

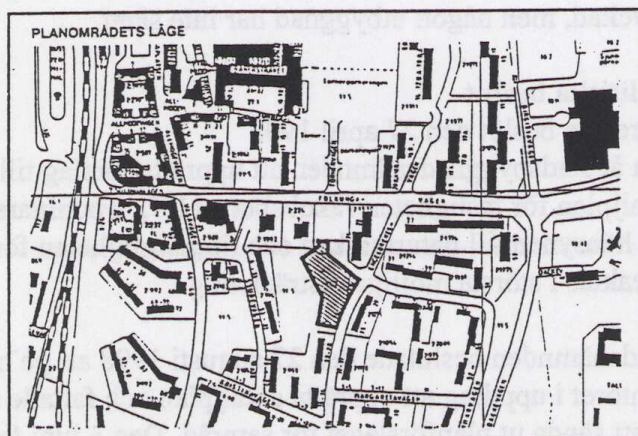


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

ENGELBREKTSVÄGEN

fastigheten Jakobsberg 11:7 m fl, i Järfälla kommun



HANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration med kort beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program, samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra bostäder på en fastighet som varit avsedd för barnstuga. Lägenheterna avses byggas och anpassas för äldre. Antalet äldre i kommunen kommer att öka kraftigt under de kommande åren och behovet av olika lämpliga boendeformer är stort. Nya bostäder för äldre frigör samtidigt bostäder i det befintliga bostadsbeståndet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Jakobsberg, i korsningen Engelbrektsvägen-Hammarvägen och avgränsas i öster av Engelbrektsvägen, i norr av Hammarvägen och i sydväst av Hammarskogen. Området omfattar ca 6 000 m².

Markägförhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I gällande översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010 anges för området; "Bostäder, förtätning" samt "Äldre flerbostadshus, 3 vån. Förtätning/ tillbyggnad och hiss bör övervägas i samband med renovering". I samrådsförslaget till ny översiktsplan anges att "Nära centrum och stationen bör en utveckling mot tätare bebyggelse eftersträvas..."

Äldre planer

För området gäller detaljplan 1990-04-03, som medger uppförande av barnstuga i en våning med möjlighet att anordna souterrängvåning. Fastigheten Jakobsberg 11:7 är avstyckad, men någon utbyggnad har inte skett.

Tidigare politiska beslut

Kommunstyrelsen beslöt den 27 april 1998

- 1 "att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till program och ändra detaljplan för fastigheten Jakobsberg 11:7, "Hammarskogen", samt
- 2 att därvid hänsynen till naturmarken och tillgängligheten för de omkringboende beaktas i största möjliga utsträckning."

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 augusti 1998 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan och fattade den 14 januari 1999 beslut att sända ut planförslaget för samråd. Den 3 juni fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut om utställning av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**NATUR****Mark och vegetation**

Tomten ligger i en nordostvärd skogsbacke och gränisar i väster till Hammarskogen- ett parkområde med skogsmark. Vegetationen utgörs av blandskog med främst tall och lövträd.

I anslutning till fastighetsgränsen i sydväst står en grov tall som enligt planförslaget ska skyddas under byggtiden. Marklov krävs för borttagande. Tomtmarken närmast Hammarskogen avses vara natur och stängsel får inte uppföras i fastighetsgränsen. I hörnet mot Engelbrektsvägen skall ett eller flera solitärträd planteras. Mot Engelbrektsvägen ska trädplantering finnas och särskild omsorg ska ägnas förgårdsmarken avseende plantering, markbeläggning och belysning.

Geotekniska förhållanden

Slutningen har en undergrund av berg och morän.

Radon

I samband med bygglovansökan ska en radonundersökning tas fram och val av grundläggningsmetod anpassas till denna.

Fornlämningar

En konstaterad fornlämning, Raä nr 192, inom yta för parkering i planområdets norra del har grävts ut och finns dokumenterad

Bebyggelse

Längs Engelbrektsvägen finns flerbostadshus i tre våningar med sadeltak. Norr om tomten ligger ett punkthus med sju våningar och platt tak. Engelbrektsvägen kröker svagt och sluttar ned mot korsningen med Hammarvägen.

Förslaget innebär att två bostadshus med sammanlagt 30-35 lägenheter kan uppföras längs Engelbrektsvägen. Byggnaderna avses få tre våningar samt souterrängvåning mot Engelbrektsvägen. Mot gården kan tre våningar med takkupor, eventuellt fyra våningar uppföras. Det område i norr som i gällande plan anges som parkering avses återgå till park. Passager på ömse sidor om tomten avsätts som park och gångstigar anordnas upp mot Hammarskogen.

Skyddsrum

För området gäller ingen skyddsrumspflicht.

Service och kollektivtrafik

Tomten bedöms lämplig för bostadsändamål. Läget är avskilt, men samtidigt nära kommersiell och offentlig service vilket gör tomten särskilt lämplig för äldre-bostäder. Avståndet till Jakobsbergs centrum är ca 300 m och till stationsområdet ca 450 m.

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Avståndet till pendeltågs- och bussstation är drygt 450 m. Busshållplats finns vid Folkungavägen och en service-linje passerar alldeles utanför.

Parkering

Minst 0,9 bilplatser per lägenhet ska kunna anordnas inom fastigheten. Angöring till p-plats och garage/carport sker från Hammarvägen.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen bör utformas så att ekologiskt anpassade system för energi, avfall, ventilation m.m. kan användas. Bebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar i Engelbrektsvägen. Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning omhändertas på fastigheten, alternativt fördröjas. Avfall hämtas i souterrängvåning mot Engelbrektsvägen eller på parkering.

Transformatorstationen i tidigare plan kan utgå. Ny elserviskabel föreslås dras från transformatorstation via Sturevägen-Kristinavägen och genom södra delen av Hammarskogen. Anslutning till fjärrvärmenätet bör studeras.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget innebär att fastigheten Jakobsberg 11:7, som är planlagd för barnstuga men ännu obebyggd, föreslås användas för bostäder. Bebyggelsen placeras nära Engelbrektsvägen för att sluta gaturummet och lämna en fri zon mot Hammarskogen. Tomtavgränsningen flyttas ned något i sluttningen jämfört med nuvarande fastighetsgräns.

Trafik

De 30-35 lägenheter som föreslås uppföras bedöms alstra ca 100 enkelresor/dygn. Engelbrektsvägen har god standard och en vardagstrafik på ca 1 700 fordon/dygn. Trafiktillskottet på kringliggande gator i bostadsområdet bedöms bli mycket litet. Fastigheten ligger nära Folkungavägen, som leder vidare ut på huvudvägnätet och E 18.

Den stig som idag sneddar över tomten ersätts av gångbanor längs Engelbrektsvägen och Hammarvägen. En avskärmning mellan gångbanan och parkeringen ska eftersträvas genom plank eller plantering.

Buller och luftföroreningar

Buller och luftföroreningar underskrider gällande riktvärden. Den föreslagna bebyggelsen medför inte någon märkbar ökning av buller eller trafikbelastning i området runt omkring.

Friyt och rekreation

Planområdet gränsar i väster till Hammarskogen - ett parkområde med skogsmark. Det är ett av få naturområden i centrala delen av Jakobsberg och används av förskolor, kringboende m.fl. I grönplan för Järfälla kommun, godkänd av miljö- och stadsbyggnadskontoret, anges området som närnatur men det ingår inte som länk i en sammanhängande struktur av grönområden eller gångvägar.

Planförslaget innebär att den nordostvända skogssluttningen bebyggs. Nuvarande parkmark berörs inte. De värdefullaste delarna för vistelse fortsätter att vara park och de attraktiva vistelseytorna minskar inte i väsentlig grad. Tomtmarken närmast Hammarskogen avses vara natur och stängsel får inte uppföras i fastighetsgränsen. Tillsammans med den föreslagna gränsjusteringen ges därmed en viss skyddszon mot skogen.

Den nya bebyggelsen medför att det kvarvarande naturområdet stängs in något mer än idag. Tydliga entréer till Hammarskogen skapas istället genom enkla grusstigar på ömse sidor om tomten. Fastighetsgränserna justeras något för att medge goda passager.

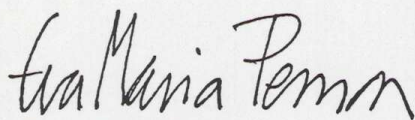
Utblick och gatubild

Förslaget medför att gaturummet sluts och bostadshus kommer att kanta Engelbrektsvägen. Gröna öppningar upp mot parkmarken kommer att finnas på ömse sidor om tomten. Större vårdträd ska placeras i hörnet Hammarvägen- Engelbrektsvägen. Upplevelsen av grönska och natur från vägen kommer att minska och utsikten från motstående bostadshus påverkas. I samrådet redovisades två illustrationer, den ena (alt. A) visade en hel huslänga med något större öppningar

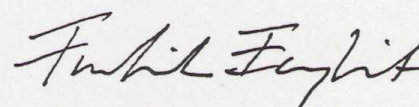
mot grannfastigheten i söder. I andra alternativet (alt. B) Hade huskroppen uppdelats i två byggnader så att viss blick in mot skogen möjliggörs. Siktlinjer mot Hammarskogen redovisades.

Skuggförhållanden

Skuggförhållandena har studerats. Solstudie för vår- och höstdagjämning redovisas i bilaga. Den föreslagna bebyggelsen når inte högre än dagens trädkronor. Under sommarhalvåret skuggas inte närliggande bostadshus alls. Vid låga solstånd under vinterhalvåret når skuggan från den nya byggnaden intilliggande hus, men dessa skuggas redan idag av skogen i backen.



Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

ENGELBREKTSVÄGEN

fastigheten Jakobsberg 11:7 m fl, i Järfälla kommun

TIDPLAN

Programsamråd: oktober 1998

Samråd: februari- mars 1999

Utställning: juni- augusti 1999

Godkännande: september 1999

Antagande: oktober-november 1999

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Kostnaderna för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Nuvarande fastighetsgräns mellan Jakobsberg 11:5 och 11:7 justeras mot parkmarken och mot Hammarvägen/ Engelbrektsvägen. Tele- och elkablar går intill Hammarvägen. Utrymmet säkerställs som u-område i planförslaget. Fastigheten Jakobsberg 11:7 omfattar 4 440 m². Hörnet mot Engelbrektsvägen inklusive en smal remsa utmed Hammarvägen samt en mindre del av parkmarken i söder tillförs fastigheten. Områdena omfattar ca 650 m² respektive 50 m². Mot Hammarskogen görs en justering av fastighetsgränsen där ca 460 m² av fastigheten Jakobsberg 11:7 övergår till parkmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark samt avgift för anslutning till kommunens VA-nät regleras i köpeavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

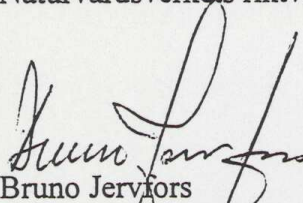
Radonundersökning ska redovisas inför bygglovet. Den konstaterade fornlämningen slutundersöks före exploatering. Gångstigar upp mot Hammarskogen ska anläggas på parkmarken.

Ledningar

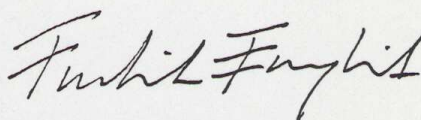
Fastigheten kan anslutas till befintliga ledningar för VA. Ny elserviskabel behöver dras från transformatorstationen vid Sturevägen-Kristinavägen och genom södra delen av Hammarskogen. Två u-områden införs inom parkmarken i norr och söder. Möjlighet till och lämplighet av anslutning till fjärrvärmenätet ska undersökas med fjärrvärmeleverantör.

Byggbuller

Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller får inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr förvaltningschef



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt