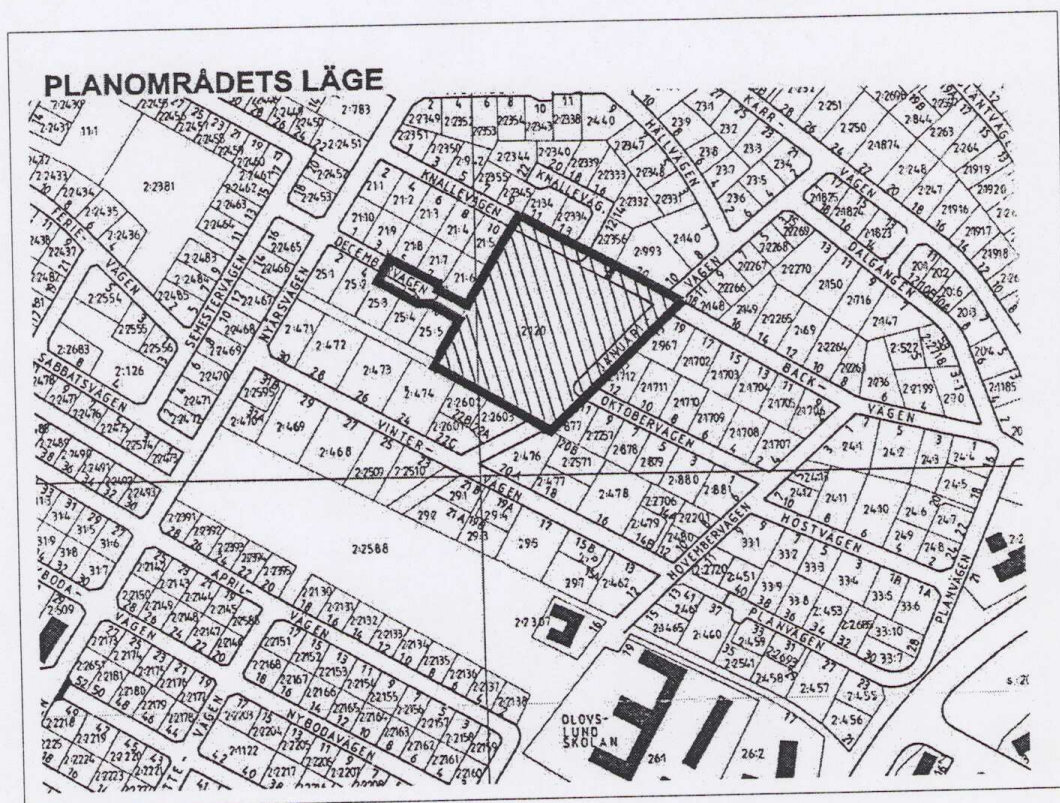




DETALJPLAN FÖR JANUARIVÄGEN

FASTIGHETEN JAKOBSBERG 2:120 m.fl.
JÄRFÄLLA KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

- PLANBESKRIVNING med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- genomförandebeskrivningen
- Plankarta med bestämmelser samt illustration med kort beskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att tillmötesgå önskemål om centralt och attraktivt belägna villatomter. Planen möjliggör byggnation av 10 villor. Planområdet har närhet till utbyggd infrastruktur samt social och kommersiell service. Planen innebär också att kommunen övertar privat park- och gatumark. Parkmarken ges i planen beteckningen natur. Kommunen har för avsikt att gångstigar ska anläggas för att

underlätta passage och öka nyttjandet av naturområdet för närrekreation . Ett mindre område som i tidigare plan illustrerades som parkering överförs till privat mark eftersom kommunen inte avser bygga ut p-platser.

PLAKATA

Läge

Planområdet ligger i västra Jakobsberg ca 1,2 km från Jakobsbergs centrum. Det avgränsas i norr och öster av Backvägen och Januarivägen. I söder och väster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,9 ha varav 1,5 ha idag utgör parkmark och 0,3 ha gatumark. Den föreslagna kvartersytan för bostadsbebyggelse utgör ca 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jakobsberg 2:120 som är privatägd samt del av Jakobsberg 2:2588 som ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010 redovisas området som grönområde. I utställningsförslaget till ny översiktsplan finns området med som exempel på möjliga platser för kompletteringsbebyggelse i befintlig bebyggelse.

Äldre planer

Planområdet omfattas av en stadsplan fastställd 1968-09-20 som anger park och gatumark. I förslaget till stadsplan ingick att gatu- och parkmarken enligt förordnande enligt 70 § byggnadslagen utan ersättning skulle tillfalla kommunen. Enligt beslut av Kungl. Maj:t undantogs denna mark från beslut om förordnande och gatu- och parkmarken har aldrig lösts in av kommunen.

Övriga kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav miljö- och stadsbyggnadskontoret 2000-04-16 i uppdrag att ändra detaljplanen från nuvarande parkmark till bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark- och vegetation

Planområdet utgörs av kuperad hållmark med tallar som växer direkt på berget inom den högst belägna delen centralt i området. I norrslutningen är skogen tät och består av gran och björk. Sydslutningen är täckt av ris, mossor och gräs. Från högsta punkten + 49 meter sluttar marken i alla väderstreck. Marken faller brantast åt nordost med ett mindre stup.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av berg och morän. Berget går i dagen inom en stor del av planområdet och övergår i blockrik morän i dess utkant. Infiltration av regnvatten inom området är därför svårt att klara.

Enligt översiktlig undersökning utförd av J&W bedöms området ligga inom normalradonmarks område. En tät betongplatta mot mark eller ett tätt bottenbjälklag i en krypgrund bedöms ge erforderligt markradonskydd. Innan utbyggnad ska kompletterande mätningar göras och val av grundläggningsmetod anpassas efter resultatet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

BEBYGGELSE

Bostäder

Planområdet är beläget i ett äldre uppvuxet villaområde med närhet till service och kommunikationer. Gällande planer medger friliggande villabebyggelse i en våning. Området är kuperat och många hus är utförda med souterrängvåning.

Planförslaget innebär att 10 friliggande enbostadshus kan uppföras inom området. Byggnaderna ska underordnas terrängens formation, släntning och sprängning ska minimeras. Byggnaderna bör utföras med suterrängvåning där terrängen medger alternativt får vind inredas. Tre föreslagna villor i hörnet Backvägen-Januarivägen föreslås uppföras i två våningar för att kompensera ett sämre läge ur solljus- och klimatsynpunkt. För dessa är vindinredning inte tillåten. Tomternas storlek varierar mellan ca 750-850 m². Tillåten byggnadsarea är 1/4 av tomtytan varav carport/garage/uthus högst får utgöra 50 m².

Kommersiell och offentlig service

På Folkhögskolevägen, ca 400 meter från området finns en närbutik. Större utbud av kommersiell och offentlig service finns i Jakobsbergs centrum ca 1,2 km sydost om planområdet.

Närmaste förskolor är Vallvägens förskola och Olovslundsskolan daghem inom 300 meter från planområdet. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Olovslundsskolan ca 300 meter söder om området. Nibbleskolan och Viksjöskolan är närmast belägna högstadiesskolor. Befintliga förskolor och skolor bedöms ha kapacitet för de barn som tillkommer med den föreslagna bebyggelsen.

Tillgänglighet

Den föreslagna bebyggelsen ska enligt plan- och bygglagen utformas så att bostäderna är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. De enligt planen föreslagna gångstigarna kan inte uppfylla handikappkraven men innebär ändå en jämfört med idag förbättrad tillgänglighet till naturområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Lek för mindre barn förutsätts ske på tomtmark. Större barn kan leka i det naturparti som omges av bebyggelsen. Inom naturområdet får lekplatser och gångstigar anordnas. Befintliga stigar och nya stigar kan på sikt iordningsställas och grusas upp.

Naturmiljö

Inom gångavstånd nås Görvälns naturreservat med ostörd natur och möjligheter till friluftsliv.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Den norra delen av planområdet angörs från Knallevägen och Backvägen-Januari- vägen medan den södra delen angörs via en förlängning av Vintervägen. Trafik- mängderna på vägarna är små och tillkommande bebyggelse som alstrar ca 40-50 enkelresor per dygn bedöms endast i mindre omfattning påverka trafiken i området. Befintliga vägar avses behållas med nuvarande profil och sektion, dock kommer Vintervägen eventuellt förstärkas och breddas något i samband med att vägen förlängs och ledningar dras fram. Vintervägen förlängning avses få en bredd av ca 5 meter för att rymma dike, ledningar snöupplag etc.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Nyårsvägen och Novembervägen-Backvägen på cika 300 meters avstånd. Avståndet till Jakobsbergs station med pendeltågs- förbindelse och bussterminal är ca 1,2 km.

Parkering

Parkering tillgodoses på tomtmark för samtliga hus. På varje tomt ska utrymme för två bilplatser finnas.

Gång- och cykeltrafik

Inom naturområdet föreslås gångstigar iordningsställas för att underlätta passage mellan Januarivägen och Decembervägen samt ned mot Knallevägen. Avstäng- ningen mellan Knallevägen och Backvägen permanentas och utformas som gc- väg. Även gångstigen mellan Januarivägen och Vintervägen utformas som gc-väg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Områdets norra del kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten-, spill och dagvatten i Knallevägen-Backvägen. För södra delen av området krävs en utbyg- gnad av vatten-, spill-, och dagvatten i Vintervägen.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet har begränsad kapaci- tet. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom tomt- mark, alternativt fördröjas. Markförhållanden med mycket berg och lutande terräng försvårar dock detta.

Områdets norra del kan anslutas till befintliga ledningar för vatten och spillvatten i

Knallevägen-Backvägen. Områdets södra del kräver en utbyggnad av vatten, spill- och dagvattenledningar som bekostas av exploatören.

Värme

Anslutning till kommunens fjärrvärmenät är inte aktuellt.

El

Elförsörjning av den nya bebyggelsen kommer att ske från befintlig transformatorstation vid Januarivägen medan bebyggelsen i Vintervägens förlängning kommer att försörjas från stationen vid Nyårsvägen. Den 10 kV luftledning som leder från stationen vid Nyårsvägen, längs planområdets sydvästra gräns fram till Vintervägen grävs ner.

Avfall

Planområdet ligger inom område där kommunal hämtning sker en gång i veckan. Utrymme för källsortering ska finnas inom bostäderna. Närmaste återvinningsstation och miljöstation finns vid Mälarvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförande tid är 15 år. Kommunen är huvudman för allmänna platser, dvs gatu- och naturmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Firooz Azam, plan- och bygglovavdelningen
Lena Granqvist, plan- och bygglovavdelningen
Jan-Erik Eriksson, plan- och bygglovavdelningen
Irene Andersson, miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Hans Quiding, vatten- och avloppsavdelningen
Mats Olsson, väg- och trafikavdelningen
Henri Hanus-Haim, park- och naturavdelningen

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

VATTEN

Dagvatten

Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt på den egna tomten alternativt fördröjas. Markförhållanden med mycket berg och lutande terräng försvårar dock detta. Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet har begränsad kapacitet.

MARK

Geologiska förhållanden och radon

Området är klassat som normalriskområde enligt översiktlig markradonutredning

för Järfälla kommun utförd av J&W 1997. Eventuellt kan delområden med högrisk förekomma på grund av sprickor i berget. I planbestämmelserna anges att markradonförekomst ska undersökas och grundläggningsmetod anpassas efter resultatet.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Värdefull natur

Vegetationen i området tyder på att marken tidigare utgjort hagmark med bete. Den natur som bedömts mest värdefull, hållmarksskogen med inslag av krattek, björk och en, kan vid en utbyggnad enligt planförslaget till största del sparas.

KULTURHISTORISKA MILJÖER

Inga kända kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.

HÄLSA

Lokalklimat och ljusförhållanden

Områdets nordöstra del ligger nedanför en kraftigt brant. Marken närmast branten föreslås fyllas upp med eventuella överskottsmassor från övriga tomter, ca 1,5-2 meter. För att kompensera det sämre läget ur solljus- och klimatsynpunkt får de tre villor som föreslås i hörnet Backvägen-Januarivägen uppföras i två våningar. Bebyggelsen kommer då upp i höjd vilket ger bättre förutsättningar till goda ljusförhållanden i bostäderna samtidigt som en större yta av tomten kan hållas obebyggd. Viss gallring av naturmarksområdet kan tänkas för att förbättra ljusförhållandena.

RISKER

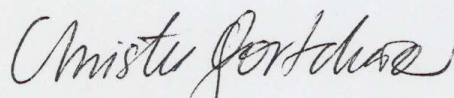
Hälsorisker

Ett avstånd mellan transformatorstation och bostadshus på 5-6 meter bedöms enligt Graninge Energi innebära att riktvärdet 0,2 μ T klaras. Placering av carport/ garage/ uthus närmast transformatorstationen förespråkas.

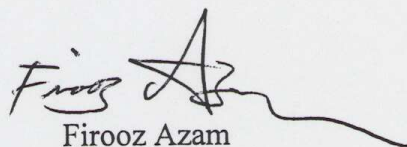
ÖVRIGT

Energiförsörjning

Det bedöms inte lämpligt att tillåta enskild vedeldning som uppvärmningsform på grund av att området är tätbebyggt.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Firooz Azam
Planarkitekt



DETALJPLAN FÖR
JANUARIVÄGEN

FASTIGHETEN JAKOBSBERG 2:120 m.fl.
JÄRFÄLLA KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd	mars 2001
Utställning	maj 2001
Godkännande	augusti 2001
Antagande	oktober 2001
Laga kraft	oktober 2001

