



Järfälla Kommun

2009-05-29
rev. 2009-10-08

1 (15)

Dnr Kst 2006/505

ANTAGANDEHANDLING

LAGAKRAFTBEVIS
datum... 2011-02-21

Detta beslut har vunnit laga kraft
den... 2 december 2010

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

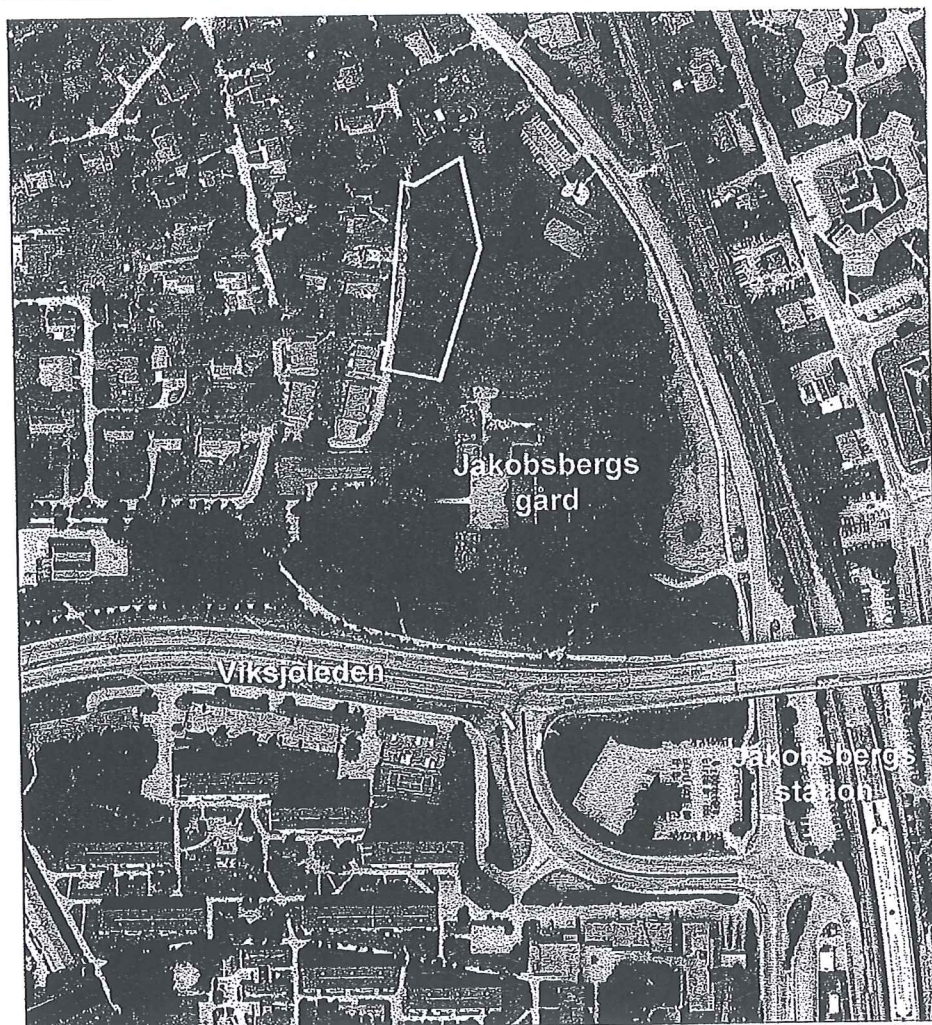
Rebecca Gusth

Detaljplan för

Grönvretsvägen,

del av fastigheten Jakobsberg 13:1 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Jakobsberg



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Utlåtande 2009-10-08

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2007-04-13
- Redogörelse för programsamråd, 2007-12-11
- Naturvärdesinventering, översiktlig inventering och bedömning av växtlighet och landskap, WSP Samhällsbyggnad 2007-10-11
- Kulturhistorisk utredning av park och trädgård vid Jakobsbergs Gård, Stockholms Läns museum, rapport 2007:24
- Folkhögskolan, Grönvretsvägen, Bullerutredning, Ingemansson 2008-10-13
- Övergripande riskbedömning för detaljplan avseende transport av farligt gods, WSP Brand & Riskteknik, 2008-12-12
- Samrådsredogörelse, 2009-05-29

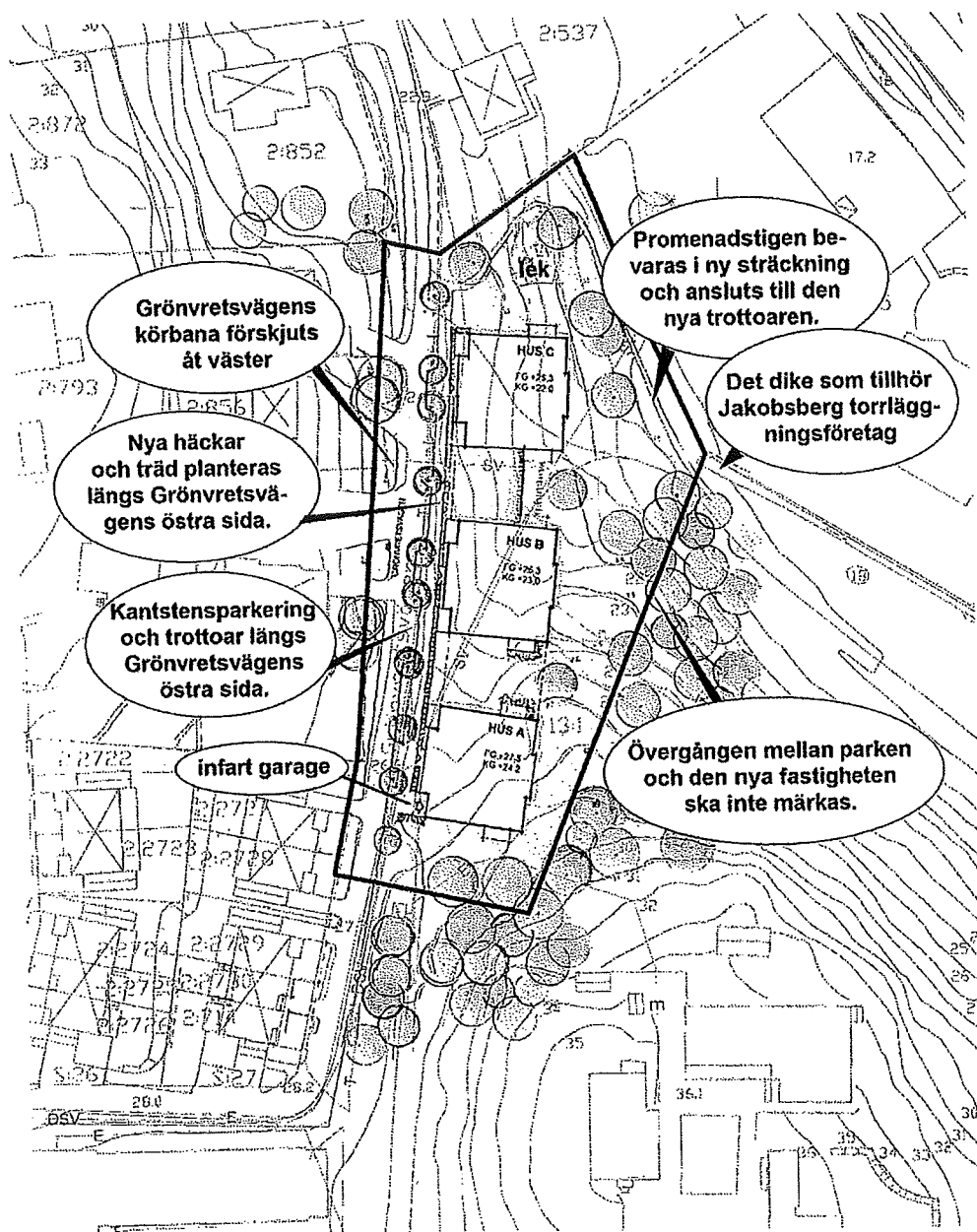
SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade 2007-02-05 att i detaljplan pröva förslag till ny bostadsbebyggelse på en del av Jakobsbergs Folkhögskolas fastighet vid Grönvretsvägen i Jakobsberg. Planområdet ingår i kulturmiljön för Jakobsbergs gård, då det är en del av den omgivande parken. Området ligger centralt i Jakobsberg på nära avstånd till pendeltågsstationen. Tre mindre bostadshus är tänkta att placeras längs med Grönvretsvägen. Sammanlagt tillskapas omkring trettio lägenheter.

Som ett första steg i detaljplaneprocessen genomfördes samråd kring ett program under våren 2007. Under programsamrådet inkom synpunkter som föranledde naturvärdesinventering, kulturhistorisk utredning samt omarbetningar och fördjupningar av förslaget.

En bullerutredning har visat att med vald placering av husen och balkonger/uteplatser kan ljudmiljön bli mycket god. Närheten till Viksjöleden, Järfällavägen och järnvägen har medfört att en riskbedömning har genomförts. Riskbedömningen har visat att inga riskreducerande åtgärder krävs.

Ett plangenomförande får negativa konsekvenser för kulturmiljön kring Jakobsbergs gård. Föreslagen bebyggelse medför att såväl parkens kulturhistoriska värde som värdet av anläggningen som helhet minskar och även att ett antal värdefulla träd försvinner. Fördelarna med att åstadkomma nya lägenheter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge har dock bedömts överväga. Förslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Illustrationsplan över området

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att ge möjligheter att uppföra tre mindre flerbostadshus på den norra delen av fastigheten Jakobsberg 13:1.

Huvuddrag

Planen möjliggör cirka 30 lägenheter fördelade på tre huskroppar inom del av Jakobsberg 13:1. Husen vänder sig mot Grönvretsvägen med entréer och angöring. Den motsatta sidan av husen har tydlig parkkaraktär. I källarplan/souterrängplan är bostäderna förbundna av ett parkeringsgarage.



PLANDATA

Läge och areal Planområdet ligger vid Grönvretsvägen, ca 700 m nordväst om Jakobsbergs centrum och är en del av parken kring Jakobsbergs Folkhögskola (Jakobsbergs gård).

Planområdets areal är ca 5 700 kvm.

**Markägo-
förhållanden**

Planområdet berör delar av fastigheterna Jakobsberg 13:1 och 11:3.

Jakobsberg 13:1 ägs av föreningen Jakobsbergs Folkhögskola. Markägaren har kommit överens med HSB om ett kommande förvärv av marken för de föreslagna bostäderna. Fastigheten ingår i ett markavvattningsföretag benämnt "Jakobsbergs torrlägningsföretag" från år 1929 och delar av planområdet ligger även inom torrlägningsföretagets båtnadsområde. Se vidare under rubriken "Dagvatten" sid 10.

Fastigheten Jakobsberg 11:3 inkluderar vägområdet och är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (aktualitetsförklarad 2007) har området beteckningen "bostäder" på markanvändningskartan. Planområdet ligger därtill i en del av Jakobsberg som på kartan för bebyggelseutveckling utpekats som "centrumnära", där ett nytillskott av bostäder anses särskilt önskvärt. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

I översiktsplanen redovisas även så kallade allmänna intressen, bland annat för bostadsbyggande, kulturmiljöer samt natur och rekreation. Planområdet ingår i kulturmiljön för Jakobsbergs gård, då det är en del av parken som omger gården, och parken redovisas också som närmatur. Avvägningen mellan olika intressen sker slutligt i detaljplanen som är ett juridiskt bindande dokument.

Detaljplaner

Större delen av planområdet ligger inom byggnadsplan från 1951, B 510526, och är där utlagt för allmänt ändamål. Större delen av Grönvretsvägen inom planområdet ligger inom byggnadsplan B 480419 och betecknas som allmän plats, väg. Den sydligaste delen av Grönvretsvägen är också allmän plats, lokal-gata, men ligger inom detaljplan D 990429B, som vann laga kraft 1999-05-28.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2006-12-28 att ge planutskottet i uppdrag att inle-
da en detaljplanprövning av förslaget om bostadsbebyggelse på en del av Ja-
kobsbergs Folkhögskolas fastighet.

Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse daterad 2006-12-28 godkändes som
start-PM för detaljplaneuppdraget.

**Program för
detaljpaneläggning**

Ett program till detaljplan för Grönvretsvägen var utsänt för samråd under tiden
25 april – 25 maj 2007. I programmet fanns bostadsförslaget enkelt presenterat



tillsammans med en kortfattad genomgång av förutsättningar och konsekvenser av ett eventuellt genomförande.

Under programsamrådet inkom en mängd synpunkter gällande bevarandet av parken och kulturmiljön liksom förslaget inverkan på befintliga bostäder och deras närmiljö i form av insyn, trafik och buller. Detta föranledde att två utredningar togs fram, dels en kulturhistorisk utredning av park och trädgård vid Jakobsbergs gård och dels en inventering och bedömning av växtlighet och landskap.

Planutskottet godkände 2007-12-05 kommunledningskontorets samrådsredogörelse och beslöt att denna tillsammans med kommentarer och förslag till bearbetningar av förslaget skulle utgöra underlag för det fortsatta planarbetet.

**Ställningstagande
till miljöbedömning**

Planutskottet beslutade i samband med programsamrådet att även samråda kring kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning under programsamrådet. En separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats. Den påverkan på miljön som planen ändå innebär redovisas under rubriken "Inverkan på miljön".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Jakobsbergs gård ligger på en markant höjd med utblick över det omgivande landskapet. Ända sedan slutet av 1700-talet har kullen varit beväxt med ekar och tämligen fri från annan bebyggelse än herrgården. Parken kring gården har i princip samma utsträckning som syns på kartmaterial från år 1775.

Den del av fastigheten som utgör planområdet ligger nedanför kullens krön, norr om gården i sluttning mot nordost. Denna del av parkanläggningen har enligt den kulturhistoriska utredningen troligtvis ursprungligen haft karaktären av engelsk park. Planområdet genomkorsas av promenadstigar som tros härröra från 1800-talets mitt och det då förhärskande romantiska trädgårdsidealet. Den häck som tydligt avgränsar parken härstammar troligen från samma tidsperiod.

