

P 15/92 J

BESKRIVNING

till detaljplan för bostäder vid VIBBLABYVÄGEN,
fastigheten Jakobsberg 2:2409 m fl i Järfälla kommun

HANDLINGAR

Denna beskrivning

Plankarta med bestämmelser (karta 1)

Illustration med kort beskrivning (karta 2)

Genomförandebeskrivning (karta 3)

Fastighetsförteckning

Start PM

Samrådsredogörelse

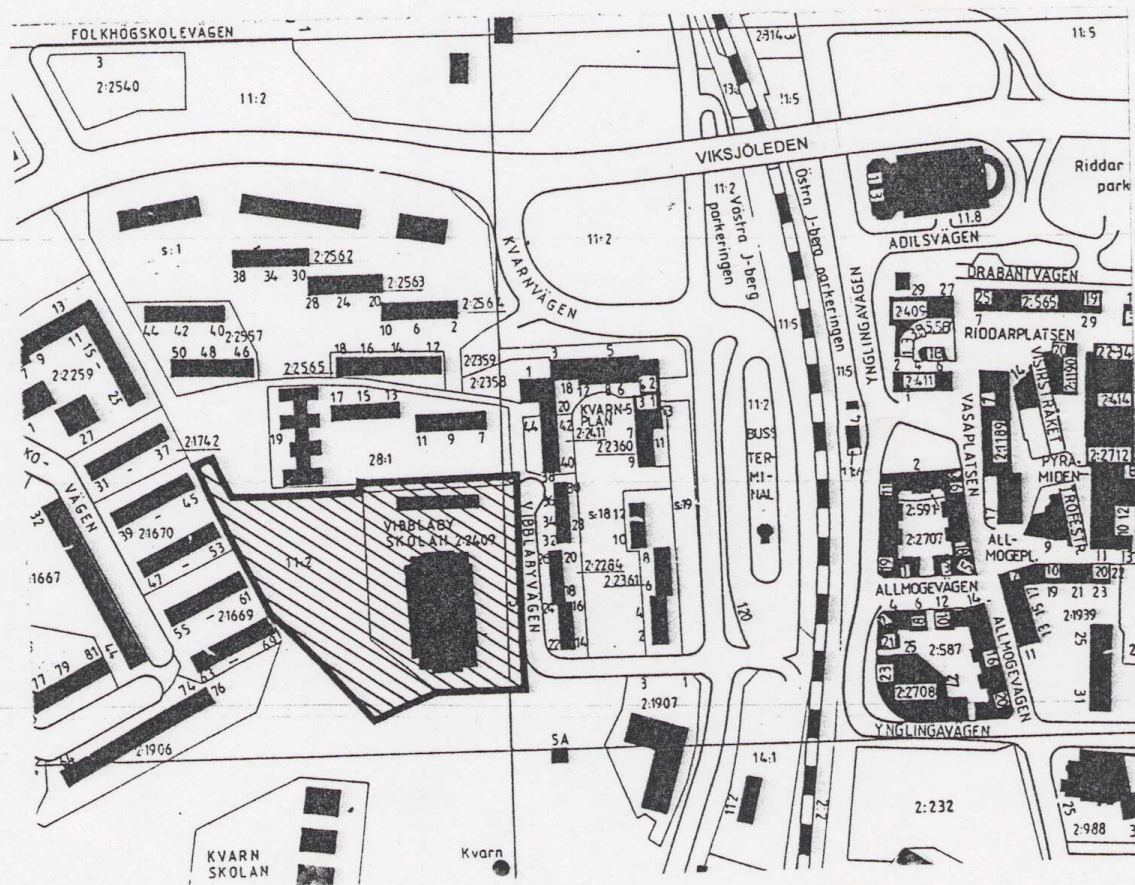
Modell skala 1:400

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på nuvarande Vibblabyskolas tomt samt en anläggning för vårdboende på ett område väster om skolan.

PLANDATA**Läge**

Området ligger ca 200m väster om järnvägen vid Jakobsbergs station. Det avgränsas av befintlig bostadsbebyggelse och Vibblabyvägen i norr och öster samt parkytor i söder och väster.



Areal

Området omfattar ca 2,8 ha.

Markägoförhållanden

Järfälla kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I kommunens översiktsplan är området redovisat som område för "övriga befintliga anläggningar, skola, park mm.

Bostadsförsörjningsprogram

I KBP, kommunalt bostadsförsörjningsprogram för perioden 1993-96, föreslås att området bebyggs med ca 140 lägenheter i flerbostadshus, varav ca 40 lägenheter för vårdboende. Upplåtelseform: bostadsrätt/hyresrätt. Lägenhetsfördelning: 60% 1-2ROK, 20% 3 ROK, 20% 4ROK eller större.

Start-PM

Ett start-PM finns upprättat och har godkänts av kommunstyrelsen 1992-10-27. Ungefärlig utnyttjandegrad av området är angiven genom det skissförslag som bifogats start-PM. Skissen visar ca 145 lägenheter inom området. Vibblabyskolan föreslås rivas förutom det undre planet.

Skissförslag, samrådsförslag

Under planarbetet har flera utformningar diskuterats och planförslaget har bearbetats under hand. Närboendes synpunkter har framförallt gällt byggnadshöjd, avstånd till befintlig bebyggelse samt trafikföring. Samråd med boenderepresentanter har skett vid ett par tillfällen. Samrådsmöte har hållits.

Äldre planer

Äldre detaljplaner för området är fastställda 651103 och 650324 och anger allmänt ändamål samt parkmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Området är flackt fram till en nivåskillnad på upp till 3m vid Vibblabyskolans västra fasad. Fullvuxna träd, mest lönn, omgärdar skolområdet. Norr om gymnastikbyggnaden finns en avenbokshäck med trädplantering. Befintliga träd är markerade på grundkartan och ska sparas så långt det är möjligt. Söder om området ligger Kvarnbacken. Dess högsta punkt är belägen ca 13m över skoltomten.

Geotekniska förhållanden och radon

En geoutredning gjordes i samband med utbyggnaden av Vibblabyskolan. Byggnaden är delvis grundlagd genom pålning. Området väster om skolan är inte undersökt närmare. En översiktlig bedömning visar att marken består av lera med ett djup ner till 7-8m. Radonundersökning ska redovisas senast i samband med bygglovprövningen och grundläggningsmetod anpassas till radonsituationen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området. Söder om planområdet finns Kvarnbacken som med sina 90 synliga anläggningar är kommunens största järnåldersgravfält.

Befintlig bebyggelse

Öster om Vibblabyvägen ligger ett bebyggelsekvarter med bostäder i 3-9 våningar höga lamellhus med platta tak. Fasadmaterialet är brun spritputs. Bebyggelsen är uppförd under andra hälften av 60-talet med ett formspråk tidstypiskt för perioden. Butikslokaler finns i den norra delen av kvarteret. Norr om planområdet finns två 3-vånings bostadshus med fasad i brunt tegel från samma tid samt en barnstuga. Bostadsbebyggelsen väster om planområdet är i 5 våningar. Här är färgskalan ljusare.

Inom planområdet finns Vibblabyskolan, som enligt kommunstyrelsebeslut kommer att rivas. Souterrängvåningen, som innehåller skyddsrum, behålls liksom gymnastiksalen. Vibblabyskolan är byggd omkring 1968. Låg- och mellanstadieverksamheten i skolbyggnaden är nedlagd. Lokalerna används tillfälligt för andra verksamheter - komvux, ett par föreningar, arbetsmarknadsprojekt, musikskolan m fl.

Inom planområdet finns två transformatorbyggnader, varav den ena numera används som förråd. Förrådet rivs och transformatorstationen behålls.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen består av två bostadskvarter och en anläggning med vårdlägenheter. Bebyggelsen placeras och utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse med avseende på skala, utnyttjandegrad och avstånd.

Bostäderna placeras utmed Vibblabyvägen och utformas som två slutna kvarter. Närmaste avstånd till befintlig bebyggelse är ca 35m. Det norra kvarteret avgränsas i sin södra del av en befintlig uppvuxen avenbokshäck. i häcken står vackra lönnar. I norr, väster och öster avgränsar två vinkelbyggda hus i 3-4 våningar. Det södra kvarteret är i den västra delen uppbyggt på Vibblabyskolans grund för att kunna behålla befintliga skyddsrum. Kvarterets form och därmed också längden på huskroppen är delvis låst. Byggnadshöjden är 3-4 våningar plus souterrängvåning i väster. I söder, norr och närmast Vibblabyvägen är byggnadshöjden 3 våningar, vilket motsvarar höjden för närliggande befintlig bebyggelse. Antalet nya lägenheter uppskattas till totalt ca 90st.

Vårdanläggningen ligger väster om bostadsbebyggelsen och rymmer ca 40 lägenheter för vårdboende. Byggnaden är 2 våningar med ett förhöjt mittparti om 3 våningar. Förutom vårdlägenheterna ingår gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen.

Lokaler i bostadskvarterets souterrängplan kan komma att användas för vårdcentralens behov. Även annan användning t ex handel, hantverk och kontor i mindre omfattning är tänkbar om den inte medför störningar för omgivningen eller kräver större parkeringsytor än vad som ryms inom detaljplanen.

Den befintliga bebyggelsens färgskala är mörk med fasader i mörkbrunt tegel eller puts, vilket tillsammans med de platta taken ger ett massivt och tungt intryck. Den nya bebyggelsen föreslås hållas i en ljusare och mer varierad färgskala. Fasadmaterialet kan gärna vara puts. Taken föreslås vara sadeltak.

Sol-/skuggstudier har gjorts för att klargöra konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsen och för befintliga bostäder. Den nya bebyggelsen är placerad på ett avstånd som ger obetydlig påverkan vad gäller solförhållanden för befintliga hus. Fram till kl 16.00 vår- och höstdagjämning skuggas inte befintliga husfasader. Perioden däremellan är solförhållandena givetvis ännu bättre. (se bilaga)

Offentlig service

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Olovslundskolan väster om Viksjöleden på ca 600m avstånd från planerad bebyggelse. Närmaste högstadieskola är Nibbleskolan (avstånd ca 900m). Närmaste barnstugor är Kvarnstugan och Mjölmarstugan.

Kommersiell service

Stort utbud av kommersiell service finns i Jakobsbergs centrum öster om järnvägen. Vid Kvarnplan finns närbutiker.

Tillgänglighet

Planområdet är i stort sett flackt och lättillgängligt för rullstolsburna och för personer med nedsatt rörelseförmåga. Nivåskillnader finns mellan bostadskvarteret och entrégatan i områdets västra del och tas upp med trappa i kombination med ramp.

Skyddsrum

Skyddsrum med ca 310 platser finns i Vibblabyskolans souterrängvåning. Denna del av skolan kommer att behållas.

Lek och rekreation

Anläggningar för inomhusidrott (sim- och sporthall) finns vid Kvarnskolan och Jakobsbergskolan (is- och tennishall). Sydväst om planområdet finns anläggningar för utomhusidrott vid Kvarnvallen och tennishallen.

Naturmiljö

Planområdet ligger centralt i kommunen och därför relativt långt från större grönområden. Mindre parkområden som finns i anslutning till planområdet är Kvarnbacken och parkstråken bakom Kvarnskolan.

Trafik och parkering

Området trafikförsörjs via delvis befintliga körytor - Vibblabyvägen och den del av bostadsrättsföreningen Kvarnens parkering som utgör köryta. Syftet är att minimera asfaltytorna. Körytan inom Brf Kvarnen kan breddas ca 1m inom kvartersmark. En ny entrégata anläggs i nord-sydlig riktning väster om bostadskvarteret.

Ca 30 parkeringsplatser föreslås utmed Vibblabyvägen med infart från denna. Befintliga träd och kompletterande vegetation inramar parkeringen. Ytterligare ca 40 p-platser föreslås i planområdets nordvästra del. I områdets sydvästra del finns

en reservyta för ca 15 p-platser. Parkeringsnormen är 1 bilplats/lägenhet, vilket innebär att området planeras för att inrymma dessa platser. De behöver inte byggas ut om erforderligt antal platser kan ordnas på annat sätt t ex genom samutnyttjande med grannfastigheternas parkeringsytor. Dessutom läggs ytterligare några platser in för personal och besökande till vårdanläggningen. Reservytor som är markerade inom området bör byggas ut i sista hand.

Trafikmängden uppskattas till ca 400 f/dygn när området är fullt utbyggt. Andelen transportfordon bedöms inte öka. Vårdanläggningen och barnstugan förutsätts samordna sina varutransporter.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs station med pendeltågstrafik samt bussterminal med ett stort antal busslinjer ligger på ca 250m gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns utbyggda norr, väster och söder om planområdet. Gångförbindelse finns under järnvägen till Jakobsbergs centrum. En gång- och cykelväg över järnvägen är planerad men ej utbyggd. Nytt gång- och cykelstråk föreslås genom parkområdet i planområdets västra del.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns i befintligt gatusystem samt i parkområdet sydväst om planområdet. Den tillkommande bebyggelsen medför nya allmänna och interna ledningsdragningar. En huvudvattenledning korsar planområdets nordvästra hörn. Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt fördröjas. Fjärrvärme finns i planområdets södra del. Ledningar för el och tele ligger i gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet, tele även i områdets sydvästra hörn. Befintlig transformatorstation inom området behålls men ska anpassas till den nya bebyggelsen vad avser takform, fasadmaterial och färg.

Avfall

Separata utrymmen för hushållssopor och utrymme för källsortering föreslås placeras inom varje kvarter. Utrymme ska också finnas för grovsopor. Separat soputrymme ska finnas i vårdanläggningen.

Miljökonsekvenser

Området bedöms inte vara utsatt för bullernivåer som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer, inte heller för störande vibrationer eller luftföroreningar. Miljökonsekvenser vad gäller trafik, geologi, radon, utemiljö, vatten mm behandlas under respektive rubrik.

Utbyggnadsetapper

Vårdanläggningen planeras att byggas ut i en första etapp. Under en övergångsperiod kommer vårdanläggningen och nuvarande verksamheter i skolan att fungera parallellt.

Tidplan

Samråd: Oktober - november 1993

Utställning: Februari - mars 1994

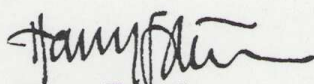
Antagande: Juni 1994

Byggstart: Sommaren 1994 (vårdanläggningen)

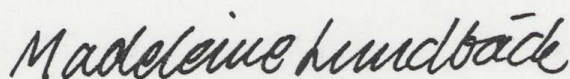
Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 31 januari 1994.



Harry Edström
Planchef



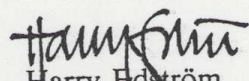
Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Tillägg

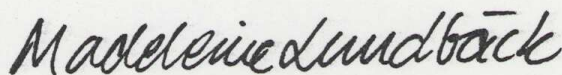
Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

1. x-område har tillkommit vid korsningen angöringsgata/gc-väg.
2. n_1 märkning har tagits bort för tre befintliga träd i dåligt skick.
3. t-bestämmelse och n_1 -bestämmelse har tillkommit.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 28 mars 1994.



Harry Edström
Planchef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt