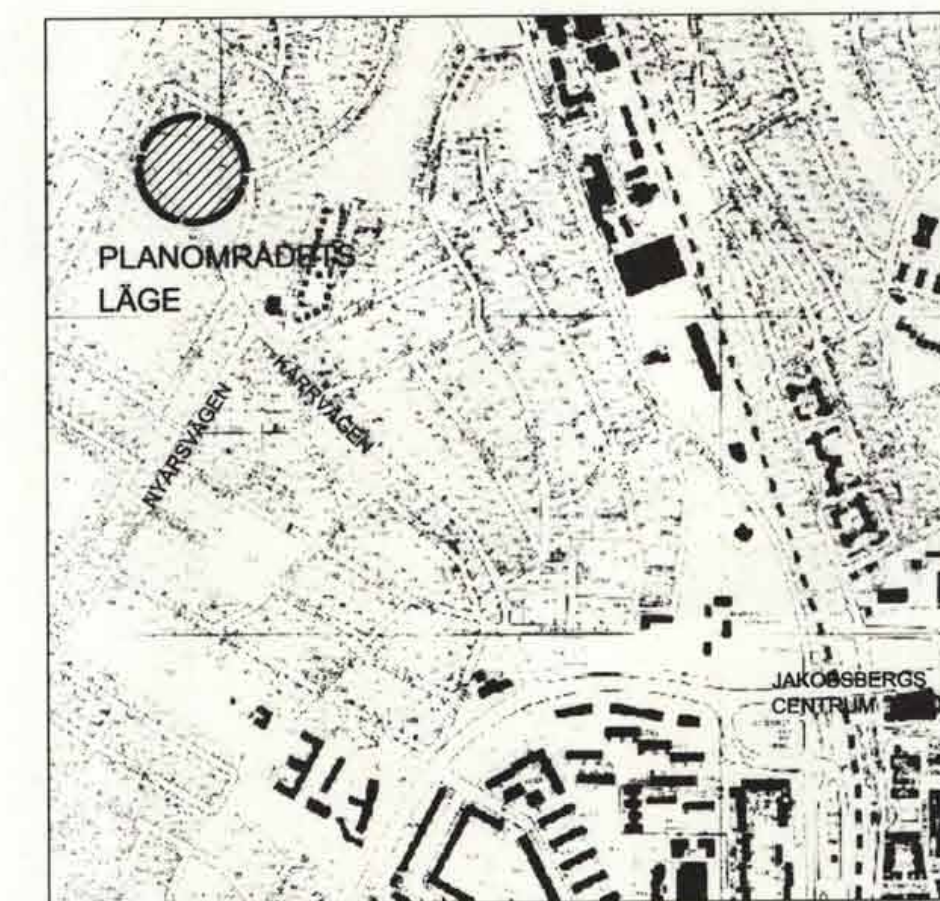
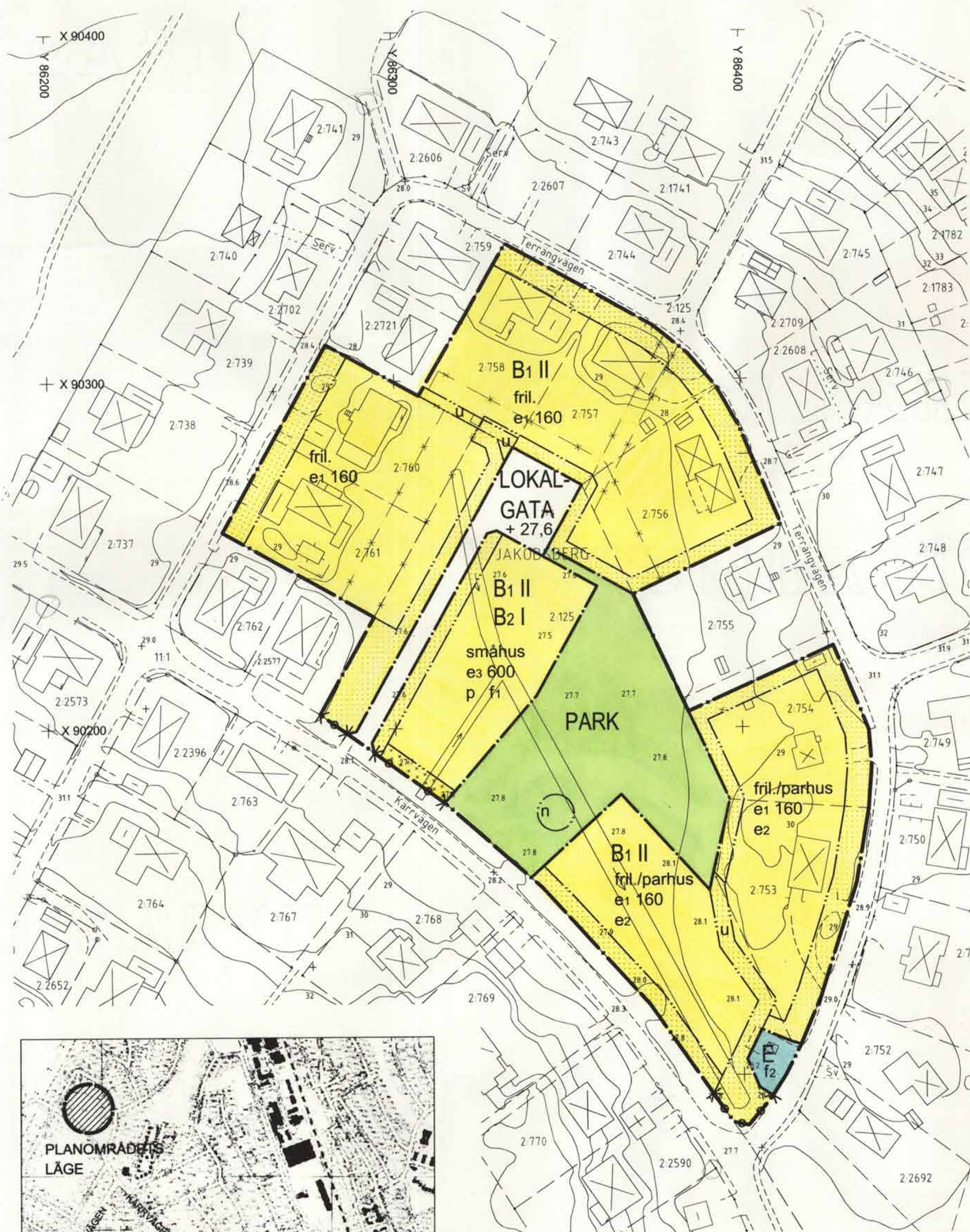




ÖVERSIKT

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
Kommungräns	Teleledning ovan mark
Traktgräns	Lj
Fastighetsgräns	Tele
Fastighetsbeteckning	T
Byggnader	F
Transformatorbyggnad	V
Bassäng, pool	S
Staket	D
Häck	Spillvatten
Stenmur	Dagvatten
Stödmur	Tunnel eller kulvert
Slätt	Fjärrvärme
Dike	Tunnel eller kulvert
Höjdpunkter	Optisk kabel
Avvägd höjd	NV
Polygonpunkt	Norravtän
Gränspunkt	

KORT BESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Med planen avses i första hand att pröva ändrad markanvändning för ny småskalig bebyggelse på delar av grönområdet mellan Kärrvägen och Terrängvägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen är markägare till parkmarken inom planområdet. Övrig mark är privatägd.

UPPDRAG

Kommunstyrelsen har givit stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för småskalig bostadsbebyggelse på obebyggd mark vid Kärrvägen - Terrängvägen. Bebyggelsen ska formas utifrån högt ställda krav på anpassning till omgivande bebyggelse. Ängsmarken föreslås ges en utveckling mot park med vatteninlagring där vattenströket och dess vattenföring lyfts fram och synliggörs som en kvalitet i boendemiljön.

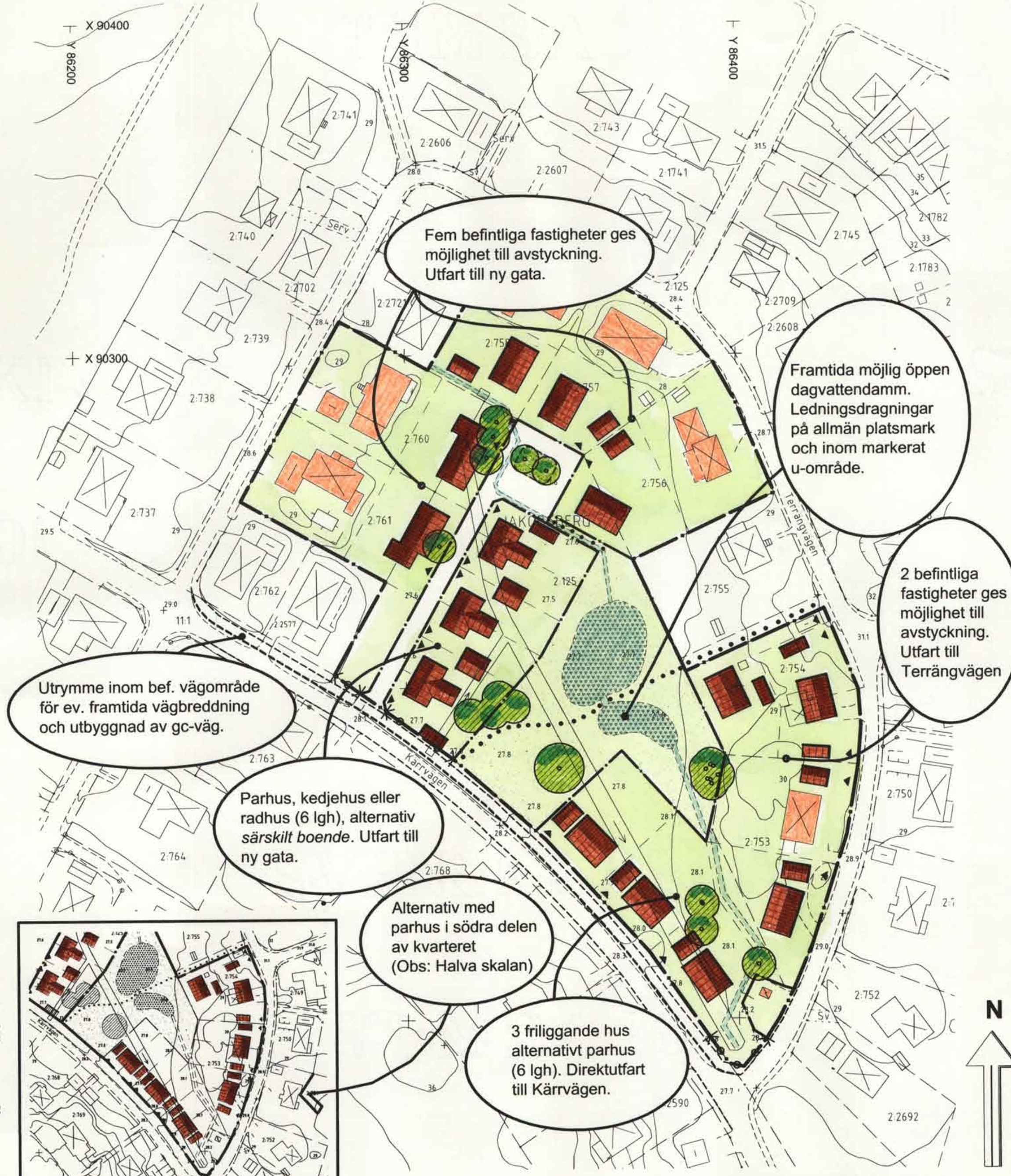
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH GÄLLANDE DETALJPLANER

I kommunens nyligen antagna översiktsplan, ÖP 2001, anges aktuellt grönområde utgöras av sådan mark där det kan vara lämpligt att pröva lägen för förvaltning av bostäder och där konkurrerande markanspråk som t.ex. naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövärde är låga. Planområdet omfattas i huvudsak av byggnadsplan från 1948 (B 48 04 19), där grönområdet anges som parkmark och övriga delar för bostadsändamål.

PROGRAM FÖR DETALJPLAN

Ett program till detaljplan för Kärrvägen/Terrängvägen har varit föremål för samråd mellan 10/4 - 8/5 2002. Under perioden fanns en utställning tillgänglig på miljö- och stadsbyggnadskontoret samt på biblioteket i Jakobsberg. Ett öppet samrådsmöte hölls 2002-04-16. Programmet beskriver områdets förutsättningar och de viktigaste planfrågorna. Två alternativ till placering och utformning av bebyggelsen redovisades.

Detaljplaneförslaget kan sägas vara en kombination av programmets båda-alternativ. Därutöver har tillfogats möjlighet till avstyckning av sju angränsande fastigheter. Detaljplanen redovisar därmed en något högre exploateringsgrad och mindre grönyta än vad programmet föreslog men överensstämmer bättre med merparten av inkomna synpunkter.



ILLUSTRATIONSKARTA

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur - Mark

Planområdet sluttar svagt från öster ner mot Kärrvägen. Grönområdet är till stora delar nästan helt flackt och har karaktären av igenväxande åkermark.

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. Mitt i området står en stor sälg och i södra delen finns ytterligare sälgar. I norra delen av grönområdet finns ett par grupperingar av unga till medelålders tallar. Ett, delvis kulverterat, grävt dike löper diagonalt genom området. Diket föreslås kulverteras i hela sin längd genom planområdet men med en framtida möjlighet att ansluta till nya öppna dagvattendamm. De geotekniska förutsättningarna anses vara klarlagda och bedömning tillräcklig för övergången i plansammanhang. Det krävs dock kompletterande geotekniska undersökningar i samband med detaljprojektering. Marken bedöms utgöras av låg- och/eller normalradonmark.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i närområdet utgörs av villa- och radhusbebyggelse från varierande tidsepoker med tyngdpunkt på 60-70-tal. Tomterna är relativt stora, ca 1500 kvm-2000 kvm. En förtätning har skett genom att några avstyckningar har gjorts. Detaljplanen föreslår en småskalig bostadsbebyggelse som anpassas till omgivande bebyggelse och bebyggelsemönster. Tre friliggande hus, alternativt parhus, föreslås längs Kärrvägen i områdets södra del. Småhus i form av parhus, kedjehus eller radhus föreslås på sex nya tomter öster om ny gata från Kärrvägen. Som alternativ tillåts särskilda boendeformer (ex-vis bostäder anpassade för äldre och handikappade). Två befintliga fastigheter väster om den nya gatan föreslås få utökade och avstyckningsbara tomter. Tre befintliga fastigheter norr/nordost om den nya gatan ges bättre möjlighet till avstyckning än vad gällande detaljplan medger. Utfart sker till den nya gatan. Därtill kommer två befintliga fastigheter i östra delen som får möjlighet till avstyckning. Sammanfattningsvis redovisar detaljplanen således ny möjlig bebyggelse om ca 18-24 byggrätter, varav ca 10-12 på avstyckningsbara befintliga fastigheter. Utformningsbestämmelser reglerar den nya bebyggelsens byggrätter, våningsantal, höjder och utformning etc så att de överensstämmer med befintlig bebyggelse och äldre byggnadsplaner i området. Grönområdet, som ges en bred öppning mot Kärrvägen, föreslås fortsättningsvis skötas som idag, d v s med slätter en gång per år. Den igenvuxna passagen norrut mot Terrängvägen föreslås röjas för bättre framkomlighet. Befintliga sälgar bör bevaras i möjligaste mån.

Gator och trafik

Aktuella trafikmängder för Kärrvägen söder om korsningen med Nyårsvägen är ca 2000 fordon/dygn (f.d). Trafikbelastning på Kärrvägen i höjd med planområdet bedöms vara mindre än 1000 f.d. Separata gång- och cykelbanor längs Kärrvägen finns t o m korsningen med Nyårsvägen. Utanför grönområdet saknas gångbana på båda sidorna av Kärrvägen. Omfattning av föreslagen ny bebyggelse bedöms resultera i ett tillskott av biltransporter i området om totalt ca 90-120 enkelresor/dygn. Merparten av den föreslagna bebyggelsen ges ny till-utfart från Kärrvägen. Tre friliggande hus/parhus får direktutfart till Kärrvägen. Utrymme medges inom befintligt vägområde för att möjliggöra ev framtida ny gångväg (alternativt gång- och cykelväg) längs Kärrvägen direkt utanför planområdet. Detaljplanen redovisar även en allmän gångpassage över grönområdet som ansluter till angränsande gator och grönområden. Parkeringsplan på den egna fastigheten. Utrymme för minst två bilplatser (medräknat ev garage/carport) ska finnas på tomt/tomtplats. Busslinje 563/564 passerar Kärrvägen-Nyårsvägen med start- och målpunkt Jakobsbergs station. Närmaste hållplats finns vid korsningen Kärrvägen/Såtervägen (ca 100 m)

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp: Ledningsnät med ledig kapacitet finns i Kärrvägen. **Dagvatten:** Dagvattenledning med ledig kapacitet finns i Kärrvägen. Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. **Värme/E:** Värme/försörjning sker med individuella system. Enskild uppvärmning med fastbränsle-eldning tillåts ej. Ny bebyggelse föreslås anslutas till befintlig transformatorstation i korsningen Kärrvägen-Terrängvägen. **Avfall:** Enskilda och/eller gemensamma utrymmen för källsortering av restprodukter bör finnas. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005.

MILJÖKONSEKVENSER OCH MILJÖKVALITETSNORMER

Bedömning görs att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande vad avser miljö, hälsa och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljökonsekvensnorm enligt miljöbalken överskrids.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom planområde med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven markanvändning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående områdesgräns
- Utgående bestämmelsegräns
- Gräns för gällande planer
- Föreslagna nya fastighetsgränser

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- LOKALGATA
- PARK
- Gata som ingår i lokalnätet
- Naturpark

Kvartersmark

- B₁ Bostäder
- B₂ Särskilt boende
- E Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0 Föreskriven höjd över markplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter per fastighet inklusive garage och uthus. Minsta tomstorlek om 700 kvadratmeter.
- e₂ För parhus gäller största sammanlagda byggnadsarea om 100 kvadratmeter / lgh och minsta tomstorlek om 400 kvadratmeter.
- e₃ Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter, högst 100/lgh

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader (uthus, garage etc)
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n Befintligt träd ska bevaras
- Utfart
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Placering
- Där inget annat anges ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtragns och garage/uthus minst 1,0 meter från tomtragns.
- p Hus ska placeras längs egenskapsgräns mot gata

Utformning

Färg, form och materialval ska anpassas till näraliggande bebyggelse. Högsta byggnads-höjd om 7,2 meter. Vind får inte inredas. Utrymme för 2 bilplatser ska finnas på varje tomt/tomtplats

- I, II Högsta antal våningar
- fril. Friliggande hus
- fril./parhus Friliggande hus eller parhus
- småhus Parhus, kedjehus, radhus alt. särskilt boende (sammanbyggt)
- f₁ Husen utformas inbördes samstämt
- f₂ Omsorg ska ägnas utformning av transformatorstation

Utförande

Grundkonstruktionen ska vara radonskyddad utförd såvida undersökningar kan påvisa att förhållandena ej kräver detta. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas. Uppvärmning genom enskild fastbränsleanläggning får inte ske.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna får bestå och anses inte strida mot dessa.

UPPLYSNING

Med byggnadsarea (BYA) menas den area som byggnaden/erna upptar på marken (Exakta mätregler se SS 02 10 51)



KARTA 1 (1)	
SAMRÅD	2002-10-03
UTSTÄLLNING	2003-03-06
REVIDERAD	2003-10-02
ANTAGEN	2003-12-15
LÄNST.BESLUT	2003-12-19
LAGA KRAFT	2004-01-08
PLANHANDLINGAR: Plankarta Illustration	

Detaljplan	
Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta och kort beskrivning	
KÄRRVÄGEN / TERRÄNGVÄGEN, Järfälla kommun	
MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET	
Christina Godeheva Plan- och bygghövel	Ingermar Frid Plankartteck
P 8/01 J	