Naturinventeringen har visat att det inom planområdet finns en yngre eklund av god kvalitet samt ett blandat bestånd av träd av skiftande värde. Några ädelbarrträd påminner om ovan nämnda parkanläggning. Eklunden har upplevelsevärden och är genom sin täthet intressant för fågellivet. Några särskilda intressen finns dock inte registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Parken kring Jakobsbergs gård kan däremot ingå i födosökningsområdet för de rödlistade fågelarter, som häckar i friområdet norr om Kvarnskolan.

Planförslaget innebär att befintlig vegetation inom den föreslagna avstyckningen i princip går förlorad. Några enstaka träd kan bevaras och skyddas. Samtidigt föreslås plantering av träd utmed gatan i kombination med häckar som ersättning för befintliga. I planen har också krav på att kompletterande vegetation ska planteras och att kvartersmarken ska ha parkkaraktär införts.



Det yngre ekbestånd som går förlorat vid ett plangenomförande.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljprojektering kommer marken att undersökas närmare.

Markföroreningar

Fastigheten finns inte upptagen i kommunens inventering "Förorenande verksamhet förr och nu" (1998). Sydväst om planområdet, där det idag ligger radhus och parhus, har dock tidigare funnits en brädgård. I samband med att bostäder byggdes på platsen sanerades marken från arsenik. Provtagning efter sanering visade att all arsenik var borttagen, vilket indikerar att den inte spridits vidare. Om man ändå vid schaktning i det nu aktuella området hittar vita avlagringar i marken måste detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Radon

Enligt översiktlig markradonriskundersökning för Järfälla kommun, Jakobson & Widmark 1997, är området inte upptaget som högriskområde för radon. Vid nyproduktion av bostäder ska täthet mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en misstänkt fornlämning skulle påträffas föreligger dock alltid anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Kulturmiljö

Planområdet ingår i kulturmiljön för Jakobsbergs gård, (Folkhögskolan), då det är en del av den omgivande parken. Jakobsbergs Gårds historia hänger nära samman med samhället Jakobsberg. Gården har gett namn åt samhället Jakobsberg, vilket har vuxit fram på mark som avstyckats från gården. Herrgården är från mitten av 1600-talet och är högt belägen på en kulle. Området finns upptaget i kommunens kulturmiljöplan. Till gårdsbildningen hör de två flyglarna och även en byggnad kallad "Arken" från 1934 som bl a innehåller gymnastiksal. Den kulturhistoriska miljön har idag inget skydd.

Jakobsbergs gård var till in på 1900-talet en av Järfällas största gårdar. Av den en gång storskaliga trädgården är det idag endast rester kvar runt själva herrgården. Den omgivande parken är lummig med flera stora ekar. En allé leder upp från söder och vid denna entré liksom huvudentrén i väster finns äldre grindstolpar kvar. I den norra delen av parken finns ett gångsystem från en ro-



mantisk park. Runt hela parken finns en tydligt avgränsande häck.

Vid huvudentrén finns även en damm kvar, en rest från trädgårdsanläggningen från 1700-talet. I anslutning till huvudentrén finns även nyare skolbyggnader som uppförts för folkhögskolans räkning. Dessa är placerade nedanför själva kullen.

Den föreslagna bebyggelsens påverkan på kulturmiljön beskrivs under rubriken Inverkan på miljön, s. 13.

Intilliggande bebyggelse

Planområdet gränsar förutom till Jakobsbergs gård till blandad bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus och friliggande villor av varierande ålder. I nordost gränsar planområdet till en kyrka.

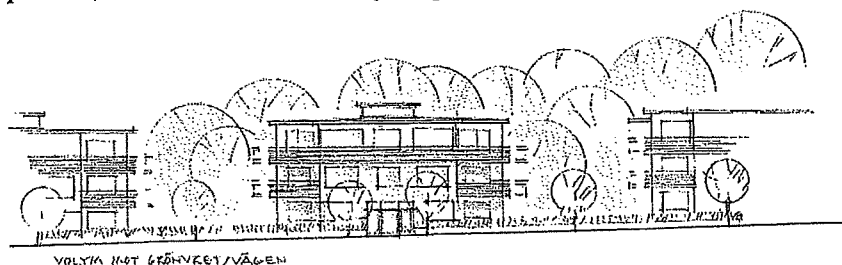


*Bostadsbebyggelse på
Grönvretsvägens västra
sida.*

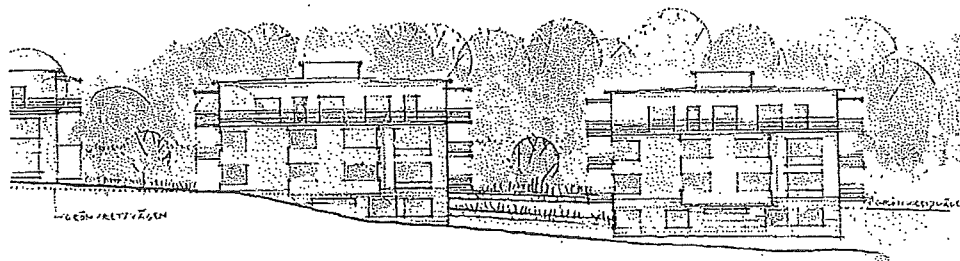
Planerad bebyggelse

De tre föreslagna bostadshusen är placerade längs med Grönvretsvägens östra sida. Varje bostadshus inrymmer omkring tio lägenheter. Husen är tänkta att få en tydlig entrésida mot Grönvretsvägen, där bostäderna tillåts vara två våningar med en tredje indragen kungsvåning. På andra sidan husen möter bebyggelsen parken och får karaktären av "hus i park". Från Grönvretsvägen sluttar området ganska kraftigt mot Järfällavägen i nordost. Detta medför att fasaderna på parksidan blir högre. I källarplan/souterrängplan är husen förbundna av ett gemensamt parkeringsplan.

Materialval och färgsättning ska anpassas till kulturmiljön och väl ansluta till platsen, bl.a. rekommenderas ljusa putsade fasader.



Fasader mot Grönvretsvägen



Fasader mot parken

Till viss del skär den planerade bebyggelsen in i kullen som Jakobsbergs gård ligger på även om byggnaderna noggsamt har terränganpassats. Viss markutfyllnad kommer att bidra till att bebyggelsen smälter in i parken och att nivåskillnader omhändertas. I planen har byggnadernas maximala tillåtna totalhöjd anpassats till gårdsplanens markhöjd, för att försäkra att de nya byggnaderna inte ska ligga i blickfånget från Jakobsbergs gård.

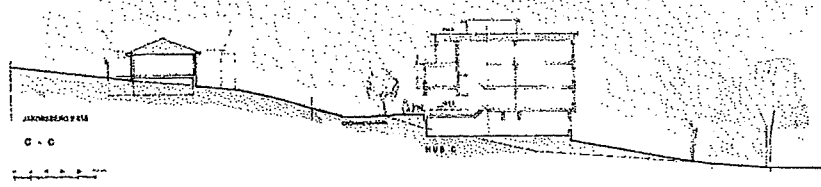
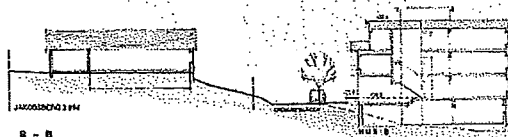
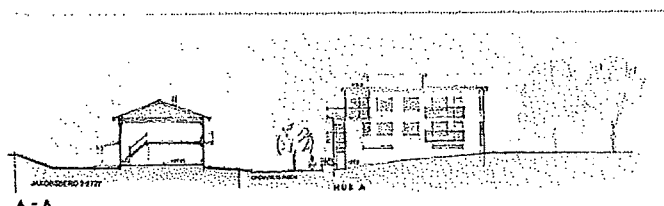
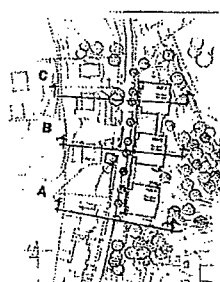
Kvartersmarken som ansluter mot parken och mot villabebyggelsen i norr ska utformas med parkkaraktär.



Den tillkommande bebyggelsen i relation till bebyggelsen norr om planområdet. (Modellfoto)

Parkering ordnas i ett garage under bostäderna. Infarten till garaget ligger i områdets södra del, vilket gör att den inte kommer i konflikt med promenadstigen genom parken.

Den planerade bebyggelsen kommer att förändra Grönvretsvägens gaturum och bidra till att göra det mer stadsliknande. Det intrång i parken som exploateringen medför motiveras av möjligheten att skapa lägenheter i ett centralt och attraktivt läge mycket nära pendeltågsstationen. Folkhögskolan får samtidigt förutsättningar att genomföra nödvändigt underhåll på byggnaderna inom kulturmiljön.



Sektioner genom hus A, B och C.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Jakobsberg med nära tillgång till såväl kommunal som kommersiell service.

Tillgänglighet

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

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor**Lek och rekreation**

Utrymme för småbarnslek ska finnas inom det nya bostadskvarteret. Den kvarvarande parken kring Jakobsbergs gård har stora upplevelsevärden som kommer närboende till del. Ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Folkhögskolan reglerar tillgängligheten för allmänheten.

Närmaste allmänna lekplats finns vid Nibbleparken cirka 700 meter från planområdet. Större rekreationsområden finns vid bl a i Görvälns och Västra Järvafältets naturreservat.

Gator och trafik**Biltrafik**

Trafikmängderna på Grönvretsvägen är i dag små, ca 50 bilar/dygn, och hastigheten är begränsad till 30 km/tim. Ett plangenomförande innebär en ökning av trafiken, men vägen kommer med sina ca 175 bilar/dygn även fortsättningsvis att ha låga trafikmängder. Grönvretsvägens standard klarar ökningen men föreslås breddas något till 4,5 meter i samband med ett plangenomförande. I nuläget



varierar vägens bredd mellan 3,5 - 4,0 meter och på vissa avsnitt kan det vara svårt för personbil att möta bredare fordon som exempelvis sopbil.

Gatubilden förändras med den nya bebyggelsen. Längs Grönvretsvägens östra sida anläggs kantstensparkering och innanför denna en trottoar som ansluter till promenadstigarna genom parken.



Grönvretsvägen som den ser ut idag.

**Gång-, cykel-
och mopedtrafik**

Promenadstigen från Grönvretsvägen genom Folkhögskolans park mot Jakobsbergs centrum kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten. Detsamma gäller den trottoar som anläggs framför den nya bebyggelsen.

Cyklar och mopeder får liksom i dag utnyttja Grönvretsvägens köryta.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska tillgodoses inom kvartersmark. För bostäderna gäller 1,1 bilplats per lägenhet. Parkeringen löses huvudsakligen genom en garagevåning som förbinder de tre bostadshusen. Infart till garaget planeras i huset längst söderut. Kompletterande kantstensparkeringen för boende och besökande ska finnas längs Grönvretsvägen, liksom ytor för angöring.

Därtill bör välplanerade ytor för cykelparkering iordningställas. Detta bidrar till att öka andelen hållbara resor.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom bekvämt gångavstånd till stationen i Jakobsberg. Där finns förutom pendeltåg även tillgång till ett flertal bussförbindelser.

Störningar

Buller

Området ligger relativt nära järnvägen, där planerad fyrspårsutbyggnad Tomtebodavägen - Kallhäll kommer att medföra ökad trafikering. Därtill kommer visst trafikbuller från Järfällavägen. Med anledning av detta har en bullerutredning tagits fram av Ingemansson. Den visar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar innehålls aktuella riktvärden och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan skapas. I detaljplanen ställs krav på utformning som försäkrar att riktvärdena för buller inte överskrids vid fasader och balkonger/uteplatser.



Risker

Med anledning av att planområdet ligger cirka 120 meter från järnvägen och 70 meter från Järfällavägen där transporter av farligt gods förekommer, har en övergripande riskbedömning utförts av WSP Brand- och Riskteknik. Bedömningen belyser riskbilden och ser till behovet av eventuella riskreducerande åtgärder.

För att bedöma risknivån från järnvägen vid planerade byggnader har sannolikheten för urspårning där vagnar med farligt gods är inblandade beräknats och möjliga konsekvensområden kring olycksplatsen uppskattats. Olycksscenarier som skulle kunna innebära konsekvenser i form av omkomna vid området utgörs enbart av stora utsläpp av giftig eller möjligen brandfarlig gas. Sannolikheten för dessa scenarier är dock mycket låga, främst med tanke på de få transporter med dessa ämnen som trafikerar sträckan.

Riskenivån med avseende på närheten till Järfällavägen, som är en sekundär transportled för farligt gods, har också studerats. I studien konstateras att individrisknivån påverkas inom ett område inom 70 meter från väggkant. Eftersom planområdesgränsen är belägen 70 meter från väggkant och bebyggelsen planeras ca 80-100 meter från väggkant bedöms inte transporterna av farligt gods på Järfällavägen utgöra något hinder för den planerade bebyggelsen.

Övriga studerade scenarier har konsekvensområden som understiger avståndet mellan spår och planerade byggnader.

Slutsatsen i riskbedömningen är att individrisknivån, med avseende på farligt godstransporter, är så låg att den anses vara acceptabel utan att några riskreducerande åtgärder vidtas. Risknivån är mycket lägre än gränsen för direkt acceptabel risk. I känslighetsanalysen har hänsyn tagits till den planerade utbyggnaden av sträckan till fyra spår. Individrisknivå med resulterande trafikökning (från 4 till 8 godståg/dygn) är också acceptabel utan riskreducerande åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Kommunala ledningar för spillvatten och vatten finns nedlagda i den mark som föreslås bebyggas, varför ledningsomläggningar krävs. Ledningsomläggningen påverkar även fastigheten Jakobsberg 13:5. Se genomförandebeskrivningen.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan anslutas till de kommunala ledningsnätten.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) bedöms inte fullt ut som möjligt i det aktuella fallet. Om dagvattenledningar ansluts till det befintliga dagvattensystemet i Grönvretsvägen så ska flödet fördröjas lokalt. Avvattningen till parken ska balanseras till dagens nivå. Detta för att parkens vegetation inte ska påverkas negativt och för att inte flödena i det befintliga diket ska påverkas.

Diket skyddas av ett markavvattningsföretag kallat Jakobsbergs torrlägningsföretag som instiftades år 1929. Detta har haft till syfte att dika ut vattensjuka markområden och omfattar ett system av diken för att leda bort vatten. Torrlägningsföretaget är juridiskt bindande och gäller med samma rätt som en miljödom. Det innebär att om den nya markanvändningen "hindrar vattnets fria



lopp" i diket så behöver tillstånd sökas för detta. Företaget äger därtill rätt att underhålla diket. Det är oklart om det i dag finns någon person som bevakar markavvattningsföretagets eventuella intressen och vilken funktion det fyller. Företaget ska ha en styrelse men länsstyrelsen saknar kontaktuppgifter.

Värme

Den nya bebyggelsen ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet varför vattenburen uppvärmning bör förordas. Vattenburen värme ger generellt större frihet att välja olika uppvärmningsformer. För närvarande planerar HSB att nyttja ett vattenburet system. Såväl fjärrvärme som bergvärme kan vara möjligt. Enskild uppvärmning med fastbränsleeldning tillåts ej.

Ei

Området ansluts till befintligt nät. Befintlig ledningsdragnings till Jakobsbergs gård passerar genom planområdet och säkras genom u-område.

För befintlig transformatorstation söder om planområdet ska det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter enligt gällande starkströmsföreskrifter.

**Restprodukter/
avfall**

Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. Hämtning av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter och tekniska nämndens tillämpningsanvisningar.

Närmaste återvinningsstation finns vid Folkhögskolevägen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

Behov av miljöbedömning

**Ställningstagande
miljöbedömning**

Planens syfte är att ge möjligheter att uppföra tre mindre flerbostadshus med sammanlagt ca 30 lägenheter på den norra delen av fastigheten Jakobsberg 13:1. Planens genomförande kommer att innebära en viss påverkan på miljön, bl.a. för kulturmiljön Jakobsbergs gård. Planens genomförande bedöms dock inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap 11 §. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Bedömningen grundar sig på följande:

- Planen möjliggör endast bostadsbebyggelse och ger inte förutsättningar för verksamheter upptagna i MKB-förordningens (1998:905) bilaga 1 och 3.
- Planen bedöms inte inverka på andra planers eller programs miljöpåverkan.
- Planen försvårar inte uppfyllandet av gällande miljömål och miljö kvalitetsnormer.
- Planen bedöms inte innebära risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inga områden med erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddstatus påverkas.

Under planprocessen har följande utredningar tagits fram som underlag:

- Naturvärdesinventering, översiktlig inventering och bedömning av växtlighet och landskap, WSP Samhällsbyggnad, 2007-10-11
- Kulturhistorisk utredning av park och trädgård vid Jakobsbergs Gård, Stockholms Läns museum, rapport 2007:24
- Bullerutredning för Folkhögskolan, Grönvretsvägen, Ingemansson,



2008-10-13

- Övergripande riskbedömning för detaljplan avseende transport av farligt gods, WSP Brand- och Riskteknik, 2008-12-12

Den påverkan på miljön som planen ändå innebär redovisas nedan under rubriken "Inverkan på miljön".

Inverkan på miljön

Påverkan på miljön

Den sammantagna bedömningen av konsekvenserna av ett plangenomförande är en lokalt negativ påverkan på natur- och kulturhistoriska värden till förmån för minskad miljöpåverkan som följd av fler bostäder i kollektivtrafikknära läge.

Ett ökat bostadstillskott i kommunen medför statistiskt att antalet pendlare till Stockholm ökar. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i delar av Stockholm och om fler pendlar med bil kan problemen öka. I det aktuella läget bedöms dock problematiken som mycket marginell genom närheten till stadsbussar och pendeltåg liksom det begränsade antalet lägenheter.

Ett flertal träd försvinner vilket negativt påverkar närmiljön. Eklunden har upplevelsevärden och är genom sin täthet intressant för fågellivet. Några särskilda intressen finns dock ej registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Enligt naturinventeringen kan parken kring Jakobsbergs gård dock eventuellt ingå i födosökningsområde för tio rödlistade fågelarter som häckar i friområdet norr om Kvarnskolan.

Påverkan på kulturhistoriska värden

Av de gamla byggnaderna på Jakobsbergs gård återstår idag endast huvudbyggnaden med de två flygelbyggnaderna. Tillsammans med den del av parken som finns kvar runt gården idag utgör de en enhet med högt kulturhistoriskt värde. De kvarvarande spåren visar parkens utveckling från 1700-talet fram till idag liksom samspelet mellan byggnader och park.

Bedömningen i den kulturhistoriska utredningen är att genom ett plangenomförande kommer dessa värden att påverkas negativt och parkens historiska kontinuitet från 1700-talet fram till idag delvis att gå förlorad genom att de karaktärsskapande inslagen är försvunna eller blir svårlästa och otydliga. Intrånget i parken kommer att minska såväl parkens egna kulturhistoriska värde som värdet av anläggningen som helhet.

Exploateringen ger samtidigt fastighetsägaren, (Folkhögskolan), möjlighet att utföra nödvändigt underhåll på de byggnader som ingår i anläggningen.

Påverkan på människors hälsa och säkerhet

Boendemiljön för de nya bostäderna och i grannskapet bedöms vara god med tillgång både till grönområden och centrumnära service. Bostäderna kan vara särskilt attraktiva för t ex äldre som inte längre kan/vill bo kvar sin villa, men ändå vill bo kvar inom området.

Den relativa närheten till järnvägen (Mälarbanan) har inte bedömts utgöra någon betydande risk för människors hälsa och säkerhet och inga riskreducerande åtgärder har diskuterats.



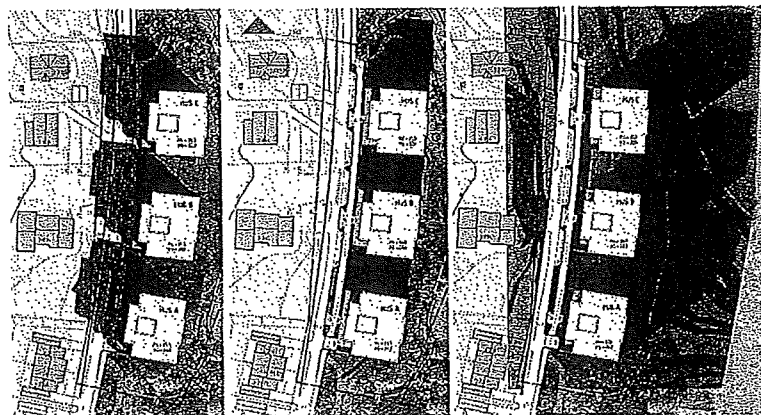
En bullerutredning har tagits fram med anledning av den relativa närheten till vägar och järnväg och förestående fyrsårsutbyggnad med ökad trafikering på Mälardalen. Utredningen har dock visat att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar innehålls aktuella riktvärden och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan skapas.

Befintliga boendeförhållanden påverkas av kompletteringsbebyggelsen men i mindre utsträckning. Trafikmängderna kommer att öka men alltjämt att vara låga; från dagens cirka 50 fordon/dygn till omkring 175 fordon/dygn. Vägens standard kommer att förbättras något.

Kvaliteten av att ha en parkmiljö alldeles intill bostaden försvinner, men promenadstråken och möjligheten att röra sig genom parken bevaras. Med fler grannar följer att fler människor kommer att röra sig i området. Det ger tillfällen till sociala kontakter och ökad trygghet men kan också uppfattas som negativt i form av ökad insyn i villaträdgårdarna. De befintliga villorna ligger dock väl tillbakadragna och relativt högt över Grönvretsvägen. Solstudier har visat att vid vår- och höstdagjämning påverkas befintliga hus/tomter av de nya husen endast tidiga morgnar. Sammantaget bedöms boendemiljön även fortsättningsvis som god för boende i området.



Ljussförhållanden vid midsommar, kl 9, 12 och 15.



Ljussförhållanden vid vårdagjämning, kl 9, 12 och 15.



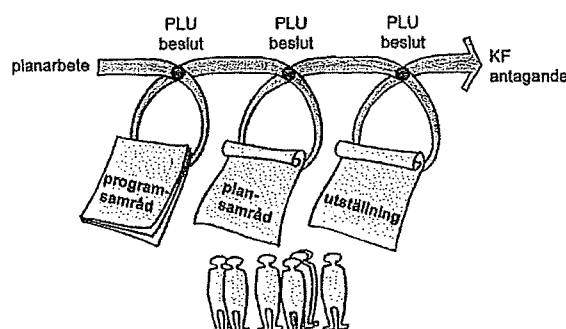
ÖVRIGT

Genomförande

Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet (PLU). Slutligen tar kommunfullmäktige (KF) upp planen för antagande.



Tidplan

Detaljplanen grundas på ett detaljplaneprogram och prövas enligt reglerna för normalt planförfarande. Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Samråd

November – december 2008

Utställning

Tredje kvartalet 2009

Antagande

Fjärde kvartalet 2009

Medverkande

Planförslaget har framtagits av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Karin Eklund (under samrådsskedet) och Eva Nyberg-Björklund i samverkan med tjänstemän vid Järfälla kommun och HSB Bostad. Kommunens ansvariga planhandläggare har varit Barbro Malmlof. Pär Davidson från Rits Arkitekter AB har svarat för förslaget till ny bebyggelse.

Medverkande tjänstemän:

Kjell Wikström
Kerstin Sköld
Karin Hermansson
Lars-Erik Andersson
Sven Blomstrand /
Anna Sundén
Britt-Marie Rolén

Mark och exploatering
Park och natur
Miljö och hälsa
Väg och trafik
Vatten och avlopp
Avfall

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Barbro Malmlof
Barbro Malmlof
Planarkitekt