



JÄRFÄLLA KOMMUN

Detaljplan för

Vårdboendet Kastanjen

Del av fastigheten Jakobsberg 17:1



Planbeskrivning

Lagakrafthandling

Dnr KST 2013/330

2015-05-11



INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
Handlingar	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocess: enkelt förfarande	3
Tidplan	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	 6
Natur	6
Befintliga bebyggelse	6
Landskapsbild/stadsbild	6
Kultuhistoriskt värdefull miljö	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	8
 3. PLANFÖRSLAGET	 10
Ny bebyggelse	10
Friytor	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
 4. KONSEKVENSER	 11
Behovsbedömning	11
Störningar och risker	11
 5. GENOMFÖRANDE	 12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Rättigheter	13
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Genomförandetid	15



1. Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500

Övriga handlingar och Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning

Bakgrund

På Aspnässkolans tomt i Jakobsberg färdigställdes 2009 ett vårdboende för äldre, Kastanjens korttidsboende. Inför planeringen av projektet var behovet av ny lokal mycket akut och ett detaljplanearbete inte möjligt. För att ändå kunna genomföra projektet beviljade bygg- och miljönämnden under 2007 bygglov för provisorisk användning som äldreboende under en tid av 10 år, motiverat av det stora allmänintresset och med målsättningen att detaljplan upprättades i efterhand.

Kastanjens äldreboende är uppfört i strid med gällande detaljplan i flera avseenden utöver användningen. Byggnaden står i sin helhet på prickmark (mark som inte får bebyggas) och över område för ledningar. Det är heller inte möjligt att med gällande detaljplan som grund fastighetsrättsligt avskilja äldreboendet från den övriga skolfastigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra hur fastigheten Jakobsberg 17:1 får användas. Markanvändningen för del av fastigheten ändras från nuvarande allmänt ändamål (skola) till vårdboende så att den befintliga verksamheten ryms inom den nya detaljplanen. Planen innebär också att delar av fastigheten kan avstyckas för att bilda en ny fastighet för vårdboende kring befintlig anläggning.

Planprocess

Detaljplanearbetet har skett med enkelt planförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse på grund av att området redan är bebyggt. Hela planprocessen illustreras i bild 1.

Inför antagande gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de

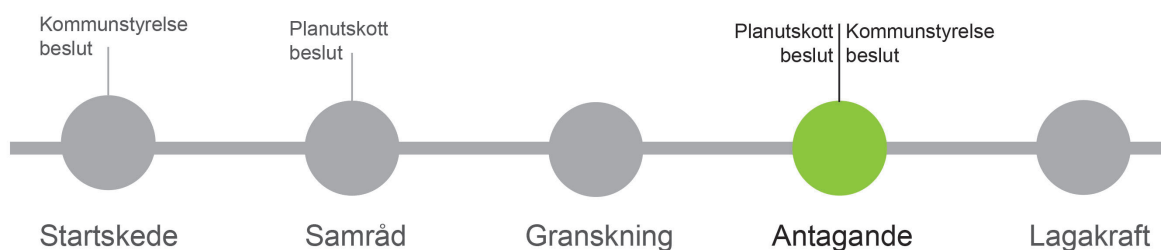


Bild 1 . Planprocessens olika skeden vid enkelt förfarande. Nu befinner sig planen i antagandeskedet.



synpunkter som framförts i ett utlåtande samt redovisar dessa för planutskottet.

Tidplan

Detaljplan på samråd: oktober 2014

Detaljplan på granskning: december-januari 2014-2015

Antagen detaljplan: april 2015

Plandata

Läge

Planområdet ligger på Aspnässkolans tomt (Jakobsberg 17:1) i Jakobsberg och gränsar i norr och väst till Aspnässkolan, i öst till Unionsvägen och i söder till fastigheten Jakobsberg 16:2 (HSB:s bostadsområde, brf Beckasinen).

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 0,87 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

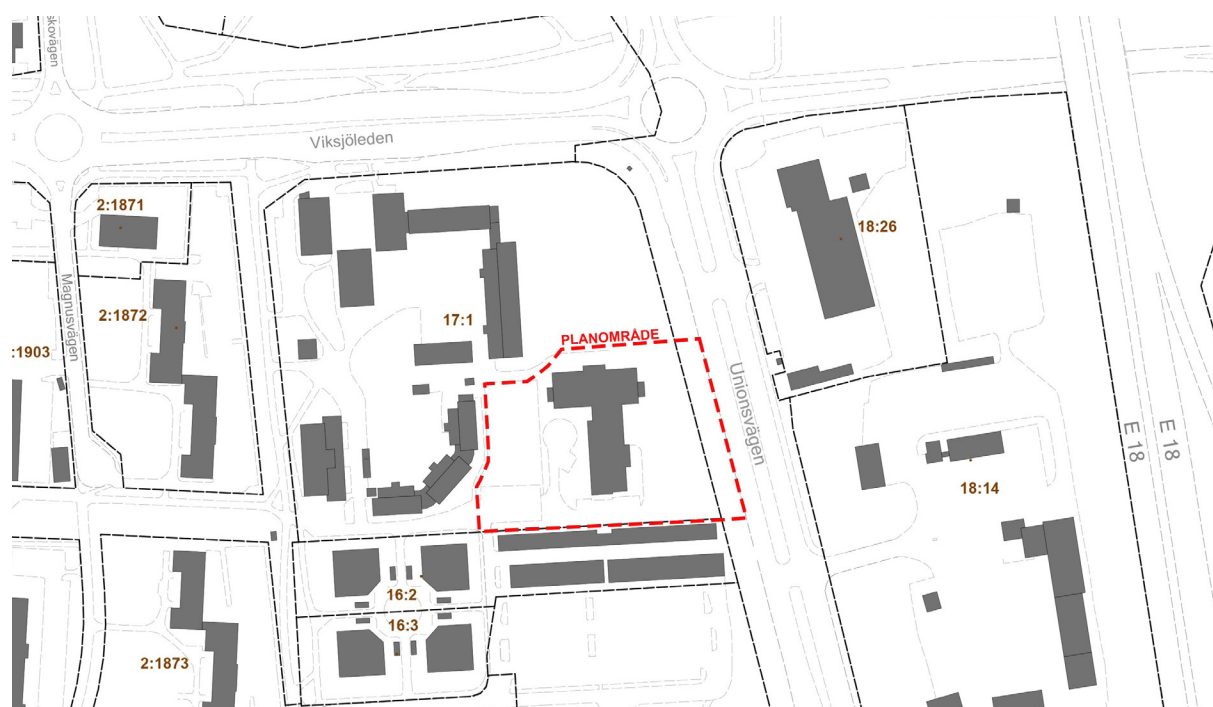


Bild 2. Fastighetskarta (Järfälla kommun).



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalken.

Översiktplan

En kommunomfattande översiktsplan har i juni 2014 antagits av kommunfullmäktige. Detaljplaneområdet är förenligt med den nya översiktsplanen.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller gränsar till områden med gällande planer:

Nr	Namn	Laga kraft
P051212	Unionsvägen (brandstation), del av fastigheten Jakobsberg 18:14 m. fl.	2005-01-11
P90/1210:I	Aspnästomten, del av fastigheten 16:1 m. fl.	1991-01-11
P4/ 73 J	Förslag till ändring av Stadsplan för området vid Aspnässkolan, Säby 1:3 och 2:1 m. fl.	1974-10-18

I gällande detaljplan från 1974 (bild 3) betecknas fastigheten 17:1 som allmänt ändamål och merparten av planområdet ligger på prickmark. Där tillåts ingen bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2013-09-09 § 168 planutskottet i uppdrag att ändra gällande detaljplan för

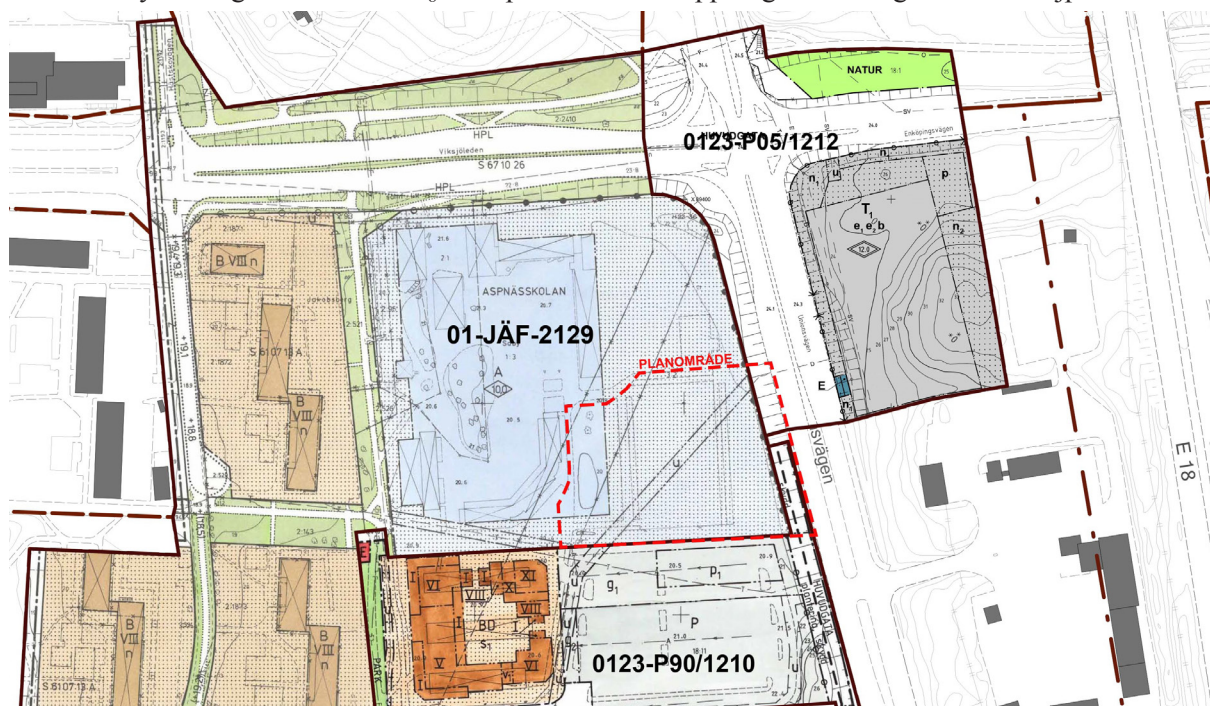


Bild 3. Gällande detaljplaner inom och kring planområdet.

vårdboendet Kastanjen. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2007-08-15 godkändes som start-PM.

2. Befintliga förhållanden

Natur

Planområdet är platt med asfalterade ytor och en gräsyta med inslag av träd som fungerar som vårdboendets uteplats (bild 4). Utanför planområdet är det ca 4 meters höjdskillnad mellan Unionsvägen och Aspnässkolans tomt (bild 5). Det branta området ligger utanför fastigheten, på vägområdet, och täcks av grönska i form av tätt planterade lövträd. 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 (så kallat ESKO-område).

Befintlig bebyggelse

Den enda byggnaden inom planområdet är vårdboendet Kastanjen. Byggnaden har L-form och är två-tre våningar högt med en bruttoarea på ca 3350 kvm. Anläggningen som uppfördes 2009 innehåller ca 40 mindre enkelsidiga lägenheter samt utrymme för personal mm (bild 4-5).

