



Dnr Sbn P 16/02 J

Detaljplan för

VASAVÄGEN,

del av fastigheten Jakobsberg 11:5 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

*Vasavägen mot söder*

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Planbeskrivning, 2006-02-14
- Genomförandebeskrivning, 2006-02-14
- Plankarta med bestämmelser samt illustration
- Utlåtande, 2006-02-14

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2003-06-23
- Samrådsredogörelse - program, 2005-10-04
- Samrådsredogörelse, 2005-11-17
- Bullerutredning för del av Jakobsberg 11:5, WSP Akustik 2005-05-31, kompletterad 2005-11-15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av fler bostäder i ett attraktivt läge nära service och kollektivtrafik och där ledningsnät m.m. redan finns utbyggt.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus får uppföras mellan två bostadskvarter uppförda på 1950-talet. Genom detaljplanen omvandlas parkmark till kvartersmark för bostäder. Det nya huset placeras vid Vasavägen och angörs därifrån. Byggnaden föreslås bli 6 våningar hög mot Vasavägen och innehålla 36 lägenheter, varav 10 servicebostäder för funktionshindrade. Parkeringsbehovet tillgodoses på kvartersmark.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger ca 400 meter söder om Jakobsbergs centrum, mellan Vasavägen och järnvägen och är idag en del av Västra Hammarparken. Planområdets areal uppgår till ca 0,5 ha.

Markägo- förhållanden

Järfälla kommun äger fastigheten Jakobsberg 11:5, Järfällabygdens Hus AB, JHAB, äger Jakobsberg 2:992. Enligt markanvisningsavtal ska JHAB förvärva marken för de nya bostäderna av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I kommunens översiktsplan, antagen 2001, redovisas området som mark för bostäder. Enligt översiktsplanen är det ett mål att öka bostadsbyggandet i kommunen för att möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt. Förtätning inom nuvarande bebyggelse ska eftersträvas, särskilt i centrumnära områden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan B 52-10-13. Området som föreslås bebyggas är parkmark, marken söder respektive norr om området är bostadskvarter. Öster om Vasavägen gäller detaljplan S 85-01-09, som anger park för Östra Hammarparken samt några bostadskvarter.



Uppdrag och start-PM	Kommunstyrelsen beslutade 2002-12-16 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för bostäder vid Vasavägen. Enligt beslutet ska inriktningen vara hyresrätter med rimliga produktionskostnader. Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2002-12-03 godkändes som start-PM.
Markanvisningstävling	En markanvisningstävling för planområdet genomfördes hösten 2003. Tävlingen förklarades avslutad av kommunstyrelsen i mars 2004 utan att vinnare utsetts eftersom det inte varit möjligt att fullfölja tävlingen med ett avtal om markanvisning.
Övriga kommunala beslut	Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören Järfällabygdens Hus godkändes av kommunstyrelsen 2005-03-14.
Program	Ett program till detaljplan för Vasavägen var utsänt för samråd 11 augusti –15 september 2003. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i <i>Samrådsredogörelse – program</i> , daterad 2005-10-04. Planförslaget överensstämmer med programmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag en del av Västra Hammarparken och består av gräsytor, gångvägar, buskar och träd. I områdets norra del finns flera stora pilar samt några fina lönnar. Lönnarna ska om möjligt behållas. Marken sluttar från Vasavägen ner mot järnvägen i väster. Nivåskillnaden är ca 3 meter.

Vid projektering av mark och utemiljö i bostadskvarteret ska behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon beaktas. Gång- och cykelvägen genom området är tänkt att kunna utgöra tillfart.

Parksamband

Västra Hammarparken är en del av ett större parkområde som omfattar mark på ömse sidor Vasavägen. Öster om Vasavägen ligger Östra Hammarparken med plaskdamm, lekplats, sittplatser och vackra planteringar. Östra och Västra Hammarparken skiljs åt av Vasavägen men områdena har ett visuellt och ett funktionellt samband.

