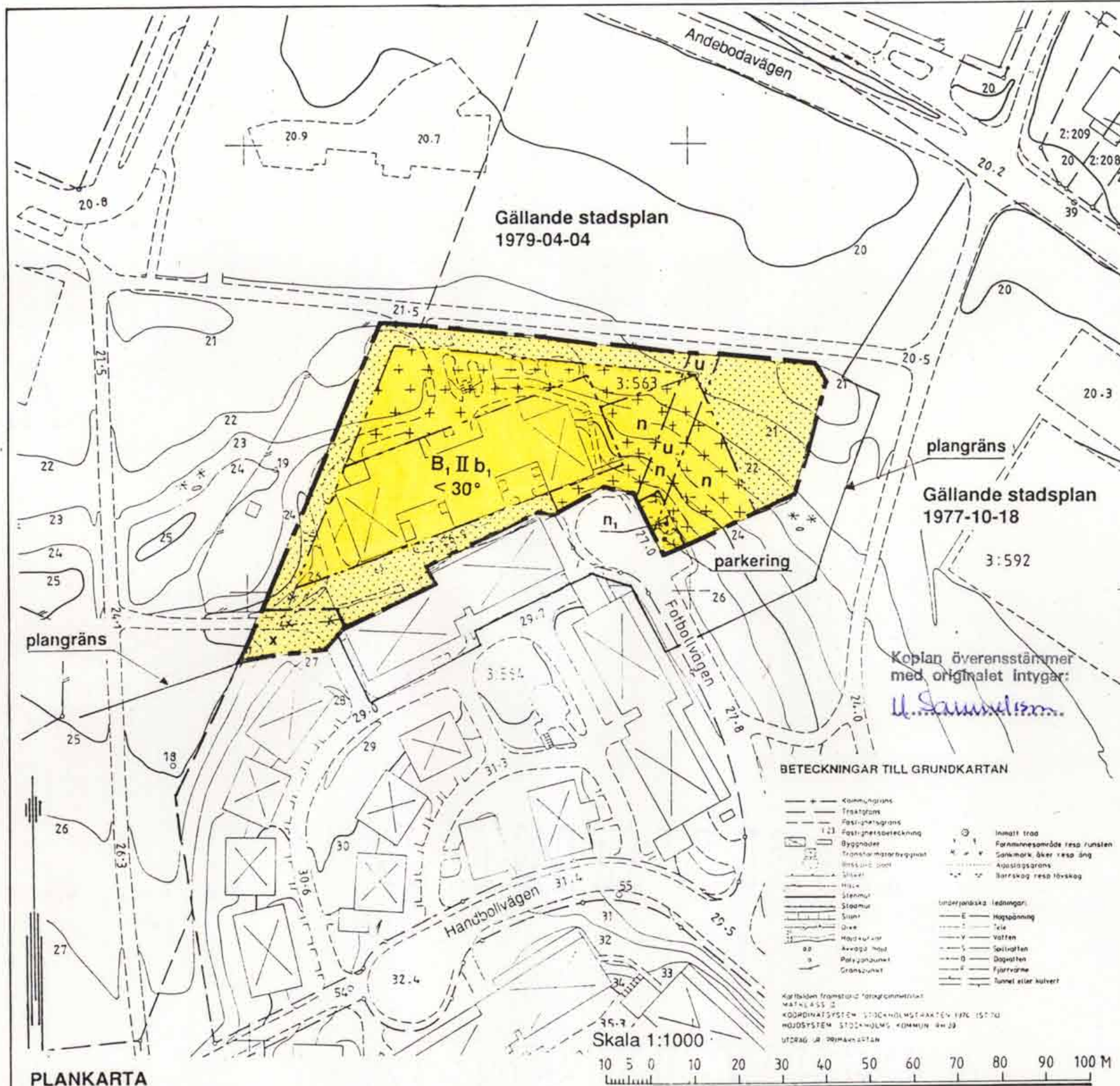
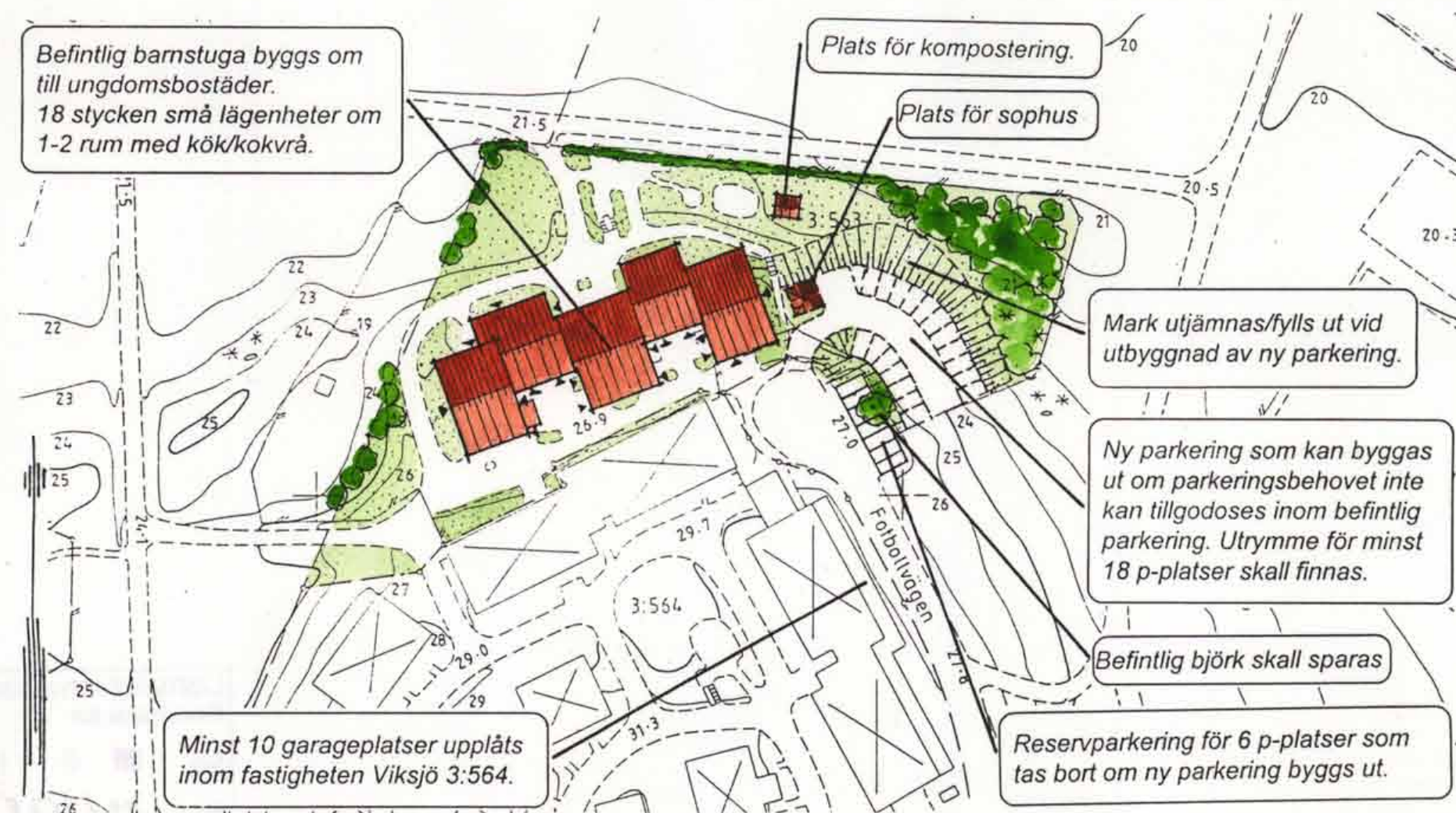




PLANKARTA



ILLUSTRATION

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH BAKGRUND

Barnstugeverksamheten i Fotbollstugan har upphört. Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en ombyggnad av befintlig barnstuga till ungdomsbostäder. Detta då efterfrågan på små lägenheter är stor. Fastighetsägaren har för avsikt att hyra ut lägenheter till hyresgäster mellan 18-29 år.

PLANDATA

Fotbollstugan ligger i utkanten av ett befintligt bostadsområde med låga loftgångshus och radhus, intill Viksjö centrum. Planområdet omfattar fastigheten Viksjö 3:563, 5 130 m². Fastighetsägare är Järfälla Bygghus AB (JHAB).

ÄLDRE PLANER OCH TIDIGARE BESLUT

Planområdet betecknas i "Översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010" som område för bostäder, befintliga och beslutade med kompletteringsmöjligheter. Gällande detaljplan är fastställd 1979-04-04 och anger barnstuga i en våning.

Stadsbyggnadsnämnden gav i april 1998 Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar åt norr och gränsar till mindre skogspartier i väster och öster. Vegetationen inom planområdet består av enstaka buskar och träd. Mark föreslås vid behov utjämnas/fyllas upp i områdets östra del för parkering vilket innebär att alla träd inte kan sparas i denna del.

Bebyggelse

Befintlig 1-våningsbyggnad med souterängvåning, fd. barnstuga, är uppförd i slutet av 1970-talet. Byggnaden är klädd med träpanel och har sadeltak. Byggnaden förutsätts kunna byggas om till 18 små lägenheter om 1-2 rum med kök/kokvrå. Varje lägenhet får en egen entré.

Trafik och parkering

Planområdet trafikförsörjs via Fotbollsvägen. Lediga garageplatser finns i intilliggande bostadsområde av vilka minst 10 platser föreslås upplåtas för tillkommande bostäder. För reservparkering föreslås befintliga 6 p-platser vid Fotbollsvägens vändplan utnyttjas tillsvidare. Visar det sig att parkeringsbehovet i framtiden ökar kan parkering byggas ut inom kvartersmark. Utrymme för minst 18 p-platser skall finnas. För ny parkering bör dagvatten omhändertas lokalt.

Trafikmängden bedöms inte öka nämnvärt vid ombyggnad till ungdomsbostäder jämfört med tidigare barnstugeverksamhet.

Teknisk försörjning

Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för VA och el. Gemensamt sophus för hushållssopor och källsortering skall finnas och föreslås placeras nära Fotbollsvägens vändplan. Även plats för kompostering skall finnas.

Miljökonsekvenser

Ombyggnaden av barnstugan väntas medföra små förändringar och obetydlig påverkan på omgivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Plankostnadsavtal skall upprättas mellan fastighetsägaren och Järfälla kommun samt avtal som reglerar del av parkering på kommunal gatumark. Avtal skall vidare upprättas för upplåtelse av parkeringsplatser inom fastigheten Viksjö 3:564.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga fastighetsgränser ändras inte. Avsikten är att fastigheten inte skall delas upp.

Ledningsrätt

Kommunal VA-ledning går genom planområdet. Utrymme är säkerställt genom ledningsrätt.

Servitut

Utrymme för gång- och cykelväg (x-område) skall säkerställas genom servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för VA och el.

Byggbuller

Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller får inte överskridas.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet och användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- * - * - * - Utgående bestämmelsegräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B₁ Bostäder, hyresgästen skall ej ha fyllt 30 år vid tecknande av hyresavtal

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + — Marken får endast bebyggas med uthus/förråd
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

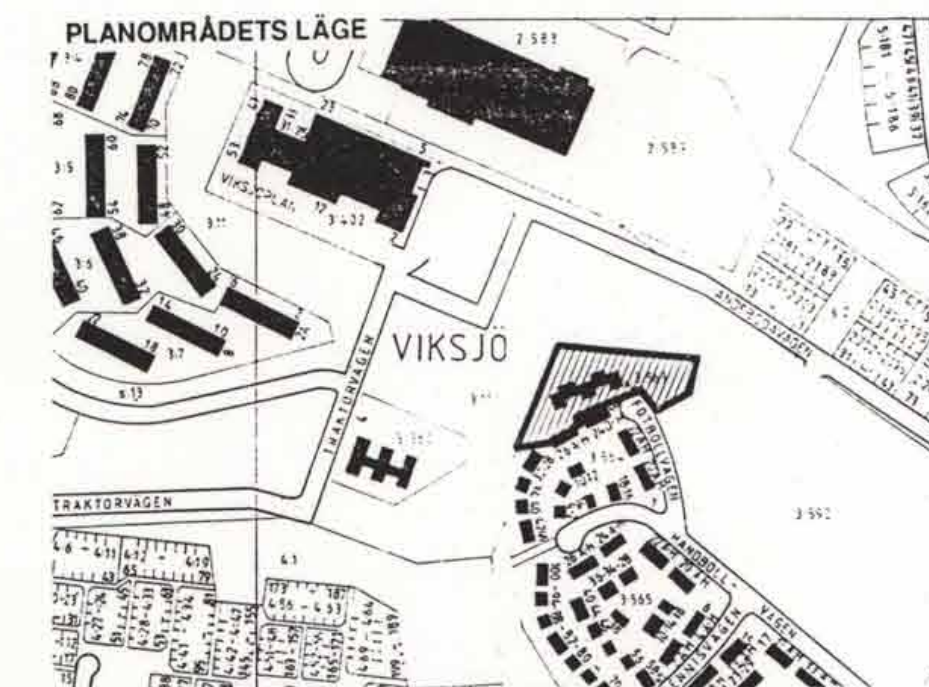
- parkering Parkering för boende skall finnas
- n Ytparkering skall ordnas vid behov. Utrymme för minst 18 p-platser skall finnas.
- n₁ Befintligt träd skall sparas

UTFORMNING

- II Högsta antal våningar, inklusive souterängvåning
- b₁ Gemensamhetslokal 230 m²
- < 30° Högsta tillåtna takvinkel

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Detaljplan

Plankarta, illustration med beskrivning samt genomförandebeskrivning

Ungdomsbostäder vid
FOTBOLLVÄGEN
fastigheten Viksjö 3:563

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

Eva Maria Persson
plan- och bygglovchef

Fredrik Engkvist
bygglövsarkitekt

KARTA 1(1)

SAMRÅD 1998-04-16	GODK. FE
UNDERRÄTTELSE 1998-06-04	FE
REVIDERAD	
ANTAGEN 1998-08-27	Pa
LÄNSST.BESL. 1998-09-04	Pa
LAGA KRAFT 1998-09-25	Pa
PLANHANDLINGAR: Plankarta, illustration med beskrivning samt genomförandebeskr.	

P 15/97 V