

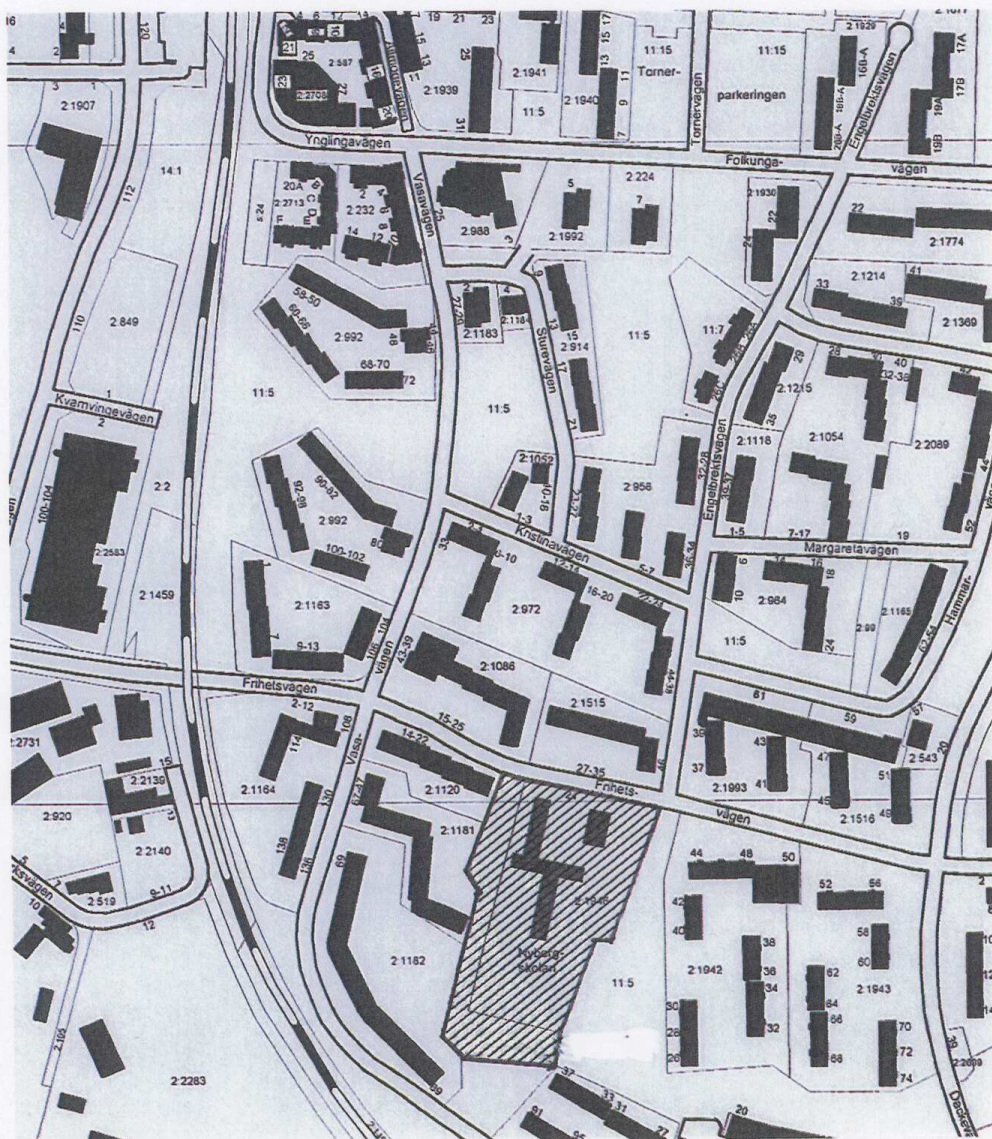


Detaljplan för

FRIHETSVÄGEN, (Nybergsskolan),

del av fastigheten Jakobsberg 2:1946 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration
- Utlåtande, 2006-05-10

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2004-12-28
- Samrådsredogörelse - program, 2005-03-22
- Bullerutredning Frihetsvägen, WSP, 2005-11-02
- Samrådsredogörelse, 2006-02-15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Detaljplanen ska göra det möjligt att uppföra flerbostadshus vid Frihetsvägen på området där gamla Nybergskolan ligger idag. Skolverksamheten är flyttad och alla byggnader utom gymnastikhallen avses rivas. Nya Nybergskolan ingår i planområdet för att reglera skoltomtens gränser.
Huvuddrag	Planförslaget innebär att nya flerbostadshus i 4-5 våningar kan uppföras på skolområdet. Bebyggelsen placeras så att två öppna gårdar bildas. Totalt planeras ca 75 lägenheter.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger vid Frihetsvägen, ca 700 m söder om Jakobsbergs centrum, och omfattar tomterna för gamla och nya Nybergskolan samt delar av intilliggande parkmark. Områdets areal uppgår till ca 2,5 ha.
Markägo-förhållanden	Marken inom planområdet, fastigheterna Jakobsberg 2:1946, 2:2764 och Jakobsberg 11:5, ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2001, redovisas området som mark för bostäder. Enligt översiktsplanen är det ett mål att öka bostadsbyggandet i kommunen. Förtätning inom nuvarande bebyggelse ska eftersträvas.
Detaljplaner	För större delen av planområdet gäller detaljplan B 1963-07-12 som för skoltomten anger allmänt ändamål. Planområdets västligaste del är parkmark i detaljplan B 1958-11-03. För nya Nybergskolan gäller detaljplan D 2004-08-26 som upprättades för att skolan skulle kunna byggas. Området ingår i den nu aktuella planen för att reglera skoltomtens gränser.



Uppdrag och start-PM

Kommunstyrelsen beslutade 2003-12-08 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett program för bebyggelse med flerbostadshus på Nybergskolans område vid Frihetsvägen. Kommunledningskontorets skrivelse 2003-11-21 godkändes som start-PM.

Program till detaljplan

Ett program till detaljplan för Frihetsvägen var utsänt för samråd i januari-februari 2005. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i Samrådsredogörelse – program, daterad 2005-03-22. Programmet och samrådsredogörelsen godkändes 2005-04-14 av stadsbyggnadsnämnden som underlag för kommande detaljplanering.

Markanvisnings-tävling/- avtal

En markanvisningstävling genomfördes våren 2005 för att få fram intressanta utformningsförslag för området från olika byggföretag. Det vinnande bidraget var inlämnat av Peab. Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Peab tecknades 2005-06-08.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är kuperat med en nivåskillnad på 13 meter från högsta höjd i öster till lägsta punkt vid Frihetsvägen. Terrängen sluttar huvudsakligen mot väster och norr.



Öster om Nybergskolan finns ett vackert naturmarksområde som till stor del består av öppen tallskog. I söder kommer berget i dagen. Området är ett viktigt närgrönområde som ska behållas. I planen redovisas det som allmän plats – natur.

Väster om skolan finns ett mindre skogsparti där ny boendeparkering föreslås ligga, se även Parkering, s. 5. Denna mark ägs idag av kommunen men blir enligt detaljplanen kvartersmark.



På skolgården vid Frihetsvägen samt längs uppfartsvägen i områdets västra del finns enstaka karaktärsskapande tallar som där så är möjligt avses bevaras. En planbestämmelse anger att tallarna ska skyddas under byggtiden. Områdets södra del upptas av nya Nybergskolan och dess skolgård.

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Marken bedöms bestå av berg och morän. I samband med detaljprojektering bör de geotekniska förutsättningarna inom området utredas.



Radon Markradonhalten ska mätas i föreslagna huslägen och grundkonstruktionen utföras med hänsyn till situationen. Gällande riktvärden för inomhusluften ska klaras.

Fornlämningar Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse I områdets södra del ligger den nya Nybergskolan uppförd 2005. Skolan är i två våningar och har en träfasad i ljus kulör.



Gymnastikhallen behålls

På området närmast Frihetsvägen finns idag Nybergskolans gamla lokaler som består av tre sammanbyggda huskroppar i 1-2 våningar samt en separat gymnastikhall. Gymnastikhallen ska behållas och kommer att fungera för den nya Nybergskolans verksamhet samt för uthyrning till föreningar. Övriga skolbyggnader avses rivas. En fotodokumentation avses utföras dessförinnan.

