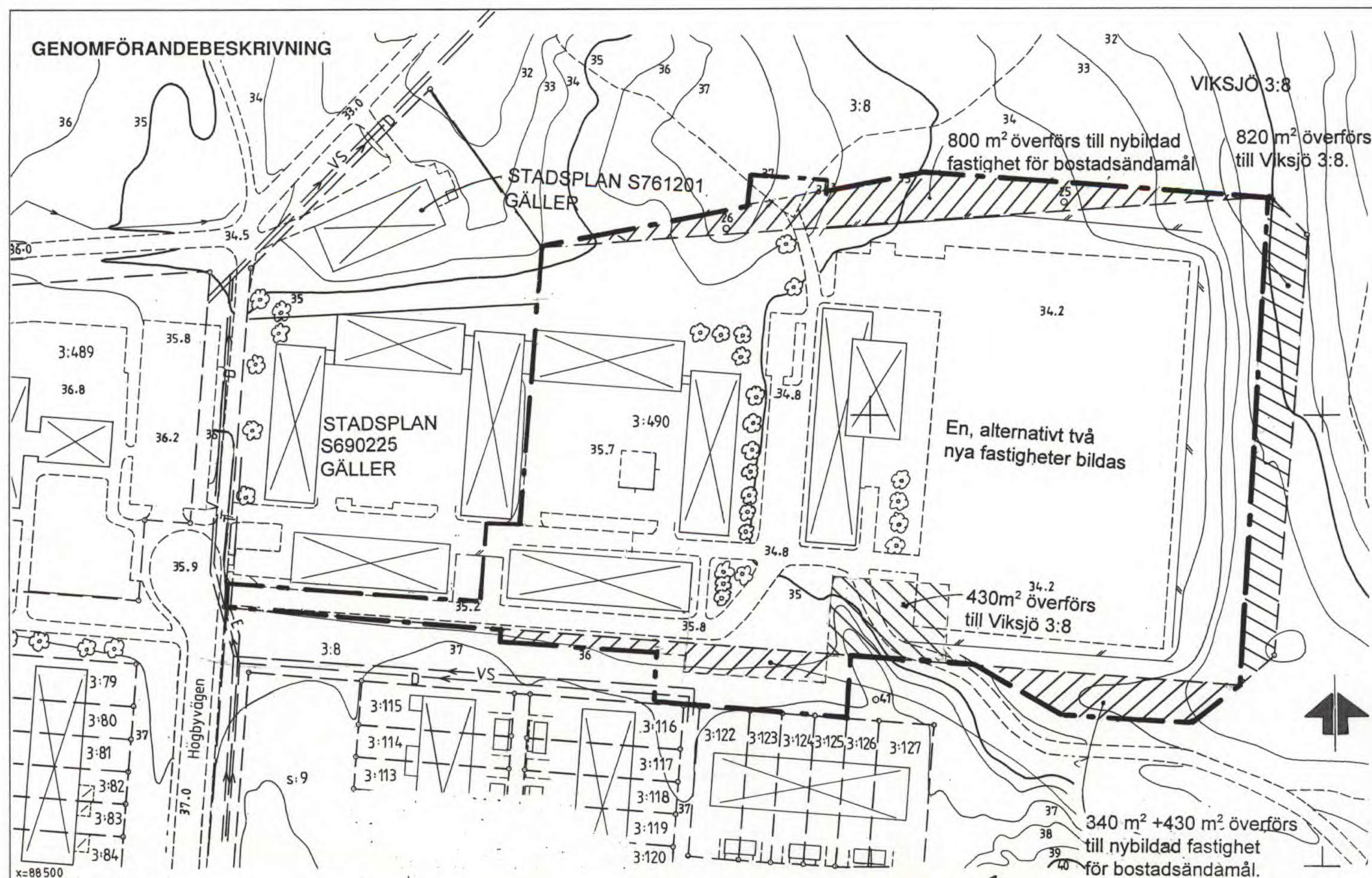
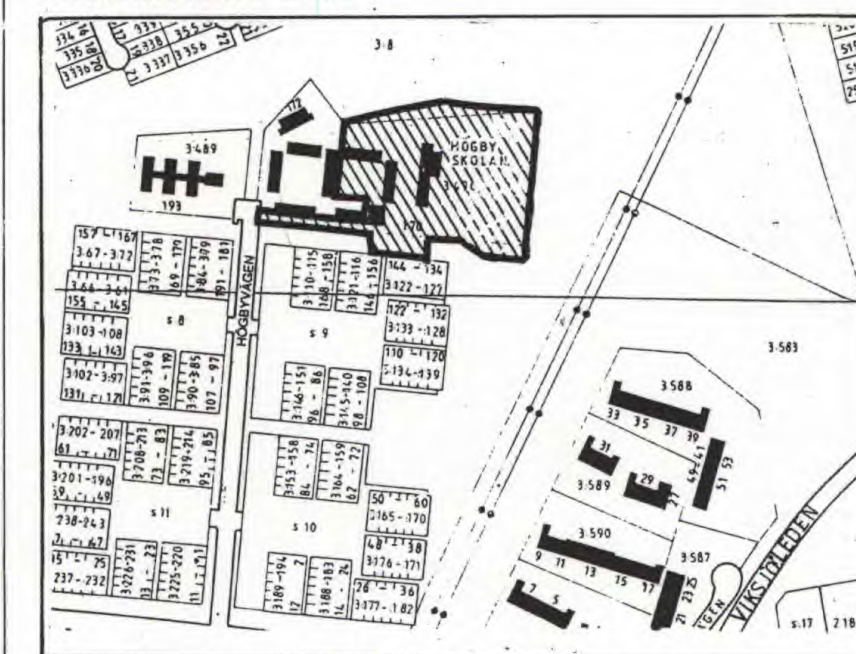


ILLUSTRATION

32 lghr	nybyggnad
22 lghr	ombyggnad
54 lghr	totalt



PLANOMRÅDETS LÄGE



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Förslag till detaljplan har sänts ut på samråd under oktober, november 1996 och utställning sker efter årsskiftet 96-97. Stadsbyggnadsnämnden kan tidigast anta planen i februari 1997.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Blivande exploatör ansvarar för samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar också för iordningställandet av till planområdet anslutande naturmark. Exploateringsavtal skall upprättas mellan Järfälla kommun och kommande exploatör av området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning

En alternativt två fastigheter bildas, i huvudsak från Viksjö 3:490. Bildas två fastigheter är det lämpligt att den befintliga bebyggelsen bildar en och nybyggnationen en annan. Mark tillförs också från Viksjö 3:8.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp, el och tele

Befintlig teknisk försörjning för vatten, avlopp och tele finns till skolan och kan utnyttjas. Dock måste vissa ledningar läggas om. Kostnader för anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät tas ut enligt gällande taxa. Nya elledningar måste dras från transformatorstationen vid Högbyskolan till den nya bebyggelsen.

Avfall

Ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial anordnas av fastighetsägaren.

Byggbuller

Under byggtiden skall naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller uppfyllas.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanen möjliggör ombyggnad av skola till bostäder, både avseende ombyggnad av skolpaviljonger och nybyggnation på befintlig bollplan.

Bebyggelse

De skolpaviljonger som byggs om till bostäder får enplans radhuskaraktär. De ursprungliga volymerna behålls. Nybyggnationen blir av typen flerfamiljsvillor, som avseende volym och formspråk väl ansluter till omgivningen.

Mark

Området är relativt plant och ianspråktagat av skolbyggnader och en bollplan. Denna ligger delvis på fyllnadsmassor. I norr och öster ansluter området till naturmark med berg i dagen, blandskog och väl upptrampade stigar. I områdets nordvästra hörn måste viss sprängning ske för att möjliggöra föreslagna bebyggelse. Här ansluter två etablerade stigar för gående genom området. För bilplatser i sydväst måste schaktarbete ske och en del befintliga träd fällas. Detta område skall återställas och skyddsplantering mot befintlig bebyggelse ske. Ytterligare markundersökning sker i samband med exploatering.

Trafik

Det nya området ökar trafiken på Högbysvägen med cirka 200 fordon/dygn. Trafiken till och från mellanstadieskolan och bollplanen upphör. Det totala trafikflödet på Högbysvägen blir under den nivå som normalt tillåts på aktuell typ av gata. Från Högbysvägen nås området via en infartsgata endast för biltrafik. GC-trafik når området via lågstadieskolan. Det nya bostadsområdet har en gemensam trafikmiljö för gående och bilar. Obehörig trafik, sopbil m.m. vänder vid en vänd-plats. Inne bland bostäderna är endast behörig trafik tillåten. Utformningen av den gemensamma trafikmiljön skall ske så att referenshastigheten 10km/h blir naturlig. Detta innebär tex. att undvika långa raka sträckor, låta gatan smalna av, olika typer av markbeläggning, bra siktförhållanden mm.

Parkering

Till varje bostad skall höra en parkeringsplats. 10 besöksplatser utformas som kantparkering och ytterligare 4 besöksplatser finns i anslutning till en carport. Övrig besöksparkering kan ske på skolparkeringen.

Gång- och cykelvägar

I områdets sydöstra hörn ansluter en sekundär GC-väg som går mellan flerbostadshusområdet vid Arrendevägen och Högbyskolan. Denna blir inom den del som passerar det nya bostadsområdet även tillgänglig för behörig biltrafik. Norr om skolan och det nya området går det primära GC-sträcket från Viksjö centrum, genom Högbys till Mälaren.

Miljökonsekvenser

Fastigheten är inte bullerstörd. I Järfälla kommuns översiktsplan anges skyddsavståndet till större kraftledning till 30m. För det nya området blir skyddsavståndet större. Ekologiska principer skall tillämpas vid val av byggnadsmaterial, vid omhändertagande av avfall och vid val av energiförsörjning. Dagvatten skall omhändertas lokalt och infiltreras i marken. Gällande radon är området ett lågriskområde. Dock skall byggnation föregås av radonmätning och markundersökning. Grundläggningsmetoder anpassas till undersökningsresultaten.

Järfälla Kommun



Detaljplan

Illustration med kort beskrivning, genomförandebeskrivning

Bostadsbebyggelse vid
HÖGBYSKOLAN,
del av fastigheten Viksjö 3:490

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

Harry Edström
stadsarkitekt

Eva Maria Persson
planarkitekt

KARTA 2(2)

SAMRÅD 1996-08-29	GODK. HE
UTSTÄLLNING 1997-01-08	HE
REV./UTSTÄLLN. 1997-09-19	HE
ANTAGEN 1998-02-02	ES
LÄNST.BESL. 1998-03-18	ES
LAGA KRAFT 1998-05-28	ES

PLANHANDLINGAR: Plankarta	1
Illustration, genomförandebeskrivning	2