



Dnr Kst 2008/296

Detaljplan för

EKEDALSVÄGEN

fastigheten Jakobsberg 2:1695 och del av fastigheten
Jakobsberg 11:5, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet

Kommunledningskontoret

Plan- och bygglovavdelningen
Monika Rudenska, Planarkitekt
Telefon: 08-580 287 93 (direkt)
Fax: 08-580 297 00

Besöksadress: Vasaplatsen 11

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: kommunstyrelsen@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och Illustration, skala 1:500
- Utlåtande 2011-03-15

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, WSP 2009-10-19
- Samrådsredogörelse 2010-10-07

BAKGRUND

Fastighetsägaren Håbo-Tibble Förvaltnings AB har inledningsvis fört diskussioner med kommunen om möjlighet att uppföra ett flerbostadshus och kommersiella lokaler inom fastigheten Jakobsberg 2:1695. Ett bebyggelseförslag har utarbetats i samarbetet med Waldemarsson Berglund arkitektkontor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses att uppföra ett flerbostadshus, ca 19 lägenheter, och kommersiella lokaler vid korsningen Ekedalsvägen-Historievägen i Jakobsberg. Det befintliga bostadshuset med kommersiella lokaler och livsmedelsbutiken inom fastigheten föreslås rivas. Största sammanlagda bruttoarea (BTA) får inte överskrida 3550 kvm, varav max 450 kvm föreskrivs för handel/mindre kontor.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget mellan Historievägen och Ekedalsvägen strax norr om Jakobsbergs centrum. Planområdets areal uppgår till ca 4500 kvm.

Markägo- förhållanden

Håbo-Tibble Förvaltnings AB är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:1695 och Järfälla kommun äger fastigheten Jakobsberg 11:5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt kommunens översiktsplan ska kommundelarna utvecklas, förtätas och kompletteras utifrån sina olika förutsättningar. Kontinuerlig utveckling behövs för att på sikt bibehålla och utveckla konkurrenskraft och god helhetsmiljö var-



för förtätning med fler bostäder och verksamheter bör ske. Att blanda boende och arbete bör eftersträvas för att uppnå intressantare stadsmiljöer. Icke störande verksamheter av mindre omfattning kan ofta tillåtas i bostadsområden.

Tidigare planer

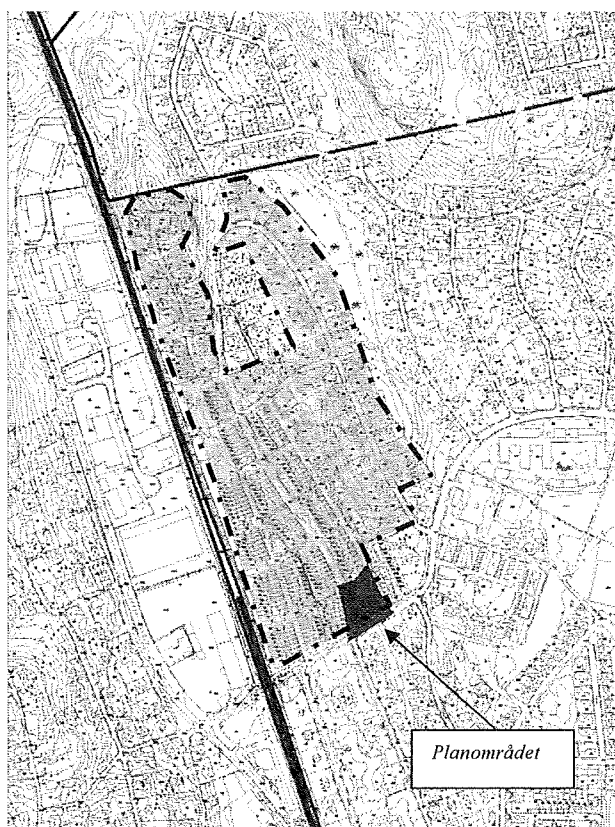
Den för området gällande byggnadsplanen (B 1961-02-14) föreskriver bostads- och handelsändamål som markanvändningssätt. Marken norr om kvarteret är avsedd för allmän plats (S 1969-06-25) och omgivande gator ingår i planer S 1977-06-20 och S 1987-02-27.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2009-05-11 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder i flerbostadshus och kommersiella lokaler inom fastigheten Jakobsberg 2:1695. Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2007-04-15 godkändes som förstudie för detaljplanearbetet.

Riksintressen, kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några kända rikstäckande intressen. Planområdet ligger i södra delen av Ekedalsområdet som som helhet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Bebyggelsen i området består av radhus och villabebyggelse som uppfördes under 1950-60 talen.



Ekedalsområdet med planområdet markerat

Fornlämningar och byggnadsminnen

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



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

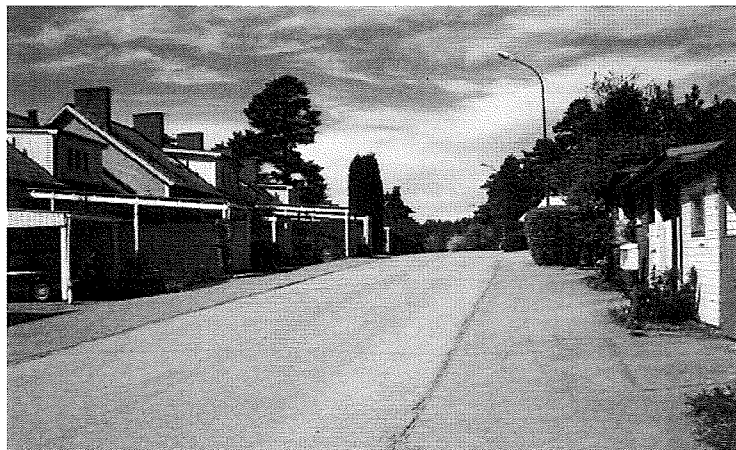
- Mark och vegetation** Marken i området sluttar delvis åt Ekedalsvägen och delvis åt Historievägen. Planområdet omges av tre ståtliga ekar och är idag bebyggt. Inom området finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter.
- Vatten** Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde. Vad gäller dagvattenhantering se rubriken *Dagvatten*. Bällstaåns ekologiska och kemiska status beskrivs närmare under rubriken *Inverkan på miljön, Miljökvalitetsnorm*.
- Geotekniska förhållanden** Marklagret i området består huvudsakligen av styv postglacial lera. Ytterligare geotekniska undersökningar erfordras inför detaljprojektering.
- Radon** Planområdet ligger utanför möjliga högriskområden för radonvärden enligt översiktlig radonriskbedömning, Jakobson&Widmark, 1997. Radonhalten ska mätas där byggnader ska placeras och grundkonstruktionen utföras radonskyddat eller radonsäkert beroende på resultatet. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras. Gränsvärden för radon på arbetsplatser allmänna lokaler är 400 Bq/m³ respektive 200 Bq/m³.

Bebyggelseområden

- Närliggande bebyggelse** I den mer låglänta södra delen av Ekedalsområdet ligger tvåvånings radhuslängor och i den högre belägna norra delen friliggande villor. Mellan dessa, utmed Travarvägens västra del, finns ett parti med envåningsradhus med inredd vind samt souterrängplan, som utnyttjar den sluttande terrängen. Fasader är spritputsade med dekorband i slätputs. Färgskalan i området var ursprungligen hållen i grått, beige och gult. Radhusens flacka tak är täckta med tjärad papp. Ett villaområde ligger söder om kvarteret och ett bostadsområde med flerbostadshus i 4-5 våningar ligger vid Slöjdvägen sydväst om kvarteret.



Indragna radhus med förgårdarna vid Ekedalsvägen. Varje hus har carport med grindar samt förråd mot gatan



Bebyggelsen vid Travarvägen

Befintlig bebyggelse Befintlig bebyggelse inom fastigheten består av en mataffär i 1 våning och ett bostadshus i 1,5 våning plus souterrängvåning. Byggnaderna är i dåligt skick.



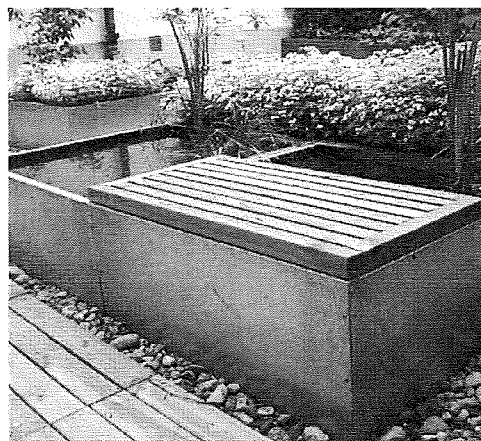
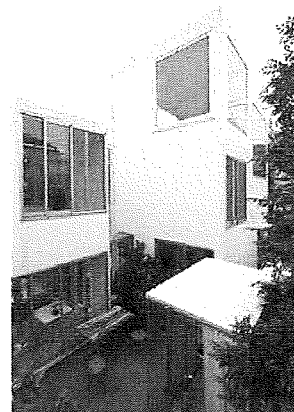
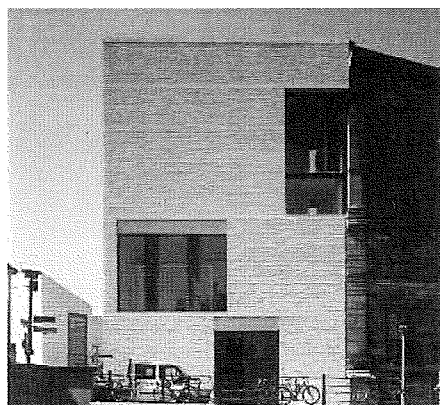
Vy från korsningen Historievägen-Ekedalsvägen. Mataffären och bostadshuset i bakgrunden



Gångvägen upp mot Travarvägen



Inspirationsbilder



Gröna tak, släta fasadytor, enkla material och kuber som byggnadsmoduler har varit inspirationskällor för arkitekterna

Planerad bebyggelse och utemiljö

Föreslaget nytt bostadshus ligger i en omgivning som karakteriseras av småhus med lummiga och uppväxta trädgårdar vilket har varit en utgångspunkt vid utformning av planförslaget. Det nya bostadskvarterets gestaltning har inspirerats av befintlig bebyggelse i materialval och färgskala men istället för trädgårdar på marken får den nya flerbostadsbyggnaden takträdgårdar. Småskalighet och mångfald i uttrycket ska eftersträvas.

Kvarterets höjd varierar huvudsakligen mellan 2-3 våningar med byggnadsmoduler grupperade kring en gård. En enstaka modul vid Ekedalsvägen föreslås ha högst fyra våningar. En souterrängvåning föreslås för att utnyttja terrängens

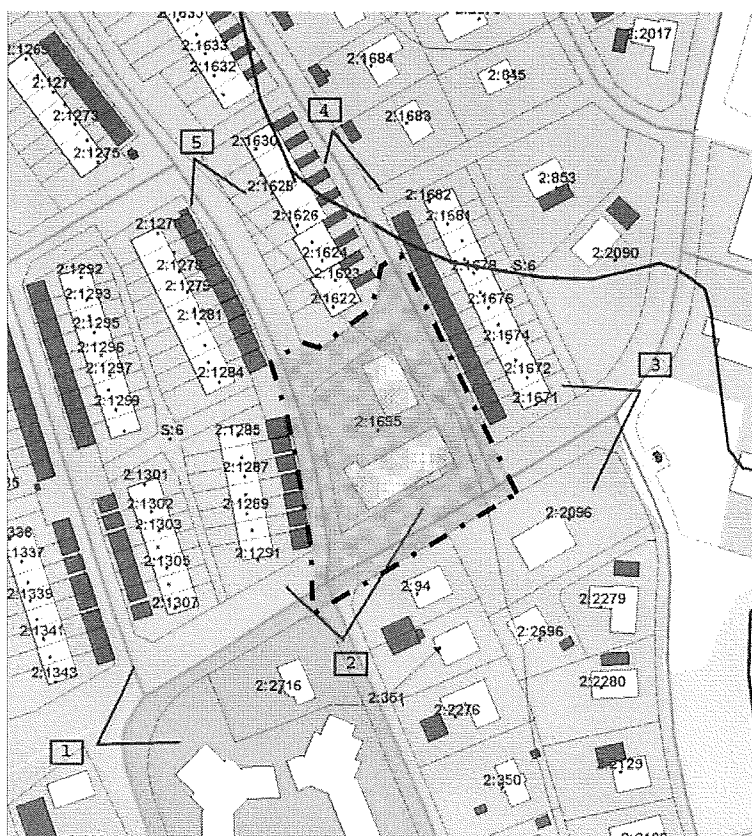


naturliga förutsättningar och för att på ett naturligt sätt anpassa byggnationen till omgivningen. Fasader utförs i puts som ges ljusa färger. Minst två färgnyanser ska användas. Puts med olika grovlekar föreslås för att framhäva fasadernas indelning. Träinslag eller liknande ska finnas vid fönsterpartierna. Fasadmateriäl av hög kvalitet ska eftersträvas. Färgsättning ska anknyta till områdets ursprungliga (t ex grått, beige, gult eller liknande). Inglasade trapphus leder upp till takträdgårdar. Takträdgårdarna och den inre gården ska ge intryck av ett "grönt hus". Förslag på fasadgestaltning redovisas i *Bilaga 2* till planbeskrivningen. Fasadindelning som följer lägenheternas indelning alt vertikalindelning föreslås.

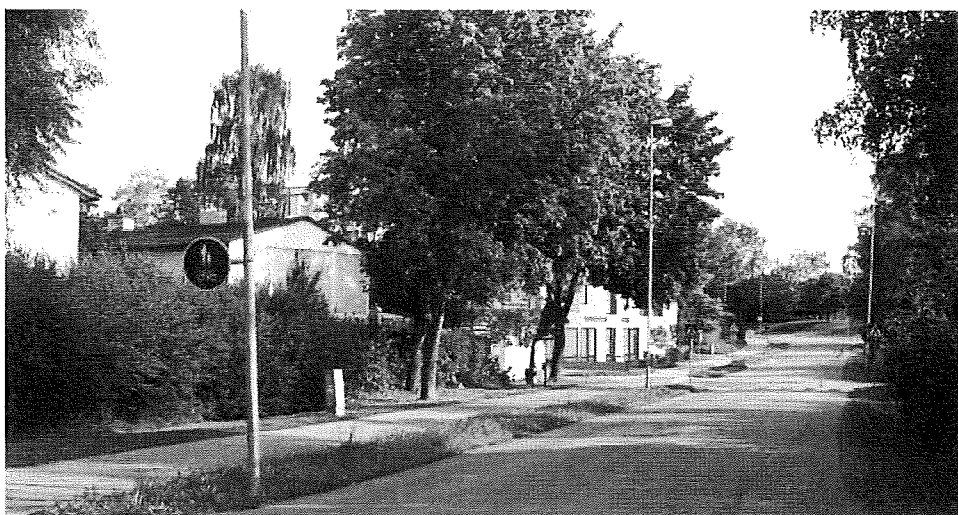
Det nya bostadshuset föreslås rymmas ca 19 lägenheter i varierande storlek. I souterrängvåningen mot Ekedalsvägen föreslås rymmas ett garage och kommersiella lokaler. De befintliga verksamheterna som bedrivs i kvarteret idag planeras även fortsättningsvis kunna finnas kvar. Här föreslås bildas även ett litet torg med uteservering som kan ge platsen och området en naturlig mötesplats. Minst ett större träd ska planteras på torget. Kvarteret ska upplevas utåtriktat och vänligt i sin karaktär och huset med sina takträdgårdar ska tillföra en attraktiv och spännande boendemiljö.

Upplevelsen av gaturummet är av stor betydelse för hur området uppfattas. De planerade verksamheterna i bottenvåningen kommer att vara en tillgång för området. Ett vackert stadsrum med markbeläggning av hög kvalitet kring kvarteret ska eftersträvas. Den planerade gemensamma innegården kommer att bli en mötesplats för boende i huset och kan hjälpa till att skapa sociala band mellan grannarna.

Kvarterets föreslagna utformning kan ge området variation och en ny identitet och kan medverka till Ekedalsområdets ökade attraktivitet.



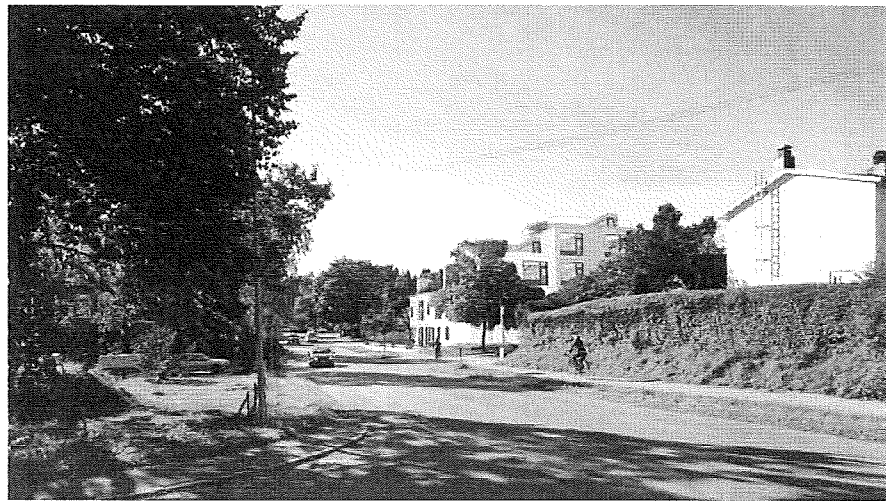
Karta med vypunkter i planområdets omgivning



Pkt 1. Vy från korsningen Slöjdvägen-Historievägen



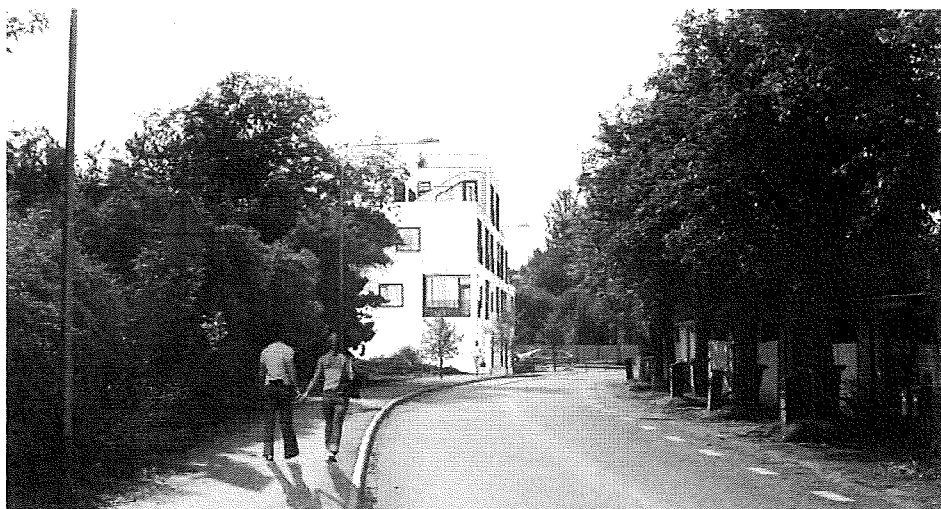
Pkt 2. Vy från korsningen Historievägen-Ekedalsvägen



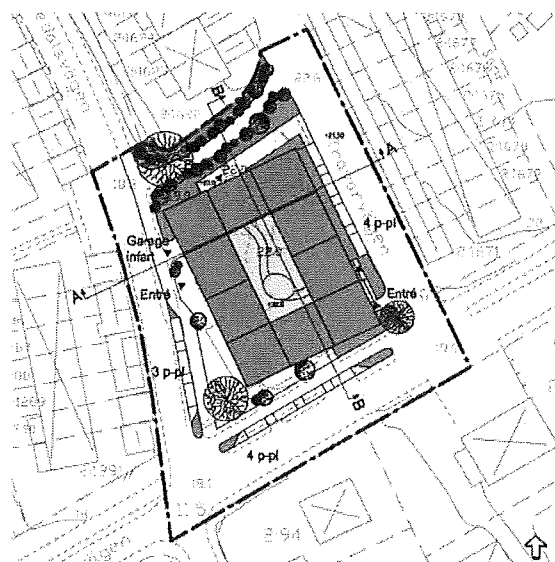
Pkt 3. Vy från Historievägen västerut



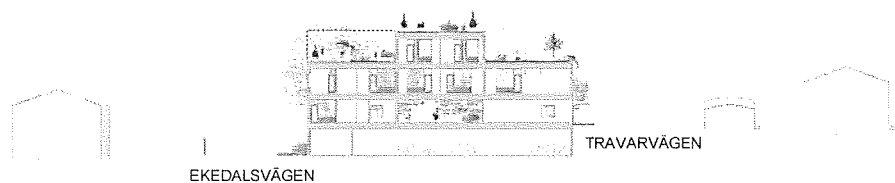
Pkt 4. Vy från Travarvägen söderut



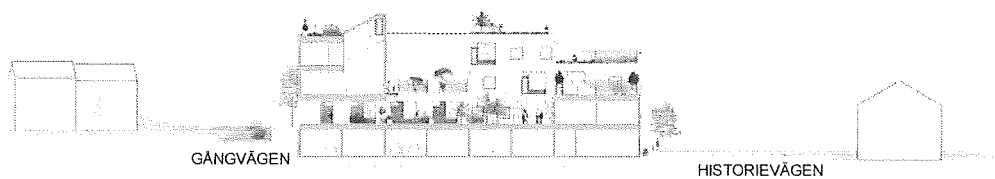
Pkt 5. Vy från Ekedalsvägen söderut



Situationsplan med sektioner A-A, B-B redovisade



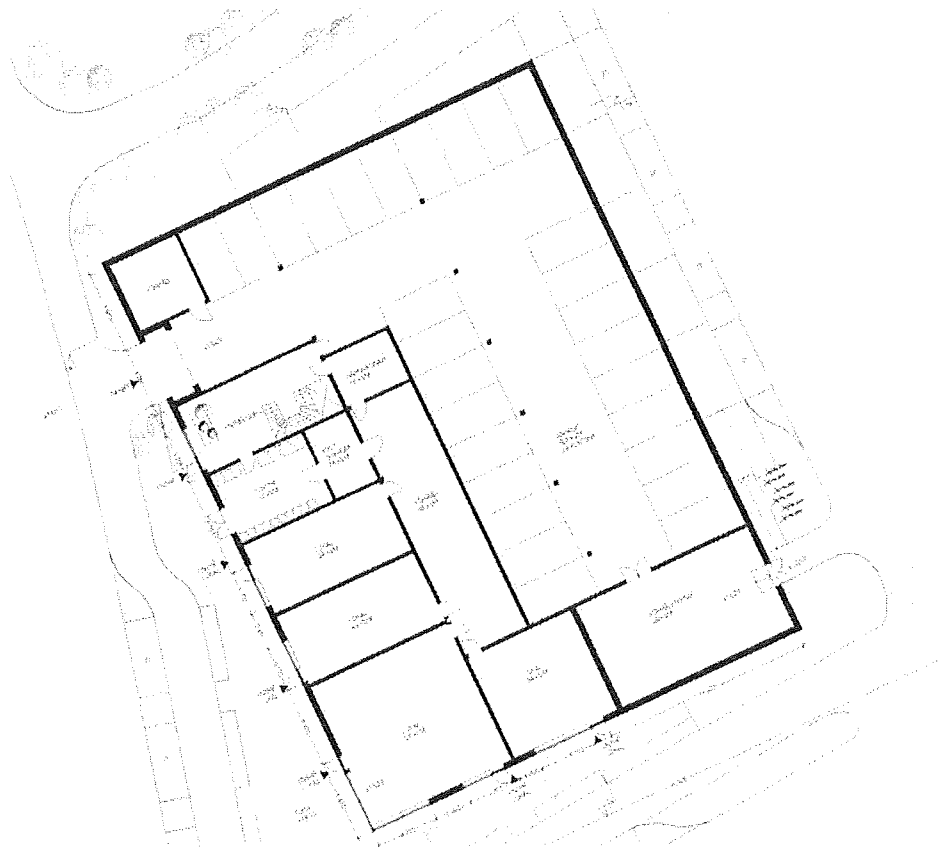
Sektion A-A. Vy från Historievägen



Sektion B-B. Vy från Ekedalsvägen



Vegetation, gröna tak	I projektet kommer två stora ekar vid Travarvägen att försvinna. Minst ett större träd ska planteras på torgytan mot Ekedalsvägen som kompensationsåtgärd. Varje nyplanterat träd behöver minst 15 kubikmeter växtbädd. Delar av växtbädden kan ligga i hårdgjord yta men utgörs då av lastbärande jord. Det nya kvarteret föreslås få odlingsbara takytor.
Ljusförhållanden	Byggnaden blir placerad i ett kvarter mellan befintliga bostadshus. Byggnadens volymer är fördelade på så sätt att det nya husets skuggpåverkan på angränsande bebyggelse blir obetydligt sämre än idag. En viss skuggpåverkan på bebyggelsen vid Travarvägens södra ände kommer att ske på eftermiddagar under vinterhalvåret. Befintliga ljusförhållanden och ljusförhållanden efter utbyggnaden redovisas i särskilda solstudier, se <i>Bilaga 1</i> . Studier finns tillgängliga i sin helhet på kommunledningskontoret.
Offentlig och kommersiell service	Planområdet ligger på gång-/cykelavstånd till Jakobsbergs centrum med stort utbud av både offentlig och kommersiell service.
Tillgänglighet, framkomlighet	Markplaneringen i planområdet ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Vid projektering av mark och utemiljö i bostadskvarteret ska behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon beaktas. Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Allmänna platser och offentliga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.
Skyddsrum	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.
Friytor	
Fritid, lek	De närmaste kommunala lekplatserna ligger i Vattmyraparken och vid Galoppvägens ände.
Gator och trafik	
Biltrafik	Planområdet är omgivet av Ekedalsvägen (ca 1200 fordon/dygn), Historievägen (ca 2200 fordon/dygn) och Travarvägen (ca 300 fordon/dygn). Den tillkommande bebyggelsen med kommer att öka trafiken i området marginellt.
Gång- och cykeltrafik	Befintliga gång- och cykelvägar finns vid Historievägen och vid Ekedalsvägen. En bredare gångväg mellan Travarvägen och Ekedalsvägen löper norr om kvarteret. En upprustning och avsmalning av gångvägen föreslås.
Parkering	Parkeringsbehovet för det nya kvarteret föreslås lösas huvudsakligen genom nyanläggning av parkeringsplatser i ett garage (ca 28 p-platser) i souterrängvåning på kvartersmark. Infarten till garaget föreslås ske från Ekedalsvägen.



Den föreslagna garagelösningen med infarten från Ekedalsvägen

De befintliga allmänna parkeringsplatserna vid Travarvägen ersätts med kantstensparkeringar, sammanlagt ca 11 parkeringsplatser vid Ekedalsvägen, Historievägen och Travarvägen. Parkeringarna ska kunna samnyttjas av boende i området och kunderna till lokalerna och därmed ska de kunna räknas in i parkeringstalet för verksamheterna. Tidsbegränsad parkering föreslås för att säkerställa rotationen på parkeringsplatserna under dagen. Parkeringsytor ska förstärkas miljömässigt. Genomsläpplig asfalt eller armerat gräs samt trädplanteringar eller liknande föreslås. Den befintliga kommunala parkeringen vid Ekedalsvägen vid kvarterets nordvästra hörn kan samutnyttjas med övriga boende i området i mån av tillgång på lediga platser (6 p-platser). Cykelparkeringsplatser bör finnas inom kvarteret.

Kollektivtrafik

Med sin relativt centrala placering (ca 800 meter till pendeltågstation) har planområdet mycket god tillgång till kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen ligger vid Hästskovägen ca 200 meter ifrån planområdet.

Störningar

Buller och vibrationer

Enligt trafikbullerutredning (WSP 2009-10-19) överstiger ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafiken 55 dBA på fasaderna mot Historievägen och Ekedalsvägen och mot gångvägen norr om kvarteret. Bostäderna med fasad mot Travarvägen uppfyller kravet på ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå överskrider 70 dBA på samtliga fasader som vetter mot vägar. Fasaderna mot



innergården uppfyller riktvärdena för ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Med hänsyn till planområdets centrala läge och närheten till kollektivtrafik bedöms att avstegsfall från riktvärdena ska kunna tillämpas. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå. Den s k tysta sidan ska vara visuellt och funktionellt attraktiv att vistas på. För bostäder inomhus gäller högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå.

För uteplatser/balkonger i anslutning till bostaden gäller högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå. Balkonger/uteplatser bör orienteras mot innergård och förses med bullerdämpande åtgärder alternativt kompletteras med gemensam uteplats på innergården.

Gällande riktvärdet för ekvivalentnivå för arbetslokaler för buller från vägtrafik är 40 dB(A) inomhus och 65 dB(A) utomhus.

Grundläggning ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer.

Övriga störningar

Vissa olägenheter kan förekomma i samband de planerade kommersiella lokalerna (t ex transporter, sena öppettider för t ex restaurangen). Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Det befintliga VA-ledningssystemet, dess dimensionering och kapacitet bedöms vara tillräcklig för att ansluta den aktuella fastigheten till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningen norr om den planerade byggnaden läggs om och placeras inom gångvägen norr om huset.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) skall eftersträvas. Den föreslagna lösningen med gröna tak kommer att bidra till en naturlig dagvattenhantering och kan minska dagvattenavrinningen från kvarteret. Asfaltytor ska minimeras och bör vara genomsläppliga. Dagvatten från hårda parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning eller filter i dagvattenbrunnar. Användning av t ex armerat gräs för infiltrering av markparkeringsytor rekommenderas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Dagvatten bör uppgå till max 4 l/s vid dimensionerande 2-årsregn. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.

I övrigt skall anvisningar i enlighet med framtagna riktlinjer för dagvattenhantering för Järfälla kommun följas.

Värme

E.ON Värme är huvudman för fjärrvärmenätet i kommunen. Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Historievägen. Den tillkommande bebyggelsen rekommenderas att anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Lösningar med energisnåla eller passiva hus ska eftersträvas.

El

Befintliga elledningar finns utbyggda inom aktuellt planområde. Ledningarna kommer troligtvis att påverkas av exploateringen. Lämpliga elnätstationer finns i närheten för framtida elförsörjning av området.

**Teleledning, optisk kabel**

Befintliga teleledningar finns utbyggda inom planområdet längs den aktuella fastighetens (Jakobsberg 2:1695) nordvästra gräns. Genom att en del av marken som gångvägen norr om fastigheten tar i anspråk idag föreslås föras över till kvarteret kommer teleledningarna att behöva läggas om. En mindre teleledning som ligger mellan mataffären och det befintliga bostadshuset kommer att påverkas av exploateringen. Inga optiska kablar finns utbyggda inom aktuellt planområde.

Restprodukter/ avfall

Utrymmen för avfallshantering ska anordnas på kvartersmark, enskilda och gemensamma utrymmen för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallsutrymmen ska vara dimensionerade och utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser finns i avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande

Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s k behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälso-skyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s k avgränsad miljökonsekvensbeskrivning. Järfälla kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnorm

Från 1999 gäller svenska miljö kvalitetsnormer, bland annat för kvävedioxid (NO₂). Dessa normer måste klaras efter 2005. Gränserna för miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar överstigs inte i Järfälla eller i planområdet. På grund av den marginella påverkan ökad trafik i planområdet medför bedöms detaljplanen inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Bällstaån är planområdets avrinningsområde och klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Bällstaåns tillrinningsområde är så stort att ån räknas som en s k vattenförekomst. Det innebär att vattenkvalitet och förhållanden för växt- och djurliv ska uppfylla de krav som ställs i direktivet. Den kemiska statusen i Bällstaån har klassificerats som god. Den ekologiska statusen har klassificerats till dålig, bl a baserat på höga halter av närsalter.



Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1). Det är ekonomiskt orimligt eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status 2015. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Mark, vegetation, gröna tak

Marken i området sluttar delvis åt Ekedalsvägen och delvis åt Historievägen. Planområdet är idag bebyggt och inom området finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. De två befintliga ekarna vid Travarvägen kommer att behöva fällas. Som en kompensationsåtgärd ska minst ett större träd planteras på det nya torget. Gröna tak med ett tjockt marklager kan fungera bullerdämpande, filtrera damm och föroreningar, minska husets energianvändning, dagvattenavrinningen och elektromagnetisk strålning.

Radon

Gällande riktvärden för inomhusluften ska klaras. Radonundersökning ska utföras i planerat husläge.

Dagvatten

Den föreslagna lösningen med takträdgårdar kommer att bidra till en naturlig dagvattenhantering och kan minska dagvattenavrinningen från kvarteret. Dagvattnet från hårdgjordaytor ska i möjligaste mån tas omhand lokalt, alternativt fördröjas. Användning av t ex armerat gräs för infiltrering av markparkeringsytor rekommenderas för att minska planförslaget påverkan på dagvattensystemet.

Ljusförhållanden

Byggnaden blir placerad i ett kvarter mellan befintliga bostadshus. Det nya husets skuggpåverkan på angränsande bebyggelse blir mycket begränsad. En viss skuggpåverkan från den nya bebyggelsen förekommer på eftermiddagar under vinterhalvåret (södra ände av Travarvägen) och på förmiddagar under vinterhalvåret (fastigheten norr om planområdet). Under sommarhalvåret förblir omgivande bebyggelse opåverkad. Ljusförhållanden inom och utanför kvarteret redovisas i särskilda solstudier, se *Bilaga 1*.

Stadsbild

Kvarterets föreslagna unika utformning kan bidra till att ge området variation, ökad attraktivitet och en ny identitet.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Se rubriker *Riksintressen*, *kulturmiljö* och *Närliggande bebyggelse*

Buller, vibrationer

Se rubriken *Buller och vibrationer*

Övriga störningar

Trafikökningen i samband med exploateringen blir marginell och kommer inte att öka bullernivån eller vibrationer i området markant. Tillkommande verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Vissa olägenheter under byggskedet och från framtida verksamheter kan förekomma. Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser, allmänna råd 2004:15, gäller. Vid fasad gäller ekvivalent ljudnivå 60 dBA mellan kl 07-19 och 50 dBA mellan kl 19-22 (måndag-fredag).

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

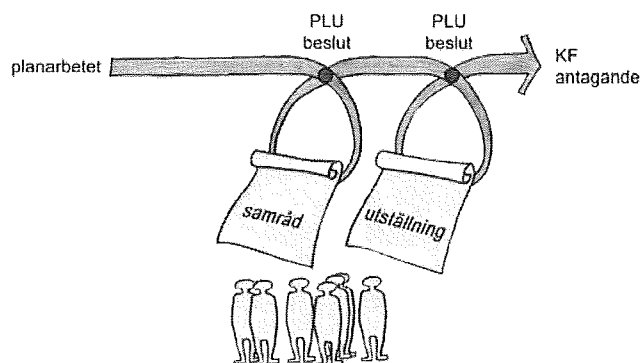
**ÖVRIGT****Genomförande**

Planens genomförandetid slutar 5 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

I planarbetet har de viktigaste planfrågorna uppmärksamats. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör plan- och bygglovavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet innan detaljplanen godkänns.

Detaljplaneprocessen

**Tidplan**

Samråd:	1:a kvartalet 2010
Utställning:	4:e kvartalet 2010
Antagande:	2:a kvartalet 2011

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Niklas Nyström	bygglov
- Anders Lundqvist	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Lisbeth Eriksson, Tengbom	park- och natur
- Britt-Marie Rolén	avfall
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Ingrid Kennerstedt Bornhall	kultur och fritid

Övriga medverkande

Waldemarson Berglund Arkitekter genom arkitekt SAR/MSA Paulina Berglund
Fotomontagen, fasad- och solstudier har tagits fram av arkitektkontoret

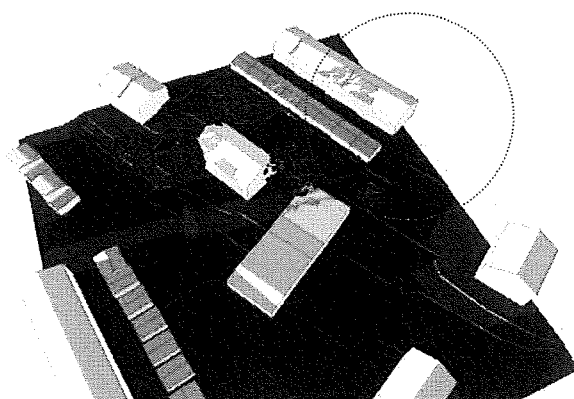
Madeleine Lundbäck
Planchef

Monika Rudenska
Planarkitekt



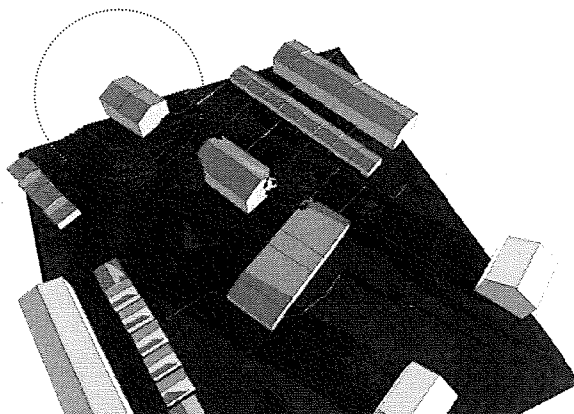
BILAGA 1 Solstudier

Befintlig bebyggelse En viss skuggpåverkan från befintliga byggnader förekommer på eftermiddagar under vinterhalvåret (södra ände av Travarvägen) och på förmiddagar under vinterhalvåret (fastigheten norr om planområdet). Under sommarhalvåret är omgivande bebyggelse opåverkad.

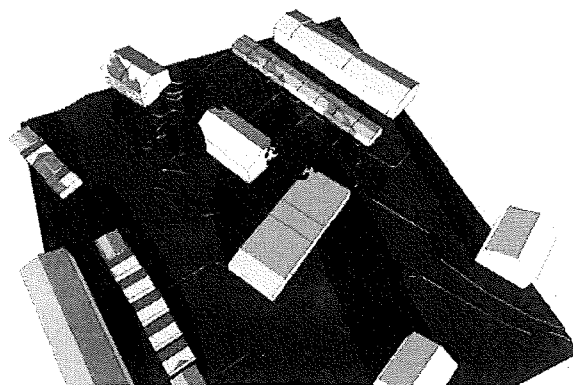


SEPTEMBER 18.00

Höstdagjämning från söder 18.00

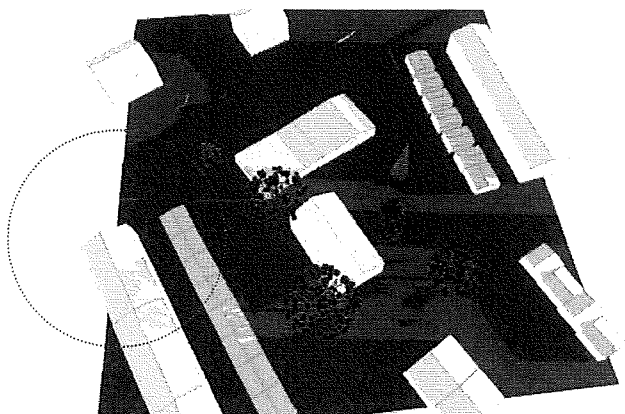


DECEMBER 9.00



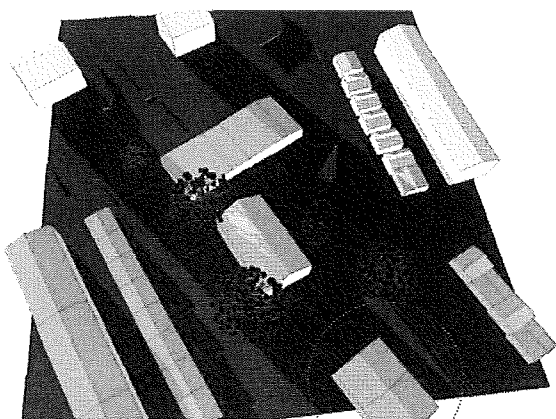
DECEMBER 12.00

Vintertid från söder kl 9.00, 12.00

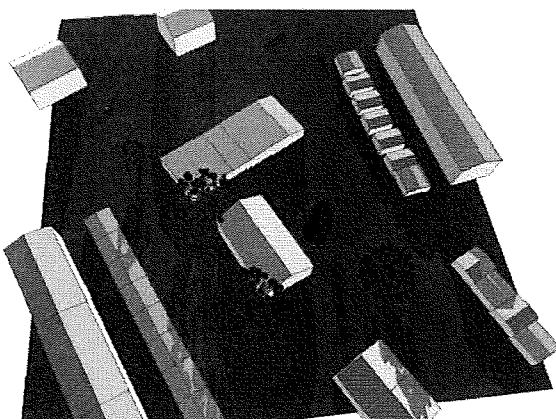


SEPTEMBER 18.00

Höstdagjämning från norr kl 18.00



DECEMBER 9.00



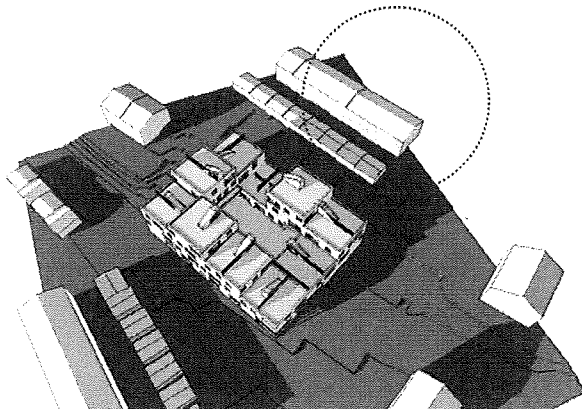
DECEMBER 12.00

Vintertid från norr kl 9.00, 12.00



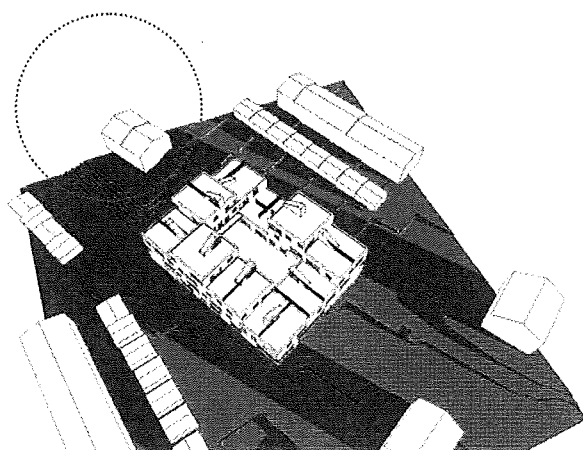
Ny bebyggelse

En viss skuggpåverkan från den nya bebyggelsen förekommer på eftermiddagar under vinterhalvåret (södra ände av Travarvägen) och på förmiddagar under vinterhalvåret (fastigheten norr om planområdet). Under sommarhalvåret förblir omgivande bebyggelse opåverkad.