Planerad bebyggelse

På området för den gamla skolan föreslås att nya flerbostadshus uppförs. Bebyggelsen utgörs av fyra lamellhusliknande punkthus i 4-5 våningar. De placeras så att de tillsammans med den bevarade gymnastikhallen respektive den nybyggda skolan bildar två öppna gårdar. Ca 75 lägenheter kan tillkomma, varav 6 lgh avser en gruppbostad med särskild service för funktionshindrade.

Gruppboستaden ligger vid den södra gården – i en sammanlänkande envåningsbyggnad. Entré och angöring sker från befintlig uppfart vid gymnastikhallen. Övriga bostadshus nås från uppfartsvägen väster om bebyggelsen eller från Frihetsvägen.

Både utmed Frihetsvägen och utmed uppfarten till nya Nybergskolan följer bebyggelsen naturligt terrängen. Vid Frihetsvägen bildar den en övergång mellan de befintliga 3-4-våningshusen och 8-våningshusen vid Söderhöjden. Nivåskillnaderna i området tas upp med souterrängvåningar. Husen är tänkta att få putsfasader i två kulörer samt inslag av skivmaterial.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca 700 meter från Jakobsbergs centrum med sitt stora utbud av service. Kring korsningen Frihetsvägen/Vasavägen, ca 150 meter väster om området, finns livsmedelsbutik, bageri, frisör, restauranger m.m. Ca 200 meter öster om området finns ytterligare en livsmedelsbutik.

Den nya Nybergskolan med förskola, förskoleklass och årskurs 1-3 ligger inom planområdet. Mellanstadieskola finns i Tallbohov, ca 600-700 meter öster om området.

Tillgänglighet

Inom planområdet ska markplaneringen utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad och andra bostadsfunktioner, t.ex. soprum, tvättstuga, gemensamhetslokaler m.m. utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

**Skyddsrum**

Den föreslagna rivningen av Nybergskolans gamla lokaler innebär att befintligt skyddsrum med 200 platser försvinner. Fastighetsägaren ansöker hos Länsstyrelsen om avveckling av skyddsrummet.

Skyddsrumspflicht för nya projekt råder ej för närvarande.

Friytor**Lek och rekreation**

Lekplatser för de mindre barnen kommer att anordnas på de två gårdar som skapas i kvarteret. På nya Nybergskolans skolgård finns anläggningar för lek, t.ex. linbana, klätterställningar, gungor, sandlåda och en yta för bollek. Skolgården är tillgänglig för andra än skolbarn utanför skoltid.

Naturområdet i öster bevaras för lek och rekreation. Det har ett stort värde som närgrönområde och är en del av grönsstrukturen i Söderhöjden-Tallbohov.

Inom några kilometer ligger naturreservaten för Görväln respektive Järvafältet med stora möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Gator och trafik**Biltrafik**

Planområdet ligger vid Frihetsvägen som trafikeras av drygt 2000 fordon/dygn.

Den uppfartsväg som finns väster om befintliga skolbyggnader blir tillfart för de planerade bostäderna och den nya skolan. Uppfartsvägen blir en allmän gata och utformas så att den fungerar för lämning och hämtning av barn till förskola/skola, för varuleveranser till skolan, för sophämtning samt för gång- och cykeltrafik. En separat gångbana föreslås utmed vägen. Vägsektionen är 5 m körbana, 2 m gångbana samt 0,5 m sidoområden. Vid parkering längs med gatan tillkommer 2 m vägområde.

Gymnastikhallen och gruppboenden för funktionshindrade har en egen angöring separerad från övrig trafik i områdets östra del. Angöringen ligger på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Den gångförbindelse som idag finns öster om den nya skolan och ansluter till den västra uppfartsvägen vid vändplanen är ett viktigt allmänt stråk för gång- och cykeltrafik mot Jakobsbergs centrum och station och kommer att behållas.

Gångstigen öster om den gamla skolan föreslås bli en gång- och cykelväg med permanent standard. Förslaget är utformat så att gående kan röra sig mellan skola, bostäder och gymnastikhall utan att bilväg behöver korsas.

Parkering

Parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas på kvartersmark, till största delen i ett terränganpassat parkeringsdäck väster om uppfartsvägen. Parkeringsnormen är 1,1 p-plats per lägenhet. Det övre däckets är helt öppet och kommer att ligga något över marknivå. Det nedre däckets är delvis öppet, delvis under mark. Parkeringens yttre utformning ska ske med hänsyn till bostäder och lekplats på intilliggande fastigheter.



Den befintliga allmänna parkeringen vid Frihetsvägen behålls som markparkering men får ett något justerat läge och ändras från allmän plats till kvartermark för bostäder. De boende på fastigheten Jakobsberg 2:1120, (brf Nybergsettan), som använt nio av platserna kommer att kunna fortsätta göra det. Övriga platser är tänkta som parkering för de nya bostäderna. Av separat genomförandebeskrivning framgår hur ägandet och nyttjandet är tänkt att lösas.

Vid uppfartsvägens vändplan anordnas 10 parkeringsplatser för skolans behov. För gruppboenden samt för besökare till gymnastikhallen ordnas 8 p-platser vid den östra angöringsvägen.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal ligger inom 800-900 meter från området. Buss 544, med start och mål vid Jakobsbergs station, har närmaste hållplats vid Snapphanevägen ca 250 meter öster om planområdet.

Störningar

Buller

Biltrafiken på Frihetsvägen, drygt 2000 fordon/dygn, gör att delar av området är utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats/balkong.

Enligt utförd bullerutredning (WSP 2005-11-02) är den ekvivalenta ljudnivån 56-58 dBA vid fasaden närmast Frihetsvägen samt del av den västra gavelfasaden. Övriga hus klarar riktvärdet 55 dBA.

De två bostadshus som ligger närmast Frihetsvägen klarar inte den maximala ljudnivån 70 dBA för samtliga balkonger utan avskärmning. Även gårdsmiljön närmast Frihetsvägen behöver skärmas för att klara 70 dBA maximal ljudnivå. Avskärmningen föreslås ske med en förrådsbyggnad för cyklar.

Med hänsyn till planområdets läge, med promenadavstånd till Jakobsbergs centrum, pendeltåg och bussar bedöms att avstegsfall för buller bör kunna tillämpas. Detta betyder att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster i fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt att balkonger och uteplatser ska utföras så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Inomhus gäller högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Ljudnivåerna från järnvägstrafiken underskrider ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Allmänna ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Frihetsvägen. Servisledningar till den nya skolan ligger i ett stråk väster om nuvarande uppfartsväg. Ny bostadsbebyggelse kan anslutas till det allmänna ledningsnätet i Frihetsvägen. Lokalt omhändertagande av dagvattnet ska eftersträvas men där detta inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.

**Värme**

Ledningar för fjärrvärme ligger idag vid den västra uppfartsvägen. Den nya skolan är ansluten. De nya bostäderna avses anslutas till fjärrvärmesystemet.

Dagens ledningsnät behöver förnyas och arbetet har till en del påbörjats inom planområdet. På grund av placeringen av det föreslagna parkeringsdäcket måste ledningen dock flyttas. Lämpligt läge för ledningarna har utretts under planarbetet. E-on Värme har tagit fram en lösning där ledningarna ligger söder och väster om det planerade p-däcket.

Ei

Föreslagen ny bebyggelse kan elförsörjas från befintlig transformatorstation vid Tomasvägens vändplan. Befintlig gymnastikhall är idag elansluten från skolans elcentral. När skolan rivs måste en ny elservis förläggas till gymnastikhallen. Avsikten är ansluta till befintligt elnät i Frihetsvägen.

**Teleledning,
optisk kabel**

En teleledning finns vid den västra uppfartsvägen. Stokab har en optisk kabel tvärs över Frihetsvägen nordväst om planområdet.

Avfall

Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark, i eller i anslutning till bostadshusen. De ska vara dimensionerade och utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig i enlighet med kommunens renhållningsordning. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖBEDÖMNING**Ställnings-
tagande**

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler inte erfordras.

Kommunen har som policy att alltid göra miljökonsekvensbeskrivningar för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner tas fram. Nedan redovisas därför en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning som baseras på en checklista framtagen av miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning**Miljö kvalitets-
norm**

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa samt naturmiljön. Miljö kvalitetsnormer finns för luftföroreningar (kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar i utomhusluft, kolmonoxid och bensen). I Järfälla underskrids miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar.

Halten luftföroreningar bedöms påverkas ytterst marginellt av de föreslagna nya bostäderna, speciellt med tanke på det goda kollektivtrafikläget. Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Dagvatten

Bällstaån bedöms inte få någon ökad belastning på grund av planförslaget eftersom de hårdgjorda ytorna inte bedöms öka.

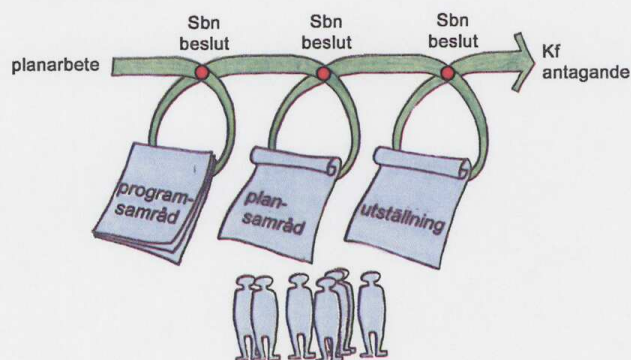
Radon	Gällande riktvärden för inomhusluft ska klaras. Markradonundersökning ska utföras i planerade huslägen och grundläggningsmetod anpassas till situationen.
Grönstruktur	Nuvarande grönstruktur förändras inte. Naturmarken i östra delen av planområdet behålls då det är värdefullt som närgrönområde och ingår i grönstråket för Tallbohov-Söderhöjden.
Buller	Området närmast Frihetsvägen är utsatt för buller från de drygt 2000 fordon som trafikerar vägen varje dygn. Den ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet 55 dBA med 1-3 dBA. På grund av områdets läge med gångavstånd till Jakobsbergs centrum, kollektivtrafik och annan service bedöms att avsteg från bullerriktvärdena kan göras. Det innebär att vissa boningsrum i den föreslagna byggnaden närmast Frihetsvägen får ljudnivåer som överstiger riktvärdet 55 dBA vid fasad. Konsekvensen blir att flera boende kan känna sig störda av buller.
Lokalklimat och ljusförhållanden	Terrängen i området sluttar huvudsakligen mot väster och norr. Områdets höga, fria läge samt föreslagen bebyggelsestruktur skapar goda sol- och ljusförhållanden både ute och inne. Gårdarna ska utformas så att lek- och sittplatser får bra sol- och klimatförhållanden. Befintliga bostäder norr om Frihetsvägen får fortsatt bra solförhållanden. Under sommarhalvåret påverkas bebyggelsen inte alls men däremot vid vissa tidpunkter under den mörka årstiden.
Energiförsörjning	Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärmenätet.

ÖVRIGT

Genomförande Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Planprocessen





Tidplan

Samråd:	nov-dec 2005
Utställning:	1:a kvartalet 2006
Godkännande:	2:a kvartalet 2006
Antagande:	3:e kvartalet 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten och avlopp
- Kerstin Sköld	park och natur
- Lars-Erik Andersson	väg och trafik
- Bruno Jervfors	genomförande
- Karin Hermansson	miljö och hälsa
- Heléne Lenman	fastighetsbildning
- Aila Vuorio-Strid	bygglov
- Kjell Wikström	mark och exploatering

Övriga medverkande Anna Jacobsén, Peab samt Lars Wahlström och Reija Toivio, Lund & Valentin arkitekter.