Landskapsbild/stadsbild

På grund av topografi och vegetation har inte vårdboendet några visuella effekter på området kring Viksjöleden och Unionsvägen.

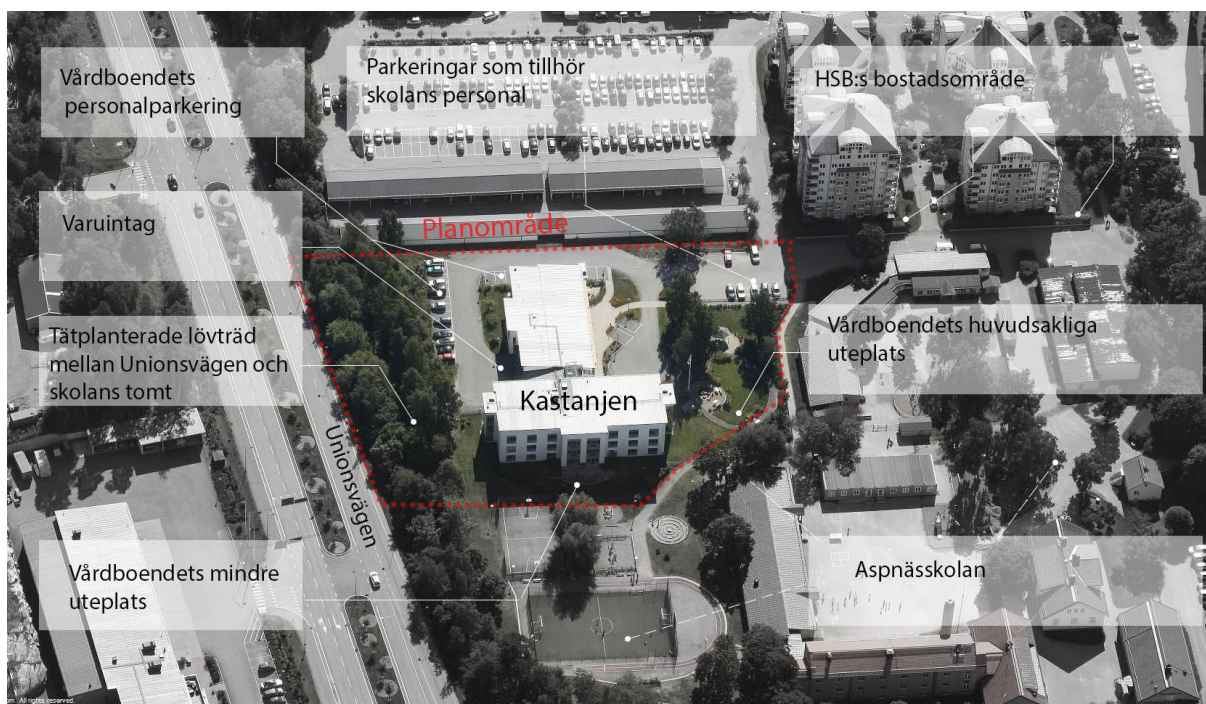


Bild4. Parkeringar, varuintag och friytor i planområdet.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Kulturlandskap

Aspnässkolan med sina välbevarade skolbyggnader från 1901 och framåt visar en kulturmiljö med tidstypiska inslag från större delen av 1900-talet. Skolan har i Järfällas nya översiktsplan pekats ut som bebyggelsemiljö med kulturvärde vilken saknar skydd i den gällande detaljplanen. Planen bedöms inte påverka skolans kulturmiljö negativt då äldreboendet redan är byggt och ligger utanför skolans innergård med dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Dessutom får äldreboendet en egen fastighet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har närhet till kommunens sammanhållna gång- och cykelnät (bild 6).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen på Viksjöleden ca 250 meter från planområdet. Busshåll-platsen Aspnässkolan trafikeras av busslinjer 542 och 567, Kallhäll-Jakobsberg-Barkarby. Från planområdet är



Bild 5. Vårdboendets fasader, planritningar och sektion genom planområdet.

det ca 650 m till Jakobsbergs pendeltågsstation. Det finns idag relativt bra gång- och cykelvägar från planområdet till både busshållplatsen och pendeltågstationen (bild 6). Det är viktigt att gångvägar till och från kollektivtrafiken görs gena, säkra och trygga.

Biltrafik

Planområdet nås idag via en gemensam tillfart från Birgittavägen.

Parkeringar

Idag finns ca 44 p-platser inom planområdet, varav 18 st. används av skolans personal. Utöver dessa finns två handikapparkeringar bredvid vårdboendets huvudentré (bild 4 och 6).

Störningar och risker

Buller

Störningar i form av trafikbuller uppstår huvudsakligen från Unionsvägen och Viksjöleden men även från E18. Bild 8 visar bullernivåerna innan Kastanjen byggdes 2008. En stor del av planområdet utsattes för bullernivåer på mellan 55-60 dB, som överstiger rekommenderade riktvärden. Ytterligare en bullerutredning har gjorts, Bjerking 2014-03- 24.

