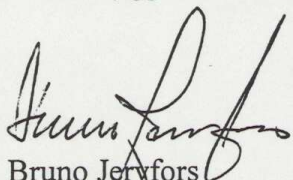
Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning inom u-område bibehålls.

TEKNISKA FRÅGOR**Ledningar**

Fastigheten är idag ansluten till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el, tele och fjärrvärme. I samband med ombyggnaden av gästhemmet och planerade markarbeten ska möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvattnet tas tillvara. Vid byggnadens närmare projektering får studeras om förstärkning/omläggning av befintlig elserviskabel på fastigheten behövs.

Byggbuller

Under byggtiden får naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Barbro Malmlof
Planarkitekt