

1990-04-05  
rev. 1990-09-27

1 (6)

P 3/89 J

## B E S K R I V N I N G

Detaljplan för ASPNÄSTOMTEN, del av fastigheten Jakobsberg 16:1 m fl i Järfälla kommun, Stockholms län.

## HANDLINGAR

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Denna beskrivning                 |           |
| Plankarta med bestämmelser        | (karta 1) |
| Illustration med kort beskrivning | (karta 2) |
| Genomförandebeskrivning           | (karta 3) |
| Grundundersökning                 |           |
| Bullerutredning                   |           |
| Radonmätning                      |           |
| Samrådsredogörelse                |           |
| Fastighetsförteckning             |           |

## DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen skall göra det möjligt att bygga ca 110 bostäder och en dagcentral för äldre samt att skapa en gemensam parkeringsanläggning för bostäder och skola. Planområdet är i dag en del av Aspnässkolan med tre outnyttjade skolbaracker.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet gränsar i norr till skoltomten, i öster till Unionsvägen, i söder till sjukhustomten och Birgittavägen samt i väster till befintligt bostadskvarter.

### Areal

Planområdets totala areal är ca 2,0 ha.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun och Stockholms läns landsting.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1976-07-14. För sjukhustomten i söder gäller stadsplan fastställd 1967-01-12A.

Kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1989-93 redovisar planerad byggstart för ca 120 lägenheter i flerbostadshus varav ca 50-75 lägenheter såsom speciallägenheter för äldre.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark och vegetation

Området är plant. Parkmarken i väster liksom vägslänten i öster har uppvuxen naturlig trädvegetation. Parkeringsplatsen och skoltomten är planterade med mindre träd och buskar.

#### Geotekniska förhållanden

Geoprojektering Konsult AB har 1989 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet. Undersökningens syfte var främst att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att anordna källare i den planerade bebyggelsen.

Av undersökningens rapport framgår, att jorden består övervägande av fyllning ovan morän och berg. Grundvatten har observerats ca 2,5 m under markytan.

Ur geoteknisk synpunkt bedöms det lämpligt/möjligt att förse bebyggelsen med källare.

Radonmätningar har utförts. Marken klassas som normalradonmark och byggnaden skall ha ett radonskyddande utförande.  
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### BEBYGGELSEOMRÅDEN

#### Bostäder

I skoltomtens södra del, väster om parkeringsplatsen, byggs ett servicehus för äldre med ca 50 lägenheter, ca 6 lägenheter i gruppbostad för äldre, ca 54 lägenheter med bostadsrätt för HSB-medlemmar över 55 år, totalt ca 110 lägenheter samt dagcentral på ca 825 m<sup>2</sup>, öppen för kringboende. Bostadshuset är fem till åtta våningar höga plus tre indragna takvåningar. En dagcentral ligger i markvåningen. Husen är grupperade kring en gård med uteplatser.

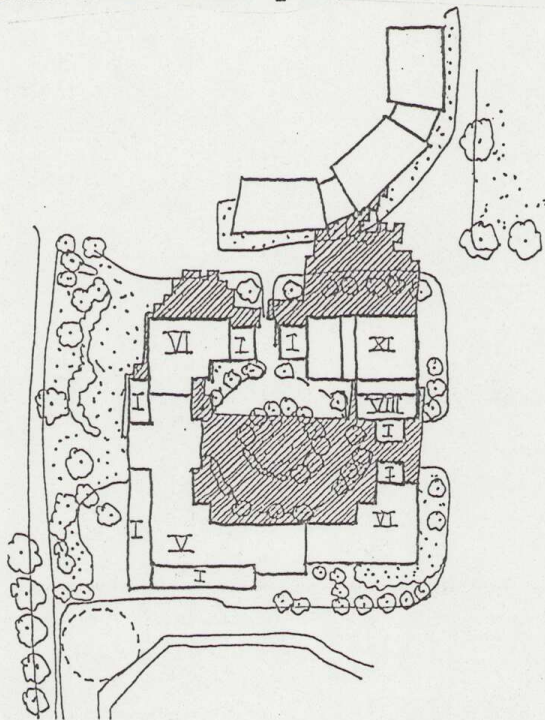
#### Gestaltning och anpassning till omgivande bebyggelse

Kvarteret har getts en form som tar upp delar av den omgivande bebyggelsens tema avseende hushöjder och volymer. Det spelar mellan Hårsta Backes rörliga volymer till den mer strikta gestaltning som bostäderna vid Birgittavägen representerar. En viss rogivande slutenhet kring entrégården har eftersträfvats.

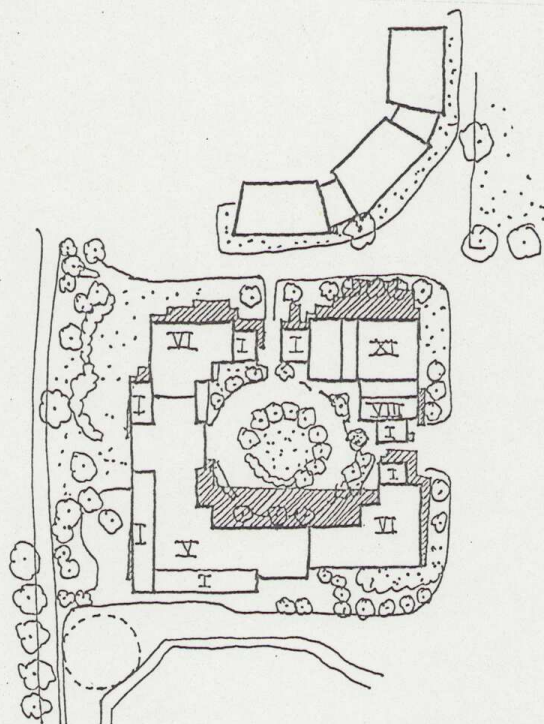
Portiker och öppningar mot skolan och gångstråk ger kontakter utåt, släpper in ljus och medverkar till genomluftning av den skyddade gårdsmiljön.

### Solvärden

Geoprojektering Konsult AB har genomfört solstudier som redovisar den nya bebyggelsens solvärden. Illustrationerna nedan redovisar ytor med mindre än tre timmars solbelysning.



1. Skuggade ytor har mindre än tre timmars solbelysning kl 9.00 - 17.00 vid vår och höstdagjämning.



2. Skuggade ytor har mindre än tre timmars solbelysning kl 9.00 - 17.00 vid midsommar.

### Arbetsplatser

Inom planområdet kommer att finnas ca 30 arbetsplatser fördelade på dagcentral, boendeservice och fastighets-skötsel.

### Kommersiell och offentlig service

Det centrala läget i Jakobsberg gör att olika typer av service finns inom korta gångavstånd, liksom kollektiva trafikförbindelser. Avståndet till Jakobsbergs centrum är ca 450 m.

### Tillgänglighet

Med hänsyn till bebyggelsens syfte, äldreboende, avser man att skapa en hög tillgänglighet för boende och besökare. Samtliga lägenheter och dagcentralen skall vara tillgängliga med rullstol liksom de gemensamma vistelseytorna utomhus.

### SKYDDSRUM

Behovet av skyddsrum för planområdet är tillgodosett i omgivande bebyggelse.

### FRIYTOR

### Rekreation

Behovet av friytor för de boende tillgodoses på den kringbyggda gården samt i anslutning till dagcentralen väster om bebyggelsen, där en mindre del parkmark överförs till kvartermark för bostadsändamål.

### GATOR OCH TRAFIK

#### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Allmän väg avslutas vid gräns till gemensamhetsanläggning och Birgittavägen förses med en vändplan sydväst om bostadskvarteret. Gång- och cykeltrafik passerar i områdets västra gräns, med anslutning till Jakobsbergs centrum och kollektiva trafikförbindelser.

#### Parkering, angöring och utfart

En parkeringsutredning ligger till grund för bedömning av det framtida parkeringsbehovet.

För äldreboende har följande dimensioneringstal använts: HSB 0,7 p/lgh, servicelägenheter 0,3 p/lgh, besöksplatser 0,1 p/lgh. Inklusive besökare till dagcentral och personal knuten till dagcentral och boendeservice erfordras totalt ca 97 p.

För skolan bedöms parkeringsbehovet till 45 p.

För landstinget beräknas 60 besöksplatser och 110 personalplatser, totalt 170 p.

Genom samnyttjande av platserna inom respektive kategori bedöms besöksparkering kunna reduceras med 20 % och personalparkering med 10 %. Totalt erfordras ca 280 platser.

För att möta ett eventuellt ökat parkeringsbehov ges byggrätt för ett parkeringsdäck på nordvästra delen av parkeringen. Det rymmer ca 40 p-platser.

Den befintliga parkeringsanläggningen på skoltomten, omplaneras. Nya planteringar anläggs. Del av fastigheten Jakobsberg 18:1 bildar en ny parkeringsfastighet och skall upplåtas för en gemensamhetsanläggning.

Angöring till dagcentralen sker från Birgittavägens vändplats.

Angöring till bostadskvarteret via fastigheten Jakobsberg 16:1 samt trafik till och från den nya parkeringsfastigheten och Jakobsberg 18:11 som överträder respektive fastighetsgränser, erhåller rätt till detta genom servitut.

#### STÖRNINGAR

Störningar, främst i form av luftföroreningar och buller, beräknas uppstå från Unionsvägen. Planen förutsätter vissa störningsskydd.

BERGAB Klimatundersökningar har gjort en bedömning av bilavgastillskott från omkringliggande vägar. Den är baserad på regionala klimatförutsättningar, lokalmiljö och spridningsberäkningar. Vid kritisk vindriktning och normalbelastning med neutralt skiktad atmosfär blir tillskottet av kväveoxider 10-20 ug/m<sup>3</sup>. Detta tillskott skall jämföras med det rekommenderade gränsvärdet avseende timmedelvärde, för kväveoxid, som enligt WHO ej bör överstiga 190 ug/m<sup>3</sup> mer än en gång per månad.

Vid stabilt skiktad luft och inversioner kan tillskottet bli kritiskt i samband med rusningstrafik. Med hänsyn till föroreningsrisken vid läbildningar bör enligt undersökningen vissa anpassningar av bebyggelsen göras. En kvartersform som är öppen mot söder bör ha en motsvarande öppning mot norr för genomluftning. Ventilationen bör anpassas så att friskluftintag främst sker från västsidan. Träd vid Unionsvägen och närmare husen förbättrar förhållandena genom att skapa en oordnad turbulens som späder ut föroreningarna.

För att skärma av trafiken skall en plantering anläggas mot Unionsvägen. Den bekostas av exploatören. Planteringen skall vara minst 8 m bred och utföras som en flerskiktad skärm med olika för platsen naturliga arter.

Bebyggelsen är formad kring ett gårdsrum som ger akustiskt skydd. Samtidigt skall tillgodoses, att gården blir väl ventilerad genom öppningar i bebyggelsen. För att ekvivalentnivå 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) på uteplats ej skall överskridas uppförs ett bullerskydd vid Unionsvägen. Dessutom bör balkonger orienterade mot Unionsvägen kunna inglasas.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

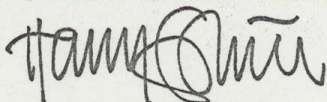
Befintligt ledningssystem, vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns redovisat på genomförandekartan, karta 3.

En transformatorstation skall uppföras i planområdets nordvästra del.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 5 april 1990.



Harry Edström  
Planchef

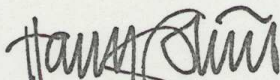
Kajsa Bernergård  
Kajsa Bernergård  
Planarkitekt

#### Tillägg

Efter utställningstiden har följande revidering gjorts i planhandlingarna:

1. Genomförandebeskrivningen har reviderats. Beräknad byggstart har ändrats från årsskiftet 1990/91 till mars 1991 med inflyttning under 1992.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 27 september 1990.



Harry Edström  
Planchef

Kajsa Bernergård  
Kajsa Bernergård  
Planarkitekt