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Barbro Malmlof

Barbro Malmlof
Planarkitekt



Detaljplan för

FRIHETSVÄGEN (Nybergskolan), del av fastigheten Jakobsberg 2:1946 m.fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: november-december 2005

Utställning: 1:a kvartalet 2006

Antagande: 3:e kvartalet 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det datum planen vinner laga kraft. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen utan kompensation för ej utnyttjad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark (gata, gång- och cykelvägar m.m.). Järfälla kommun, fastighetsavdelningen, ansvarar för anläggningar på skoltomterna. Exploatören ansvarar för åtgärder på kvartersmark för bostäder.

Avtal

Ett *markanvisningsavtal* mellan Järfälla kommun och exploatören Peab tecknades 2005-06-08.

Ett *köpe- och exploateringsavtal* ska tecknas mellan Järfälla kommun och Peab. Avtalet ska reglera marköverlåtelse samt övriga villkor och åtaganden i samband med exploateringen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.



Kostnaderna för planarbetet ska regleras i *plankostnadsavtal* mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och exploatören Peab.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfälla kommun äger marken inom planområdet. De fastigheter som berörs är Jakobsberg 11:5, Jakobsberg 2:1946 och Jakobsberg 2:2764.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering behöver ske för att fastigheterna inom området ska överensstämma med de föreslagna nya kvarteren för bostäder och skola m.m.

Mark från Jakobsberg 2:1946 och 2:2764 överförs till Jakobsberg 11:5 som allmän plats, natur. Del av Jakobsberg 11:5 överförs till den nya skoltomten Jakobsberg 2:2764. Del av Jakobsberg 11:5 överförs till nytt bostadskvarter.

Den del av Jakobsberg 2:1946 som är avsatt för gymnastikhall avses bilda egen fastighet. Del av Jakobsberg 2:1946 samt del av Jakobsberg 2:2764 överförs till allmän plats, gata, respektive gc-väg. Del av Jakobsberg 11:5 avses överföras till Jakobsberg 2:1120 (brf Nybergsettan) för parkering.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

I områdets östra del avses en gemensamhetsanläggning bildas för parkering och angoringsväg till servicebostäder och gymnastiksal samt för utvändiga trappor söder om gymnastiksalen.

För nyttjande av infart till markparkeringen vid Frihetsvägen i områdets nordvästra del föreslås att ett servitut bildas. Servitutet belastar Jakobsberg 2:1946 till förmån för Jakobsberg 2:1120 (brf Nybergsettan). Alternativt inrättas en gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Ledningsrätt bör skapas för de servisledningar för vatten, spillvatten och dagvatten som försörjer nya Nybergskolan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Enligt tecknat markanvisningsavtal ska kommunen inte ha några kostnader i samband med genomförandet av exploateringen. Under detaljplanarbetet ska kommunen dock bekosta utredning om förekomst av eventuella miljöföroreningar i mark och saneringsåtgärder i samband med rivning av befintlig byggnad. Om åtgärder måste vidtas ska kommunen även svara för saneringskostnaden.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Inför detaljprojektering erfordras undersökningar.



**Rivning av skol-
byggnader**

En utredning om förekomst av miljöfarliga material och behov av saneringsåtgärder i samband med rivning av befintliga skolbyggnader pågår. Marken inom området bedöms av kontorets miljö- och hälsoskyddsavdelning inte vara miljöförorenad.

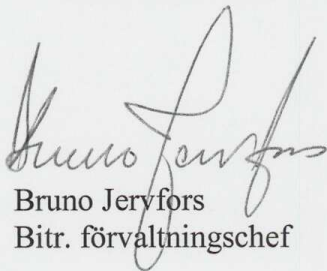
MEDVERKANDE

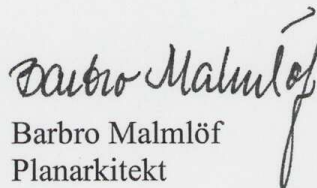
**Medverkande tjäns-
män**

Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan mellan:

- Heléne Lenman
- Kjell Wikström
- Kerstin Sköld
- Lars-Erik Andersson

fastighetsbildningsfrågor
mark och exploatering
park och natur
väg och trafik


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Barbro Malmlof
Planarkitekt