Under förutsättning att planen vinner laga kraft kan utbyggnaden av gator, va-ledningar mm. påbörjas under andra halvåret 2001. Exploatering på kvartersmark kan starta första halvåret 2002. Eventuellt kommer utbyggnaden av området att ske etappvis. Förslagsvis kan då utbyggnaden ske i två etapper, en första med sex villor utmed Kullevägen-Backvägen-Januarivägen och en andra etapp med fyra villor i Vintervägens förlängning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Området exploateras i privat regi. Exploatören bekostar utbyggnad av gator, va- och el ledningar. Kommunen föreslås bli huvudman för allmänna platser (gator, gc-väg, naturmark) och svara för skötsel av denna.

Avtal

Innan planen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse, fastighetsbildning, exploateringsåtgärder och kostnader för bland annat utbyggnad av gator och va-ledningar.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Järfälla kommun för kostnader i samband med planarbetet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innehåller enligt illustration 10 nya tomter för friliggande enbostadshus. Nya fastigheter behöver bildas för planens genomförande. Detta sker på initiativ från markägaren. Samtliga fastigheter bildas genom avstyckning av exploaterings-fastigheten.

Cirka 85 respektive 35 m² av fastigheten 2:2588 som i gällande detaljplan S680920 utgör allmän platsmark överförs till fastigheterna Jakobsberg 25:3 och 25:4 och blir kvartersmark. Kommunen har inte för avsikt att bygga ut de illustrerade parkeringsplatserna enligt gällande detaljplanen.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark (gator, gc-väg och naturmark). Del av Januarivägen, Oktobervägen och Backvägen, gc-väg mellan Januarivägen och Vintervägen samt det i förslaget till ny detaljplan redovisade naturområdet inom fastigheten Jakobsberg 2:120, överförs till fastigheten 2:2588.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning ska göras av exploatören och lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planarbetet är fastställt i plankostnadsavtal. Kostnader i samband med marköverlåtelse, fastighetsbildning och exploatering regleras i exploateringsavtal. Kostnadsberäkning för utbyggnad av gata och framdragningsledning har utförts (se bilaga). Kostnadsberäkning för framdragningsledning har ej utförts. Avgifter för anslutning till kommunalt va och el bekostas av respektive tillkommande fastighetsägare. Kommunens intäkter utgörs av anslutningsavgifter och bygglovavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Före exploateringen av respektive tomt ska en mer detaljerad undersökning av radon göras som exploatören svarar för.

Gatunät

Januarivägen-Backvägen, Knallevägen samt Vintervägen utgör tillfartsvägar till planområdet. Dessa ska utformas enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets standard. Vintervägen förlängs med ca 90 meter och får en körbredd på ca 5 meter. Backvägen utformas med en vändficka. Mellan Backvägen och Knallevägen utförs en gc-väg som permanent avstängning. Mellan Januarivägen och Vintervägen iordningställs befintlig gångstig till gc-väg.

Föreslagna gc-vägar utförs med en bredd av 2,5-3 meter.

Ledningsnät

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom tomtmark, alternativt fördröjas. Befintliga dagvattenledningar i området har begränsad kapacitet, den bör förstärkas.

Områdets norra del kan anslutas till befintliga ledningar för vatten och spillvatten i Knallevägen-Backvägen. Områdets södra del kräver en utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenledningar samt nedgrävning av 10 kV luftledning som bekostas av exploatören.

Störningar

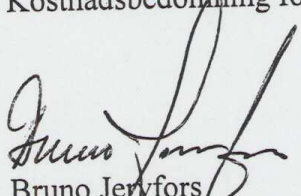
Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller inte överskridas.

Övrigt

Sprängning fordrar polistillstånd. Vid sprängning ska beaktas att skador inte uppkommer på intilliggande hus.

Bilaga:

Kostnadsbedömning för gata och gångstigar dat 2001-03-26.


Bruno Jervfors
Bitr. Förvaltningschef


Firooz Azam
Planarkitekt

MSk
VoT
TN

010326

Januarivägen, fastigheten Jakobsberg 2:120
Utbyggnad av gata och gångstigar. Kostnadsbedömning (exkl va).

Underlag: Detaljplan, samråd 2001-03-01

Del:	kostnad:
Ny väg.	286 000:-
Upprustning av bef väg.	136 000:-
Ombyggnad vid Backvägen - Knallevägen.	132 000:-
Gångstigar inom grönområdet.	112 000:-
Besiktning av fastigheter i samband med sprängning.	70 000:-
Div o oförutsett.	64 000:-
Summa	800 000:-