Farligt gods

Unionsvägen är inte utpekad som en transportled för farligt gods, varken primär eller sekundär. Däremot ligger planområdet på ca 100 m avstånd till Viksjöleden som är utpekad som sekundär väg för transport av farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör en riskbedömning utföras

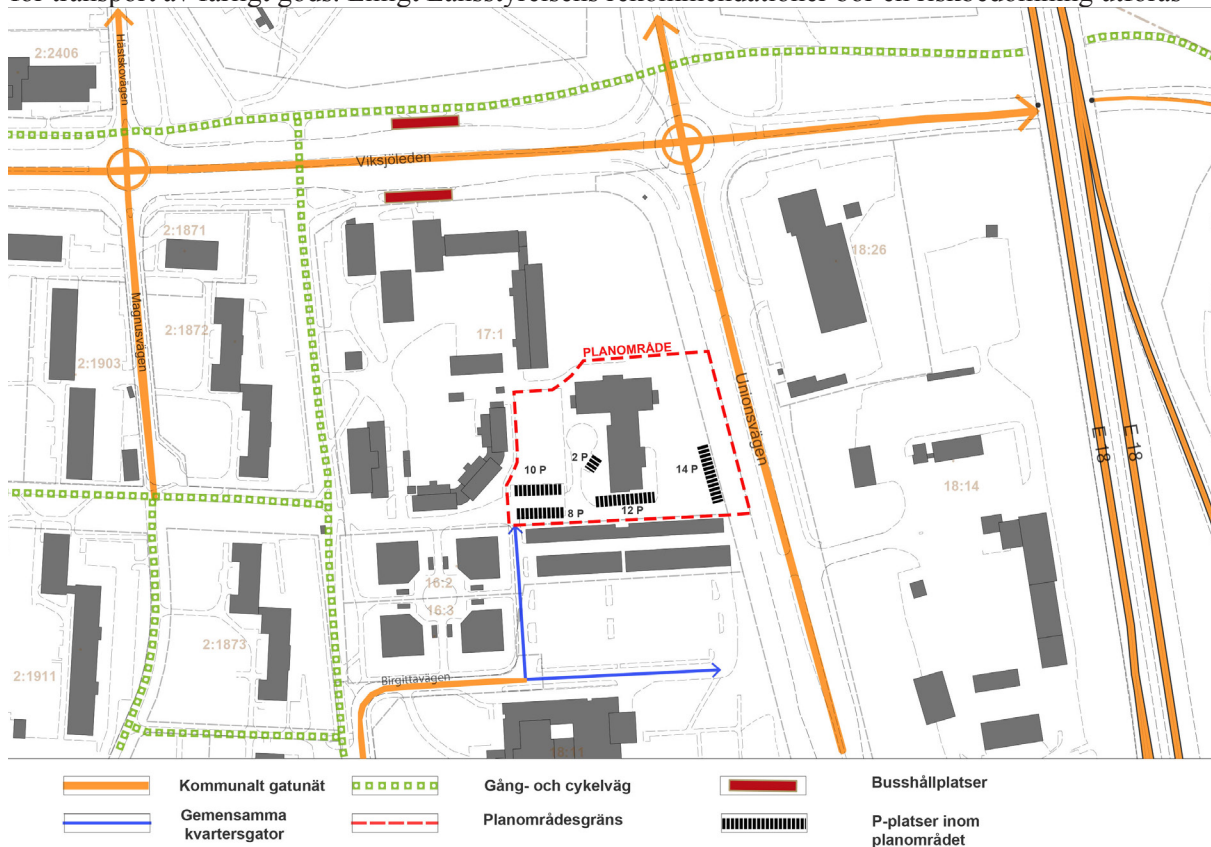
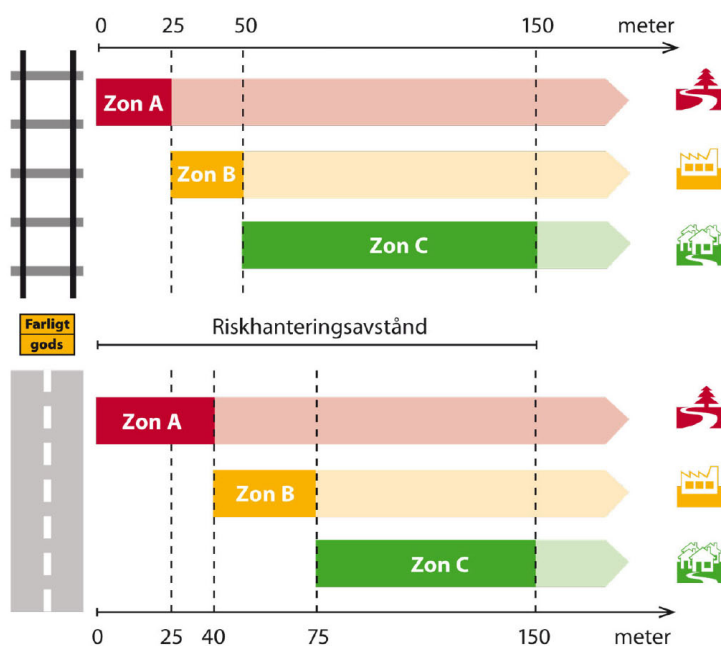


Bild 6. Kommunikationer kring planområdet.



Rekommenderad kvartersmark inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
L – odling P – parkering (yt-parkering) T – trafik N – friluftsområde (till exempel motionsspår)	G – bilservice J – industri K – kontor U – lager N – friluftsområde (till exempel camping) P – parkering (övrig parkering) E – tekniska anläggningar H – handel (sällanköpshandel) Y – idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplatser)	B – bostäder C – centrum D – vård H – övrig handel R – kultur S – skola K – hotell och konferens Y – idrotts- och sportanläggningar (arena eller motsvarande)

Bild 7. Sammanfattning av Länsstyrelsens rekommendationer avseende skyddsavstånd till led för farligt gods från respektive kvartersmark (Länsstyrelsen i Stockholms län 2012).

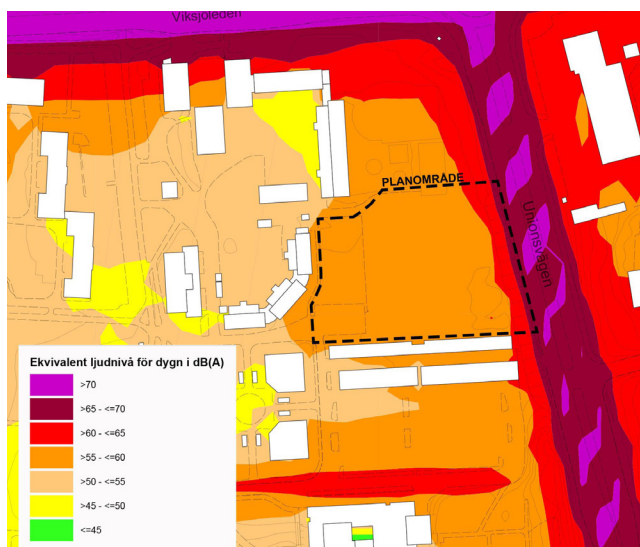


Bild 8. Bullernivåer i planområdet innan byggnadet av Kastanjen (Järfälla Kommun).

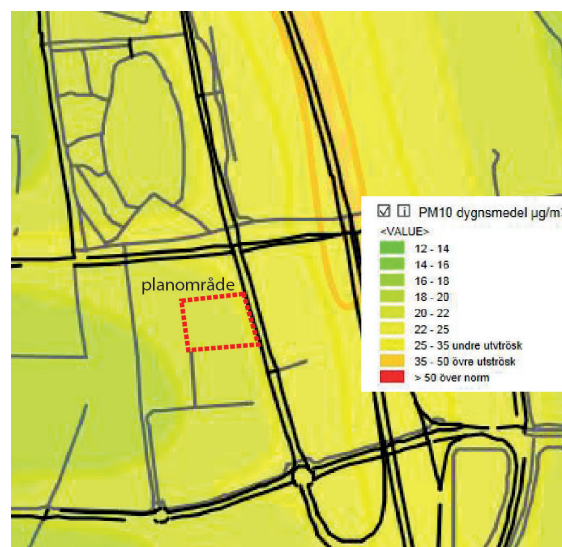


Bild 9. Beräkning av PM10-halter i planområdet från 2010



för alla områden som ligger inom 150 meter från en transportled med farligt gods (bild 7). Kommunen bedömer inte att en riskutredning behövs på grund av det långa avståndet mellan planområdet och Viksjöleden samt höjdskillnaderna.

Luftförorening

Enligt beräkningarna från 2010 kommer miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom detaljplanområdet (bild 9).

3. Planförslaget

Ny bebyggelse

Vårdboende

Planförslaget möjliggör ett vårdboende i 3 våningar och medger en total byggnadsarea på högst 1600 kvm. Utöver detta får det byggas komplementbyggnader i form av carport, förråd, cykelparkering och motsvarande om totalt ca 300 kvm. Med bestämmelserna får vårdboendet möjligheter att utvecklas inom planområdet.

Friytor

Uteplatser

Planförslaget är utformat så att den befintliga innergården, vårdboendets huvuduteplats, samt den lilla uteplatsen i planområdets norra del bevaras och parkering får därför inte finnas i dessa delar.

Gator och trafik

Biltrafik

Tillfart till den nya fastigheten sker enligt planen via en gemensam väg som går genom skolans befintliga personalparkeringar (se avsnittet ” rättigheter ”).

Parkeringar, varumottag, utfarter

Planen möjliggör parkeringar i form av carport (ca 20 st) . Övrig parkering kan ske på prickmark där bestämmelsen inte är ”ej parkering”. Idag sker varutransporter och inlastning på baksidan av vårdboendet mot Unionsvägen. För att säkra en tyst innegård ska all varumottagning ske på denna sida även vid en eventuell ombyggnad eller tillbyggnad av fastigheten.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vårdboendet ansluts idag till kommunalt vatten och avlopp via en gemensam anslutningspunkt som ligger på skolans fastighet.

Dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till en kommunal dagvattenledning som passerar genom fastigheten.



El/Bredband

Planområdet är anslutet till befintligt el- och fibernät.

Energiförsörjning

Området är idag anslutet till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmenätet ägs av EON.

Avfallshantering

Idag sker avfallshanteringen med ett soprum i bottenplan som nås från husets baksida. Vid en eventuell ombyggnad eller tillbyggnad av fastigheten ska avfallshanteringen ske i enlighet med kommunens renhållningsordning.

4. Konsekvenser

Behovsbedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att detaljplanens genomförande medför sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljökonsekvensbeskrivning inte att göras. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har upprättats av Bjerking AB som redovisar trafikbuller i dagsläget från Unionsvägen, Viksjöleden, Folkungavägen samt E 18. Enligt utredningen överstiger trafikbullernivåerna vid boendets två uteplatser inte de rekommenderade riktvärdena. Utanför 13 lägenheter överskrider ekvivalent ljudnivå riktvärdet 55 dBA. Maximal ljudnivå är lägre än riktvärdet 70 dBA utanför samtliga lägenheter. För att uppfylla målet om högst 55 dBA utanför samtliga lägenheter krävs enligt utredningen en 1,3 meter skärm längs Unionsvägen och Viksjöleden (bild 10). Med en skärm enbart utanför huset överskrids 55 dBA med 2 dBA utanför 3 lägenheter.

Det pågår ett programarbete för Jakobsberg centrum och tanken är att Viksjöleden i framtiden ska omvandlas till en stadsboulevard vilket kan leda till lägre hastigheter och ge en bättre bullersituation. Uppförandet av ett bullerplank längs Unionsvägen och Viksjöleden skulle påverka väglandskapet negativt och strider mot visionen om stadsgator inom centrum. Förslaget är därför att vid en eventuell ombyggnation på fastigheten bör alla tillkommande lägenheter få en mindre bullrig sida med en ekvivalent bullernivå på högst 55 dB. Detta regleras via en störningsskydd bestämmelse.

