



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen/Planarkitekt B Malmlof

1999-02-04

P 8/95 J

UNDERRÄTTELSE
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

1999 - 2 5 60

Detaljplan för
BRÄDGÅRDEN, fastigheten Jakobsberg 2:714
i Jakobsberg, Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Samrådsredogörelse 1999-02-04

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av en tätare småhusbebyggelse på fastigheten än de friliggande villor som gällande plan medger. Området föreslås nyttjas för högst tio lägenheter i tvåvånings parhus/radhus.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger intill Jakobsbergs Folkhögskola i västra Jakobsberg. Det omfattar större delen av fastigheten Jakobsberg 2:714 samt omgivande vägar, Grönvretsvägen och Lidvägen. I norr gränsar planområdet mot två privatägda villafastigheter. Planområdets areal uppgår till ca 4 400 m².

Markägförhållanden

Kvartersmarken inom området är privatägd. Vägarbunden tillhör Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan 1990-2010, antagen av kommunfullmäktige 1990, ingår planområdet i ett större område för bostäder där förtättningsmöjligheter kan utredas. Den föreslagna förtätningen överensstämmer även med intentionerna i samrådsförslaget till "Översiktsplan 98".

Gällande och angränsande planer

Området omfattas till största delen av byggnadsplan B 51-05-26. För en mindre del gäller byggnadsplan B 48-04-19. Planerna medger friliggande villor i två våningar och en minsta tomtstorlek på 750 m². Planområdet gränsar i sydväst till stadsplan S 74-06-06 och i övrigt mot ovanstående planer.

Övriga politiska beslut, tidigare planarbete m m

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1996-02-29, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Jakobsberg 2:714. Syftet var att möjliggöra byggandet av flerfamiljsvillor på fastigheten. Planarbetet avbröts dock sedan förekomst av markföroreningar konstaterats på fastigheten och kostnaderna för projektet av exploatören bedömts bli alltför höga. Planarbetet har nu återupptagits sedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet förändrats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är en relativt plan fastighet, svagt sluttande mot nordost. I tomtens nordvästra hörn finns ett markerat höjdparti. Tidigare byggnader är rivna och fastigheten står oanvänd. Lövsly dominerar vegetationen. Utmed Lidvägen finns två stora askar, som dock är i dålig kondition. För framtiden bedöms det som lämpligare att om möjligt ta tillvara delar av den nya vegetationen än att bevara askarna.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet gäller generellt att fyllnadsmassor överlagrar en siltig lera. Under leran följer sandig-siltig morän på berg, som centralt på fastigheten ligger på ca 2 meter. Fyllnadsmassorna har en mäktighet av 0,5 - 1 meter och utgörs främst av sten, grus och sand med visst inslag av tegel.

Radon

Se miljökonsekvensbeskrivning sid 5.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Fastigheten ligger i utkanten av ett villaområde, där gällande planer medger villabyggnad i två våningar. Den har tidigare nyttjats för handel med byggvaror. Fastigheten ligger i en fin, etablerad miljö, i gynnsamt väderstreck och nära service och kommunikationer. De störningar som finns kan bemästras.

Enligt planbestämmelserna får tomten bebyggas med högst tio lägenheter i parhus/radhus som fördelas på två parhus och två radhus med tre lägenheter i varje. Husen är placerade utmed gatan. Varje lägenhet har en egen tomtplats, mot trädgårdssidan finns uteplatser. Den sammanlagda tillåtna byggnadsarean är 1 000 m², varav 270 m² är avsedda för uthus och garage eller carport. Den blivande fastighetens areal uppgår till ca 3 150 m². Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Nivåskillnaden mellan Lidvägen och Grönvretsvägen tas upp med lägre stödmurar och slänt. På fastigheten

ska finnas plats för två bilar/lägenhet. Bebyggelsen bedöms ha en karaktär som passar väl in i omgivningen.

Kommersiell och offentlig service

På Folkhögskolevägen, ca 200 m från området, finns en närbutik. Större utbud av kommersiell och offentlig service finns i Jakobsbergs centrum, ca 700 m gångavstånd sydost om planområdet.

Närmaste förskolor är Mjölmarstugan, Vallvägens förskola och Olovslundskolans daghem, alla inom ca 700 m från planområdet. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Olovslundskolan, ca 600 m sydväst om området. Nibbleskolan är den närmast belägna högstadieskolan. Befintliga skolor och förskolor har kapacitet för de barn som kan tillkomma med den föreslagna bebyggelsen.

SKYDDSRUM

Området ligger inom hemskyddsområde 12. Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

FRIYTOR

Fastigheten är tänkt att rymma en mindre yta för gemensam lekplats. Kring Jakobsbergs Folkhögskola finns ett parkområde som är tillgängligt för allmänheten.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelnät

Området angörs från Viksjöleden via Folkhögskolevägen eller från Järfällavägen via Grönvretsvägen. Trafikmängderna är små. Folkhögskolevägen, Lidvägen och Grönvretsvägen är hastighetsbegränsade till 30 km/h. De tvära svängarna gör också att hastigheten genom planområdet blir naturligt låga. En separat gång- och cykelväg löper parallellt med Folkhögskolevägen. Lidvägen och Grönvretsvägen saknar gångbanor. Den föreslagna bebyggelsen beräknas alstra ca 40 enkelresor/dygn, vilket endast i mindre omfattning påverkar trafiken i omgivningen.

Befintliga vägar avses behållas med nuvarande profil och sektion. Vägområdet för Lidvägen och den södra delen av Grönvretsvägen måste dock utvidgas till 7,5 m resp. 7,0 m för att rymma dike, ledningar, stolpar, snöupplag etc.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska tillgodoses på kvartersmark. Utrymme för två bilplatser/lägenhet ska finnas på fastigheten.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns vid Kärrvägen, ca 350 m från området. Avståndet till Jakobsbergs station med pendeltågsförbindelser samt till bussterminalen är ca 600 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten- och spillvatten i Lidvägen och Grönvretsvägen. Dagvattenledningar finns inte utbyggda i området. Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt på fastigheten, alternativt fördröjas. Eventuellt överskott av dagvatten ska avledas till planerad kommunal dagvattenanläggning nordost om området.

Värme och el

Uppvärmningsform bestäms av varje enskild byggherre eller fastighetsägare i samråd med energileverantörer. Vattenburna system bör installeras, eftersom det ger en framtida flexibilitet vad gäller alternativa energikällor för uppvärmning.

Avfall

Hämtning av sopor kan ske vid varje bostad. Återvinningsbart avfall lämnas till återvinningsstationer utanför planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Luftföroreningar

Området ligger på ett avstånd av mer än 100 m från Viksjöleden. Halterna av koloxid och kvävedioxid bedöms inte överstiga Naturvårdsverkets riktvärden.

Dagvatten

Se *Vatten och avlopp* ovan.

Markföroreningar

På fastigheten har tidigare funnits en brädgård. Färdigimpregnerade trävaror har lagrats inom fastigheten. Brädgårdsverksamheten avslutades 1988. Med anledning av förslaget till bostadsbebyggelse på platsen har en utredning, "Riskbedömning och åtgärdsförslag med anledning av föroreningar i mark", daterad 1997-01-09, utförts. Mätresultaten visar att förhöjda halter av de typiska impregneringsmetallerna koppar, krom, zink samt arsenik förekommer sporadiskt i ytliga jordlager (ned till ca 0,3 m djup). I en provgrop konstaterades förhöjda halter av främst arsenik på drygt 1 meters djup. Arsenik betraktas som den allvarligaste föroreningen på fastigheten och är dimensionerande för efterbehandlingsåtgärder.

Innan marken kan bebyggas med bostäder ska jorden inom fastigheten saneras. Arsenikhalten i jordens ytskikt och intill ett djup av 1 meter ska ej överstiga 15 mg/kg TS, efter slutförd markplanering. På större djup än 1 meter ska jordens arsenikhalt ej överstiga 40 mg/kg TS. Angivna halter ska gälla som ett medelvärde för en jordvolym med en areal av 50 m² och mäktighet av 0,5 m. Preliminärt kan efterbehandling av den förorenade jorden utföras genom jordtvättning eller deponering.

Riktvärdet 15 mg/kg TS överensstämmer med Naturvårdsverkets preliminära riktvärden för känslig markanvändning (bostäder). Det grundar sig på risken att människor kommer i kontakt med föroreningen genom t ex grävning, trädplantering, odling etc. Riktvärdet 40 mg/kg TS gäller för yttlig jord i områden med t ex indu

strimark. Om detta värde följs ska inga störningar på t ex växtligheten uppstå. Innan efterbehandling påbörjas ska ett kontrollprogram utarbetas i samråd med miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån från trafik på Viksjöleden understiger 55 dBA inom planområdet, enligt "Vägrafikbullerutredning för Järfälla kommun", daterad juli 1997. Även bullret från Järfällavägen beräknas understiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå med prognos för trafikmängder år 2005.

Tågtrafiken på Västeråsbanan beräknas ge upphov till maximala ljudnivåer på 75-80 dBA inom planområdet (år 2005), enligt bullerutredning för "Västeråsbanan delen Lunda Jakobsberg- Kallhäll", daterad 1996-12-12. Den ekvivalenta ljudnivån från tågtrafiken understiger 55 dBA för större delen av fastigheten. Den nordöstra delen av tomten ligger strax över 55 dBA.

I planbestämmelser regleras högsta ekvivalenta och maximala ljudnivåer från väg- och tågtrafik. Ekvivalentnivån från vägtrafik får inte överstiga 55 dBA vid bostadsfasad; ekvivalentnivån från tågtrafik får inte överstiga 55dBA vid uteplats. Inomhus i boningsrum får ekvivalentnivån vara högst 30 dBA. Maximal ljudnivå får vara högst 45 dBA inomhus nattetid i boningsrum och högst 70 dBA vid uteplats. Kraven i planen överensstämmer med de av riksdagen 1997 antagna riktvärdena för trafikbuller. Avskärmningen av uteplatser måste uppmärksammas vid planeringen av bostäderna.

Trafik

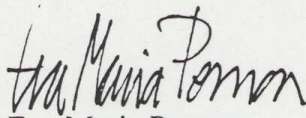
Utbyggnaden av området med tio lägenheter förväntas alstra ca 40 resor/dygn, vilket innebär att trafikmängderna även i fortsättningen blir små. På grund av vägarnas utformning med skarpa svängar torde hastigheterna bli naturligt låga. Folkhögskolevägen, Lidvägen och Grönvretsvägen har hastighetsbegränsning till 30 km/h.

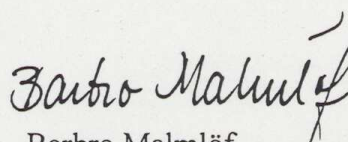
Radon

Med hänsyn bl a till att marken på fastigheten består av gamla fyllnadsmassor ska markradonundersökningar genomföras och bebyggelsens grundläggning anpassas till resultaten. Området tillhör inte kommunens högriskområden enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun, daterad 1997-03-06.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet gränsar till Jakobsbergs Folkhögskola, Jakobsbergs gård från 1600-talets mitt, som är en av Järfällas kulturhistoriska miljöer. Nivåskillnaden till skolans äldre byggnader skapar dock en naturlig barriär varför några strängare anpassningskrav för bebyggelsen inom planområdet inte ställs. Dock finns en allmänt formulerad bestämmelse om hänsynstagande till den kulturhistoriska miljön vid bebyggelsens utformning och färgsättning.


Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef


Barbro Malmlof
Planarkitekt



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovavd/Planarkitekt B Malmlöf

1999-02-04

P 8/95 J

UNDERRÄTTELSE
Enkelt planförfarande

1999 - 2 5 60

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
BRÄDGÅRDEN, fastigheten Jakobsberg 2:714
i Jakobsberg, Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses sändas ut för underrättelse under två veckor i mars 1999 och antas av stadsbyggnadsnämnden i april 1999.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för drift och underhåll av vägar samt nödvändiga allmänna anläggningar för vatten, dagvatten och spillvatten. Exploatören svarar för marksanering och enskilda anläggningar inom kvartersmark samt för utfarter till omgivande vägar.

Avtal

Kostnaderna för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske så att blivande fastighet/fastigheter inom planområdet stämmer överens med nya kvartersgränser. Avsikten är att endast en fastighet ska bildas men planen förhindrar inte en uppdelning på flera enheter. Inom område betecknat g ska möjlighet finnas att anlägga gemensamma ledningar. Gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas för dessa om den nuvarande fastigheten delas upp på flera ägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avgifter för anslutning till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt kostnader för fastighetsbildning, lagfart och marksanering står exploatören för. Detaljplanen föranleder inte sådana vägåtgärder att uttag av gatukostnader blir aktuellt.

Nödvändiga allmänna anläggningar för omhändertagande av dagvatten, se nedan under "Ledningar", bekostas av kommunen, liksom kantsten utmed Lidvägen för förhindrande av dagvattenavrinning in på fastigheten Jakobsberg 2:714.

Inlösen, ersättning

För planens genomförande krävs att kommunen löser in del av fastigheten Jakobsberg 2:714 för gatumark, såväl utmed Lidvägen som utmed Grönvretsvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, el och tele. Dagvattenledningar finns inte utbyggda i området. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom fastigheten, alternativt fördröjas. För omhändertagande av eventuellt överskottsvatten från fastigheten krävs utbyggnad av en dagvattenanläggning nordöst om planområdet.

Dokumentation och kontroll

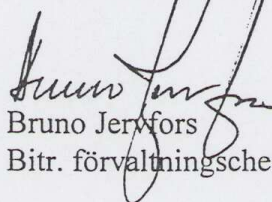
Fastigheten har tidigare nyttjats för brädgårdsverksamhet. En utredning, "Riskbedömning och åtgärdsförslag med anledning av föroreningar i mark", har utförts. Mätresultaten visar att förhöjda halter av impregneringsmetallerna koppar, krom, zink och arsenik förekommer. Innan marken kan bebyggas med bostäder ska jorden inom fastigheten saneras av exploatören så att arsenikhalten i jordens ytskikt och in till ett djup av 1 meter ej överstiger 15 mg/kg TS efter slutförd markplanering. På större djup än 1 meter ska jordens arsenikhalt ej överstiga 40 mg/kg TS. Angivna halter ska gälla som ett medelvärde för en jordvolym med en areal av 50 m² och en mäktighet av 0,5 m. Ett särskilt kontrollprogram ska utarbetas i samråd med miljö- och stadsbyggnads-kontorets miljö- och hälsoskyddsavdelning innan efterbehandling påbörjas.

Byggbuller

Under byggtiden får naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Rosa Johansson
Roland Byström, Hans Quiding
Berth Westman, Mats Olsson


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef

Miljö- och hälsoskyddsfrågor
VA-frågor
Trafikfrågor


Barbro Malmlof
Planarkitekt