

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för Östra Polhem, omfattande fastigheterna Polhem 2:32, 4:1, Berghem 3:2, Jakobsberg 18:1, Säby 4:1 m fl i Järfälla kommun, Stockholms län.

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
Översiktskarta utvisande planområdets läge
Fastighetsförteckning
Översiktlig geoteknisk undersökning (VIAK 860411)
Programutredning för hyreshusområdet Östra Polhem (860918)

PLANDATA

Lägesbeskrivning, areal

Området är beläget vid Enköpingsvägen väster om E 18 och söder om dess avslutning till Kallhällsleden. Arealen är ca 11,8 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

Området utgör ett miljömässigt problemområde genom avsaknad av kommunalt avloppsnät och förorenade dricksvattentunnar. Den kommunala målinriktningen är att aktuellt område skall VA-försörjas år 1987. I bostadsförsörjningsprogrammet 1986-1990 finns upptaget 100 lägenheter i flerbostadshus 1987-1988. För området öster om Enköpingsvägen finns dispositionsplan, godkänd av byggnadsnämnden.

Planläggningen utgör en första etapp av en framtida planering av Polhem med bl a fortsatt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. En översiktsplan finns uppgjord i anslutning till programutredningen.

Gällande planer

För området gäller avstyckningsplaner fastställda 32-10-25 respektive 46-04-04 och byggnadsplan fastställd 46-09-30. För viss del saknas fastställd plan. Byggnadsförbud råder för större delen av planområdet.

Befintliga förhållanden

Området består av en i huvudsak obebyggd dalgång i kommunens ägo och avgränsas av ett befintligt småvägssystem: Nydalsvägen och Västansvägen. Enskilt ägda villatomter kringgärdar dalgången. Utförd geoteknisk undersökning redovisar dels mark med lera av måttligt djup, dels berg respektive morän. I dalgången bör källare ej utföras på grund av den höga grundvattennivån.

PLANFÖRSLAGET

Allmän uppläggning av planförslaget

Flerbostadshusen förläggs till dalgången mellan Nydalsvägen och Västanvägen. I programutredningen redovisas tre tänkbara sätt att genomföra detta på, men planförslaget ger utrymmen för flexibilitet och därmed även andra sätt att utforma kvarteret ifråga. Villakvarteret väster om kan bli föremål för en försiktig förtätning. Delvis gäller det även det östra kvarteret närmast väster om Enköpingsvägen. Delvis behålls befintliga väglägen, men det blir en ny infart från Enköpingsvägen, som även kommer att nyttjas för den fortsatta planeringen bl a norr om planområdet. Även vad gäller planintentionerna hänvisas till programutredningen för närmare upplysningar i de överväganden som gjorts.

Exploatering

Kvarteret i dalgången bebyggs med tvåvånings flerbostadshus. Enligt programutredningen bör en uppdelning ske i två områden med friyta emellan. Om så bedöms lämpligt kan en befintlig villa och en äldre lada därstädes sparas för gemensamt bruk. Husen bör göras måttliga i storlek och med god markkontakt.

Antalet lägenheter beräknas bli 100 med fördelningen 40 % 2 rok och mindre, 25 % 3 rok och 35 % 4 rok och större. Dessutom tillkommer öster om den nuvarande Nydalsvägen ett kvarter med plats för ett 20-tal lägenheter.

Kvarvarande villafastigheter kan i allmänhet delas. De nya tomterna blir relativt stora och tillåter delar av skogsterrängen att bli kvar. För att ytterligare underlätta sådana strävanden kan medges att bebyggd tomt får delas så att de nya tomterna blir olika stora, exempelvis, att en 1800 m² stor fastighet delas till en tomt om 1200 m² och en om 600 m².

För hörntomten närmast den nya infarten medges verksamhet av sådan karaktär att närboende ej störs av verksamheten eller trafiken till denna. Huruvida handel skall tillåtas görs beroende av byggnadsnämndens prövning.

Ett kvarter mellan Enköpingsvägen och E 18 tas med som område för småindustri och kontor. Kvarteret ligger i en svacka mellan två bergknallar. I första hand bör det bebyggas med en långsträckt byggnad av sådan längd och höjd, att det ger dområdet innanför bullerskydd mot trafiken på E 18, i annat fall utförs skärm. På terrängens utseende blir avståndet mellan kvarteret och motorvägen relativt litet, dock är nivåskillnaden stor. För att trygga trafiksäkerheten bör det inte komma bländande ljus från byggnaden eller anordningar på tomten. Exempel på olämpliga åtgärder kan vara utskjutande, upplysta glaspartier, skyltar med direktverkande ljus samt gårdsbelysning. Därför intas en bestämmelse som ger byggnadsnämnden möjlighet att förhindra olämplig utformning.

I gränsområdet mot flerbostadshus respektive gruppvillaområde i söder reserveras en tomt för barnstuga för 3 å 4 avdelningar intill en befintlig park med bollplan.

Exploateringsgrad

Lämpligt högsta antal lägenheter i flerbostadshus 120 st.

Lämpligt antal enfamiljshus 30 st inkl befintliga.²

Tomtmark för småindustri 0,9 ha. Bruttoarea 7000 m².

Vägar, trafik och parkering

Det nuvarande vägnätet i Östra Polhem upprustas med vissa ändringar. Utfart sker mot Enköpingsvägen. Förbindelsen med Berghem (Stormvägen) ändras till cykelväg.

Gång- och cykelvägen vid bostadsområdet Nydal förlängs norrut genom Östra Polhem till Kallhällsleden.

Övergångsstället vid Enköpingsvägen i områdets södra del ersätts av gångtunnel som beräknas bli byggd senast i samband med att planerat industriområde öster om Enköpingsvägen exploateras.

Nya lägen för busshållplats föreslås.

Bullerplank

Bullerskyddande plank till en höjd av 1,5 meter föreslås intill Enköpingsvägen i de lägen där vägen gränsar till renodlat bostadsområde (med beteckningen B). I det läge där småindustri föreslås tillgodoses skyddsbehovet genom utformningen av bebyggelsen.

Den nya flerbostadsbebyggelsen planeras utifrån den förutsättningen att här beskrivet plank mot Enköpingsvägen utförs i anslutning till bebyggelsens uppförande.

Bullerdämpande åtgärder vid E 18, har beskrivits under rubriken exploatering, kan åstadkommas med hjälp av industribyggnad/kontor placerad mellan angränsande höjder norr och söder om tomten. Alternativt utförs plank intill E 18.

Kommunalt vatten, avlopp och uppvärmning

Den första etappen av kommunens utbyggnad av vatten- och avloppsnät motsvarar stadsplaneskissens område.

I samband med VA-utbyggnaden kommer diket i dalgångens mitt att läggas igen.

Uppvärmning av flerbostadshusen är planerat att ske genom vattenburet system, i första hand med värme från kommunens fjärrvärmenät. Utredning pågår.

GENOMFÖRANDE

Kommunen planerar att utföra väg- och ledningsutbyggnad våren 1987 - hösten 1987. Det kommunala bostadsföretaget Järfälla kommuns Fastighets AB (FAB) påbörjar utbyggnaden med flerbostadshus i december 1987. De allmänna gång- och cykelvägar som löper genom flerbostadsområdet skall utföras genom FAB:s försorg och sedan genom avtal överlåtas till kommunen och läggas under allmän skötsel. Reservatets bredd är tilltaget för att täcka in utrymmen för lyktstolpar, vattenavrinning, snö och fri sikt. Industriområdet öster om Enköpingsvägen exploateras när kommunen har intressent. Härvid skall iakttas att bullerskydd tillkommer enligt något av de här redovisade alternativen. Styckning av villafastigheter är frivillig.

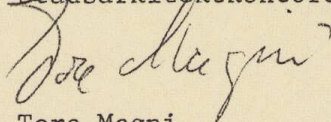
Vad gäller utformningen av flerbostadshusområdet är FAB:s avsikt att genomföra en totalentreprenadtävling. Med anledning härav har det bedömts kunna bli vilseledande, om en illustration på husplacering skulle ritas in på den laga kartan. I stället är det avsikten från byggnadsnämndens sida att ge berörda sakägare information och möjlighet att lämna synpunkter inför byggnadslovet.

SAMRÅD

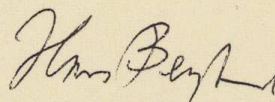
Inom planområdet liggande fastigheters ägare har inbjudits till samrådsmöten såväl våren som hösten 1986. Dessutom har förevarit en remiss av ett utdrag ur programutredningen jämte skiss till stadsplan hösten 1986. Med länsstyrelsen har förevarit särskilt samråd. I det föregående programarbetet har kommunen haft konsultmedverkan.

I programutredningen har Arkitekt Lennart Sandin medverkat.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 8 december 1986.



Tore Magni
Stadsarkitekt



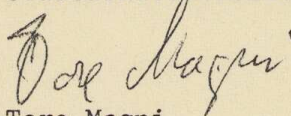
Hans Berglund
Planarkitekt

Tillägg

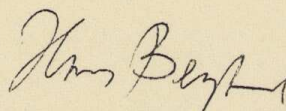
Planförslaget har ändrats på följande sätt med anledning av inkomna erinringar under utställningstiden:

1. Ändrade gränslinjer m m inom delen öster om Enköpingsvägen.
2. Ett ytterligare ledningsreservat läggs in.
3. Ett markintrång på Polhem 6:1 görs ej längre.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 16 mars 1987.



Tore Magni
Stadsarkitekt



Hans Berglund
Planarkitekt

Antagen av Järfälla kommunfullmäktige

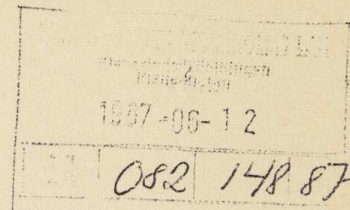
den 18 maj 1987 § 139



Sten Piehl

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för Östra Polhem omfattande fastigheterna Polhem 2:32, 4:1, Berghem 3:2, Jakobsberg 18:1, Säby 4:1 m fl i Järfälla kommun, Stockholms län.



§ 1

Planområdets användningMom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- c) Med Jmh betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Där så provas lämpligt får även medges handelsändamål.
- d) Med N betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.

Mom 2 Specialområde

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformator, pumpstation och därmed samhöriga ändamål.

§ 2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar

- Mom 1 På med u betecknat mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom 2 Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.

§ 4

Byggnadssätt

- Mom 1 Med f betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Sammanbyggnad av förrådsdel får ske.
- Mom 2 Intill ett avstånd av 35 meter från motorvägens yttre vägrens kant får inga anordningar finnas som med sitt ljussken kan störa motorvägstrafiken.

§ 5

Byggnads läge

På tomt som omfattar med f betecknat område skall byggnader placeras med hänsynstagande till befintlig trädvegetation och trädgårdar. Uthus eller andra gårdsbyggnader får uppföras i gräns mot granntomt.

§ 6

Exploatering av bebyggelseområde

- Mom 1 På med f betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 750 m^2 .
- Vid delning av bebyggd fastighet om minst 1500 m^2 får där så prövas lämpligt med hänsyn till befintliga förhållanden på fastigheten högst en av de nybildade tomterna ges en mindre storlek, dock ej mindre än 600 m^2 .
- Mom 2 Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea ovan mark i m^2 som siffran anger. Sådant område får icke delas i mer än en tomt.

§ 7

Exploatering av tomt

- Mom 1 Bebyggelse på tomt som omfattar med f betecknat område får icke uppta större sammanlagd bruttoarea ovan mark än 240 m².
- Mom 2 Av tomt som omfattar med Jm eller Jmh betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 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 II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,5 meter.
- b) Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- c) På med f betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- d) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Mom 3 Bullerskydd

Inom planområdet skall byggnader utformas med särskild hänsyn till trafikbuller.

§ 9

Utfartsförbud

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

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 8 december 1986.

Reviderat den 16 mars 1987.

Tore Magni

Tore Magni
Stadsarkitekt

Hans Berglund

Hans Berglund
Planarkitekt

Antagen av Järfälla kommunfullmäktige
den 18 maj 1987 § 139

Sten Piehl
Sten Piehl