Dessutom ska den eventuella nya byggnaden klara riktvärdena inomhus samt att byggnaden ska vara väl ventilerad. En uteplats med en god ljudmiljö ska också finnas inom fastigheten.

Det bedöms inte att några bullerskyddsåtgärder behöver utföras för det nuvarande huset. Motiveringen är att Kastanjen är ett korttidsboende och är redan byggt och boende i huset har tillgång till en tyst innegård (uteplats).

Det rekommenderas att planteringen längs Unionvägen behålls. Planteringen skyddar delvis planområdet från trafikbuller från Unionvägen.

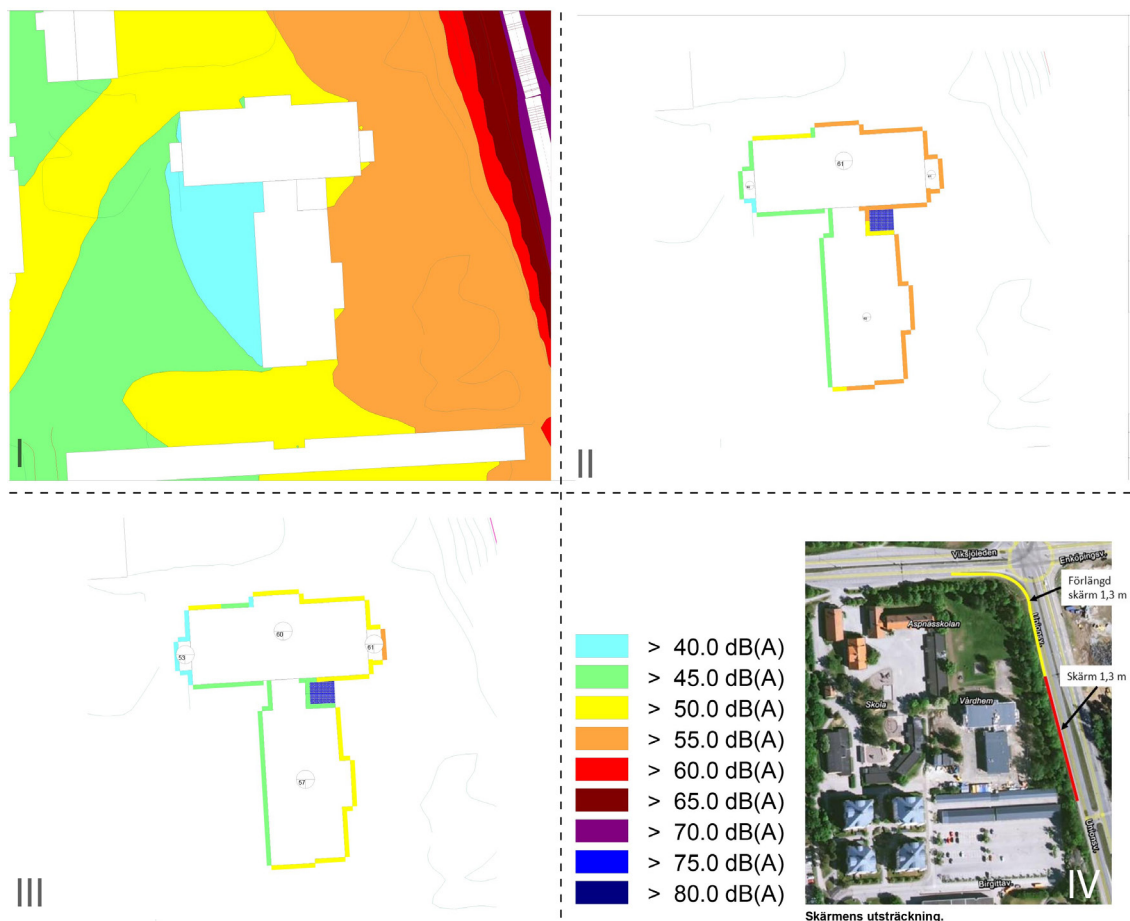


Bild 10. Bullernivåer i planområdet : I. Ekvivalent ljudnivå (uteplatser, befintlig situation) II. Ekvivalentljudnivå vid fasader plan 2 (befintlig situation) III. Ekvivalentljudnivå vid fasader plan 2 med en 1,3 m hög skärm IV. Eventuell placering av en bullerskärm

5. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats utgörs av gata/park.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering och avstyckning

En ny fastighet avstyckas från Jakobsberg 17:1 så att vårdboendet Kastanjen får en egen fastighet på ca 7100 kvm. Mot väst följer den nya fastighetsgränsen ungefär den befintliga gångvägen mellan Kastanjen och Aspnässkolan (bild 11). Skolans personalparkeringar kommer att ligga kvar på skolans fastighet (Jakobsberg 17:1) och detta definierar en gräns för den nya fastigheten.

Jakobsberg 18:1 ligger i planområdet men behåller sin markanvändning som huvudgata och detaljplanen medför ingen ändring av fastighetens nuvarande förutsättningar.



Erforderlig fastighetsbildning bekostas av exploatören (kommunen). Ansökan ska sändas till Lantmäteriet.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning/ servitut

Inom planområdet: Planen kräver att en ny gemensamhetsanläggning på skolans fastighet inom planområdet bildas för att möjliggöra tillfart till både skolans fastighet och Kastanjens nya fastighet.

Utanför planområdet: Nedan följer en rad rekommendationer om åtgärder utanför planområdet:

Fastigheten 17:1 nås idag från Birgittavägen dels via en gemensam väg (ga 5 i bild 16) och dels via ett servitut (den rosa sträckan i bild 8). Det föreslås att vid ansökan för fastighetsavstyckning av Jakobsberg 17:1, ga5 omprövs och förlängs enligt bild 13 och det befintliga servitutet upphävs. Servitut föreslås också bildas på ursprungfastigheten (Jakobsberg 17:1) så att den nya fastigheten kan ha åtkomst till sina ledningar till förbindelsepunkterna för vatten, spillvatten samt fjärrvärme.

Ansökan om att blida, ändra eller upphäva servitut och gemensamhetsanläggning lämnas in till Lantmäteriet. Det är en prövning som Lantmäteriet gör efter att ansökan om detta har gjorts och utfallet av en sådan prövning är inte självklar.

Ledningsrätt

I den gällande detaljplanen finns ett u-område för kommunal vattenledning (bild 3). Vårdboendet har byggts på detta område och därför bör det bildas en ny ledningsrätt för allmän dagvattenledning genom planområdet (bild 12). Ledningsrätt ansöks om hos Lantmäteriet och bekostas av ledningshavare.

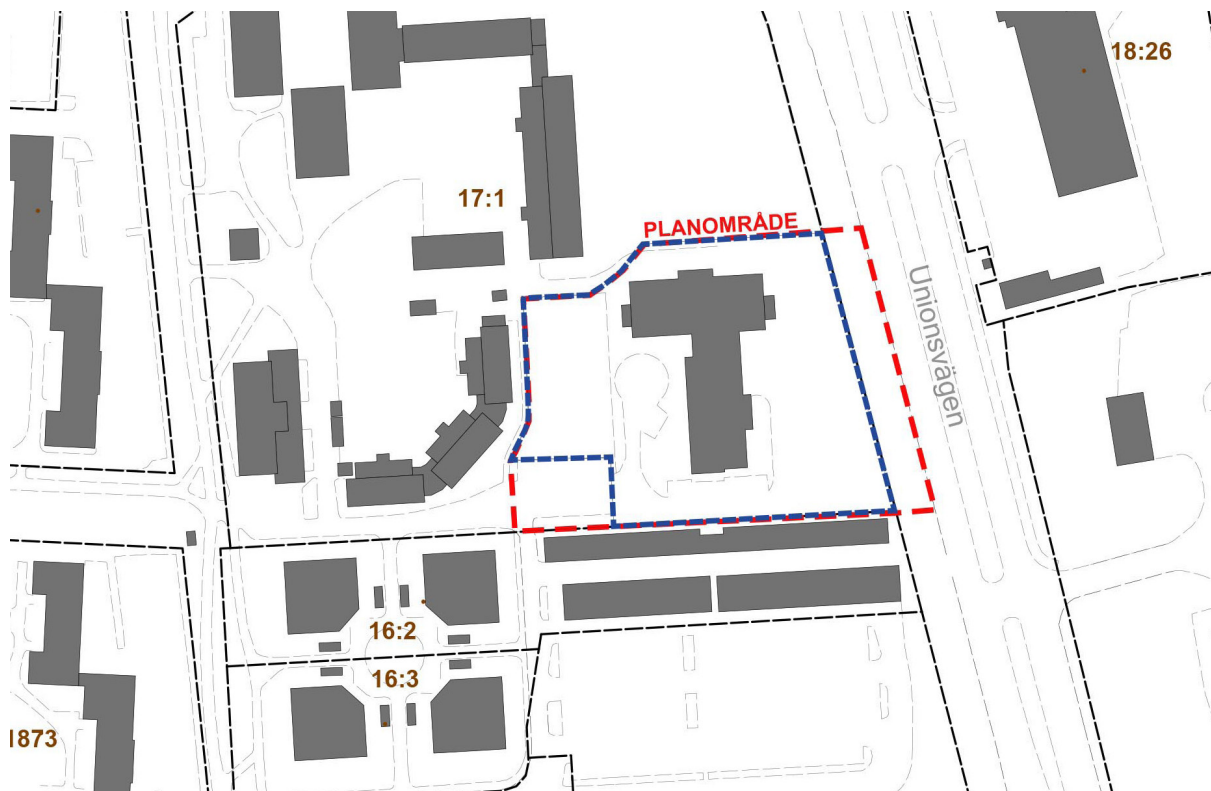


Bild 11. Gränser för den nybildade fastigheten (blå linje). Den röda linjen markerar planområdesgräns.

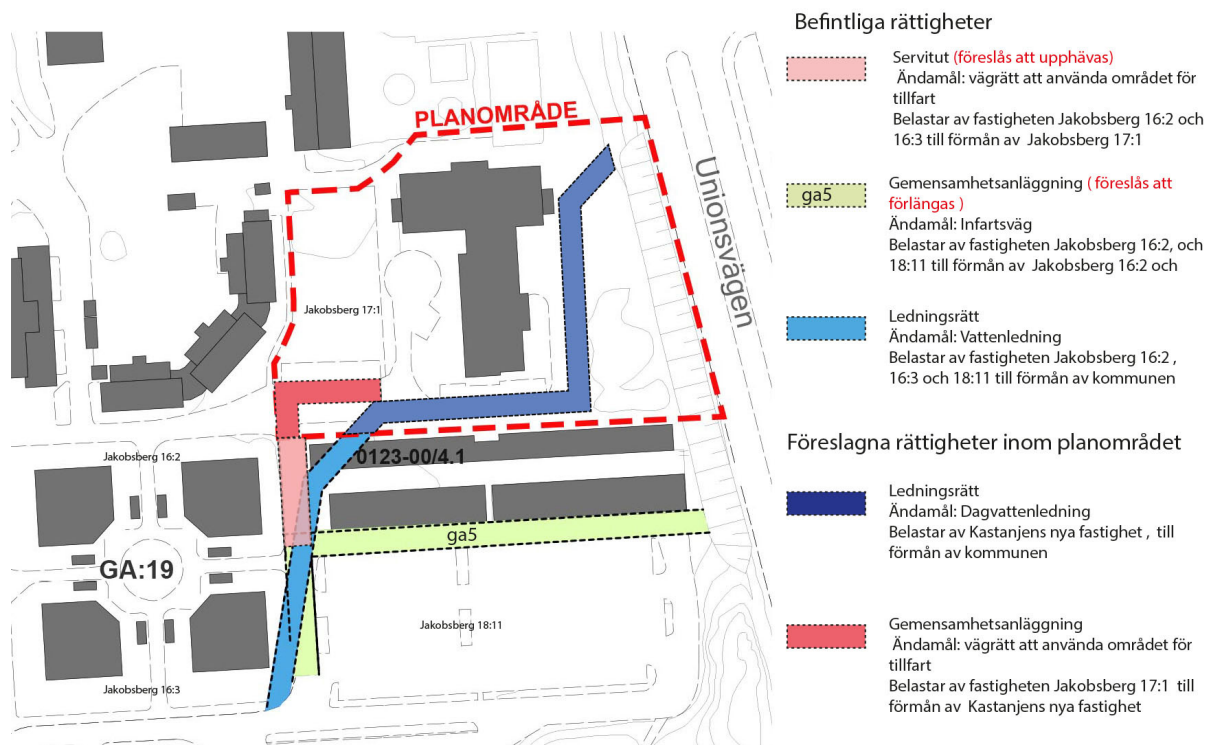


Bild 12. Befintliga och nya rättigheter i planområdet.

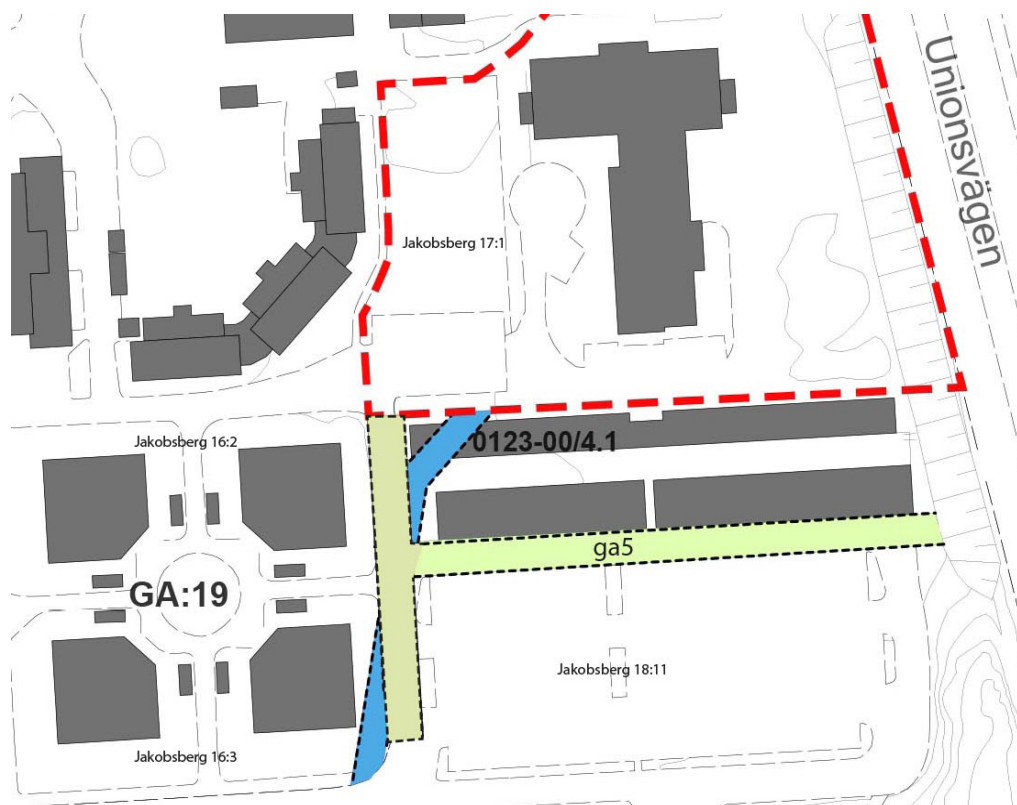


Bild 13. Förslag för förlängning av ga5.



Teleledning

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Dessa ligger en del på prickmarmark och u-området som innebär att byggnad får inte uppföras inom dessa områden. Detta minskar risken för att en flytt av anläggningarna ska behöva göras. Däremot tillåts uppförande av uthus och garage på prickmark. Fastigheten ägs idag av kommunen och vid en eventuell flytt av Skanovas teleanläggningar, gäller det markavtal som undertecknades mellan kommunen och Skanova den 12- 07- 2013. Säljer kommunen mark till en annan ägare, gäller Skanovas villkor för den nya fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren (Kommunen) ansvarar för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

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

Brand och säkerhet

Idag når brandfordon vårdboendets framsida och baksida via den gemensamma vägen och angöringsgator. Framkomligheten för brandfordon kommer enligt planförslaget fortsatt vara god. Vid en eventuell om- eller tillbyggnad av vårdboendet, ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i samband med bygglovansökan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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.

Emelie Grind

Samhällsbyggnadsdirektör

Nikara Movafaghi

Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret
Nikara Movafaghi

postadress: 177 80 Järfälla
telefon växel: 08-580 285 00
epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN