



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

DRAGONVÄGEN

fastigheten Trappeberg 12:1 i Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration med kort beskrivning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av bostäder på mark som varit avsedd för småindustri. Området föreslås utnyttjas för 10-12 lägenheter i tvåvånings par- eller radhus.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i södra Stäket, vid infarten till Trappeberg, och omfattar fastigheten Trappeberg 12:1. Området omges av Enköpingsvägen, Knektvägen och Dragonvägen. I sydväst gränsar planområdet till "gamla telestationen" som idag är privatägd och inrymmer mekanisk verkstad m.m. Planområdets areal är 0,44 ha.

Markägförhållanden

HSB äger marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010" är området betecknat som bostäder, befintliga och beslutade (med kompletteringsmöjligheter). Föreslagen förändring överensstämmer även med intentionerna i samrådsförslaget till "Översiktsplan 98".

Gällande och angränsande planer

Planområdet omfattas av stadsplan, S 82-07-20, som i huvudsak anger fristående hus, rad- och kedjehus i två våningar. För fastigheten Trappeberg 12:1 anger planen småindustri. Norr om planområdet finns icke planlagd mark som i samrådsförslag till "Översiktplan 98" anges för framtida bostäder och arbetsplatser där anslutning till fjärrvärme bör eftersträvas.

Övriga politiska beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1999-01-28 att ge miljö- och stadsbyggnads skontolet i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder på fastigheten Trappeberg 12:1. Särskilt ska beaktas hur bulleravskärmning mot Enköpingsvägen och motorvägskorset E 18/ Rotebroleden kan ske.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom området sluttar åt söder och utgörs i huvudsak av skogsmark. Området genomkorsas i nordvästlig riktning av en väg med tillhörande släntskärningar som utgjort en tidigare sträckning av Enköpingsvägen. I nordöstra hörnet av tomten finns ett höjdparti med en skogsdunge bestående av tall med inslag av gran och lövsly. I planeringen bedöms det som värdefullt att spara tallarna i skogsdungen. Dessa bör kompletteras med tätare buskvegetation för att utgöra en visuell avskärmning mot trafik på Enköpingsvägen. Tomtens södra och sydöstra del är mer lövträdsbetonad med flera ekar utmed Dragonvägen. Två stora tallar och tre större ekar i grupp närmast Dragonvägen bedöms som särskilt värdefulla att bevara. Även flera mindre ekar i tomtens södra del har ett stort värde. Dessa bör bevaras men en avvägning måste göras mot att goda solförhållanden ska kunna uppnås för bostäderna samt att dagvatteninfiltration, eventuellt med fördröjningsmagasin, ska vara möjlig att anordna.

Geotekniska förhållanden

På exploatörens uppdrag har GM Consult AB utfört en översiktlig geoteknisk utredning inklusive markradonundersökning, daterad 1999-03-04, som avser grundläggningsförutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Av denna framgår att undergrunden utgörs av mycket fast lagrad morän och berg. Det antas att berg kan förekomma strax under markytan inom den nordöstra delen av området. Undergrunden är överlagrad med mycket fasta lager av sediment. Sedimentslagren som är relativt tunna, 1-3 m, består i tomtens västra del huvudsakligen av silt och inom dess södra del av sand. I den gamla vägen förekommer överst ett ca 0,5 m tjockt fyllningslager av sand med inslag av sten och mulljord.

Grundvatten har ej påträffats ned till ett djup av 2,5 m under markytan.

Nivåskillnaderna inom tomten med den gamla vägbanan och dess slänter medför att omfördelningen av jordmassor inom tomten blir stora. Uppfyllnad av marken på 1-2,5 m krävs. Viss bergschaktning kan komma att erfordras i områdets nordöstra del. Massbalans uppnås troligtvis inte.

Radon

Se miljökonsekvensbeskrivning sid 6.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN**Bostäder**

Fastigheten som är obebyggd ligger i utkanten av ett bostadsområde med friliggande hus, rad-, par och kedjehus i en till två våningar. I sydväst gränsar området till en privatägd fastighet där gällande plan anger småindustri. Byggnaden uppfördes ursprungligen som telestation i slutet av 1970-talet. Förutom att Telia har kvar telefonväxel i en del av byggnaden inryms idag också mekanisk verkstad, musikstudio samt ett företag som bygger om bilar.

Närheten till kommunikationer och service samt att befintligt gatu- och ledningsnät kan nyttjas gör att fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse.

Ny bostadsbebyggelse föreslås utformas som par- eller radhusbebyggelse i två våningar. Två alternativa utformningsförslag illustreras. Det ena förslaget består av fem parhus med sammanlagt 10 lägenheter och det andra förslaget består av två radhuslängor med sammanlagt 12 lägenheter. Husen är placerade så att en gränd bildas från vilken lägenheterna har sina entréer. Varje lägenhet får en egen tomt med uteplats och balkong. Bebyggelsen mot Enköpingsvägen kräver särskild omsorg. Bostäderna får här ett mer bullerutsatt läge med trädgårdsidan mot norr. Nivåskillnaden inom fastigheten tas i radhusförslaget upp genom att husen trappas medan den i parhusförslaget tas upp i slänt mellan husen. I sydväst föreslås en ca 1-1,5 m hög stödmur mot Dragonvägen. Angöring sker i båda förslagen från Dragonvägen i sydöstra delen av fastigheten. Stor vikt måste läggas vid utformning av parkeringsplatser/carport/garage med tanke på höjdskillnader och det välexponerade läget. Dessa föreslås avskärmas med planteringar.

Kommersiell och offentlig service

Vid Stäkets trafikplats, ca 300 m från området finns livsmedelsaffär. Större utbud av kommersiell och offentlig service finns i Kallhälls centrum på ca 2 km avstånd.

Närmaste förskolor är Teknikvägens förskola och Cylinderstugan, båda inom ca 700 m från planområdet. Avståndet till närmaste låg- och mellanstadieskola, Kolarängsskolan är ca 700 m och till Källtorpsskolan som är närmsta högstadieskola, ca 1,5 km. Befintliga skolor och förskolor har kapacitet att ta emot de barn som kan tillkomma med den föreslagna bebyggelsen.

Tillgänglighet

Inom området finns nivåskillnader som måste klaras. Entréer ska utformas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt. För den norra radhuslängan redovisas dock ett eller ett par trappsteg för att nå entréerna.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Öster om planområdet ligger Rytstugan som är en parstuga från 1800-talets första hälft. Miljön kring Rytstugan utgör värdefull kulturhistorisk miljö med en del av den ursprungliga landsvägen mot Enköping bevarad. Dragonvägen förbi planområdet är en fortsättning på denna gamla vägsträckning. Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och Rytstugan tillsammans med vegetationens avskärmade effekt gör att särskilda utformningskrav för bebyggelsen inom planområdet inte bedöms vara motiverat.

SKYDDSRUM

Skyddsrumspflicht råder ej för området.

FRIYTOR/ UTEMILJÖ

I planen förutsätts att småbarnslek anordnas på den egna tomten. En kvarterslekplats med lekredskap och bollplan finns i området söder om Dragonvägen. Utmed Mälaren finns parkstråk.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs från Dragonvägen via Enköpingsvägen och Knektvägen. Trafikmängderna är för Enköpingsvägen väster respektive öster om korsningen med Knektvägen, 4 700 respektive 9 000 fordon/dygn. För Knektvägen och Dragonvägen är antagna trafikmängder 300 respektive 200 fordon/dygn. Alla ovan uppräknade vägar har en skyltad hastighet på 50 km/h. Föreslagen bebyggelse beräknas alstra ca 40 resor/dygn, vilket i mycket liten omfattning bedöms påverka omkringboende och trafik i omgivningen.

En separat gång- och cykelväg löper parallellt med Knektvägen. Utmed Dragonvägens norra sida finns en trottoar. Befintliga vägar avses behållas med nuvarande profil och plushöjder.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark. Parkeringsbehovet bedöms vara 1,3 p-plats per lägenhet. Gångavstånd mellan parkering och entré bör ej överstiga 50 m. Entréer ska vara möjliga att nå med bil via föreslagen gränd mellan husen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed Enköpingsvägen i nära anslutning till planområdet. Avståndet till Kallhälls station är ca 1,7 km.

STÖRNINGAR

Se miljökonsekvensbeskrivning under buller, sid 5.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten- och spillvatten i Dragonvägen. Dagvattenledningar finns utbyggda men dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom fastigheten, alternativt fördröjas.

I nordvästra hörnet av planområdet passerar Käppalaverkets avloppstunnel från Upplands-bro kommun. Denna har ett skyddsområde på 24 meter inom sprängning samt schaktning till lägre nivå än 8,5 meter ovan tunnel inte får ske.

Värme, el och tele

Ledningar för el och tele finns i kringliggande gator. Vattenburna system bör installeras, eftersom en framtida flexibilitet fås vad avser alternativa energikällor för uppvärmning. Vid en utbyggnad av fjärrvärmenätet i Enköpingsvägen i samband med en framtida exploatering av Ryttaarbacken kan en anslutning till fjärrvärme bli möjlig.

Nuvarande U-område i planområdets västra del utnyttjas ej och utgår.

Avfall

Utrymme ska finnas för källsortering i gemensamt sophus. Organiskt kök- och trädgårdsavfall bör komposteras enligt riktlinjer i kommunens avfallsplan. Närmaste återvinningstation finns vid Stäkets trafikplats, ca 300 m från planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Buller

KM Miljöteknik har på uppdrag av exploatören utfört beräkning av buller från vägtrafik på omgivande vägar. Som underlag för beräkningen har legat bebyggelseförslaget med radhus eftersom radhusen hamnar närmare Enköpingsvägen och dessutom är mer låsta i höjdlid än föreslagna parhus. Beräkningar och åtgärdsförslag finns redovisade i "Bullerutredning vid fastigheten Trappeberg 12:1 Järfälla kommun", daterad 1999-03-01. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus, överstiger 55 dB(A) endast för ett av radhusen, det västligaste i huslängan närmast Enköpingsvägen. Utformning med sk. kort bullervall visar enligt beräkningarna att alla hus klarar 55 dBA vid bostadsfasad. Bidraget buller från E18 är enligt utredningen försumbart eftersom E18 ligger en bit bort från planområdet och en hög kulle ger avskärmning mellan E18 och planområdet.

Trafik

Utbyggnaden av området med 10-12 lägenheter förväntas alstra ca 40 resor/dygn vilket inte påverkar omgivningen eller omgivande vägnät i någon större omfattning.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns utbyggda i området. Dagvatten ska emellertid omhändertas inom fastigheten i största möjliga utsträckning alternativt fördröjas. Lämpligaste placeringen av ett utjämningsmagasin torde vara i tomtens sydvästra del mot Dragonvägen.

Radon

Enligt "Översiktlig geoteknisk utredning inkl. markradonundersökning" för planområdet, utförd av GM Consult AB, daterad 1999-03-04 visar uppmätta värden av markradonhalten att marken klassas som normalradonmark. Detta innebär att husen bör utföras radonskyddade. Grundläggning bör ske på sk.

Torpargrund med ventilerat utrymme eller på hel bottenplatta med kantförstyvning.

Lokalklimat och ljusförhållanden

Föreslagen bostadsbebyggelse bedöms inte påverka omgivande bebyggelse negativt. Den föreslagna bebyggelsen är placerad i ett skyddat läge i en södersluttning. I illustrerade bebyggelseförslag trappas husen för att ge goda solförhållanden. Uteplatser är huvudsakligen orienterade mot söder. Höjdpartiet med vegetation i nordöstra delen av planområdet och befintligt skogsområde norr om Dragonvägen skyddar mot nordliga vindar. Bebyggelse och vegetation omger planområdets övriga sidor. Tre stora ekar och två stora tallar närmast Dragonvägen föreslås bevaras. Fler träd bör kunna sparas men en avvägning får göras mot att goda ljus- och solförhållanden uppnås för lägenheterna.

Natur

Planområdet utgör ett litet närnaturområde med skogsmark och lövsly i utkanten av befintligt bostadsområde. Området saknar stora naturvärden. Då det är litet, omges av vägar och större sammanhängande naturområden dessutom finns i närheten, görs bedömningen att planområdet kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En utbyggnad enligt något av de båda bebyggelseförslagen innebär att större delen av skogsmarken inom planområdet tas i anspråk, främst i dess centrala del. Denna del är idag redan påverkad genom den gamla vägsträckningen. Skogsdungen med tall på höjdpartiet i nordost samt den mer lövträdbetonade delen i söder föreslås bevaras i största möjliga utsträckning.

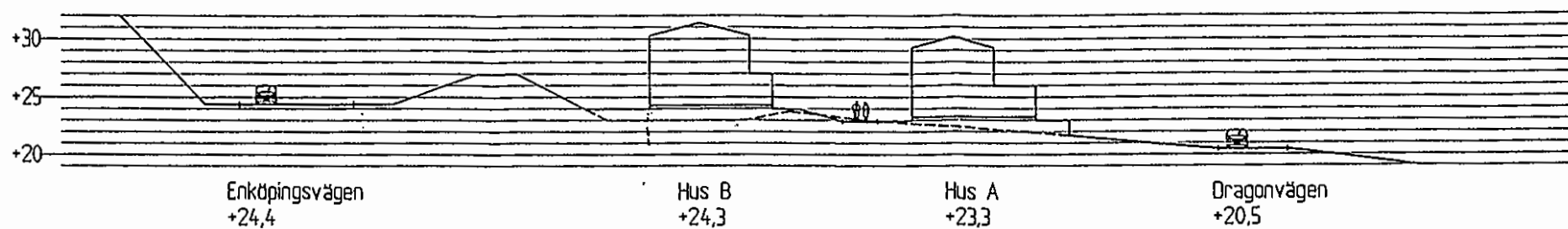
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

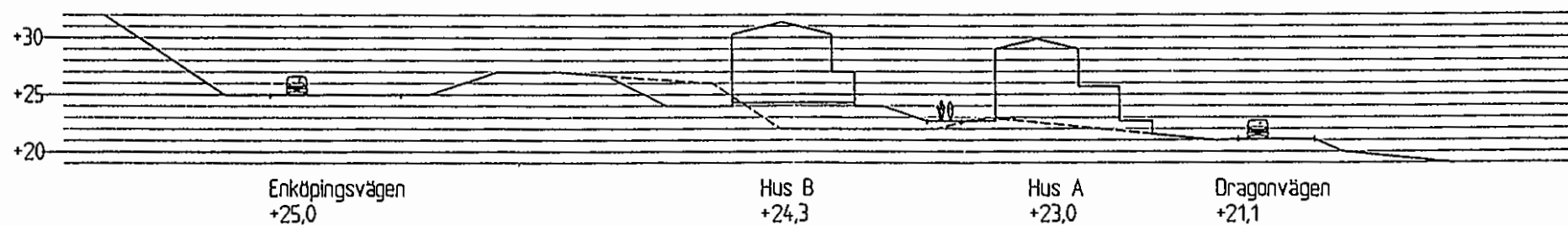
Eva Maria Persson
Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef

Fredrik Engkvist
Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt

sektion A



sektion B



Järfälla Stäket Trappeberg
MARKSEKTIONER

990118 RIPS-ARKITEKTER

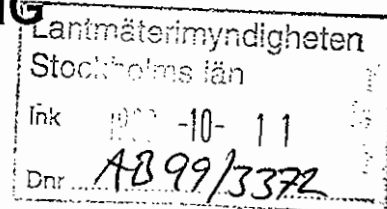


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

DRAGONVÄGEN

fastigheten Trappeberg 12:1 i Järfälla kommun



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd sker under april. Om inga starka invändningar mot planen kvarstår efter samråd kan detaljplanen komma att övergå från normalt planförfarande till enkelt planförfarande.

Vid normalt planförfarande beräknas utställning ske under juni-augusti, godkännande av stadsbyggnadsnämnden i oktober, antagande av kommunfullmäktige i november och laga kraft i december 1999.

Vid enkelt planförfarande kan planförslaget sändas ut för underrättelse i juni-augusti. Därefter kan stadsbyggnadsnämnden besluta om antagande i september varpå planen vinner laga kraft i oktober 1999.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av vägar samt allmänna anläggningar för vatten, dagvatten och spillvatten fram till tomtgräns. Exploatören svarar för utbyggnad, drift och underhåll av enskilda anläggningar inom kvartersmark samt för utfart till gata. Detsamma gäller eventuella anordningar och åtgärder förorsakade av störningar från trafik på intilliggande vägar.

Avtal

Kostnaderna för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inom planområdet ska möjlighet finnas att dela upp fastigheten och inrätta gemensamhetsanläggning för garage/carport med parkering, infart, gångvägar, vatten- och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören betalar avgifter för anslutning till kommunala vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar samt bekostar anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och för bullerskydd.

Kommunen står för va-anslutningens anläggningskostnader. Detaljplanen föranleder inga gatukostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

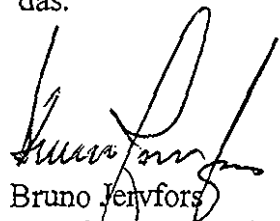
Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningar för vatten, spill- och dagvatten, el och tele. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom fastigheten, alternativt fördröjas.

Borttagande av befintliga elledningar inom u-området i väster ska ske i samråd med ledningsinnehavaren, Graninge Nät AB.

Sprängnings- och markarbeten i anslutning till avloppstunnel ska ske i samråd med ledningsinnehavaren, Upplands-Bro kommun.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt