



JÄRFÄLLA KOMMUN

Förslag till detaljplan för **Jakobsbergs centrala delar**

Del av fastigheten Jakobsberg 11:15 m.fl

(upprättad enligt PBL 2010:900)



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr KST 2013/423

2016-03-17



INNEHÅLL

1. INLEDNING	4
Handlingar	4
Medverkande	4
Bakgrund	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planprocess	7
Tidplan	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	10
2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	13
Natur	13
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	15
Befintliga bebyggelse	16
Stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
3. PLANFÖRSLAGET	19
3-1. Planförslaget för delområde 1	19
Ny bebyggelse	19
Utformningsprinciper	19
Landskapsbild	19
Friytor	22
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	23
3-2. Planförslaget för delområde 2	25
Ny bebyggelse	25
Utformningsprinciper	25
Landskapsbild	25
Friytor	25
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	28



3-3. Planförslaget för delområde 3	30
Ny bebyggelse	30
Utformningsprinciper	30
Landskapsbild	30
Friytor	30
Gator och trafik	30
Teknisk försörjning	34
 4. KONSEKVENSER	 36
Behovsbedömning	36
Störningar och risker	36
Brand och säkerhet	40
Ljusförhållanden och avskuggningar	40
 5. GENOMFÖRANDE	 44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	47
Tekniska frågor	47
Genomförandetid	47



1. Inledning

Planhandlingar

Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankartor med bestämmelser samt illustrationskartor för delområden 1-3 (3 sidor), skala 1:500 samt plankarta för helheten, skala 1:1000 (1 sida)

Övriga handlingar och utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Behovsbedömning (bilaga 1)
- Bullerutredningar för delområde 1 (bilaga 2)
- Uppdaterad bullerutredning för delområde 2 och 3 (bilagor 3-4)
- Dagvattenutredningar för delområde 1 och 3 (bilagor 5-6)
- Uppdaterad dagvattenutredning för delområde 2 (bilaga 7)
- Solstudier för delområde 1 (bilaga 8)
- Uppdaterad solstudie för delområde 2 och 3 (bilagor 9-10)
- Trafikutredning för delområde 2 (bilaga 11)
- PM för parkering inom delområde 3 (bilaga 12)
- PM för brandsskydd för delområde 1 och 3 (bilagor 13-14)
- Gestaltungsprogram (bilagor 15)

Medverkande

Tjänstemän

Nikara Movafaghi, Planarkitekt
Ylva Hedin, Planarkitekt
Peter Andersson, Samhällsplanerare
Malin Danielsson, Planchef
Anders C Eriksson, Stadsarkitekt
Karolina Hedman, Exploateringsingenjör
Annika Jönsson, Exploateringsingenjör
Mikael Åklint, Chef för exploateringsavdelningen
Niklas Nyström, Bygglovhandläggare
David Nordin, Trafikplanerare
Anna Sundin, VA-utredningsingenjör

Övriga Medverkande

Eskil Olsson
BAU arkitekter på uppdrag av Riksbyggen och Citycon

Leontina Barreto
Origo arkitekter på uppdrag av Järfälla Hus AB

Charlotte Stuveback
Origo arkitekter på uppdrag av Järfälla Hus AB

Jens Setterberg
arkitekterna Krook & Tjäder AB på uppdrag av Skandia Fastigheter



Bakgrund

I augusti 2012 upprättades ett intentionsavtal mellan Järfälla kommun och nuvarande centrumägare, Citycon, med syfte utarbeta ett gemensamt program samt att parterna skulle nå en överenskommelse gällande ett genomförandeavtal för utveckling av Jakobsberg C. Under 2012 skulle också en detaljplan för uppförande av bostäder i Jakobsberg C påbörjas. I avtalet formulerade parterna en gemensam vision att "Jakobsbergs centrum ska bli en attraktiv och tillgänglig mötesplats med god service och trygga miljöer för boende, arbetande, resande och besökande". Detta skulle bli verklighet bl.a. genom en modernisering av gallerian och upprustning av omkringliggande miljöer samt en komplettering med centrumnära bostäder. Citycon bedömde att det inte fanns möjlighet till någon större utbyggnad av handelsytorna och Jakobsberg C istället behöver stärkas genom ett förbättrat dagligvaruutbud, en förbättrad samhällsservice och vårdservice.

Detaljplan för Jakobsbergs centrala delar

Våren 2012 lämnade Citycon in en ansökan om ändring av gällande detaljplan för del av fastigheten Jakobsberg 11:15 för att utveckla del av Citycons parkeringar med två bostadskvarter. Ansökan ledde till ett detaljplaneuppdrag vilket omfattar ett större område som ägs av Citycon, Järfällahus (JHAB), Diligentia och kommunen. Kommunstyrelsen gav 2013-11-25 § 164 planutskottet i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för kompletterande bostäder avseende del av fastigheten Jakobsberg 11:15 m.fl. i Jakobsberg. Enligt uppdraget ska ett förslag till detaljplan för ca 500 nya bostäder i anslutning till Jakobsberg centrum utifrån tidigare genomförda utredningar och visionsarbeten upprättas. Planuppdraget kräver bland annat att utvecklingen av Jakobsbergs centrum ses ur ett helhetsperspektiv.

Medborgarworkshops

Vid två tillfällen under 2013 har så kallade medborgarworkshops för Jakobsbergs utveckling anordnats. Vid dessa medborgarworkshoppar efterlystes generellt lägre bebyggelse, även om enstaka idéer om höga markanta 'profilhus' också framfördes. Mer urban miljö, förslag till stadsgator i stil med den omdanade Folkungavägen illustrerades som ersättning för Viksjöleden. Centrumanläggningens många baksidor och odsliga p-ytor gav incitament till många förslag på kompletteringar. Många kompletteringar föreslogs också i de storskaliga sextiotalsmiljöer som de boende själva betecknade som dystra och opersonliga. Det var många som med hänvisning till tidigare byggförslag underströk Riddarparkens betydelse. Mer aktiv drift och fler dammar efterlystes också.

Utvecklingsprogram för centrala Jakobsberg

Ett utvecklingsprogram har arbetats fram parallellt med framtagandet av aktuell detaljplan. Programmet har varit utställt för samråd under våren/sommaren 2015. Programmet syftar till att förmedla en bild av Jakobsbergs framväxt, dess nuläge och en önskad framtida utveckling. Utvecklingen ska ske mot bakgrund av tre vägledande stadsutvecklingsprinciper; sammanhållning, upplevelserikedom och promenadvänlighet.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra komplettering och utbyggnad av Jakobsbergs centrala delar med bostäder, lokaler och en förskola på kvartersmark. Planen innebär att ca 600 bostäder byggs inom del av fastigheterna Jakobsberg 11:15, 2:1902, 2:224 och 2: 1992. Bostäderna föreslås byggas dels på befintlig centumparkering (Tornérparkeringen) och på parkering på kvartersmark och dels på befintliga bostadsgårdar. Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen tillgodoses huvudsakligen genom garage. Planen medför också att poppelallén (norr om Riddarparken) vilken idag är en gång- och cykelväg öppnas för biltrafik och får en shared space-karaktär. Planen möjliggör också ett nytt gång- och cykel-



stråk väster om kyrkan (Järfälla församling) som kan användas för de boende längs Sturevägen och Vasavägen att gå och cykla till Jakobsberg centrum samt Allmogens förskola.

Planprocess

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget bedöms vara av principiell betydelse på grund av de strukturella förändringar som planen medger gällande markanvändning, trafik och bebyggelse. Hela planprocessen för ett normalt förfarande illustreras i bild 1.

Tidplan

Detaljplan på samråd: maj - juni 2015

Detaljplan på granskning: dec-jan 2015/2016

Antagen detaljplan: våren 2016



Bild 1. Planprocessens olika skeden vid ett normalt förfarande.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är sammanlagt ca 2,9 hektar och består av tre delområden som ligger mellan Viksjöleden och Hammarvägen i Jakobsberg (bild 2-4):

Delområde 1 är ca 0,7 hektar och ligger norr om Riddarparken längs med poppelallén. Området omfattar följande fastigheter:

Del av fastigheterna Jakobsberg 2:1902 och 2:1903 som ägs av JHAB (Järfällahus AB).

Del av fastigheten Jakobsberg 11:5 som ägs av Järfälla kommun och används som gång- och cykelväg, den s.k. poppelallén.

Delområde 2 är ca 1,5 hektar och ligger mellan Riddarparken och Folkungavägen. Området består av följande fastigheter:

Del av fastigheten Jakobsberg 11:15 som ägs av Citycon AB som också äger Jakobsberg centrum. Fastigheten används idag som parkering till centrum.

Del av fastigheten Jakobsberg 11:5 som ägs av Järfälla kommun och används som gång- och cykelväg, torg och huvudgata (Folkungavägen).

Delområde 3 är ca 0,7 hektar och ligger öster om Järfälla församling längs Folkungavägen. Delområdet omfattar följande fastigheter:



Fastigheterna Jakobsberg 2:1992 och 2:224 som ägs av Skandia fastigheter.

Del av fastigheten Jakobsberg 11:5 som ägs av Järfälla kommun och används som huvudgata (Folkungavägen) lokalgata (Sturevägen) och allmän parkmark.



Bild 2. Planområdets tre delområden.

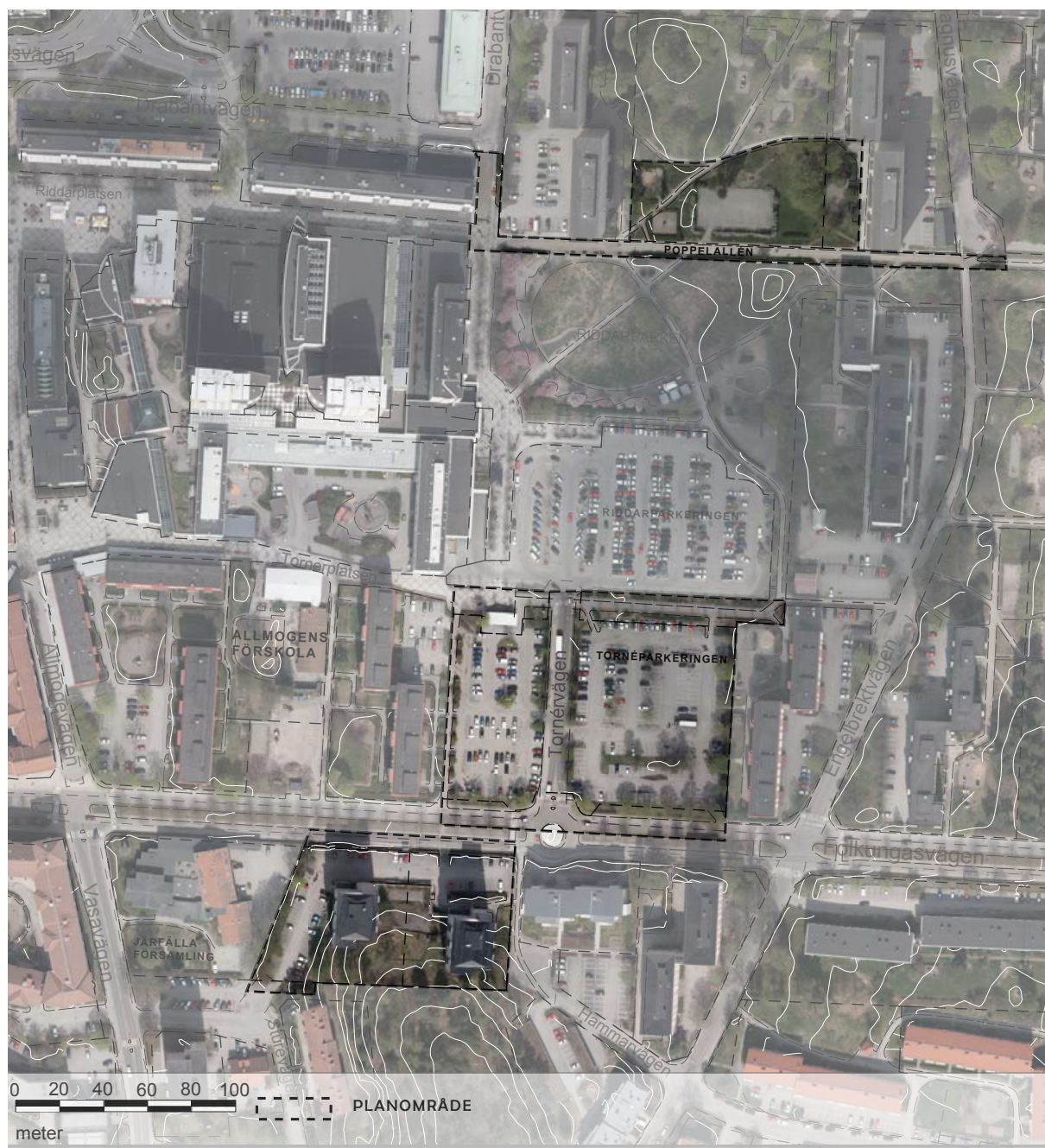


Bild 3. Ortofoto över planområdet (Järfälla kommun 2014).



Bild 4. Fastighetskarta över planområdet (Järfälla kommun).



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalken.

Översiktplan

I kommunens översiktplan (antagen 2 juni 2014) beskrivs Jakobsberg centrum som ett område för urban bebyggelsestruktur vilket innebär en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät. Detaljplaneförslaget är förenligt med den nya översiktplanen.

RUFS - regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) redovisas en önskad utveckling av åtta regionala stadskärnor. Barkarby-Jakobsberg, i vilket detta projekt ingår, är en av dessa. Kommunen har i RUFS åtagit sig att skapa en tät och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvalitéer, fler boendemöjligheter, fler arbetsplatser och en bättre kollektivtrafik. Planen bedöms vara i linje med den regionala utvecklingsplanen.

Program

Program till detaljplanen har inte upprättats då förtätning med bostäder och verksamheter i centrum-nära lägen har stöd i gällande översiktplan. Ett arbete med ett utvecklingsprogram för Jakobsberg centrum med omnejd har tagits fram parallellt med detaljplanen. Detaljplanearbetet svarar mot visionen som formulerats i utvecklingsprogrammet.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av ett flertal detaljplaner (bild 5). I delområde 1 (plan nr: Järfälla 1135 m fl) betecknas största delen av området som bostäder, delområde 2 (P4/ 99 J mm) betecknas som parkering till centrum, park, allé, gc-väg, huvudgata samt torg. Delområdet 3 anges huvudsakligen i gällande detaljplaner som mark för bostäder.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2013-11-25 § 164 planutskottet i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för kompletterande bostäder avseende del av fastigheten Jakobsberg 11:15 m.fl. i Jakobsberg.

Planutskottet beslutade 2015-04-15 § 17 att förslag till detaljplan för Jakobsbergs centrala delar, del av fastigheten Jakobsberg 11:15 m. fl, skulle sändas ut på samråd.

Planutskottet beslutade 2015-12-09 § 17 att förslag till detaljplan för Jakobsbergs centrala delar, del av fastigheten Jakobsberg 11:15 m. fl, skulle sändas ut för granskning.



Detaljplaner som berörs av förslaget:

	Plan nr	Namn	Antagen
Berör delområdet 1	Järfälla 1135	Förslag till ändring av del av stadsplan för Jakobsberg centrum	1962-02-03
Berör delområdet 1	P93/1018	Detaljplan för Jakobsberg centrum	1993-11-18
Gränsar till delområde 2		Riddarparken och tornerparkeringen	
Berör delområdet 1	P4/ 73 J	Förslag till ändring och utvidning av stadsplan för området vid Aspnässkolan, Säby 1:3 och 2:1 m. fl.	1976-07-14
Gränsar till delområde 2			
Berör delområde 1	1348	Förslag till ändring av stadsplanen för del av Jakobsberg centrum	1964-07-07
Berör delområde 1	Järfälla 1534	Förslag till ändring och utvidning av stadsplan för centrala Jakobsberg, Allévägen och del av Viksjöleden m fl	1967-10-26
Gränsar till delområden 1 och 2	P19/ 87 J	Detaljplan för Jakobsberg Centrum Galleria, fastigheten Jakobsberg 27:1 m fl	1990-03-29
Berör delområde 2	P3/ 97 J	Ändring av detaljplan för Jakobsberg centrum, del av fastigheten Jakobsberg 11:5	1998-12-10
Berör delområde 2	P4/ 99 J	Detaljplan för Jakobsberg centrum Centrum parkeringarna, del av fastigheten Jakobsberg 11:5 m fl	1999-11-04
Gränsar till delområden 2, 3	P22/ 89 J	Detaljplan för Jakobsberg centrum Allmogestugan och Tornervägen , fastigheten Jakobsberg 2:1941 m fl	1991-04-23
Berör delområde 3	Järfälla 1188	Förslag till stadsplan för fastigheterna Jakobsberg 2:179, 2:181 m fl	1962-08-07
Berör delområde 3		Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Jakobsberg 2:97, 2:99 m fl	1950-09-13
Gränsar till delområde 3	P2/ 79 J	Förslag till ändring av stadsplan för del av Jakobsberg Statskyrkoklokaler, fastigheten Jakobsberg 2:988	1980-03-28
Berör delområde 3	D090914	Detaljplan för Folkungavägen/ Hammarvägen del av fastigheten Jakobsberg 11:5	2009-09-14
Gränsar till delområde 3	P6/98 J	Detaljplan för Engelbrektsvägen, fastigheten Jakobsberg 11:7 m fl	2000-04-19

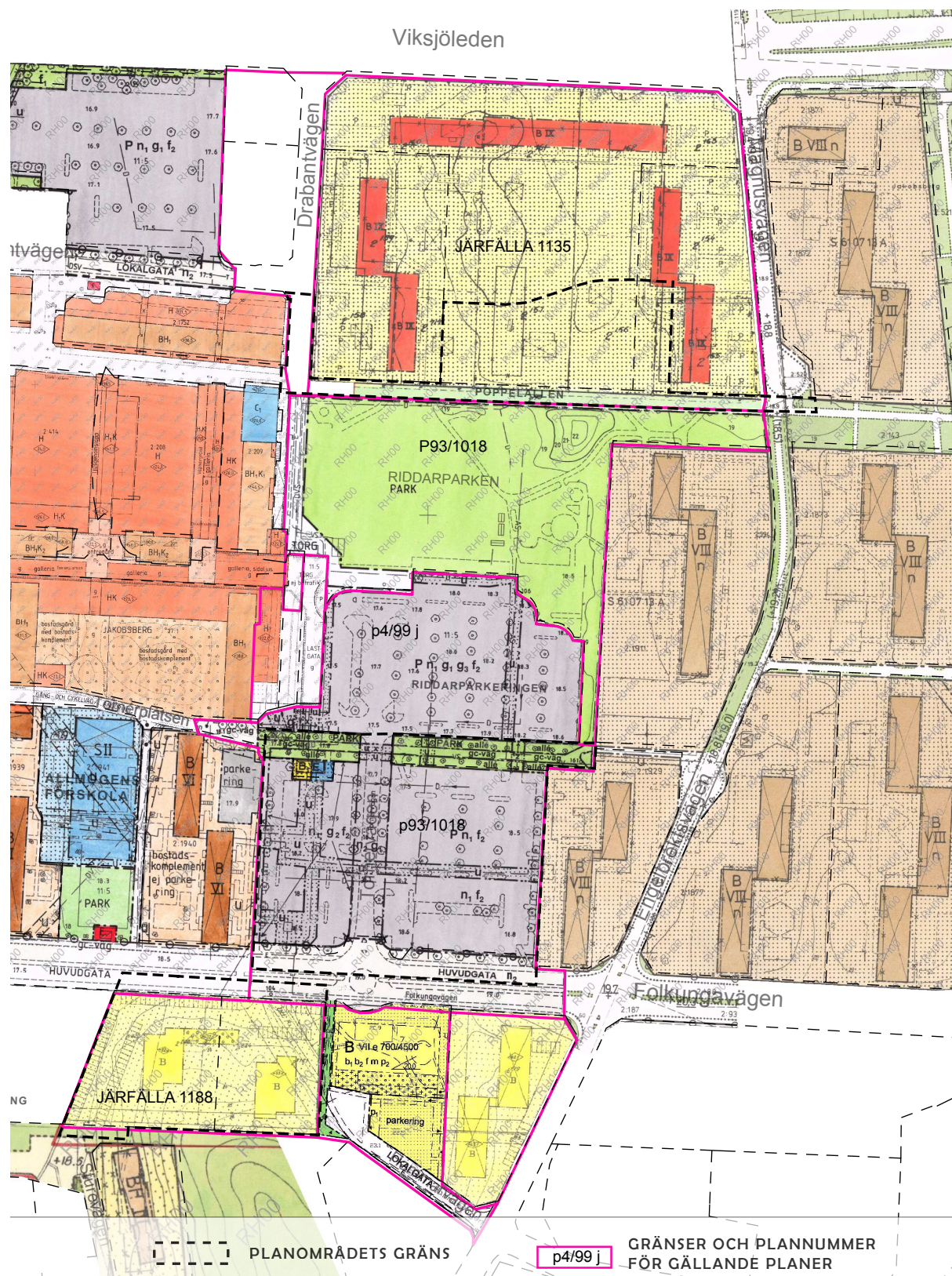


Bild 5. Gällande detaljplaner inom och kring planområdet.



2. Befintliga förhållanden

Natur

Mark och vegetation

Delområde 1: Området ligger i en stor, parkliknande gårdsmiljö, som på tre sidor är omgiven av bostadshus. Mot söder öppnar sig gården mot Riddarparken. Stora lövträd, bl a björk, lönn och alm ger gården en lummig karaktär. Flera gångvägar leder genom gården. Marknivån inom planområdet ligger i huvudsak mellan +29 och +19,5 m över kommunens nollplan. Längs områdets södra gräns finns en allé som bildar en fortsättning på det östvästliga gångstråket genom Jakobsbergs centrum och många boende går eller cyklar i allén på väg till och från centrum.

Delområde 2: Området omfattar södra delen av Tornérparkeringen och består huvudsakligen av asfalterade kör- och parkeringsytor med inslag av träd. Trädplanteringar finns utmed gatorna (Tornérvägen och Folkungavägen). En allé med låga lövträd delar av Tornérparkeringen och skapar en gräns för delområdets norra del. Längs allén finns en gc-väg som utgör en fortsättning av Tornérplatsen.

Delområde 3: Delområdet ligger i en kuperad terräng och gränsar mot ett skogsbevuxet höjddparti av löv och tall. Delar av skogspartiet ligger på kvartersmark i planområdet där finns en lekplats för barn. I övrigt består området av kör- och parkeringsytor. En rad av lövträd ligger på gränsen mellan delområdet och Järfälla församlings fastighet. Marken inom området sluttar mot Folkungavägen och nivåskillnaderna mellan områdets norra del och gatunivån för Folkungavägen är ca 8 m.

Naturvärden

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 (s.k. ESKO-område)

Rekreation och friluftsliv

I delområde 1, på gården, finns lekplats för barn, en bollplan, gräsytor, grillplats och boulebana. I delområde 3 finns en lekplats mellan punkthusen i direkt anslutning till ett skogsparti.

Geotekniska förhållanden

Markföroreningar

Planområdet har dels varit obebyggt och dels bebyggt med bostäder och markparkeringar. I delområde 2, som i dagsläget utgörs av parkeringsplatser, kan det ha skett spill från fordon inom området. Det kan även vara så att Lövstaaska använts som bärande material när parkeringen anlades. Marken bedöms trots detta vara lämplig att bebygga då eventuella föroreningar kan hanteras vid byggnation. Exploatörer ska utföra kompletterande provtagning avseende föroreningar i mark innan exploatering. Om markföroreningar påträffas vid grävning föreligger anmälningsplikt enligt miljöbalken. Detta ska anmälas till miljö- och bygglovsnämnden. Exploatörer ansvarar för att åtgärda eventuella markföroreningar.



Jordarter

Delområde 1 består till största delen av lera. Centralt i området finns mark som består av morän. Delområde 2 består till största del av lera. I delområde 3 består jordarterna av sandig morän med mindre områden av berg i dagen och postglacial lera (bild 6).

Radon

Radonrisken bedöms som liten till måttlig då planområdet huvudsakligen består av lerlager.

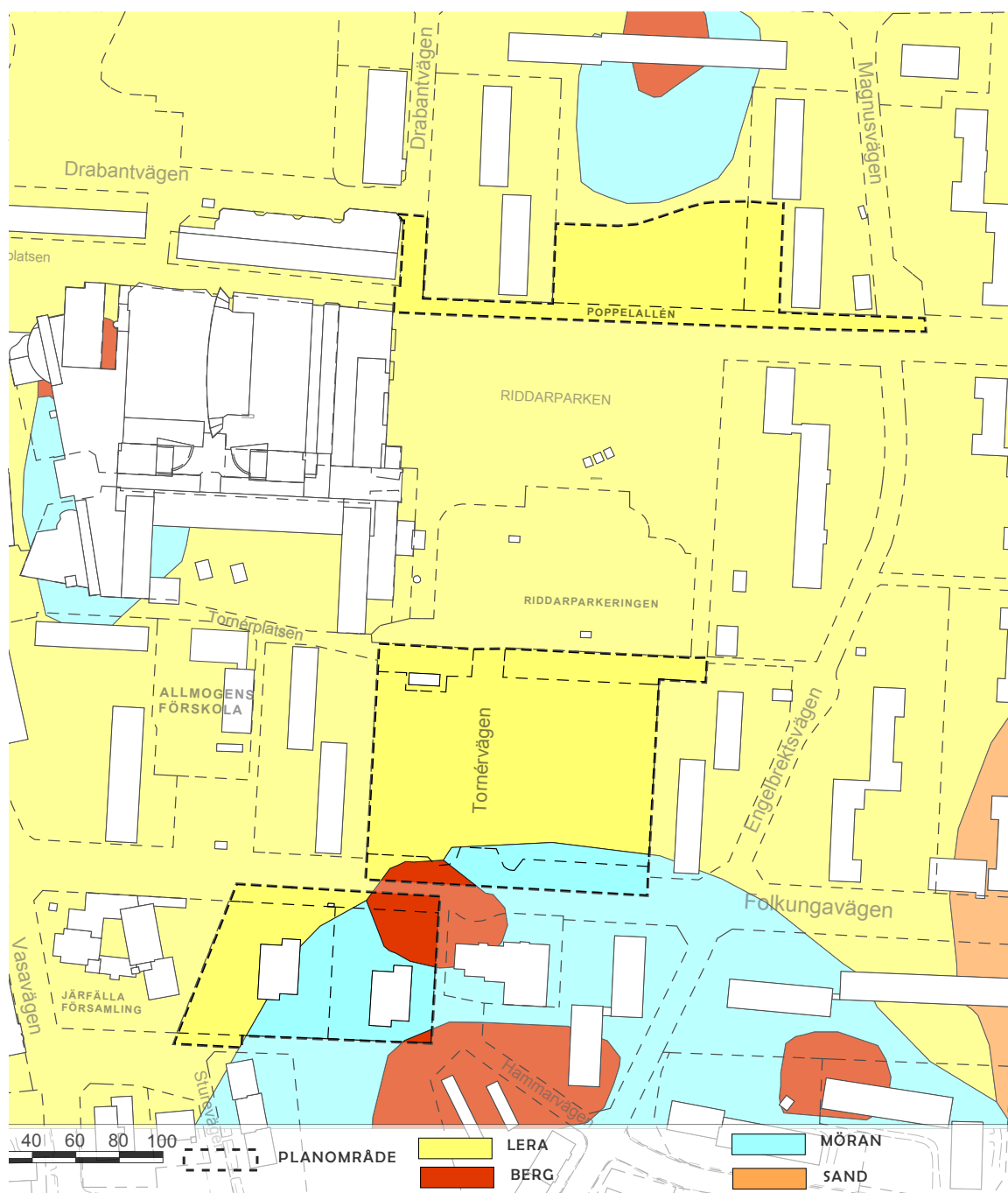


Bild 6. Jordarter inom och kring planområdet.



Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är idag förorenad, övergödd och ekologiskt känslig. Den kemiska statusen i Bällstaån har av Vattenmyndigheten klassificerats som *uppnår ej god samt god exklusive kvicksilver*. Den ekologiska statusen har klassats som *otillfredsställande*. Vattenmyndigheten har fastställt följande miljökvalitetsnormer för Bällstaån:

- god ekologisk status år 2021
- god kemisk ytvattenstatus år 2015 (exklusive kvicksilver)

Även i gällande översiktsplan finns mål avseende att förbättra Bällstaåns vattenkvalitet och förutsättningar för växt- och djurliv samt rekreation. Från nedströms belägna kommuner finns krav på rening samt fördröjning av åns flöde. För att uppnå detta krävs att möjliga och rimliga åtgärder vidtas. Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska inom Bällstaåns avrinningsområde krav på flödesbegränsningar ställas i alla nya detaljplaner. Dagvattnet ska fördröjas på kvartersmark så att maximal avrinning inte överstiger 40 l/s*ha vid regn med intensiteten 135 l/s*ha (dimensionerande två-årsregn). Vidare gäller enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering att dagvatten ska tas omhand lokalt inne på kvartersmark, vid bygglovsprövning inom befintliga planområden får ändringarna av markanvändningen inte innebära att dagvatten leds ut på gator eller in till andra fastigheter samt att krav på rening av dagvatten ska ställas vid all nyexploatering samt större ombyggnation utifrån recipientens behov.

Befintlig bebyggelse

Delområde 1: Området utgörs av en gårdsmiljö som på tre sidor är omgiven av fem flerbostadshus i 9 våningar. Dessa skivhus är byggda under 1960-talet i en typisk funktionalistisk stil. Byggnaderna har ljus puts på långsidorna och gult tegel i gavlarna.

Delområde 2: Området utgörs av markparkeringar till centrum som i öst och väst är omgivna av flerbostadshus i 5-8 våningar (brf Allmogen) byggda i slutet av 1970-talet. Byggnaderna har tegelfasad med bottenvåningar i mörkrött och övervåningar i gult. Gavlarna och de östvända fasaderna har även inslag av trä i faluröd färg. Det finns ett grovsoprum samt en transformatorstation längs allén i områdets nordvästra hörn.

Delområde 3: Inom området finns två punkthus i 11 våningar som är byggda under 1960-talet. Byggnaderna har ljus putsad fasad. Mellan punkthusen ligger idag en terrassbyggnad som innehåller cykel- och moped garage.

Stadsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till Jakobsbergs centrum och karaktäriseras bland annat av storskaliga skiv- och punkthus i en modernistisk stil med stora gårdar och parkeringsytor (bild 8).



Bild 7. Antal våningar för befintlig bebyggelse inom och kring planområdet.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet korsas av flera cykelstråk som leder till Jakobsberg centrum. Gång och cykelvägen vid poppelallén och gc-vägen längs Folkungavägen är viktiga gc-stråk i öst-västlig riktning. Dessa stråk förbinder Jakobsbergs centrum, pendeltågstation och bussterminal med Jakobsbergs sjukhus, bostäderna vid Birgittavägen och Engelbrektsvägen samt Barkarbys handelsområde (bild 8).

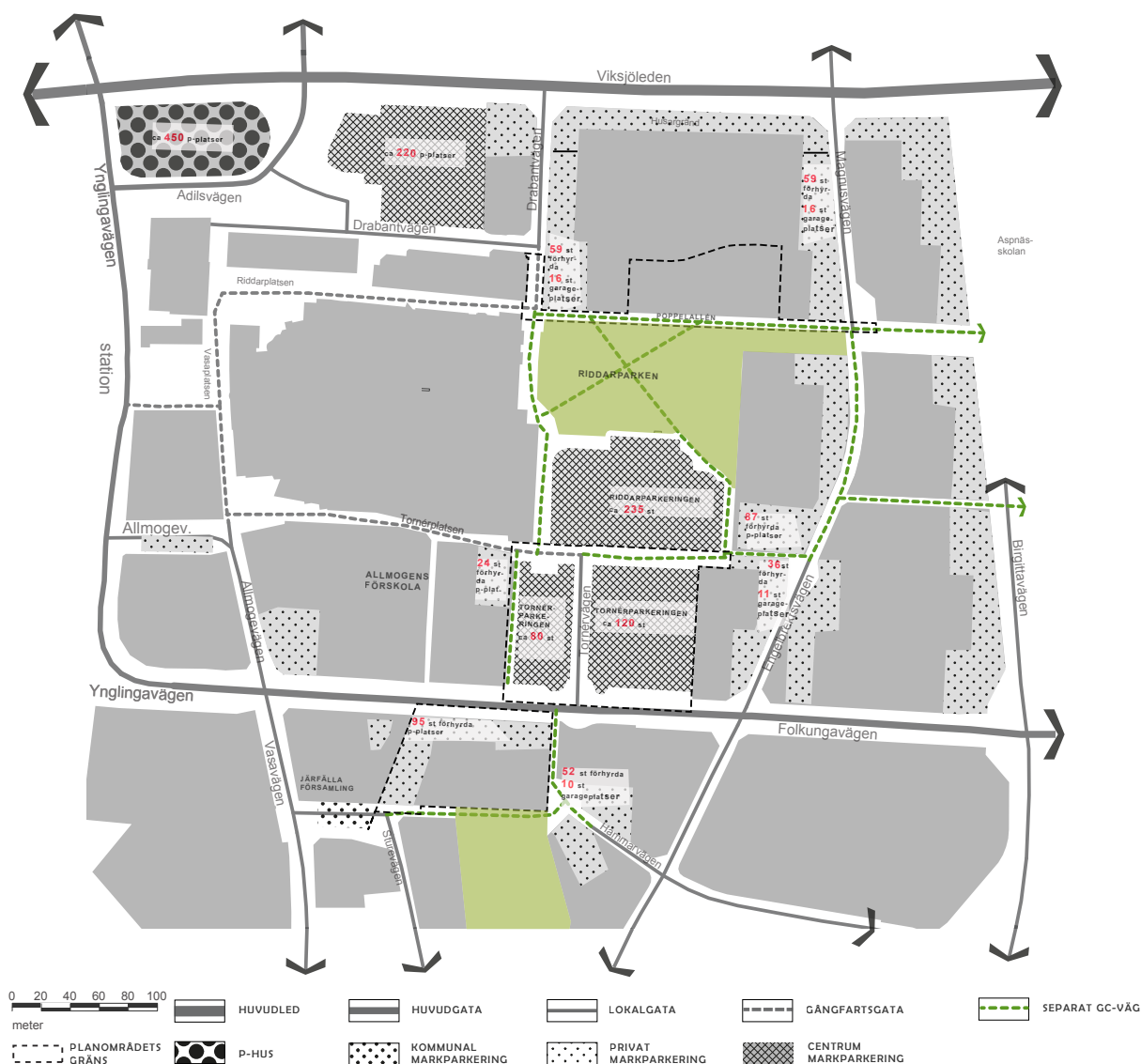


Bild 8. Befintligt gatu- och gc-nät inom Jakobsberg centrum samt parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt vad gäller kollektivtrafik. Inom ca 500 m ligger Jakobsbergs pendeltågstation samt bussterminal med ett flertal busslinjer som förbinder kommunens olika delar med varandra och med andra kommuner. Det finns en busshållplats på Tornerparkeringen vid Riddarparken som trafikeras av närtrafiklinjen 953 Jakobsberg- Söderhöjden. Vidare ligger en busshållplats norr om delområde 3 längs Folkungavägen som trafikeras av ringlinjen 544 Jakobsberg station-Söderhöjden-Jakobsberg station och närtrafiklinjen 953.

Biltrafik

Delområde 1 har idag ingen angöring för bil. Flerbostadshusen på fastigheterna Jakobsberg 2:1901,1902 och 1903 nås med bil via Magnusvägen och Drabantvägen. Delområde 2 angörs med bil från Folkungavägen via Tornervägen som ligger på privat mark. Delområde 3 nås med bil via Sturevägen.

Parkeringar

Bild 8 visar befintliga parkeringsplatser (markparkering och parkering i garage) inom och kring planområdet.

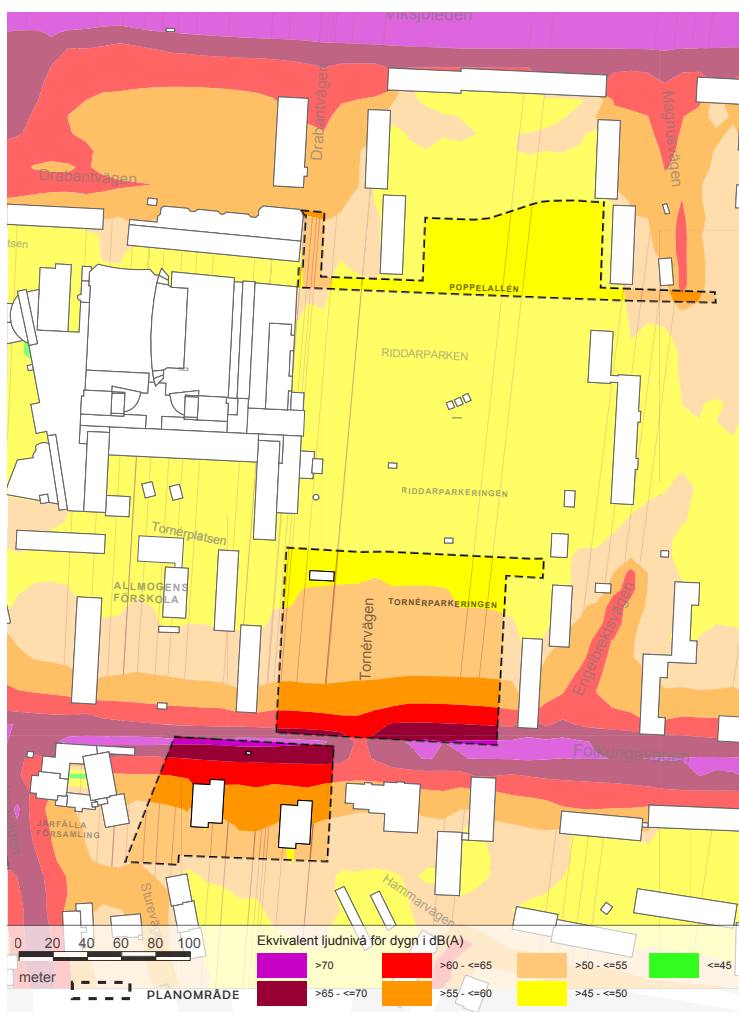


Bild 9. Ekvivalenta bullernivåer i dagsläget (2010).

Störningar och risker

Buller

Störningar i form av trafikbuller uppstår huvudsakligen från Viksjöleden, Folkungavägen, Tornervägen, Vasavägen men även från E18. En stor del av delområde 3 och delar av delområde 2 (längs Folkungavägen) utsätts för bullernivåer på mellan 55-65 dB, som överstiger rekommenderade riktvärden. Bullernivåerna inom delområde 1 är idag ganska låga. Fördjupade bullerutredningar har genomförts av Tyréns, Trivector och Acad. Resultatet av dessa redovisas i kapitel 3 - planförslaget.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 120 meter från Viksjöleden som är en sekundär transportled för farligt gods. En riskutredning bedöms inte behöva göras för området då området mellan Viksjöleden och planområdet redan är bebyggt.



3. Planförslaget

3-1. Planförslaget för delområde 1

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör byggande av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med sammanlagt ca 135 lägenheter (preliminärt 95 st 1 ROK, 15 st 2 ROK och 25 st 3ROK) samt en förskola i bottenvåningen. Komplementbyggnader (t.ex. förråd, tvättstuga) får byggas på gård ovan garage (kryssmark inom planområdet) med en största byggnadsarea på 100 kvm och en totalhöjd på 4,5 meter.

Utformningssprinciper

Planen möjliggör fyra sammanhängande byggnadskroppar i 6-8 våningar mot Riddarparken samt en lägre länga i 4 våningar i nord-sydlig riktning som vetter mot lamellhuset på planområdets östra del. På västra delen av fastigheten möjliggörs en envåningsbyggnad sammankopplad med den längre sammanhängande delen (bild 11).

Den sammanhängande volymen placeras strax norr om den befintliga poppelallén som enligt planen omvandlas till en gårdsgata. Byggnadernas placering skapar två breda öppningar mellan den nya och den befintliga bebyggelsen. Detta möjliggör både fysisk och visuell kontakt mellan park, gata och innergård. I mitten av den nya byggnadsvolymen regleras även en portik som kan fungera som smitväg mellan gård och gata. En ytterligare öppning mellan fyravåningshuset på den östra sidan och gatuhuset möjliggör också en entré till gården.

Entréplanet kan innefatta exempelvis förskola, cykelparkering, tvättstuga, återvinning samt lokaler/bokaler, och uppförs så genomsiktligt som möjligt. Den sammanhängande byggnadsvolymen är tänkt att uppföras som fyra separata byggnader med olika fasadmateriell och/eller fasadkulörer. Detta bryter ner skalan, tillför variation i stadsrummet samt förstärker känslan av flera hus. Tanken är att förslaget ska föra tankarna till kvartersstaden, med hus av olika våningshöjder och levande bottenvåningar som byggs under olika tidsperioder.

Byggnaderna ska uppföras med sadeltak med 45 graders vinkel. På vindsplanet placeras förråd, fläkttrum och eventuellt bostäder. Taket till det föreslagna fyravåningshuset kommer att synas från de högre belägna lägenheterna och kan utformas som sedumtak på de täta delarna. Taket över entrépassagen täcks med ljusgenomsläppligt material.

Landskapsbild/stadsbild

Föreslagen bebyggelse längs poppelallén bildar ett nytt ansikte mot Riddarparken och skapar en tydligare kant på parkens norra sida. Den nya bebyggelsen med variation i färg, material och taklandskap skapar en bra kontrast mot den befintliga storskaliga bostadsbebyggelsen. Planförslaget skapar ett tydligare gaturum vid poppelallén. En aktiv bottenvåning med bostäder och förskola gör att den nya gatan kan bli mer levande.

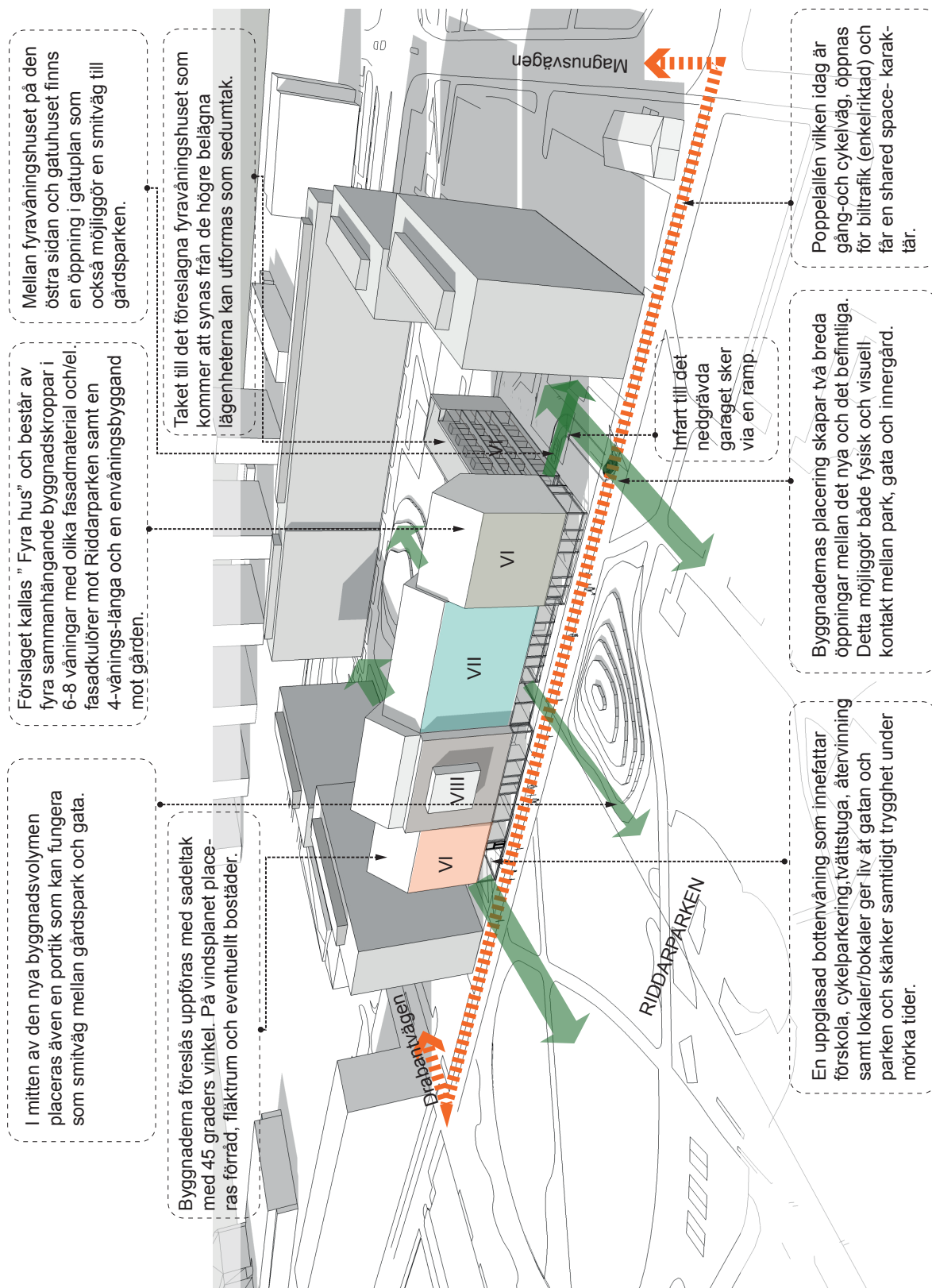


Bild 10. Planförslag för delområde 1: Gestaltungsprinciper (ORIGO Arkitekter) .



Perspektiv från norr



Gatuvy från sydöst (Riddarparken)

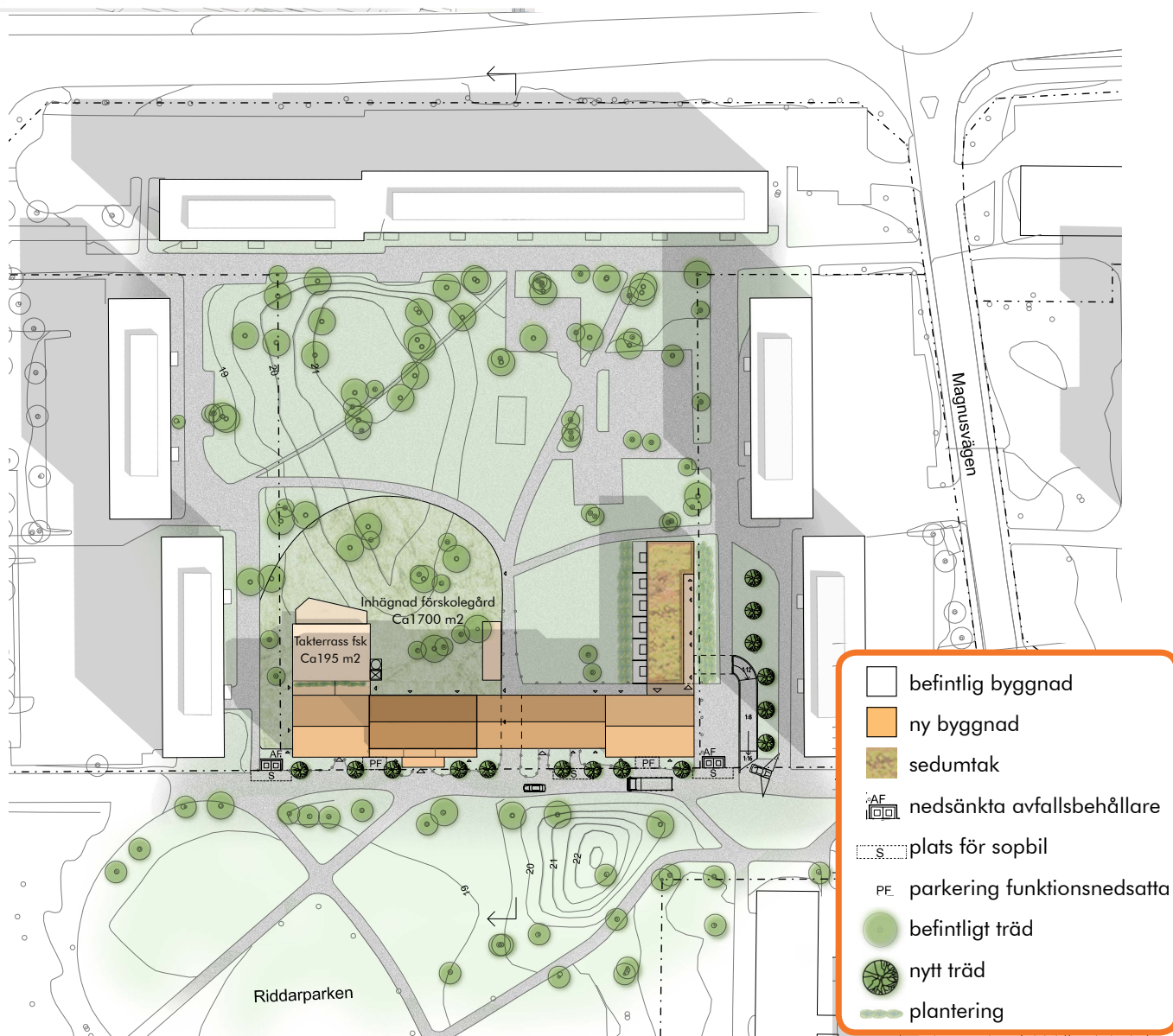


Bild 11. Planförslag för delområde 1: Situationsplan (ORIGO Arkitekter) .



Friytor

Uteplatser

Placeringen av byggnadsvolymerna möjliggör bevarandet av i princip hela den uppväxta delen av gården inklusive befintliga passager/gångstråk. De nya byggnadsvolymerna kommer att bidra till att skapa en mer definierad gård. Den befintliga bollplanen försvinner för att möjliggöra de föreslagna byggnaderna.

Samtliga lägenheter över bottenvåningen ges möjlighet att få en uteplats i form av balkonger mot söder eller väst. Lägenheterna i bottenvåningen i fyrvåningshuset får uteplatser på gården.

En del av innergården är avsatt för förskolan att nyttja dagtid. Den yta som är avsatt för förskolan kommer att vara omgiven av stängsel. De boende ska vid tider då förskolan inte är öppen kunna använda gården. Förskolegården kompletteras även med utemiljö, om cirka 200 kvm, på takterrass ovan delar av förskolan.

Gator och trafik

Biltrafik

För att kunna angöra den föreslagna bebyggelsen med bil (person- och servicebilar) föreslås den befintliga gc-vägen vid allén (poppelallén) göras om till gårdsgata. Gårdsgatan sträcker sig från Magnusvägen till Drabantvägen. Infart till parkeringsgarage sker från gårdsgatan men förutom det tillåts inga infarter till de nya husen från gårdsgatan. Gårdsgatan är tänkt att bli dubbelriktad fram till garagerampen och enkelriktad från rampen till Drabantvägen. Gatan som är ca 7 meter bred ska utformas som en shared space vilket innebär att fotgängare, cyklister och bilister vistas på ytan på samma villkor. På en gårdsgata ska bilar och andra fordon köra i gångfart, det vill säga 7- 8 km/timme och parkering är tillåtet bara på särskilda parkeringsplatser.

Gatan bedöms huvudsakligen användas av de boende i tillkommande bostäder. Hämtning och lämning till förskola sker från Drabantvägen.

Parkeringar

I samråd med kommunens bygg- och miljöförvaltning har avsteg från Järfällas parkeringsnorm gjorts för ettor som kan användas som student- eller ungdomsboende i planområdet. P-normen för ettor har sänkts från 0,6 till 0,3. Motiveringen är att det saknas information om p-normer för studentlägenheter och att planområdet ligger centralt med närhet till väl fungerande kollektivtrafik. Enligt parkeringsnormen (utan avsteg) behövs sammanlagt ca 95 p-platser. Med avsteg för ettor behövs sammanlagt ca 60 platser (inklusive 2,5 platser för förskolan) för den nya bebyggelsen i delområde 1.

Parkering ordnas i p-garage under de nya byggnaderna. Parkeringsgaraget på ca 2000 m² har plats för 65 p-platser inklusive två parkeringsplatser för funktionshindrade (PF-platser). JHAB har utöver detta 14 p-platser vid Viksjöleden/Drabantvägen att hyra ut. Detta ger sammanlagt 79 p-platser, vilket är 19 p-platser mer än vad parkeringsnormen med avsteg för ettor anger. Besöksparkering för funktionsnedsatta ordnas på kvartersmark längs gårdsgatan framför de nya byggnaderna.

Parkeringsnormen för cykel i Järfälla kommun är 2,5 per lägenhet. Byggherren uppskattar en nyproduktion på 135 lägenheter vilket med gällande parkeringsnorm innebär 337,5 p-platser för cykel. 304 parkeringsplatser för cykel planeras i byggnadens entréplan. Resterande 34 platser ordnas utomhus på tomtmark.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den föreslagna bebyggelsen kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som idag ligger i Magnusvägen och Drabantvägen (bild13).

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts av Tyréns (2015-03-05) för delområde 1. Resultaten visar att avrinningen från området ökar från 18 till 46 l/s (med ca 28 l/s) efter omdaning (beräknat för ett 10-årsregn utan LOD). Detta beror på att gröna ytor kommer att ersättas med byggnader. Utredningen föreslår två LOD-åtgärder för att området ska kunna klara avrinningskravet: nedgrävda dagvattenkassetter och öppna infiltrationsdiken/svackdiken. Bild 12 visar ett förslag på placering av magasin samt svackdiken.

För att utnyttja innergårdens potential för LOD-åtgärder fullt ut rekommenderas att låta så stor takyta som möjligt luta mot innergården och ansluta dessa ytor till någon form av infiltrationsanläggning. Området består i nuläget främst av grönytor, vilka generellt ger en låg föroreningsbelastning till dagvattnet. Omdaning av fastigheten kommer att innebära att innergården sluts och således blir området mer instängt än tidigare. Detta kräver en noga planerad höjdsättning för att inte riskera att avrinning stängs inne på området, eller att vatten riskerar att ansamlas runt de nya husen.



Bild 12. Delområde 1 efter omdaning med förslag till LOD på innergård (bearbetad skiss från Järfällahus och ORIGO Arkitekter). Takvatten kan exempelvis fördröjas och infiltreras i en eller flera dagvattenkassetter nedgrävda på innergården (blå rektanglar) eller i öppna infiltrationsdiken (ljusblå linje). Blå linjer visar schematisk placering av befintliga dagvattenledningar (Tyréns AB).

Området lutar i nuläget söderut, mot Riddarparken och därmed kommer nuvarande ytliga vattenvägar troligen hindras efter det att de nya byggnaderna har uppförts. Det rekommenderas därför att noga planera områdets höjdsättning och skapa nya förutsättningar för vattnet att ytledes rinna ut från området vid extrema regn och/eller skapa lokala lågpunkter i de centrala delarna av innergården så att vattnet kan infiltrera i den moränjord som finns i innergårdens centrala delar.

I övrigt ska dagvattenhanteringen ske i enlighet med dagvattenutredningen som i sin helhet bifogas planhandlingarna (bilaga 5).

El/Bredband

Planområdet ansluts till befintligt el- och fibernät längs poppelallén.

Energiförsörjning

Den föreslagna bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärmenätet i kvarteret. Fjärrvärmenätet ägs av EON.



Bild 13. Ledningskarta över planområdet (Järfälla kommun).

Avfallshantering

Avfallshantering sker dels genom ett soprum/återvinningsrum i byggnadens bottenvåning längs gårdsgatan och dels via två underjordiska behållare som placeras på de två öppningarna, i väster och öster, mot gården (bild 11). Placeringarna uppfyller kommunens tillgänglighetskrav för både boende och sopfordon.



3-2. Planförslaget för delområde 2

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att två bostadskvarter om tillsammans ca 400 lägenheter (preliminärt 100 st 1 ROK, 200 st 2 ROK, 100 st 3 - 4 ROK) kan byggas på en av de befintliga parkeringsytorna tillhörande Jakobsbergs Centrum norr om Folkungavägen. Bebyggelsen kan variera mellan sex och nio våningar. Bottenvåningarna får innehålla garage, bostadskomplement samt lokaler för verksamheter. Komplementbyggnader får byggas på gård ovan garage (prick- och ringmark inom planområdet) med en största byggnadsarea på 50 kvm och en totalhöjd på 4,5 meter.

Utformningssprinciper

Den föreslagna bebyggelsen bildar en kvartersstruktur med två slutna kvarter med parkering under gårdarna som lyfts upp en våning från gatan. Bebyggelsen trappar upp mot norr från sex-åtta våningar mot Folkungavägen till sex-nio våningar mot Tornerparkeringen.

Husen gestaltas i huvudsak som putsade byggnadskroppar där olika putskulörer och material hjälper till att bryta ned de större volymerna i mindre delar. Med smärre inslag av tegel eller klinker i socklarna skapas en rikare upplevelse av arkitekturen, samtidigt som byggnaderna blir robustare och mindre känsliga för slitage. Mindre lokaler placeras i strategiska hushörn och markerar var infarten till centrum ligger. Mot omgivande gator utförs balkongerna indragna, medan de mot gårdarna är utanpåliggande. Balkongerna föreslås utformas med träskivor alt. träpanel på de indragna balkongerna.

Genom höga portiker skapas kontakt och gen förbindelse för de boende mellan gata och gård. Portiker markerar bostadsentréerna mot gatan, och markeras tydligt i fasad och utformas inbjudande. Portikerna blir två våningar höga mot gatan och en våning mot gården.

Landskapsbild/stadsbild

Jakobsbergs Centrum präglas till stora delar av storskalig bebyggelse med skivhus ställda i ett ortogonalt mönster. Idén med de nya bostadskvarteren, är att föra in en mer stadsmässig kvartersstruktur, med tydligare gränser mellan det offentliga gaturummet och de mer halvprivata gårdsrummen. Dessa kvarter visar också en vidare inriktning för kompletteringar med bostäder i de centrala delarna av Jakobsberg.

Friytor

Uteplatser

De två upphöjda gårdarna med planterbart bjälklag kommer att rymma såväl uteplatser som närlek, miljöhus, cykelparkeringar mm. Balkongerna mot gården utgörs delvis av en fördjupad loftgång som ger utrymme för uteplatser och odling för de boende.



Bild 14. Planförslaget för delområde 2: situationsplan och illustrationsbild (BAU).

Gator och trafik

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram för planområdet (WSP 2015-02-13) i syftet att beskriva befintliga och framtida trafikflöden inom planområdet i samband med planförslaget (se bilaga 11). Enligt utredningen påverkas trafikflödet efter exploatering med upp till 1000 fordonsrörelser under ett dygn på omkringliggande vägnät. Under maxtimmen på eftermiddagen beräknas ökningen vara 150 fordonsrörelser som högst. Denna trafikökning kan leda till köbildning vid vägar som redan är högt belastade, t.ex. Unionsvägen, Viksjöleden och Folkungavägen. På Tornérvägen kan exploateringen generera upp till dubbel mängd trafik d.v.s. 2280-2780 fordonsrörelser/dygn. För att reducera påverkan på övriga vägnätet rekommenderas att det planeras för cykelparkering, bilpool och andra mobilitetsåtgärder som kan bidra till ett minskat bilanvändande.

Parkeringsplatsens matargata får en funktion som in/utfartsgata vilket är ett av de alternativa lösningar som trafikutredningen föreslår för att lösa in- och utfart till parkering. Det bidrar till att befintlig infrastruktur kan utnyttjas samt att det befintliga cykelstråket, ofredat från biltrafik, och allén kan bevaras. För att komma till garageinfarterna behöver dock gång- och cykelstråket korsas men det är en enklare utformning än att dela körytor vilket trafikutredningens andra alternativ föreslår.

Tornérvägen som bildar infart till Jakobsbergs Centrum och de nya bostäderna flyttas så att den ligger centralt i området. Befintlig cirkulationsplats tas bort och vid den nya korsningspunkten skapas en trevägskorsning. Kapaciteten i trevägskorsningen bedöms vara tillräcklig även vid framtida trafiktillskott. Tornérvägen övergår till att bli en kommunal gata. Gatan blir 18 meter bred med kantstensparkering varvat med trädplantering på den östra sidan. En dubbelriktad gc-väg ryms inom gaturummet enligt den föreslagna sektionen (bild 15).

Öster och väster om kvarteren placeras angöringsgator med kantstensparkering på kvartersmark för bostäderna. Gatorna föreslås bli enkelriktade med infart dels från Folkungavägen och dels från Tornérparkeringen (bild 14). Del av angöringsgatan i väster, mellan Tornérparkeringen och befintlig parkering på fastigheten Jakobsberg 2:1940, kommer vara dubbelriktad (bild 16).

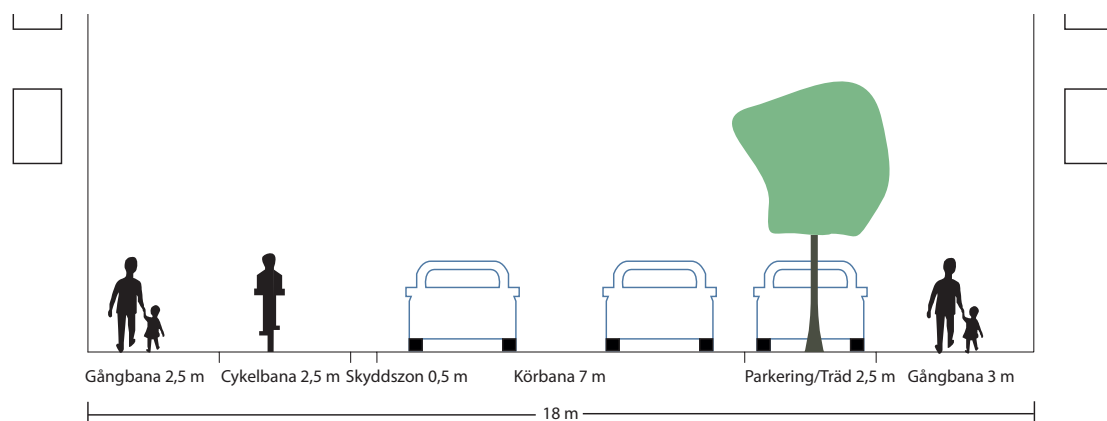


Bild 15. Förslag för gatusektion till Tornérvägen.

Parkeringar

Parkering för tillkommande bostäder ordnas i garage under bostadshusen och gårdarna samt längs angöringsgatorna i öster och väster. I garagen, som är ca 1 meter under marknivå, ryms ca 200 bilplatser och på angöringsgatorna ryms ca 13 kantstensparkeringar, vilket tillsammans ger ca 210 bilplatser. Det överensstämmer med kommunens parkeringsnorm (med avsteg för ettor). Enligt den behövs sammanlagt ca 210 p-platser för de planerade bostäderna.

Parkeringsnormen för cykel i Järfälla kommun är 2,5 per lägenhet. Byggherren uppskattar en nyproduktion på 400 lägenheter vilket med gällande parkeringsnorm innebär 1000 p-platser för cykel. Cykelparkering ordnas dels i garagen och dels på gårdarna.



Bild 16. Angöringsgata i väster.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den föreslagna bebyggelsen kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som idag ligger längs Folkungavägen.

Dagvattenhantering

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2015-12-02) för delområde 2. Resultaten visar att den totala avrinningen från kvarteren kommer att vara den samma efter omdaningen (utan LOD). Detta beror främst på att de hårdgjorda asfaltsytorna till stor del ersätts av nya hårdgjorda ytor som tak och nya lokalgator efter omdaning. En minskad andel trafikerade ytor kommer dock att bidra till mindre föroreningsbelastning från fastigheten till recepiënten Bällstaån.

Området planeras ha två garage (underbyggd gård), ett under respektive kvarter. På grund av detta presenteras bara LOD-lösningar för de ytor inom kvarteren som inte är underbyggda (bild 17). De förslag på LOD som presenteras består av magasin i garagen för fördröjning av avrinning från tak som lutar in mot innergårdarna, magasin i angöringsgatorna för avrinning från angöringsgatorna samt tak som lutar mot angöringsgatorna och ett magasin för takavrinning mot Folkungavägen för ett av kvarteren. Om magasin för avrinning från alla de ytor som presenterats fördröjs uppnås ca 60 % reduktion av områdets avrinning vid ett 2-årsregn. Områdets totala avrinning blir då ca 36 l/s (38 l/s*ha) om utflöde från magasinerna inte räknas med.

Det anses möjligt att uppnå kommunens flödeskrav på 40 l/s*ha med föreslagna LOD-åtgärder. Detta innebär dock att avtappningen från magasinerna blir relativt låg sett till utflöde per magasin. Som förslag har magasinerna beräknats med en avtappning på 1 l/s *ha vilket ger ett totalt utflöde från området på 41 l/s (44 l/s*ha) vid ett 2-årsregn. Skillnaden mellan beräkningarna och kommunens riktlinjer ligger dock inom felmarginerna. För att säkerställa att man uppnår kommunens krav på 40 l/s*ha vilket motsvarar en avrinning på 38 l/s för området, föreslås att det anläggs mindre gröna stråk eller planteringar utmed husfasaderna eller att andelen gröna ytor på innergårdarna ökas något.



Bild 17. Illustration av placering av magasin samt anslutningar till dagvattenledning.

Magasinens storlek samt anslutning till ledningsnät visas schematiskt.

El/Bredband

Planområdet ansluts till befintligt el- och fibernät.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt el- och fjärrvärmenät som ägs av EON. En fjärrvärmeledning samt en elledning går genom planområdets västra del samt en elledning längs den befintliga gc-vägen väster om planområdet. Planförslaget innebär att ledningarna flyttas och förläggs under Tornervägen som blir kommunal gata. Planförslaget kräver att den befintliga transformatorstationen i planområdets nordvästra hörn flyttas och förläggs längs med infarten till centrumets garage.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker via fyra sopkassuner med underjordiska behållare som placeras på angöringsgatorna öster och väster om planområdet. Placeringarna uppfyller kommunens tillgänglighetskrav för både boende och sopfordon.

Det befintliga grovsophuset som idag ligger på kommunal mark (bredvid transformatorstationen) och används av centrum.



3-3. Planförslaget för delområde 3

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att fastigheterna Jakobsberg 2:1992 och 2:224 som idag ägs av Skandia fastigheter, tidigare Diligentia, kan bebyggas med tre bostadshus i 3 - 8 våningar. Den nya bebyggelsen som byggs på befintliga parkeringsytor inom planområdet, kan innehålla ca 108 lägenheter (preliminärt 64 st 1 ROK, 22 st 2 ROK och 22 st 3 - 4 ROK). Bottenvåningen mot Folkungavägen får innehållas bostadskomplement samt lokaler för verksamheter. Komplementbyggnader får byggas på gård ovan garage (prick- och ringmark inom planområdet) samt gård mellan befintliga punkthus (kryssmark inom planområdet) med en största byggnadsarea på 50 kvm och en totalhöjd på 4,5 meter.

Utformningssprinciper

Bostäder på 6-8 våningar placeras längs Folkungavägen åt norr. Kvarteret har samma fasadliv som kyrkans komplementbyggnader längs vägen. Kvarteret skapar ett tydligt stadsrum samt en stadsmässighet längs Folkungavägen och samspelar med den utveckling som planeras ske på andra sidan mot centrum. I sockel mot Folkungavägen möjliggörs butikslägen. Fasader mot söder vetter mot gavelpartier utan fönster på befintliga hus, med ett avstånd på 6,5 - 11 m.

Åt öster markeras parkstråket från centrum till parken i söder med en bearbetad sockel i korsningen Folkungavägen och parkstråket. Åt väster placeras lägre hus som förtydligar gårdsrum mot befintligt hus. Husen markerar även ett nytt gångstråk i Sturegatans förlängning. Husen är tänkta att ha varierade antal våningar, takformer samt fasadmateriäl. Teknikutrymmen placeras i källarutrymme eller bottenvåning. Fläktrum placeras i lågdel i varje husvolym (bild 18).

Landskapsbild/stadsbild

Förtätningen av kvarteret leder till ett tydligt gaturum mot norr (Folkungavägen), väster och söder (Sturevägen). Den nya bebyggelsen med variation i hushöjder och färg på fasader skapar en bra kontrast mot befintliga punkthus på fastigheten.

Friytor

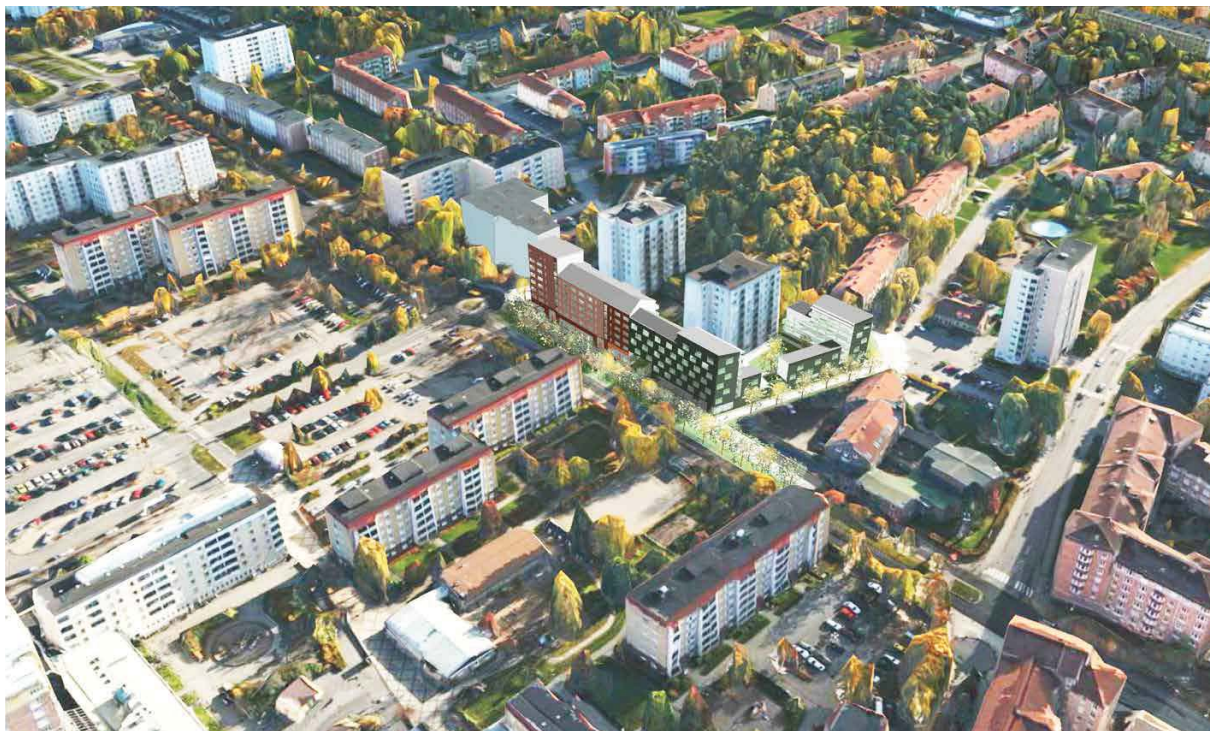
Uteplatser

Föreslagna hus ramar in kvarteret mot norr och väster och skapar två små gemensamma gårdar som kan inrymma vistelseplatser för befintliga och tillkommande boende. Liksom för delområde 2 utgörs balkongerna mot gården i de låga husen (som innehåller ungdom/studentboende) delvis av en fördjupad loftgång som ger utrymme för uteplatser och odling.

Gator och trafik

Biltrafik

All angöring med bil för nya och befintliga hus sker via Folkungavägen, Sturevägen och en ny angöringsgata/ infart som ordnas från vändplanen på Hammarvägen till innergården. För att underlätta angöringen via Folkungavägen, kommer gatans södra körfält att smalnas av och 8 - 10 parkeringsfickor samt en lastningsplats för sopfordon ordnas.



Förslag bostäder. Axonometri åt Syd-öst längs Folkungavägen

JÄRFÄLLA 2.1000, 2.1002, 2.224 Järfälla



Bild 18. Planförslag för delområde 3: sektioner och illustrationer (Krook & Tjäder).

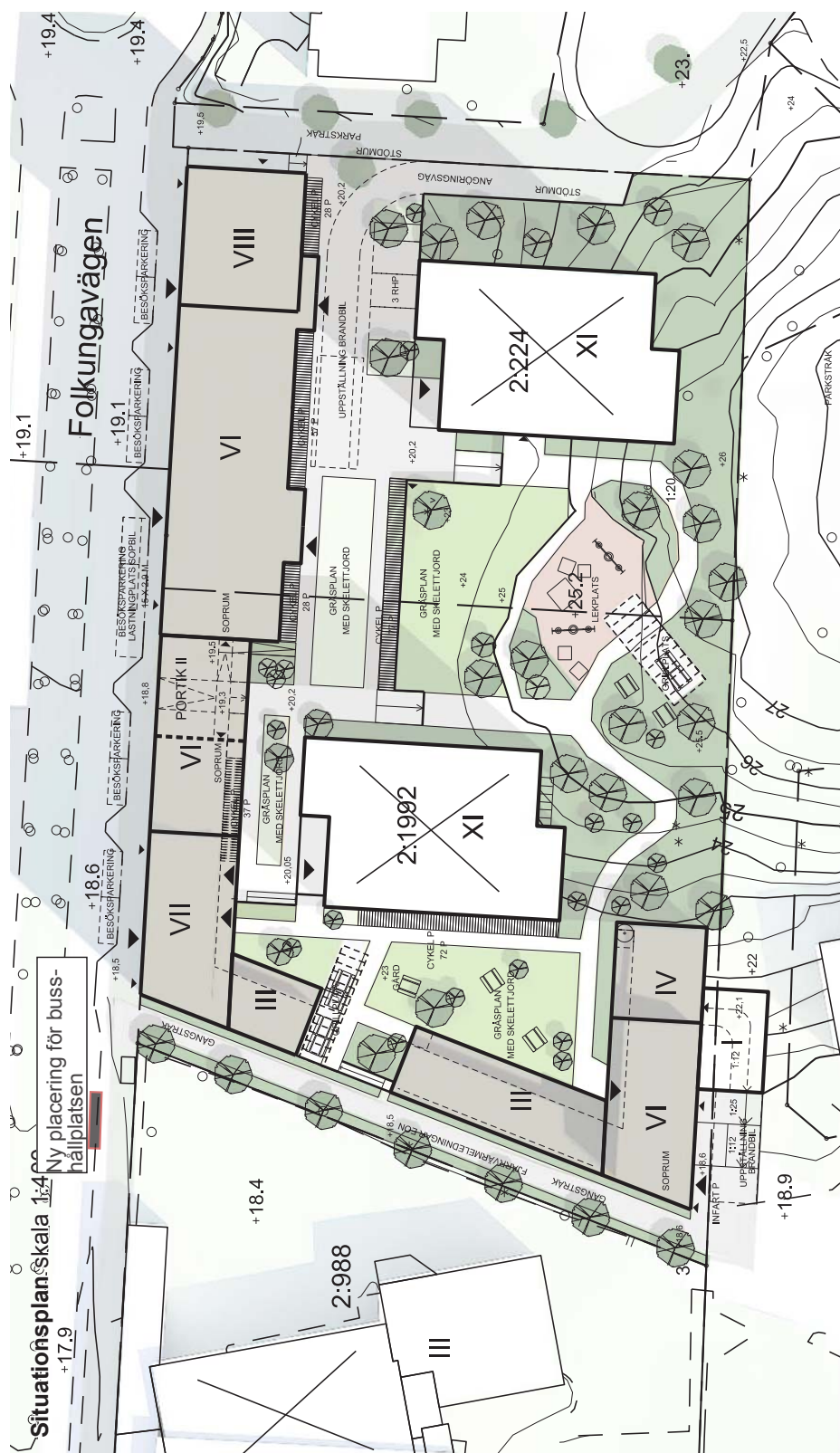


Bild 19. Planförslag för delområde 3: situationsplan, (Krook & Tjäder).



Den befintliga busshållplatsen på Folkungavägen, som idag ligger vid fastighetsgränsen, flyttas längre västerut vid kyrkan (bild 19). En ny gång- och cykelväg på ca 4 meters bredd föreslås anläggas väster om delområdet vid fastighetsgränsen mot kyrkan (Järfälla församling). Gc-vägen underlättar för barn som bor vid Sturevägen att komma till Allmogens förskola.

Parkeringar, utfarter

Parkering för befintliga och tillkommande bostäder inom planområdet sker huvudsakligen i ett garage i två plan med ca 82 p-platser som skapar en upphöjd gård för hus 2 och 3 (ungdomsbostäderna). Parkeringsgaragetets övre plan ansluter med en tät fasad/källarvägg mot befintligt hus och påverkar ej befintliga lägenheter. Spillvattentunneln som ligger under befintlig bebyggelse från nordväst till söder, har sitt läge på + 9,5m (RH2000) och påverkar ej parkeringen som har sin lägsta plushöjd på + 17,2 m.

För att uppfylla kommunens parkeringsnorm (med avsteg för ettor) kommer det att finnas möjlighet att använda vakanser på Diligentias parkeringar på Hammarvägen. Diligentia planerar dessutom för 3 bilpoolsbilar som bedöms kunna ersätta 12-15 parkeringsplatser. Enligt planen ordnas 2-4 st parkeringsplatser för funktionshindrade på innergården samt i garaget.

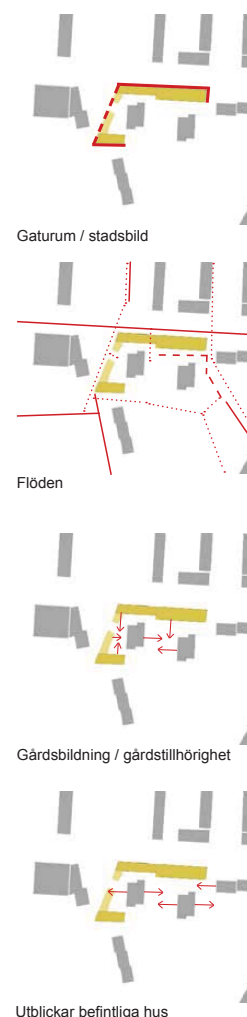
Parkeringsnormen för cykel i Järfälla kommun är 2,5 per lägenhet. Byggherren uppskattar en nyproduktion på 108 lägenheter vilket med gällande parkeringsnorm innebär 270 p-platser för cykel. Cykelparkering sker delvis på gård samt byggnaders garage/förråd (se parkerings PM för delområde 3 i bilaga 12).



Situationsplan skala 1 : 2000

- Gata
- Gångstråk
- - - Angöring

Bild 20. Infrastruktur för planförslag till delområde 3.





Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den föreslagna bebyggelsen i delområde 3 kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som idag ligger längs Folkungavägen samt Sturevägen.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för delområde 3 har tagits fram av Geosigma (2015-03-19) som syftar till att klargöra vilka konsekvenser den avsedda exploateringen kan ha för dagvattenflöden från planområdet och hur detta kan påverka övriga delar av planområdet och dess recipienter. Utredningen syftar också till att bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), genom infiltration eller fördröjning, samt till att dimensionera eventuella erforderliga LOD-anläggningar.

Enligt utredningen ökar dagvattenflödet inom fastigheterna Jakobsberg 2:224 och 2:1992 efter exploateringen från 42,5 l/s till 54 l/s. Utredningen redovisar två LOD-åtgärder för att uppfylla kommunens krav på 40 l/s: Skelettjordar samt ett makadammagasin på ca 37 m³ (bild 21). Enligt utredningen kommer dagvattenflödet att minskas från 54,4 l/s (utan LOD-åtgärder) till 39,4 l/s vid användning av gröna tak.

Schablonhalterna från utredningen indikerar att framför allt de 82 planerade parkeringsplatserna och körbara ytorna för biltrafik i planområdet behöver renas innan det kan kopplas på det kommunala dagvattensystemet. Eftersom merparten av parkeringsplatserna ligger i två garagevåningar där det antas finnas tillräcklig rening och det endast planeras tre parkeringsplatser inom fastigheten som kommer i kontakt med dagvattnet bedöms ytterligare rening inte nödvändig. Viss rening kommer att ske genom de föreslagna lösningsåtgärderna (se dagvattenutredningen för delområde 3 i bilaga 6).

El/Bredband

Planområdet ansluts till befintligt el- och fibernät.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt el- och fjärrvärmenät som ägs av EON. Den befintliga fjärrvärmeledning som idag går genom planområdets västra del kommer att flyttas under den nya planerade gc-vägen.

Avfallshantering

Sopbil har angöring längs Folkungavägen för befintliga punkthus. De nya husen mot Folkungavägen har soprum i portik längs Folkungavägen. Sophantering för det nya huset i väster sker via ett soprum/återvinningsrum i husets bottenvåning med angöring för sopbil från Sturegatan. Placeringarna uppfyller kommunens tillgänglighetskrav för både boende och sopfordon.

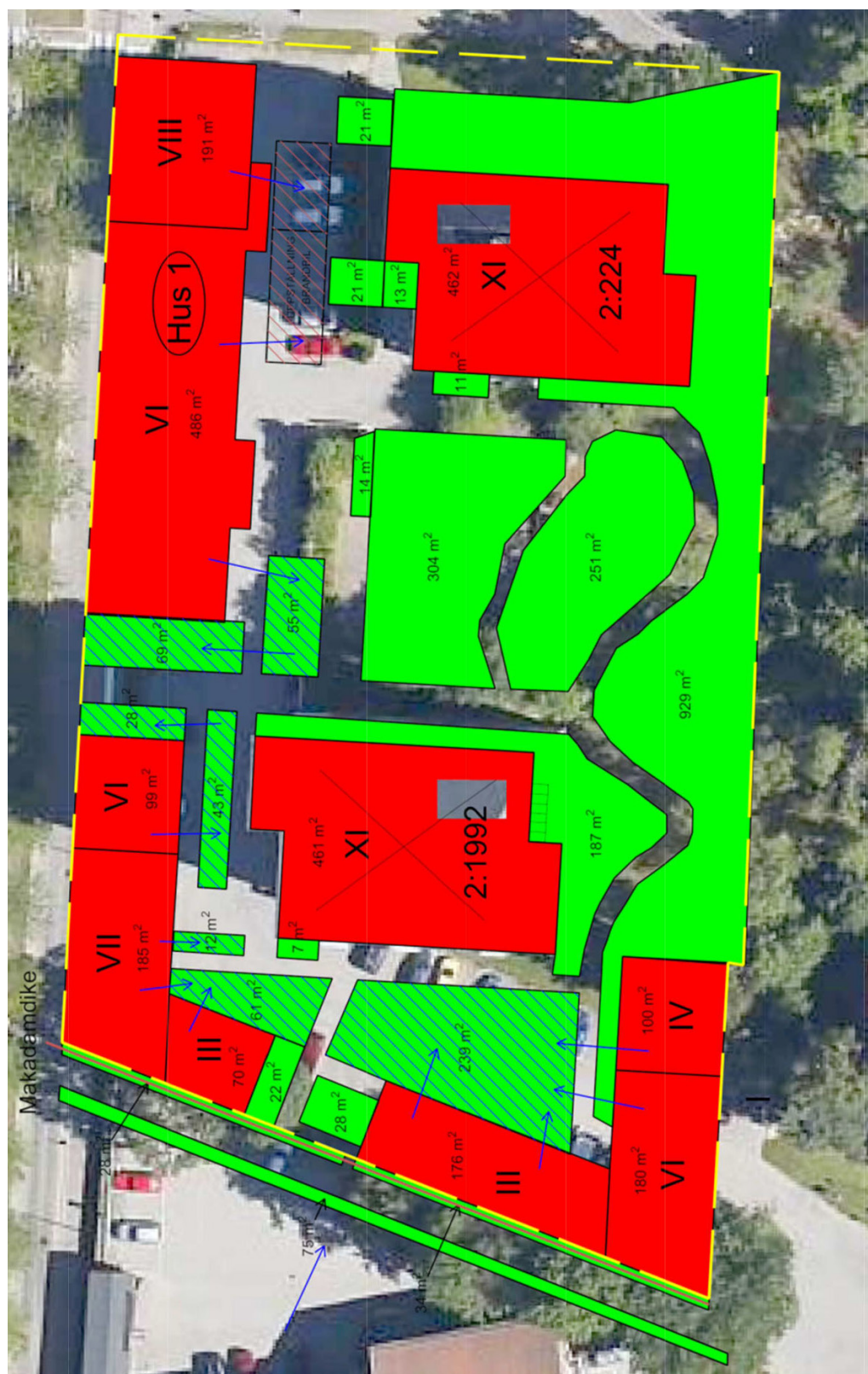


Bild 21 Förslag på dagvattenlösning. Områden som föreslås anläggas med skelettjordar är snedstreckade i blått, makadammagasinet är snedstreckat i brunt, makadamdiket är markerat med en brun linje och förslag på flödesriktningar är markerade med pilar (Geosigma).



4. Konsekvenser

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska göras. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåvekan eller inte. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande **inte** kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagens 4 kapitel 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (se bilaga 1).

Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids. Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att det framförallt är redan ianspråktagen mark som kommer att exploateras och att blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter i ett pendeltågsnära läge är positivt med avseende på klimatpåverkan. Men enligt bedömningen bör följande punkter behandlas/belysas i detaljplanearbetet:

- EUs ramdirektiv för vatten, som säger att god ekologisk och god kemisk status ska uppnås i sjöar och vattendrag. Detta har beaktats genom dagvattenutredningar för samtliga delområden.
- Buller. Detta har beaktats genom bullerutredningar för planområdet.

Störningar och risker

Buller

Tre bullerutredningar har utförts av Acad, Tyréns och Trivector för delområdena 1, 2 och 3 (se bilagor 2-4). Utredningarna syftar till att beräkna ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafiken (år 2030) vid de planerade bostäderna. I bullerutredningarna redovisas också åtgärder som ska vidtas för att de planerade bostäderna ska kunna uppfylla riktvärdena.

Delområde 1: Beräkningarna visar att riktvärden enligt miljö kvalitetsmål för buller kommer klaras för samtliga lägenheter. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad blir som högst 49 dB(A), och den maximala ljudnivån som högst 66 dB(A). På innergården ligger den maximala ljudnivån mellan 50-60 dB(A). Detta innebär att riktvärdena kommer klaras även om trafikmängden fördubblas jämfört med dagens läge (bild 23 och 24).

Delområde 2: Ljudnivån vid fasaderna närmast Folkungavägen och Tornérvägen beräknas år 2030 erhålla nivåer upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå och upp till 80 dBA maximal ljudnivå (bild 23 och 24).

Riksdagens riktvärde för buller är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, samt att minst en balkong/uteplats skall utföras/placeras så att den utsätts för högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Riksdagen anger också att ljudklass C ska klaras, d.v.s. 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus dagtid samt 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor tagit fram en skrift avseende trafikbuller och planering. I denna skrift anges förutom riksdagens riktvärden två avstegsfall.



Avstegsfall A - Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av bostadsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B - Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen.

Då riktvärdena på såväl 55 dBA ekvivalent ljudnivå som 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid fasader mot Folkungavägen och Tornérvägen föreslås avstegsfall B tillämpas för bostäderna. Detta bedöms klaras för samtliga lägenheter med vissa tekniska lösningar för några hörnlägenheter. För dessa lägenheter rekommenderas en delvis inglasad balkong som medför ett eller flera bullerskyddade fönster med högst 55 dBA ekvivalet ljudnivå utanför (se bilaga 3).

Uteplatser måste för att uppfylla riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå, placeras vid bullerskyddad fasad. Om en balkong ändå önskas mot den bullriga sidan, för att exempelvis få tillgång till kvällsol, hindrar inte bullerriktlinjerna att två uteplatser anordnas. Möjlighet finns även att på markplan, i anslutning till byggnadernas innergårdar, anordna en gemensam uteplats som innehåller riktvärdena.

Ljudreflexer från de planerade byggnaderna, samt en trafikökning på Tornérvägen från dagens cirka 1000 fordon per dygn till 2500 fordon per dygn, medför en höjning av ljudnivån i storleksordningen 2 dB-enheter för byggnader söder om planområdet.

Delområde 3: Fasaderna, vid de nya husen, ut mot Folkungavägen och kyrkan har ekvivalenta ljudnivåer vid fasad (frifältsvärde) på 57-65 dBA som överskrider riktvärdena. Inne på gården är ljudnivåerna lägre och riktvärdena uppfylls vid de flesta fasaderna.

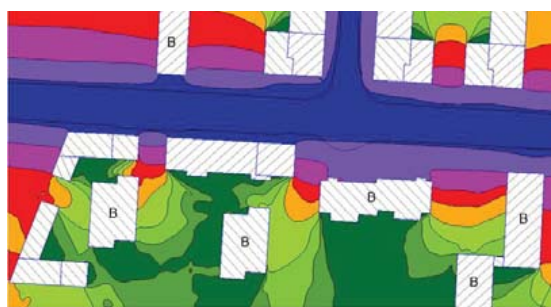
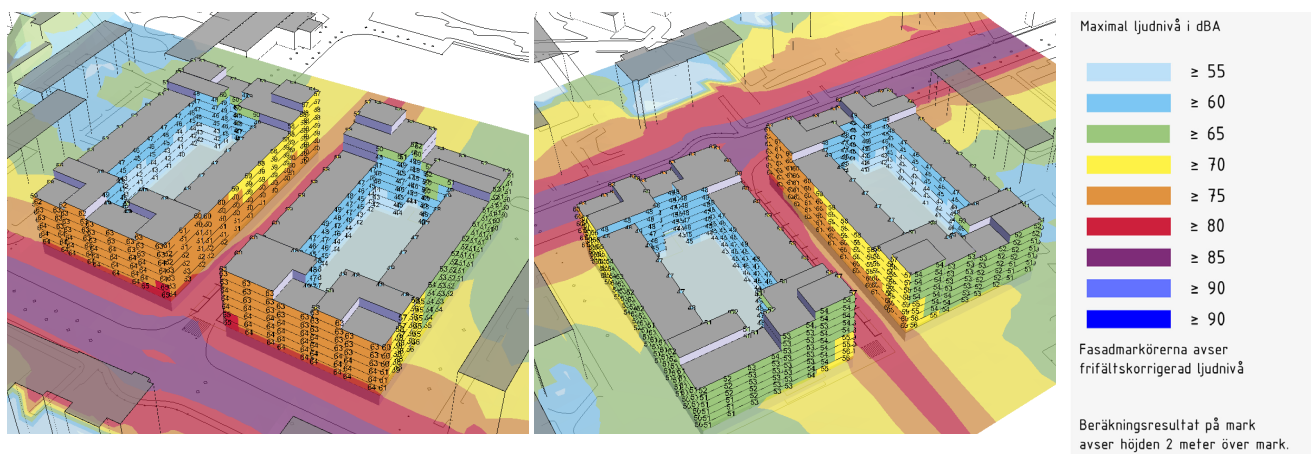
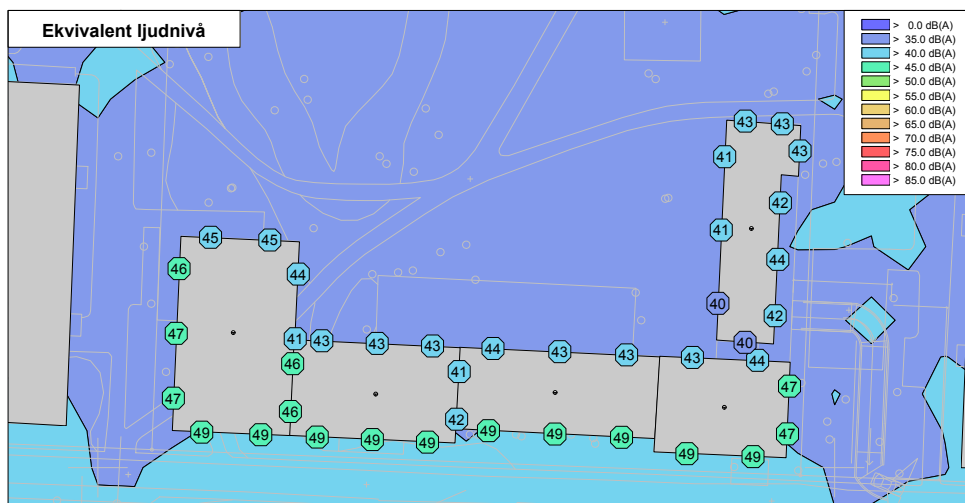
Vid de studerade våningsplanen har alla lägenheter med höga ljudnivåer vid fasaden mot Folkungavägen och kyrkan, tillgång till en tyst sida (< 45 dBA) eller åtminstone en luddämpad sida (< 50 dBA). Ut mot Folkungavägen är de maximala ljudnivåerna höga, ca 84 dBA, men om inga balkonger planeras här finns inget riktvärde att ta hänsyn till. Däremot påverkar de maximala ljudnivåerna hur mycket fasaderna måste dämpa för att man ska klara riktvärdena inomhus.

Längre bort från Folkungavägen och inne på gården är ljudnivåerna lägre och riktvärdet vid ev uteplats/balkong klaras överallt där det är grönt.

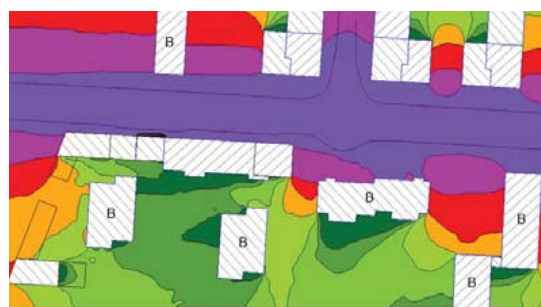
För att klara riktvärdena inomhus i husen längs Folkungavägen med 2030 års trafik krävs att fasaderna har en dämpande förmåga på upp mot 39 dBA vid de värst utsatta fasaderna, för att klara minimikravet enligt ljudklass C. Vid flera fasader beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna utomhus bli över 60 dBA. Detta kan enligt Boverket bli kompenseras genom att fasadernas dämpande förmåga görs så att man klarar ljudklass B inomhus enligt Svensk standard.

De två befintliga tio våningshusen inne på gården, bakom de nyplanerade husen, kommer ur ett bullerperspektiv att få det bättre med de nya husen. Ljudnivåerna minskar vid flera fasader med mer än 10 dBA.

Vid den befintliga byggnaden i öster blir de ekvivalenta ljudnivåerna lägre på den södra fasaden och på delar av den västra fasaden, med den nya bebyggelsen. Vid delar av den norra fasaden blir ljudnivån något högre. De maximala ljudnivåerna blir med den nya bebyggelsen lägre på den södra fasaden medan delar av övriga fasader får något högre nivåer.



Ekvivalent ljudnivå, våning 1, år 2030

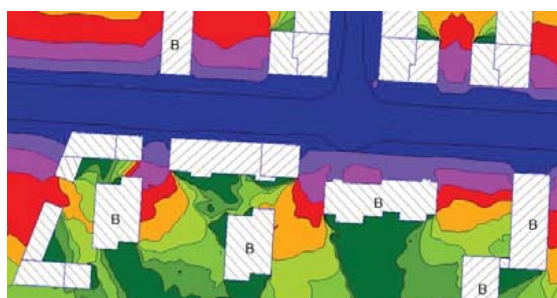
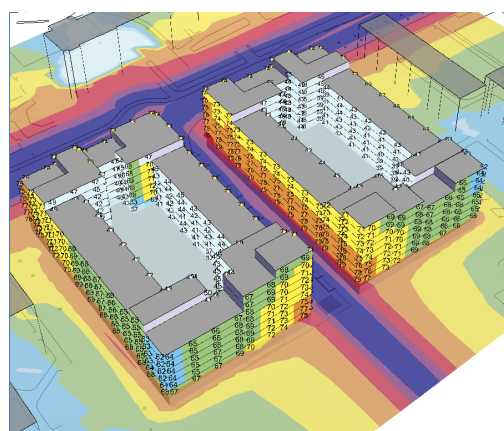
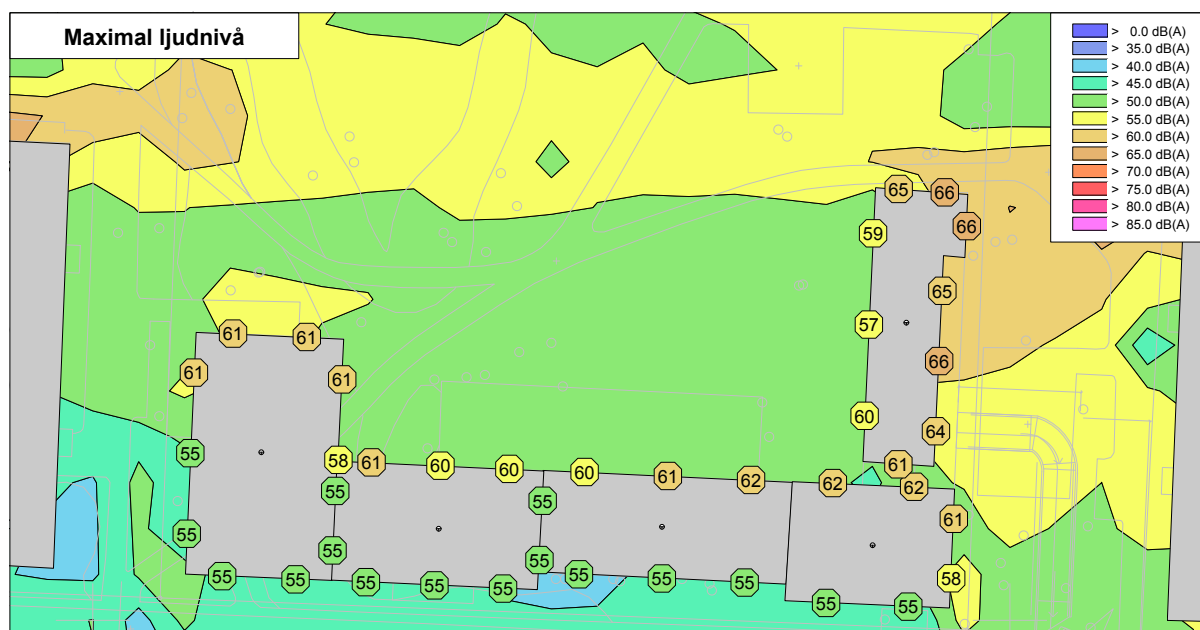


Ekvivalent ljudnivå, våning 5, år 2030

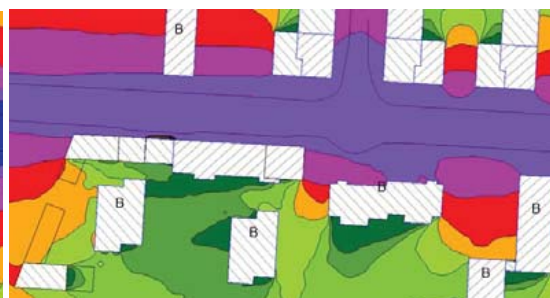
Bild 22. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader och uteplatser i delområden 1-3.

De ljudnivåer som visas i bullerutbrednings-kartorna är beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ljudnivåerna visas geografiskt i 3-dBA-intervall. Ljudnivåerna redovisas som verkligt upplevda ljudnivåer, dvs de ljudnivåer som man får om man gör en mätning på plats. När ljudnivåerna beräknas ingår då både ljudreflexer i andra byggnader och i den bakomliggande studerade byggnaden. Ljudreflexen i den egna byggnaden ger ett tillskott på upp till 3 dBA jämfört med frifältsvärdet, vid fasader ut mot vägen. Vid fasader som är vinklade mot vägen är egenreflexen mindre och vid fasader på "baksidan" av husen finns ingen egenreflex.

Vid jämförelse med riktvärdet på 55 dBA för ekvivalent ljudnivå respektive riktvärdet på 70 dBA för maximal ljudnivå (vid uteplats/balkong) som är frifältsvärde vid fasad ska man då vid de fasader som vetter ut mot vägen dra av 3 dBA från de visade resultaten. Riktvärdet på 55 dBA som frifältsvärde vid fasader ut mot vägen klaras därmed om den verkliga ekvivalenta ljudnivån är upp till 58 dBA (orange). På motsvarande sätt klaras riktvärdet 70 dBA som frifältsvärde vid fasader ut mot vägen om den verkliga maximala ljudnivån är upp till 73 dBA (orange) (se bilaga 4).



Maximal ljudnivå, våning 1, år 2030



Maximal ljudnivå, våning 5, år 2030

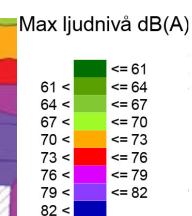


Bild 23. Maximala ljudnivåer vid fasader och uteplatser i delområden 1-3.



Brand och säkerhet

Brandskyddslaget och Briab Brand & Riskingenjörerna har tagit fram två PM som utreder övergripande krav för byggnadstekniska brandskydd enligt BBR inom delområdet 1 och 3 (se bilagor 13-14).

Delområde 1: Byggnaderna från hussidan som vetter mot gårdsgatan är tillgängliga för räddningsfordon. Uppställningsplatser får ordnas längs gårdsgatan samt på gården vid ramp till garaget.

Delområde 2: Byggnaderna utförs med brandsäkra tr2-trapphus, med direkt utrymning mot det fria i gatuplan, eftersom det inte är möjligt att nå den upphöjda gården med brandkårens stegbil. Alla lägenheterna nås dock via de omgivande gatorna av brandkårens stegbil vilket möjliggör även utrymning från balkong från de flesta lägenheterna.

Delområde 3: Husen längs Folkungavägen får direkt utrymning mot gatuplanen. Två uppställningsplatser ordnas på gården och i planområdets sydvästra hörn vid Sturevägen möjliggörs för utrymning för befintliga och nya hus.

Utblickar och utsikt

De boendes utblickar och utsikt kommer att påverkas vid genomförandet av planen då en byggnation i delområde 2 och 3 innebär att befintlig öppen markparkering bebyggs. Planen är början på den omvandling av Jakobsbergs centrala delar som pågår för att skapa ett område med urban bebyggelsestruktur, i enlighet med gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen innebär det en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät.

Ljusförhållanden och skuggningar

Solstudier har utförts för samtliga delområden för att se hur den nya bebyggelsen skuggar omgivningen (se bilagor 8-10). Solstudierna redovisar skuggans utbredning under tre- fyra tillfällen, höst- och vårdagjämning (20 mars och 23 september), 21 juni samt 23 augusti, mellan tidpunkterna 9:00 och 17:00.

Delområde 1: Enligt solstudien skuggar den nya bebyggelsen främst sig själv och den södra delen av gården som ligger närmast denna. Tidigt på morgonen (fram till ca 09:30) under sommartiden skuggas delar av det befintliga huset i väst. Efter kl 16:00 skuggas delar av det befintliga huset i öst i mindre omfattning (se bilaga 8). Avskuggningen sker under relativt kort tid och bedöms inte ha något betydande påverkan på boende.

Delområde 2: Solstudien (bilaga 9) visar att tillkommande bostadshus kommer att skugga de befintliga husen öster och väster om planområdet. I väster skuggas delar av det befintliga bostadshuset tidigt på morgonen (fram till ca kl 9:00) i en mindre omfattning. I öster skuggas det befintliga huset från och med ca kl 15:00 i en större omfattning (bild 24). Skuggningen på både befintligt hus och bostadsgård bedöms bli stor. Skuggningen bedöms dock inte innebära någon betydande olägenhet i plan- och bygglagens bemärkelse.

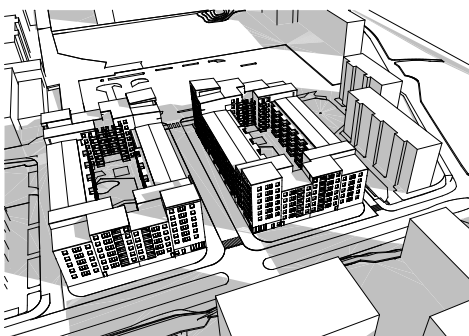
Delområde 3: Enligt solstudien (bilaga 10) påverkas den befintliga bostadsbebyggelsen ytterst lite av skuggbildning från den nya bebyggelsen (bild 25). Det västra befintliga punkthuset kommer att skuggas något i mars samt augusti från kl 15. Söderliggande "hus 3" med 4 - 6 våningar ihop med befintliga bebyggelsen kommer att påverka innergårdarna med skuggbildning.

De norra samt västliga husen skuggas av de befintliga husen men får någon gång sol under dagen. Husen mot Folkungavägen, hus 1 & 2, skuggar ny bebyggelse på andra sidan gatan från kl 11 i mars samt mellan kl 11 till 15 i augusti. Under mars månad påverkas även bebyggelsen med 7-6 våningsplan på norrsidan, av skuggbildning från det befintliga 11-våningshuset och får därmed sol på södersidan mellan 13.00 -15.00. Augusti månad får den sol mellan 13.00 -16.00. Den nordöstra delen, 6 samt 8-våningshuset får samma mängd sol, dock på olika tider på dagen.

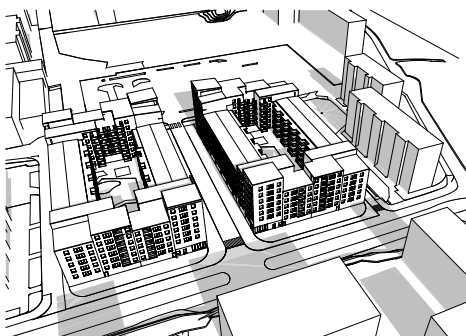


De nya husen skuggar delvis Brf Hammarskogen från kl 19. I och med att de nya husen ligger norr om samt parallellt med bostadshuset, så skuggas delar av den västra fasaden endast efter kl 19 fram till solnedgång, kl 21.45, den 20 Juni.

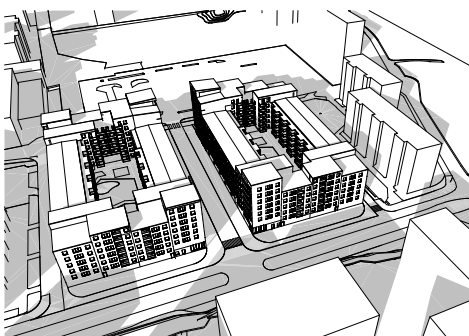
Mars



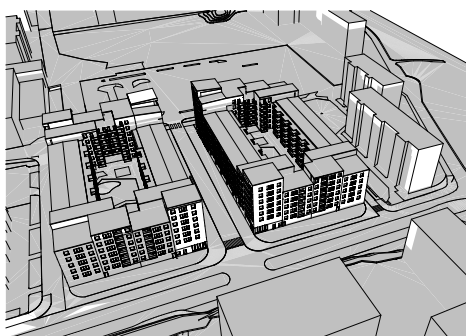
Bef byggnad 1, 21 mars 09.00



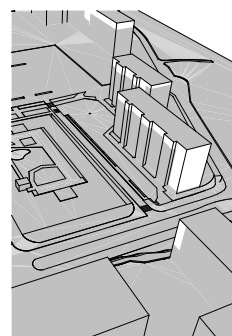
Bef byggnad 1, 21 mars 12.00



Bef byggnad 1, 21 mars 15.00



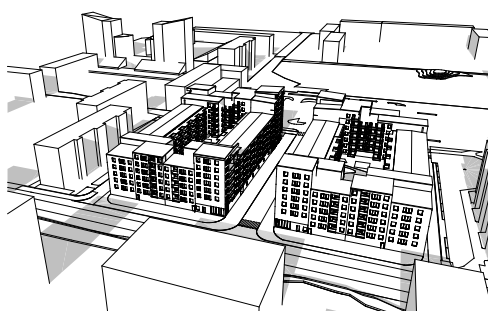
Bef byggnad 1, 21 mars 18.00, Med ny bebyggelse



Bef byggnad 1, 21 mars 18.00, Utan ny bebyggelse



Bef byggnad 2, 21 mars 09.00



Bef byggnad 2, 21 mars 12.00



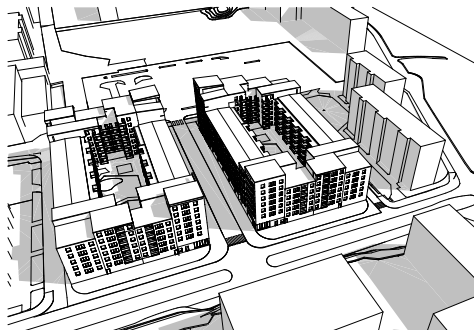
Bef byggnad 2, 21 mars 15.00



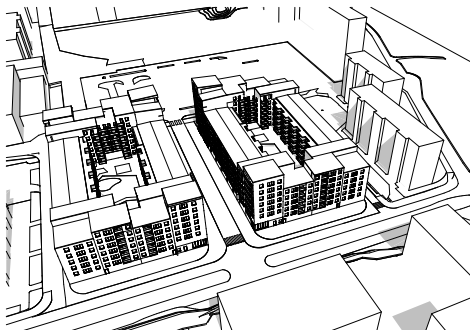
Bef byggnad 2, 21 mars 18.00



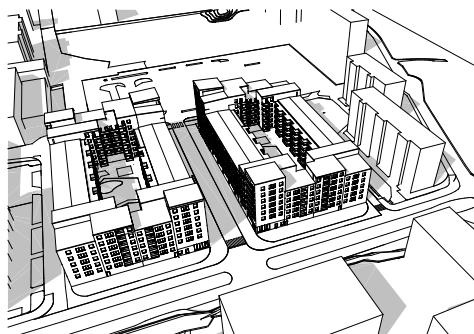
Juni



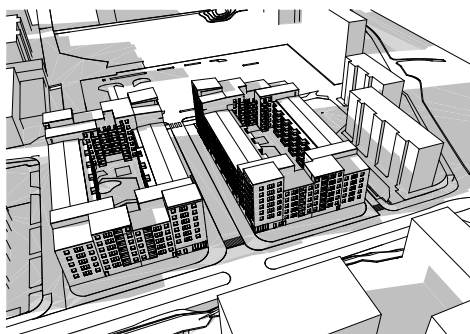
Bef byggnad 1, 21 juni 09.00



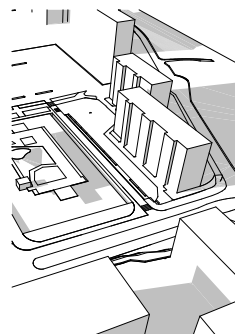
Bef byggnad 1, 21 juni 12.00



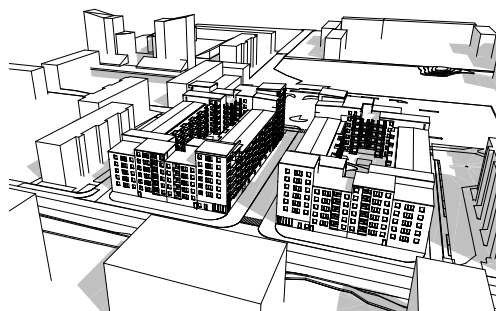
Bef byggnad 1, 21 juni 15.00



Bef byggnad 1, 21 juni 18.00 Med ny bebyggelse



Bef byggnad 1, 21 juni 18.00 Utan ny bebyggelse



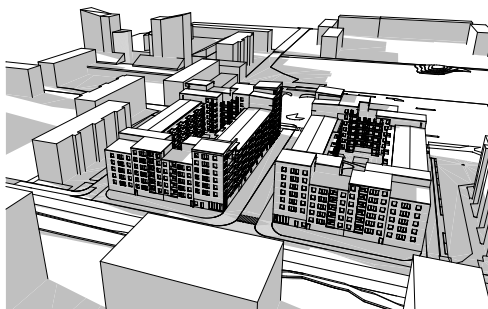
Bef byggnad 2, 21 juni 09.00



Bef byggnad 2, 21 juni 12.00

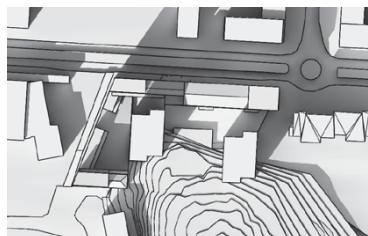


Bef byggnad 2, 21 juni 15.00

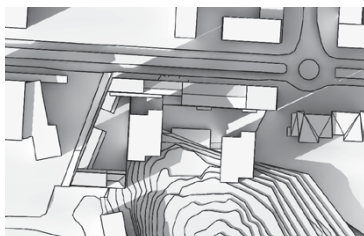


Bef byggnad 2, 21 juni 18.00

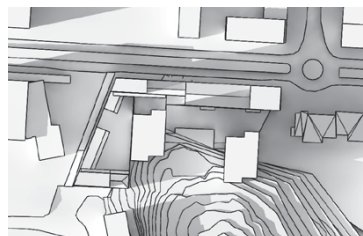
Bild 25. Skuggning av den nya bebyggelsen i delområde 2.



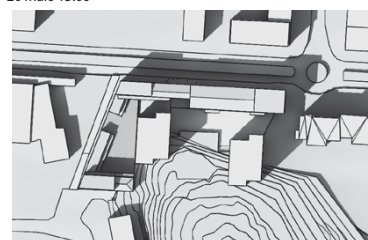
20 Mars 15.00



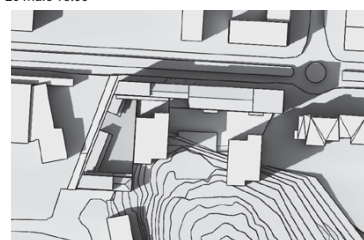
20 Mars 16.00



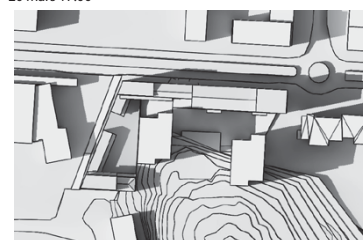
20 Mars 17.00



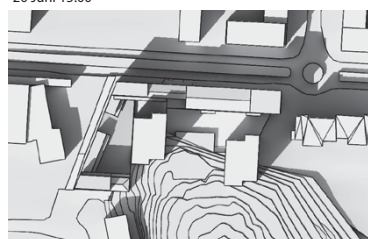
20 Juni 15.00



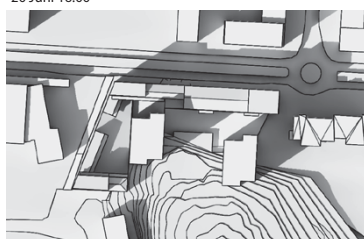
20 Juni 16.00



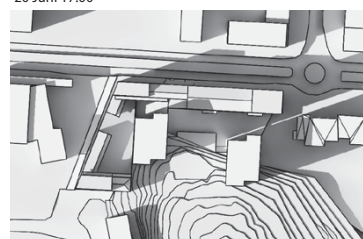
20 Juni 17.00



20 Augusti 15.00



20 Augusti 16.00



20 Augusti 17.00

Bild 26. Skuggning av den nya bebyggelsen i delområde 3.



5. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning

Allmän plats: Järfälla kommun, genom Bygg- och miljöförvaltningen, ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen är ansvarig för drift och underhåll.

Ledningar: Järfälla kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet.

EON är huvudman för elnätet samt fjärrvärmenätet inom planområdet.

Skanova är huvudman för telenätet inom planområdet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för eventuella kompletteringar av befintliga nät, drift och underhåll fram till leveranspunkt till fastighet. Exploatören betalar för anslutning enligt avtal med bolagen. Exploatörerna bekostar eventuella flytt av allmännyttiga ledningar inom planområdet.

Kvartersmark: Exploatören svarar för byggande inom kvartersmark. Exploatören svarar för drift och underhåll inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering och avstyckning

Planförslaget förutsätter inga ändringar i den befintliga fastighetsindelningen inom delområde 1.

Fastigheten Jakobsberg 11:15 inom delområde 2 kommer att avstyckas i två nya fastigheter enligt bild 27 som innehåller två nya bostadskvarter. Tornérvägen blir en kommunal gata och regleras över till kommunens mark samt att del av den befintliga Tornérvägen övergår till kommunal parkmark. Delar av kommunal mark för transformatorstationen och sophuset samt en liten del av kommunal huvudgata i söder blir kvartersmark.

I delområde 3 avskiljs en gc-väg från fastigheten Jakobsberg 2:1992. En liten del av kommunal parkmark söder om delområdet adderas till Jakobsberg 2:1992 (bild 27).

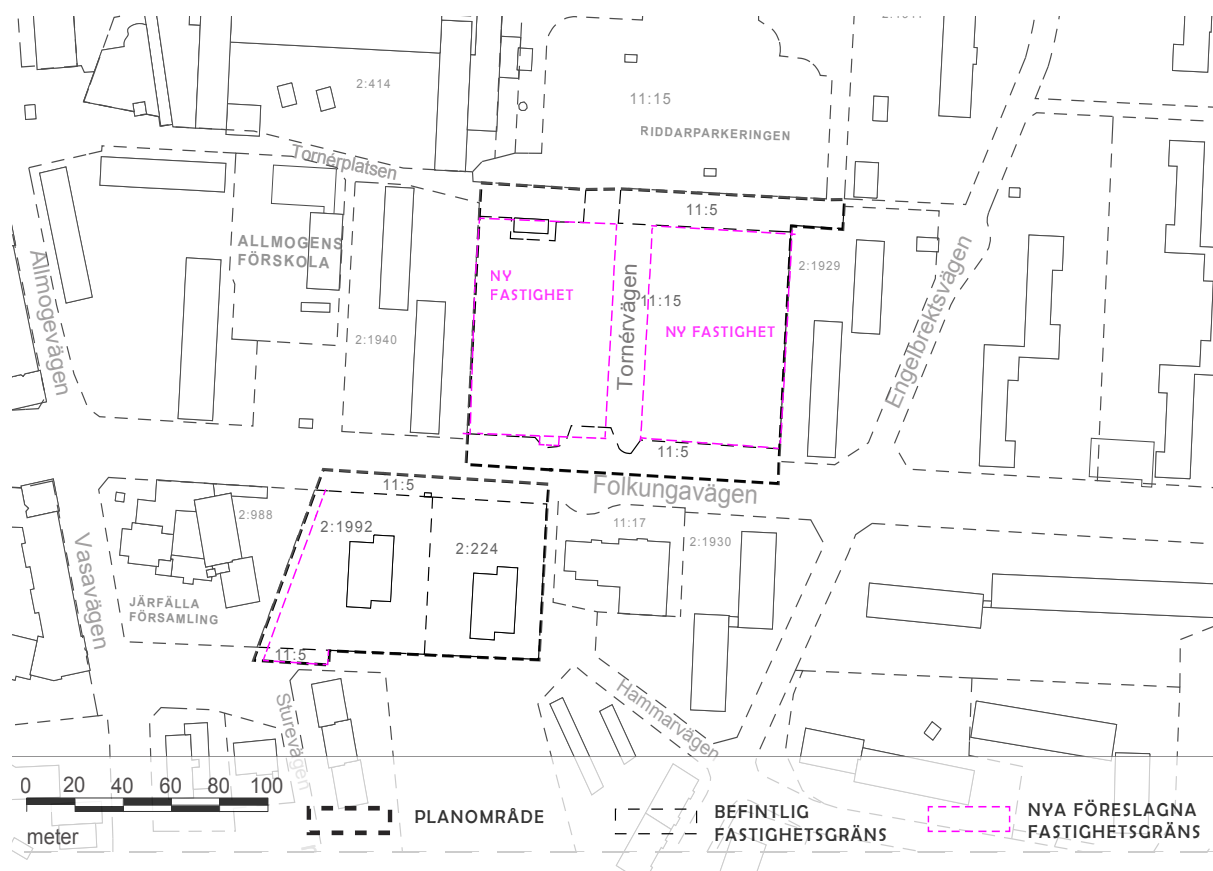


Bild 27. Nya föreslagna fastighetsgränser inom delområden 2 och 3.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning/ servitut och Ledningsrätt

I gällande detaljplan för delområde 2 finns följande servitut och gemensamhetsanläggningar (bild 28) :

X-område: rätt att använda området för gång- och cykelväg. X-området upphävs enligt planen.

Servitut: rätt att använda området för tillfart till fastigheten Jakobsberg 2:1940. Tillfart till parkeringarna på fastigheten Jakobsberg 2:1940 sker enligt planen via den nya angöringsgatan.

Ledningsrätt: rätt att använda området för underjordiska ledningar (el och fjärrvärme som ägs av EON). Ledningen kommer att flyttas och anläggas under Tornervägen och därför upphävs den befintliga ledningsrätten.

Inom delområde 3 finns idag en ledningsrätt för fjärrvärmeledningar. Ledningen kommer att flyttas och anläggas under gc-vägen och därför upphävs den befintliga ledningsrätten.

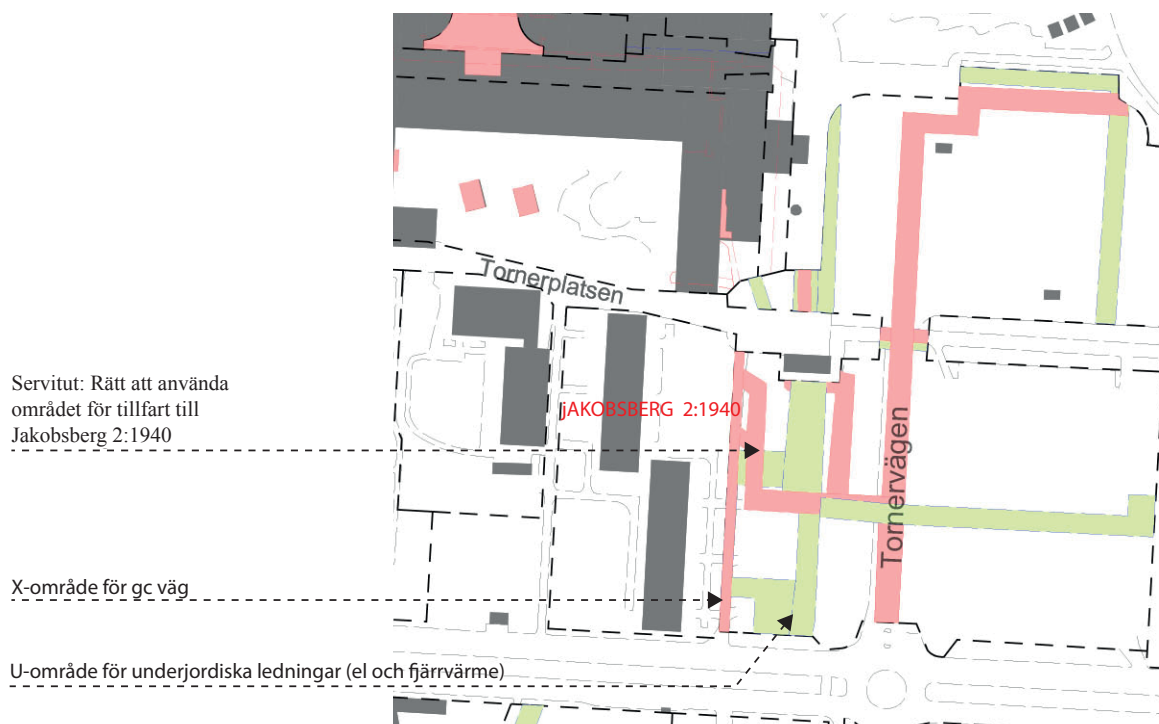


Bild 28. Befintliga rättigheter inom delområde 2.



Ekonomiska frågor

Exploatörerna ansvarar för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Eventuella standardhöjande åtgärder på gatumark och återställning av gator och trottoarer efter nybyggnad bekostas av exploatörer och regleras i exploateringsavtal.

Exploatörerna ska utföra kompletterande provtagning avseende föroreningar i mark innan exploatering och ansvarar för att åtgärda eventuella markföroreningar. Om markföroreningar påträffas vid grävning föreligger anmälningsplikt enligt miljöbalken. Detta ska anmälas till miljö- och bygglovsnämnden.

I delområde 1 bygger exploatören (JHAB) om poppelallén som en gårdsgata och kommunen tar över underhåll och skötsel för gatan.

I delområde 2 bygger exploatören (Citycon via Riksbyggen) om Tornérvägen enligt planförslaget och kommunen tar över underhåll och skötsel för gatan.

I delområde 3 bygger exploatören (Skandia fastigheter) en ny gc-väg väster om delområdet och kommunen tar över underhåll och skötsel för vägen. Ett övergångsställe över Folkungavägen i höjd med den nya gång- och cykelvägen behöver anordnas. Exploatören är tillsammans med SL ansvarig för att flytta busshållplatsen till det nya stället enligt planförslaget.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatörerna ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Malin Danielsson

Planchef

Peter Andersson

Samhällsplanerare

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Peter Andersson

telefon: 08 580 286 18

epost: peter.andersson@jarfalla.se

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se

webbplats: www.jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN