



Dnr Kst 2013/219

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för

ENGELBREKTSHÖJDEN

fastigheten Jakobsberg 2:964 och del av fastigheten
Jakobsberg 11:5

Plan- och bygglagen 2010:900

PLANBESKRIVNING



Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret
Lena Granqvist, plantekniker
Telefon: 08-580 287 99
E-post: lena.granqvist@jarfalla.se

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2014-11-13
- Granskningsutlåtande, 2015-03-19

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, 2014-01-30
- Dagvattenhantering PM, Funkia landskapsarkitektur, 2014-03-06
- Checklista behovsbedömning, 2014-02-24
- Fasadritningar, HSB Norra Storstockholm Rits Arkitekter AB, 2014-11-07

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Med planen avses i första hand att ge möjlighet till att uppföra ny bostadsbebyggelse inom befintligt kvarter.

Tre nya flerbostadshus med tillhörande parkering och angöring planeras i kvarteret.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Jakobsberg och avgränsas av Margaretavägen i norr, Engelbrektsvägen i väster, Hammarvägen i söder och fastigheten Jakobsberg 2:99 i öster.

Planområdets areal uppgår till ca 1,1 ha.

Markägo-förhållanden

Kommunen äger fastigheten Jakobsberg 11:5. I övrigt är marken i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan – Järfälla nu till 2030 – antogs av kommunfullmäktige 2 juni 2014 och har vunnit laga kraft. Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:
B 1950-09-13 och S 1963-07-12.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har gett planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheterna Jakobsberg 2:964 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5.
Kommunstyrelsen har godkänt ett ramavtal med HSB Bostad AB avseende framtagande av detaljplan och dess genomförande.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark - Topografi	Området upplevs relativt plant undantaget slänten upp mot Hammarvägen. Hammarvägen ligger på + 26 meter utmed planområdet, vilket är 2-3 meter över gårdsnivån.
- Geotekniska förhållanden	Den dominerande jordarten i området är morän. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda. Det finns inga naturliga förutsättningar för skred i området.
Ekologi, flora och fauna	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 (s.k. ESKO-område).
Lokalklimat	Området har förutsättningar för ett gott lokalklimat med god solinstrålning.
Markföroreningar	Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Om föroreningar påträffas ska markens saneras enligt gällande riktvärden.
Radon	De geologiska förutsättningarna i området medför inga höga risker för radon.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.
Befintlig stadsbild	Planområdet ligger i en stadsdel från 1950-talet med tidstypisk karaktär. Bebyggelsen består av småskaliga flerbostadshus i en gles kvartersstruktur. Husen följer terrängen och har relativt bred förgårdsmark mot gatan. Flertalet byggnader i området har fått tilläggsisolering, nya fasadmateriäl och nya balkonger, vilket har förvanskad dess ursprungliga karaktär. Det gäller även befintlig bebyggelse inom planområdet. I söder gränsar planområdet till Söderhöjden, ett område med huvudsaklig karaktär från 1960- och 70-talet. Bebyggelsen uppe på Söderhöjden är betydligt mer storskalig än den från 1950-talet.

Bebyggelseområden

Bostäder

- Befintliga bostäder

I kvarteret finns sedan 1950-talet två flerbostadshus bestående av mindre sammanbyggda volymer som är något förskjutna mot varandra och följer terrängen. Byggnaderna har två till fyra våningar, förgårdsmark mot gata, sadeltak med tegelpannor och utanpåhängande balkonger.



Det aktuella kvarteret år 1955 med ursprungliga fasader och balkonger.



Befintlig bebyggelse i kvarteret år 2014.

- Planerade bostäder

Planerade bostäder innebär en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur. Kvarteret kompletteras med tre nya byggnader som tillsammans inrymmer cirka 100 lägenheter. Den största andelen lägenheter har två rum och kök eller färre. Tillsammans med befintlig bebyggelse blir det cirka 150-160 lägenheter i kvarteret inom planområdet.

**Placering,
utformning och
gestaltning**

Intill korsningen Engelbrektsvägen-Hammarvägen planeras ett vinklat bostadshus (Hus A). Byggnaden har åtta våningar mot Hammarvägen plus en suterrängvåning med frilagd fasad mot gården. Mot Engelbrektsvägen följer byggnaden den sluttande terrängen, våningsantalet varierar därför mellan åtta och nio våningar mot gata. Byggnaden ska placeras så att förgårdsmark skapas mot gatan.

Utmed Hammarvägens fortsättning planeras ett lägre bostadshus (Hus B) med fyra våningar mot gatan plus en suterrängvåning med frilagd fasad mot gården. Byggnaden placeras så att förgårdsmark med utrymme för uteplatser skapas mot gatan.

De båda byggnaderna (Hus A och Hus B) skapar tillsammans med befintlig bebyggelse ett omslutet bostadskvarter med tydliga gränser mot de offentliga gaturummen.

Inne på bostadsgården planeras ett vinklat gårdshus (Hus C) med fem våningar.

Samtliga byggnader ska terränganpassas väl med syfte att undvika omfattande schaktning och utfyllnad samt höga stödmurar och höga socklar.



Situationsplanen redovisar planerad bebyggelsestruktur, parkering och disposition av bostadsqårdar.



Elevation utmed Engelbrektsvägen där den nya bebyggelsen redovisas i relation till befintlig bebyggelse. Bostadshusen på Frihetsvägen syns till höger.

- Entréer och
gemensamhetslokaler

Bostadshusen ska utformas med genomgående trapphus som nås från båda sidor av byggnaderna. Huvudentréer till trapphus ska markeras tydligt i fasad och där så är möjligt placeras mot allmän gata. Detaljer vid trapphusentréer ska vara omsorgsfullt utförda och hålla hög kvalitet i material och utformning. Delar av samtliga entrépartier till trapphus ska vara glasade.

Det vinklade husets entré mot Engelbrektsvägen förläggs till Hammarvägens nivå, vilket bildar en upphöjd platsbildning i gatuhörnet, i gynnsamt synligt läge mot sydväst. Lokaler för gemensamma ytor och vissa bostadskomplement lokaliseras i husets hörn. Övriga gemensamhetsutrymmen ligger i markplan och nås direkt från gården.

- Fasader, tak,
balkonger m.m.

Husen ges fasadfärger i varma toner, småskaliga balkonger med genomsiktliga fronter, samt sporadiskt placerade vita inramningar av vissa fönster. Skarvar mellan fasadelement ska utföras så att de integreras väl i fasadens utformning. Det höga huset (Hus A) får ett låglutande pulpettak med en förhöjning ovan trapphuset för tekniska utrymmen. De lägre husen (Hus B och Hus C) har sadeltak.

Gatuhusens entréplan höjs något från omgivande gatunivå för att skapa distans mellan marklägenheternas uteplatser och trottoar.

Detaljer vid balkonger, takfot och fönster kan vara enkla men omsorgsfullt utförda och hålla hög kvalitet i material och utformning.



Ovan: Fasad Hus A mot väster/Engelbrektsvägen



Ovan: Fasad Hus C och Hus B mot väster/gård.



Ovan: Fasad A och Hus B mot söder/Hammarvägen

- Loftgångar

Utformning av loftgångar bör ges extra omsorg för att skapa en välkomnande och trevlig miljö kring bostadsentréerna. Val av material och kulör är av stor betydelse för hur loftgångarna kommer att upplevas. Inslag av trä på fasaden kan ge ett varm och ombonat intryck. Räckten bör vara genomsiktliga för att släppa in ljus.



Referensbild: Loftgång med inslag av trä och genomsiktliga räckten.

Verksamheter och service

Inom området finns en mini-livs och ett konditori i bottenvåningen mot Engelbrektsvägen. Även en mindre kontorsverksamhet finns i kvarteret. Några kvarter bort invid korsningen Vasavägen-Frihetsvägen finns ett lokalt kluster av små verksamheter så som konditori/kafé, lunchrestauranger, frisör m.m. Till Jakobsbergs centrum med all dess service är det cirka 750 meters gång- och cykelavstånd.

Inom 500 meter finns Nybergs förskola och Nybergskolan med förskoleklass till och med årskurs 3. Även Tallbohovs och Snapphanens förskola samt Tallbohovskolan, med förskoleklass till och med årskurs 9, ligger inom nära gångavstånd.

Tillgänglighet

Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten. Markplaneringen ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Friytor

Lek, rekreation och mötesplatser

Båda gårdsrummen ska få en eller flera platser där man kan umgås tillsammans eller vistas enskilt. Lekplatser för småbarn ska anläggas på varje gård.

Bostäderna inom planområdet bedöms ha god tillgång till parker och närmatur som kan nyttjas för lek och rekreation. Hammarparken invid Vasavägen ligger inom nära gångavstånd och inrymmer sittplatser, blomsterplanteringar,



plaskdamm och öppna gräsytor. Flera höjder med sparad natur finns i närområdet. Stadsparken Riddarparken är en central mötesplats i Jakobsberg och ligger på drygt 0,5 km avstånd från planområdet. Till Västra Järvafältets naturreservat är det cirka 1,2 km gång- och cykelavstånd.

Gestaltning av utemiljö

Kvarteret får två gårdsrum som avgränsas av gårdshuset. Gårdsrummen ges en parklik karaktär med böljande gräsytor och huvudsakligen naturligt förekommande växtmaterial. Några av de befintliga träden sparas för att ge grönskande volym från början. Nya träd och perenner som passar de lokala förhållandena ska planteras.

Häckar ska avgränsa parkeringsytorna och kan även nyttjas för att skapa rumsbildningar på gårdarna.

Gator och trafik

Gatunät

Bostadskvarteret ansluter direkt till det befintliga allmänna gatunätet. Inom kvarteret ges utrymme för en angöringsgata med syfte att nå gårdshuset.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gatunät ansluter till kommunens huvudcykelstråk och det regionala cykelstråket utmed Järfällavägen. På det lokala gatunätet sker cykeltrafik huvudsakligen i körbanan.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs station med pendeltåg och bussterminal ligger idag inom 1 km. När den planerade sekundärentrén till pendeltåget öppnas blir avståndet till pendeltågsstationen mindre. Närmaste busshållplatser finns idag på Vasavägen, Dackevägen och Folkungavägen.

Biltrafik

Trafikmängderna på det lokala vägnätet är relativt låga. Årsmedeldygnstrafik (ÅMD) inklusive den trafik som planerade bostäder genererar har uppskattats för år 2030. Nedanstående tabell redovisar trafikmängderna för de vägar som gränsar till planområdet.

<i>Väg/delsträcka</i>	<i>Fordon/ÅMD</i>	<i>Andel tung trafik</i>	<i>Hastighet km/h</i>
Engelbrektsvägen	2000	10 %	30
Margaretavägen	800	5 %	30
Hammarvägen	800	5 %	30

Trafikmängderna i tabellen ovan ligger till grund för de bullerberäkningar som gjorts för planerad bebyggelse.

Parkering

Parkering för bostäderna i kvarteret ska lösas inom kvartersmark. Enligt kommunens bilparkeringsnorm ska 0,6 platser anordnas för lägenheter med två rum och kök eller mindre och 0,8 platser ska anordnas för större lägenheter. Planen ger utrymme för markparkering, carports och små garage.

Enligt kommunens parkeringsnorm för cykel ska 2,5 cykelplatser per lägenhet anordnas. Utrymme för cykelparkering finns både på förgårdsmark och inne på bostadsgården.

Störningar

Buller

Planerade bostäder utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Engelbrektsvägen. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna.

- De flesta lägenheter får tillgång till högst 55 dB(A) utanför samtliga boningsrum, vilket innebär att riksdagens riktvärden för trafikbuller innehålls.
- Mot Engelbrektsvägen får en lägenhet per plan högst 55 dB(A) utanför hälften av boningsrummen, vilket medför att länsstyrelsens avstegsfall B tillämpas.
- Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och alla lägenheter har egen balkong med dessa nivåer.

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

-Bullerdämpande åtgärder

Fönster och uteluftdon ska dimensioneras så att trafikbullernivåerna inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Några balkonger ska förses med ljudabsorbenter i taken samt täckt räcke.

Risker

Området är inte utsatt för några betydande risker avseende farligt gods, riskfyllda verksamheter, ras- och skred eller översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga VA-ledningar berörs av den planerade bebyggelsen. Ledningarna måste flyttas för planens genomförande vilket regleras i avtal.

Dagvatten

En lokal dagvattenlösning integreras i gestaltningen av utemiljön. Kvarteret är uppdelat i fyra delområden avseende dagvattenhanteringen.

I delområde 1 och 2 leds dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ytligt ner i lågpunkter i en skålformad gräsmatta. På vägen till lågpunkterna infiltreras dagvatten i gräsmattan. Lågpunkterna är försedda med brunnar som är kopplade till perkolationsmagasin varifrån det uppsamlade vattnet långsamt kan perkolera ner i mark. Perkolationsmagasinen är även försedda med bräddavlopp kopplat till det kommunala VA-nätet för att säkerställa funktionen vid extrema flöden.

I delområde 3 och 4 leds dagvattnet genom brunnar ner till underjordiska perkolationsmagasin med bräddavlopp. Eftersom delområde 4 har stora sammanhängande parkeringsytor förses området med oljeavskiljare innan perkolationsmagasinet.



Ovan redovisas de fyra delområdena avseende dagvattenhantering.

Värme och energi	E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.
Ei	E.ON äger det fasta elnätet till vilket bostäderna kommer att anslutas.
Bredband, fibernät	Ny bebyggelse ska anslutas till bredband för internet, tv och telefoni. Järfälla har inte något stadsnät.
Avfallshantering	Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning som består av Avfallsföreskrifter och en Avfallsplan. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna.

På bostadsgården finns idag ett separat litet hus med utrymme för källsortering av avfall. Utrymmet bedöms ha kapacitet för både befintliga och tillkommande bostäder inom kvarteret. Underjordiska behållare för restavfall och matavfall föreslås inom kvartersmark.

Görvälns återvinningscentral finns på ca 3,5 km avstånd.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning	Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).
Miljökvalitetsnormer	Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvalitet och finns bl.a. för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

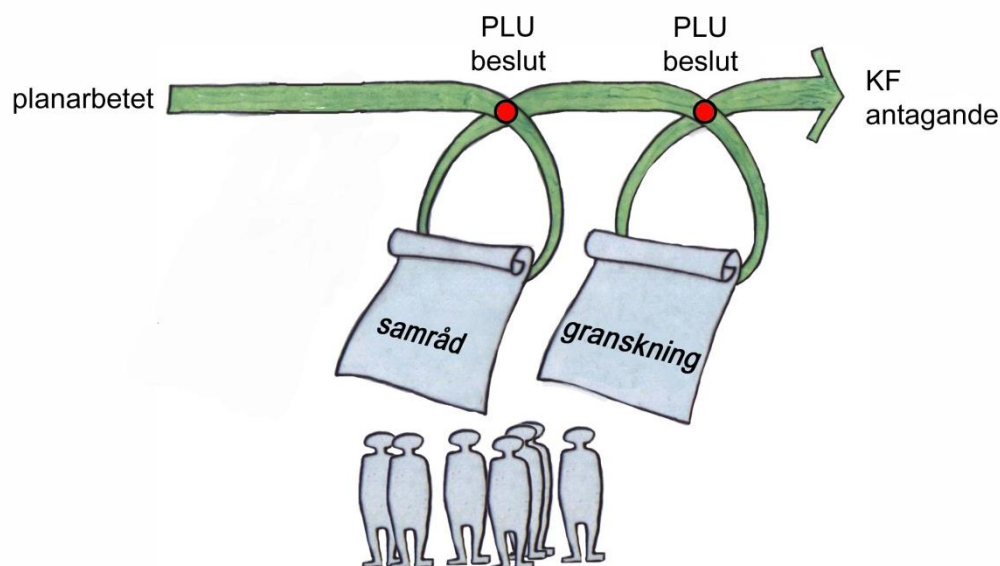
**Hushållning med
mark- och
vattenområden**

Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

GENOMFÖRANDE**Tidplan**

Samråd: 12 augusti 2014 – 3 september 2014
Granskning: 12 december 2014 – 30 januari 2015
Antagen detaljplan: Andra kvartalet 2015
Planerad byggstart: December 2015

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter samråd och granskning gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Planens genomförande avseende kostnader, markförvärv och utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal bör finnas innan granskningsskedet och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.



- Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.** Vid fastighetsbildning delas planområdet upp i lämpliga fastigheter. Eventuellt kan servitut eller gemensamhetsanläggning krävas för parkering, tillfart m.m. Även behov av ledningsrätt kan finnas.
- Exploatören bekostar fastighetsbildningen.
- Ekonomiska frågor**
- Planekonomi Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören.
- Drift- och underhållskostnader I och med att allmän plats omvandlas till kvartersmark minskar kommunens kostnader för drift och underhåll inom området.
- Tekniska utredningar** Planbeskrivningen redovisar på sidan 2 vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

MEDVERKANDE

- Medverkande tjänstemän** Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:
Sandra Westin, planarkitekt/projektledare
Karolina Hedman, exploateringsingenjör
David Nordin, trafikplanerare
Lena Granqvist, plantekniker

- Övriga medverkande** Karolina Rentzhog, HSB Bostad AB
Rits arkitekter
Funkia landskapsarkitektur

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Lena Granqvist
Plantekniker