Det visuella sambandet kommer till stor del att brytas med den föreslagna byggnaden och parkeringarna, men det funktionella sambandet finns kvar genom att en allmän gång- och cykelväg behålls genom kvarteret. Via befintliga gångvägar och gångbanor förbinds Hammarparken med naturområdet mellan Sturevägen och Engelbrektsvägen.

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

Med ledning av tidigare översiktliga undersökningar i området bedöms grunden bestå av lera med huvudsakligen torrskorpekaraktär på morän eller berg. Ytterligare geotekniska undersökningar erfordras inför detaljprojektering bl.a. med hänsyn till eventuella vibrationer.

Radon Markradonhalten ska mätas och tätheten på byggnadens grundkonstruktion anpassas till resultatet. Gällande riktvärden för radon i 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

Närliggande bebyggelse

Planområdet gränsar i norr och söder mot flerbostadshus i 2-4 våningar uppförda på 1950-talet. Husen ägs av Järfällabygdens hus, som också är byggherre för den nya bebyggelsen. De befintliga husen är placerade kring skyddade gårdar för lek och utevistelse. Dessa berörs inte av utbyggnaden. Utmed Vasavägen i övrigt förekommer såväl sammanhängande lamellhus som enstaka högre punkthus på upp till 11 våningar.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadshus får uppföras mellan de två befintliga bostadskvarteren. Byggnaden placeras vid Vasavägen - i linje med befintliga 4-våningshus norr och söder om området - och får entré och angoring mot vägen. Huset är 6 våningar mot Vasavägen, mot järnvägen finns dessutom en souter-rängvåning på grund av den sluttande terrängen. Burspråk och balkonger bryter upp volymen och gör fasaden varierad. Fasaden är tänkt att putsas och färgen ska väljas med hänsyn till stadsbilden och den närmaste omgivningen. Byggnaden inrymmer 36 lägenheter, varav 10 servicebostäder för funktionshindrade.

Avståndet mellan den nya och den gamla bebyggelsen blir ungefär detsamma som inne på de befintliga bostadsgårdarna. Det nya husets skuggpåverkan på angränsande bebyggelse redovisas i särskilda solstudier.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Jakobsbergs centrum med sitt stora serviceutbud ligger ca 400 m från området. Vid korsningen Vasavägen/Frihetsvägen, ca 200 m söder om området, finns ytterligare kommersiell service. I närområdet finns ett överskott av platser inom barnomsorg och grundskola.

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

Skyddsrum

Skyddsrumsplikt råder ej för närvarande.

Friytor

Natur, lek och rekreation

Det nybildade bostadskvarteret ansluter direkt mot Västra Hammarparken. På andra sidan Vasavägen finns Östra Hammarparken med lekplats och plaskdamm, planteringar och sittplatser. Inom det nya kvarteret kommer platser för barn och vuxna att ordnas.

Västra och Östra Hammarparken samt naturmarken mellan Sturevägen och Engelbrektsvägen bildar idag ett mindre grönstråk. Planförslaget innebär att grönytan väster om Vasavägen blir mindre men det kommer även i fortsättningen att vara möjligt att via gångvägnätet röra sig mellan områdena.

Gator och trafik

Biltrafik, angöring Det föreslagna bostadshuset ligger vid Vasavägen och angörs därifrån. Vasavägen trafikeras idag av ca 6 000 fordon per dygn. Den nya bebyggelsen beräknas ge en marginell ökning av trafikmängden med ca 100 fordon/dygn.

Enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden kommer Vasavägen att ingå i område som hastighetsbegränsas till 30 km/h men vägen kommer fortfarande att ingå i kommunens huvudvägnät.

Parkering Parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas på kvartersmark. Parkeringen samordnas med befintliga parkeringar norr och söder om det nya kvarteret, båda belägna på JHAB:s mark. Parkeringarna rymmer idag 28 p-platser.

Den södra parkeringen föreslås behållas som markparkering men utökas något norrut. Den norra parkeringen föreslås göras om till ett mindre parkeringsdäck där infarten till det övre, öppna planet sker från Vasavägen och till det undre planet från angöringen till den nya byggnaden. Sammanlagt ordnas 60 p-platser i området, varav 32 platser för att täcka behovet för de nya bostäderna.

Gång- och cykeltrafik En gångväg genom planområdet förbinder idag gång- och cykelstråket utmed järnvägen med Vasavägen. I planen föreslås att en allmän, 2,5 m bred gång- och cykelväg förläggs söder om det nya bostadshuset och ansluter till Vasavägen vid korsningen med Kristinavägen. I övrigt finns gångbanor utmed Vasavägen.

Gång- och cykelvägen genom kvarteret är tänkt att eventuellt utgöra brandväg för Räddningstjänstens fordon, vilket i så fall måste beaktas vid projekteringen.

Kollektivtrafik Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Jakobsbergs pendeltågsstation/buss-terminal ligger 500-600 m från planområdet.

Störningar

Buller Biltrafiken på Vasavägen, ca 6 000 fordon/dygn, gör att området är utsatt för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats/balkong.

Enligt bullerutredning (WSP Akustik 2005-05-31) är den ekvivalenta ljudnivån idag ca 60 dBA vid fasad mot Vasavägen och 55-60 dBA vid gavelfasaderna. Den maximala ljudnivån mot Vasavägen ligger på ca 75 dBA och vid gavlarna på 70-75 dBA.

Stadsbyggnadsnämndens har nyligen beslutat att Vasavägen ska ingå i en zon med hastighet 30 km/tim. Kompletterande bullerutredning (WSP 2005-11-15) visar att den ekvivalenta ljudnivån då sänks med ca 2 dBA, det vill säga till ca 58 dBA vid fasad mot Vasavägen och till 53-58 dBA vid gavelfasaderna. Den maximala ljudnivån förändras inte.

Med hänsyn till planområdets läge nära 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. Det föreslagna huset och lägenheterna är utformade så att kraven i avstegsfallet klaras.

Järnvägsbullret understiger gällande riktvärden. Den ekvivalenta ljudnivån ligger på 45-50 dBA och den maximala ljudnivån understiger med god marginal 70 dBA.

Vibrationer

Grundläggning ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer. Riktvärdena, som för hastighet är 0,4 mm/s och för acceleration 14 mm/s², bör inte överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Ledningar för dagvatten och vatten ligger i ett stråk utmed järnvägen, ca 100 m från den planerade bebyggelsen. En befintlig spillvattentunnel berör områdets norra del.

Det föreslagna bostadshuset kan anslutas till befintliga ledningar för vatten- och dagvatten intill järnvägen. Ytterligare studier behövs för att avgöra om bebyggelsen kan anslutas direkt till spillvattentunneln.

Spillvattentunneln har besiktigats för att bedöma behov av förstärkningsåtgärder i samband med schaktning eller belastning i samband med planens genomförande (WSP 2003-08-21). I detaljplanen har ett 10 meter brett skyddsområde, u-område, lagts ut för tunneln. En planbestämmelse anger att markarbeten inom u-området ska föregås av utredning om behov av förstärkningsåtgärder.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertas lokalt, LOD, alternativt fördröjas. Där detta inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.

Värme

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintligt fjärrvärmesystem.

Ei

I områdets södra del har E.on en befintlig högspänningskabel. I detaljplanen ligger ledningen dels i område för gång- och cykeltrafik, dels på u-område.

Teleledning, optisk kabel

Utmed Vasavägens västra sida, på gatumark enligt detaljplanen, finns teleledningar. Stokab har en kanalisation för optisk kabel.

Restprodukter/ avfall

Utrymme för restprodukter och sortering av avfall planeras inne i byggnaden invid angoringsvägen, lättillgängligt för både lämning och hämtning. Dimensionering och utformning ska ske så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig i enlighet med kommunens renhållningsordning. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.



MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande

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

Kommunen har som policy att 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

Luft

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 kommer endast att påverkas ytterst marginellt av projektet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Dagvatten

De hårdgjorda ytorna blir med förslaget något större än idag med hustak och utvidgade parkerings- och angöringsytor. Dagvattnet ska i möjligaste mån tas omhand lokalt, alternativt fördröjas, varför påverkan på recipienten Bällstaån bedöms vara marginell.

Radon

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

Grönstruktur

Parkområdet väster om Vasavägen minskar i omfattning men stråket Västra Hammarparken - Östra Hammarparken - naturmarken mellan Sturevägen och Engelbrektsvägen kommer att finnas kvar.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsen utmed Vasavägen är idag varierad. Från den slutna kvartersbebyggelsen närmast Jakobsbergs centrum blir byggnadssättet allt mer öppet närmare planområdet. Såväl lamellhus som punkthus förekommer. Hushöjderna varierar från 2-4 våningar upp till 11 våningar. Det föreslagna bostadshuset bedöms inte bli ett främmande inslag i stadsbilden utan passa väl in i miljön.

Den nya byggnaden innebär att parkområdet påverkas. Ett mindre parkrum kommer att finnas kvar efter utbyggnaden, men den visuella kontakten mellan den östra och den västra delen av Hammarparken försvagas.

Buller

Området är utsatt för buller från trafiken på Vasavägen. På grund av närheten till service och kollektivtrafik bedöms att avsteg från bullerriktvärdena kan göras. Det innebär att något eller några av boningsrummen i flera av lägenheterna inte kommer att klara riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Konsekvensen blir att flera boende kan känna sig störda av buller.

Lokalklimat och ljusförhållanden

Området sluttar svagt mot väster och bedöms ha ett bra lokalklimat. Ljusförhållandena är bra för den nya bebyggelsen och utemiljön. Befintlig bebyggelse får



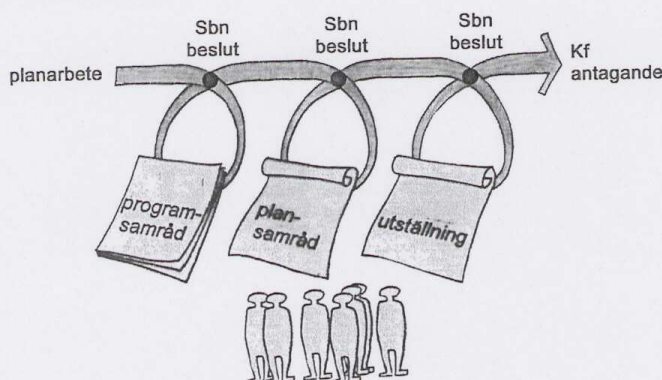
fortsatta goda ljusförhållanden, men vid vissa klockslag under den mörka årstiden kommer byggnaden närmast norr om området att skuggas av det nya huset.

Risker

Om bebyggelse ligger inom 100 meter från en riskkälla ska riskerna beskrivas i detaljplanen. Avståndet mellan det föreslagna bostadshuset och järnvägen är ca 140 meter.

ÖVRIGT**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. Programsamrådet ägde rum hösten 2003.

Planprocessen**Tidplan**

Samråd:	oktober-november 2005
Utställning:	1:a kvartalet 2006
Antagande:	2:a kvartalet 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Roland Byström/Hans Quiding	vatten och avlopp
- Kerstin Sköld	park och natur
- Lars-Erik Andersson	väg och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Karin Hermansson	miljö och hälsa
- Kjell Wikström	mark- och avtalsfrågor

Övriga medverkande

Göran Johansson, Järfällabygdens Hus AB
Bertil Schröder, Origo Arkitekter

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Barbro Malmlof
Barbro Malmlof
Planarkitekt



Dnr Sbn P 16/02 J

Detaljplan för

VASAVÄGEN,

del av fastigheten Jakobsberg 11:5, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: oktober-november 2005

Utställning: 1:a kvartalet 2006

Antagande: 2:a 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 byggrätt.

Ansvarsfördelning

Exploatören, Järfällabygdens Hus (JHAB), ansvarar för de åtgärder på kvarteretsmark som erfordras för att genomföra projektet enligt detaljplanen. Järfälla kommun är ansvarig för åtgärder på allmän platsmark (omläggning av gång och cykelväg, nya anslutningar till Vasavägen etc).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett *markanvisningsavtal* mellan kommunen och JHAB godkändes 2005-03-14 av kommunstyrelsen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Järfälla kommun och JHAB. Avtalet ska reglera marköverlåtelse samt övriga ekonomiska frågor, t.ex. omläggning av



allmän gång- och cykelväg, eventuell förstärkning av spillvattentunnel, nya anslutningar till Vasavägen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfälla kommun äger fastigheten Jakobsberg 11:5. Järfällabygdens Hus är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:992, som omfattar mark både norr och söder om parkområdet.

Fastighetsbildning

För att överensstämja med det nya kvarteret för bostäder avses en ny fastighet bildas av del av Jakobsberg 11:5. Gatumark från Jakobsberg 11:5 ska i områdets norra respektive södra del överföras till fastigheten Jakobsberg 2:992 som bostadskvarter.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringar för de nya bostäderna avses lösas gemensamt för den nya fastigheten och fastigheten Jakobsberg 2:992. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för ändamålet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen avses skapas för säkerställande av rätt att bibehålla befintlig allmän ledning (spillvattentunnel) i områdets norra del. Även för befintlig elledning i områdets södra del avses ledningsrätt bildas. I planen har u-områden lagts ut för tunneln och elledningen, där den ligger på kvartersmark.

Befintlig ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning över Jakobsberg 11:5 till förmån för Järfällabygdens Hus AB såsom ägare till Jakobsberg 2:992, ska föras över till den nybildade fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Genomförandet av planen innebär inga investeringskostnader för kommunen. Kostnader förknippade med exploateringen erläggs av exploatören, se Avtal.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Detaljplanen bedöms inte medföra några ökade driftkostnader för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering erfordras ytterligare undersökningar. Grundläggning av bostadshus ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer. Banverkets och Naturvårdsverkets gemensamt framtagna riktvärden för hastighet, 0,4 mm/s, och acceleration, 14 mm/s², bör inte överskridas.



Markarbeten inom skyddsområde för spillvattentunneln måste föregås av utredning om behov av förstärkningsåtgärder.

Ledningar

Om Stokabs befintliga kanalisation för optiska ledningar vid Vasavägen behöver flyttas kontaktas Stokab.

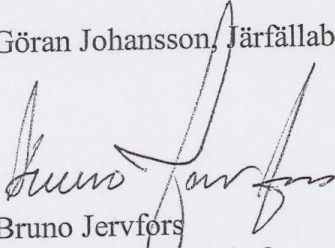
MEDVERKANDE

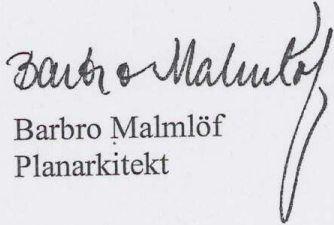
Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan mellan:

Medverkande tjänstemän

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Hans Quiding | va-frågor |
| - Erik Nord | lantmäteri-frågor |
| - Kjell Wikström | mark- och avtalsfrågor |
| - Lars-Erik Andersson | väg och trafik |
| - Kerstin Sköld | park och natur |

Övriga medverkande Göran Johansson, Järfällabygdens Hus


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Barbro Malmlof
Planarkitekt