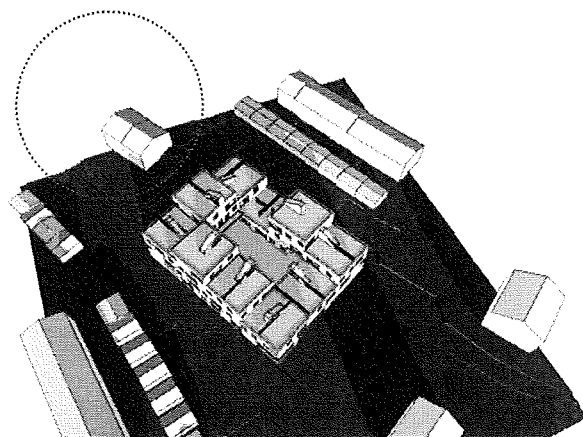


SEPTEMBER 18.00

Höstdagjämning från söder kl 18.00

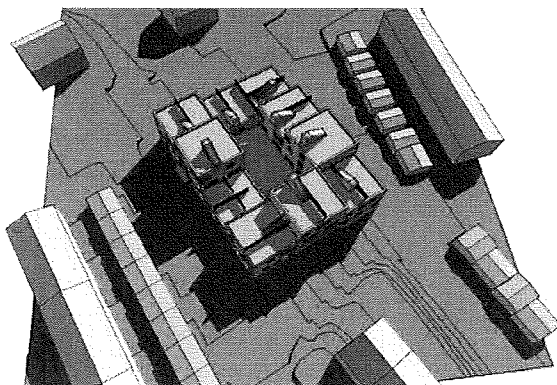


DECEMBER 9.00

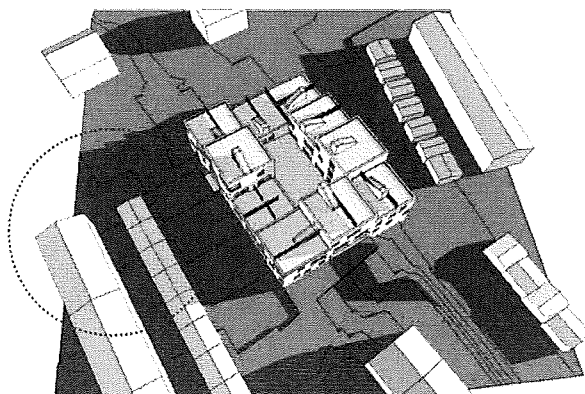


DECEMBER 12.00

Vintertid från söder kl 9.00, 12.00

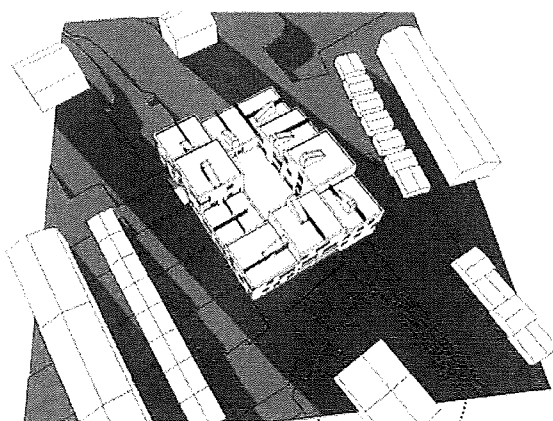


SEPTEMBER 15.00

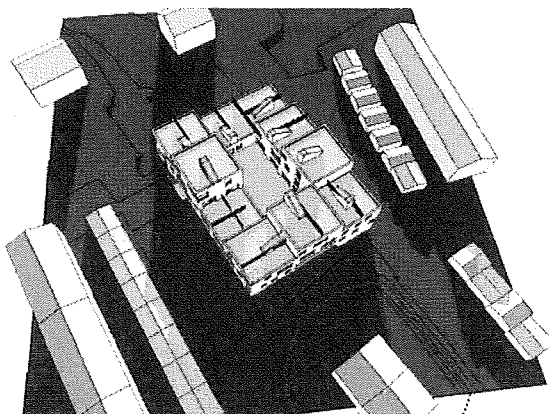


SEPTEMBER 18.00

Höstdagjämning från norr kl 15.00, 18.00



DECEMBER 9.00

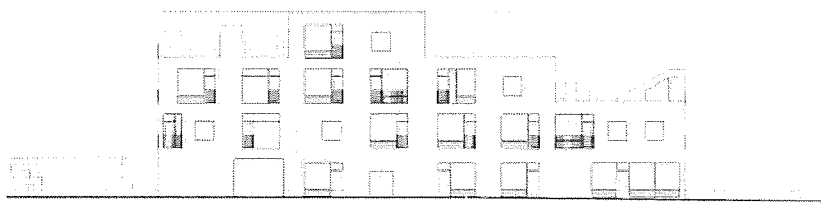


DECEMBER 12.00

Vintertid från norr kl 9.00, 12.00

BILAGA 2 Fasadstudier

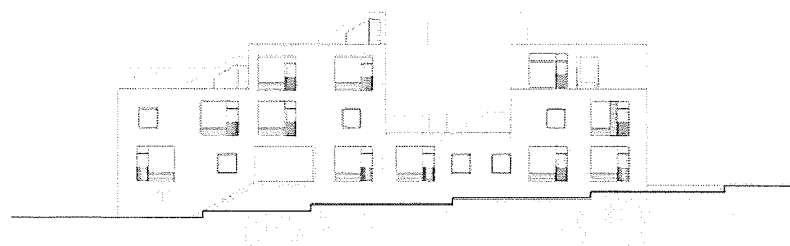
Vertikal putsindel- ning



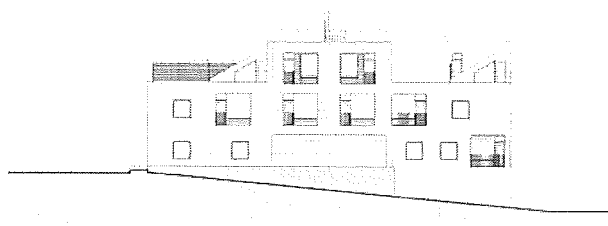
Fasad mot Ekedalsvägen



Fasad mot Historievägen



Fasad mot Travarvägen

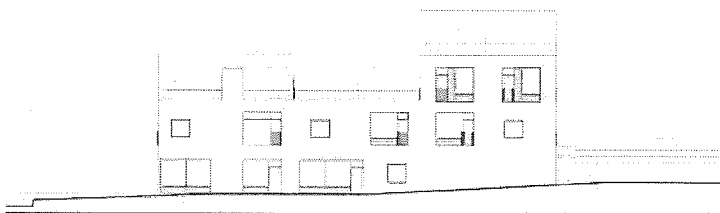


Fasad mot gångvägen

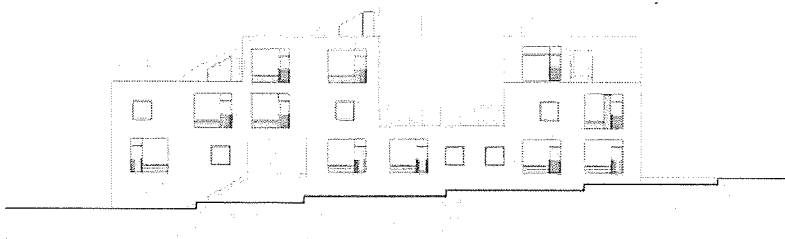
Putsindelning följer
lägenhetsindelning



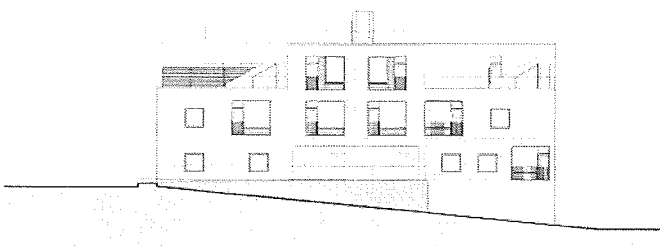
Fasad mot Ekedalsvägen



Fasad mot Historievägen



Fasad mot Travarvägen



Fasad mot gångvägen



Dnr Kst 2008/296

Detaljplan för

EKEDALSVÄGEN

fastigheten Jakobsberg 2:1695 och del av fastigheten
Jakobsberg 11:5, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: 1:a kvartalet 2010

Utställning: 4:e kvartalet 2010

Antagande: 2:a kvartalet 2011

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. Kommunen har därefter möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen utan kompensation för ej utnyttjad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för kostnader för de åtgärder på allmänmark (gatuombyggnad, p-platser) och kvartersmark som erfordras för att genomföra projektet enligt detaljplanen, för erforderliga åtgärder i områdets gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Exploatören ansvarar för kostnader för omläggning av VA-ledningen norr om den planerade bebyggelsen.

Järfälla kommun är ansvarig för underhåll av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Håbo-Tibble Förvaltnings AB äger fastigheten Jakobsberg 2:1695 och Järfälla kommun äger fastigheten Jakobsberg 11:5.
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm	Mark förs från Jakobsberg 11:5 till Jakobsberg2:1695, och från Jakobsberg 2:1695 till Jakobsberg 11:5, genom fastighetsreglering. Exploatören bekostar all erforderlig fastighetsbildning. Ansökan om fastighetsreglering sänds till Läntmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploatören bekostar alla erforderliga åtgärder för att genomföra projektet enligt detaljplanen, för erforderliga åtgärder i områdets gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.
Drift-, underhålls- och kapitalkostnader	Planförslaget kommer inte att förändra befintliga drift-, underhålls- och kapital-kostnader i området.
Detaljplan	Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras via plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och exploatören till fastigheten. Ingen planavgift erläggs i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk undersökning	Ytterligare undersökningar erfordras inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.)
Vatten/avlopp	VA-ledningen norr om den planerade byggnaden läggs om och placeras inom gångvägen norr om huset.
Höjdsättning	Allmänmark och kvartersmark har höjdsatts preliminärt i exploateringsförslaget som ligger till grund för detaljplanförslaget.
Planteringsbara bjälklag	Bjälklagen där takträdgårdarna planeras ska dimensioneras så att de blir planteringsbara.



Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan med:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| - Heléne Lenman | lantmäteri frågor |
| - Sara Golkar | planering och exploatering |
| - Johanna Frodestedt | planering och exploatering |

Madeleine Lundbäck
Planchef

Monika Rudenska
Planarkitekt