

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för del av
NORRA STÄKET omfattande fastigheterna Stäket 1:1 m fl
i Järfälla kommun, Stockholms län.

INKOM 11082

29 JUNI 82 0905 82

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
Översiktskarta utvisande planområdets läge
Bullerutredning
Karta redovisande gemensamhetsanläggningar
Grundkarta
Fastighetsförteckning
VA-utredning
Översiktlig trafikutredning
Översiktlig grundundersökning
Ekonomisk kalkyl
Mätningar av gammastrålning
Geoteknisk utredning för Almarevälgen

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i kommunens norra del omedelbart norr om
E 18. Läget har markerats på bilagd översiktskarta.

Areal

Planområdet har en areal av ca 36 ha.

SYFTE

Syftet med planläggningen är att häva ett långvarigt byggnads-
förbud, att förse området med vatten och avlopp och att därvid
möjliggöra en viss förtätning av området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktlig planering

I generalplaneskiss -70 för Järfälla kommun redovisas området
för bostadsbebyggelse i form av småhus.

Befintliga planer

Byggnadsförbud har varit utfärdat för området sedan 1965.
Tidigare gällande byggnadsplaner för området har fastställts
1949-04-28, 1952-07-16 och 1959-04-13 samt en avstyckningsplan
fastställd 1937-01-18. Fastighetsindelning har genomförts i
enlighet med dessa planer.

Kommunala ställningstaganden

Området ingår i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet som antogs av kommunfullmäktige 1981-02-09.

Byggnadsnämnden har i sammanträde 1980-02-21 uppdragit till stadsarkitektkontoret att upprätta stadsplan för permanentbebyggelse i området i huvudsak med bibehållande av befintlig fastighetsindelning och befintligt gatusystem.

Bebyggelse m m

I området finns 119 tomter avstyckade för friliggande villor. Av dessa är 23 bebyggda med hus för permanentboende. I den sydöstra delen av området har 28 kedjehus uppförts. I nordväst finns en mindre industri.

Ägoförhållanden

Huvudparten av marken ägs av privata fastighetsägare, men Järfälla kommun äger relativt stora obebyggda delar av området.

Grund- och terrängförhållanden, vegetation

Området genomkorsas från norr till söder av en öppen dalgång där grunden utgöres av lera med dålig bärighet. Marken öster och väster härom utgöres av barrskogsklädda sluttningar där grunden huvudsakligen består av morän. En översiktlig grundundersökning har utförts av Scandiaconsult.

En mätning av gammastrålningsnivåer har utförts. Detta för att bedöma risken för radonförekomst. Strålningsnivån har befunnits vara normal inom det jordtäckta området och låg vid mätningar direkt på bergytan.

Vägar och trafik

Området har främst sin tillfart från Rotebroleden (väg 849) och E 18 via Allmänningsvägen men också från Enköpingsvägen (väg 840) via Almarevägen och Biskop Jöns väg.

Ledningar

Området saknar i huvudsak kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Det ovan nämnda kedjehusområdet har en avloppsanläggning med Vaccumsystemet s k Liljedahlssystemet. Denna är i sin tur ansluten till kommunens va-nät i pumpstationen söder om kedjehusen.

Kraftledningar ovan mark med en spänning av 20 kW genomkorsar området både i nord-sydlig och i öst-västlig riktning.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

I enlighet med byggnadsnämndens direktiv föreslås den befintliga fastighetsindelningen i stort sett bibehållen och större delen av området föreslås för friliggande villor. Två centralt belägna obebyggda områden föreslås för radhusbebyggelse och ett obebyggt område i nord-öst för friliggande villor. På ett mindre område i väster föreslås parhus.

Sammanlagt rymmer området ca 175 villor och parhus och ca 60 rad- eller kedjehus.

Område för allmänt ändamål

Ett område för allmänt ändamål redovisas för den kommunala service som kan erfordras inom området.

Område för centrumbebyggelse

I planens syd-östra del redovisas ett område för eventuellt kommande behov för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål.

Område för småindustriändamål

Den befintliga industrin i nordväst föreslås bibehållas med en liten ökning av byggrätten. I söder, strax norr om motorvägsviadukten föreslås en ny mindre tomt för småindustriändamål.

Friytor

Lekplatser föreslås på ett antal ställen i anslutning till bebyggelsegrupperna och en bollplan på den plana marken i områdets mitt.

Vägar och trafik

I särskild bilaga redogöres för en framtida lösning av tillfarter till planområdet och till Ängsjöområdet.

Tills vidare förutsättes de nuvarande tillfarterna till området fungera liksom det lokala vägsystemet. I områdets nord-östra del tillkommer en ny bostadsgata.

Kollektivtrafik

Norra Stäket är beläget ca 3 km norr om Kallhälls pendeltågstation. Till denna går anslutningsbussar från Stäketsbron i Södra Stäket. När Norra Stäket byggs ut finns möjlighet att bussen i stället går in i Norra Stäket via Almarevägen och Biskop Jöns väg.

Ekonomisk kalkyl

Ett förslag till uttag av gatukostnadsersättning bifogas planförslaget. Kalkylen utgår från att gatukostnadsersättning ut-

tages enligt nya lagen.

Kalkylen visar att en intäkt på ca 7 mkr av markförsäljning fordras för att balansera kostnaderna för exploateringen.

Trafikbuller

En särskild bullerutredning som behandlar störningarna från motorvägen bilägges planförslaget.

Vatten och avlopp, kraftledning

En översiktlig VA-plan har utarbetats av kommunens gatukontor. Denna innebär att vatten och avlopp byggs ut i större delen av norra Stäket d v s planområdets omfattning. En vattendelare mellan Uddnäsvägen och Gustav Trolles väg utgör gräns för planområdet. Genom att lägga byggnadsrätten på fastighetens högsta punkt har några fastigheter längs Uddnäsvägen kunnat medtagas i planförslaget. Förråd och garage på korsprickad mark från dessa fastigheter kan i regel ej va-anslutas. Fastigheterna ansluts till det kommunala nätet i Gustav Trolles väg.

I ytterligare tre kvarter begränsas byggnadernas läge på tomten av ledningarnas höjdlägen.

Den 20 kW kraftledning som genomkorsar området föreslås läggas om.

Gemensamhetsanläggningar

I de båda radhusområdena föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas för tillfartsväg, garage, parkering, gångvägar, lekytor och ledningar.

För fastigheterna vid Uddnäsvägen föreslås gemensamma va-ledningar för anslutning till det kommunala nätet i Gustav Trolles väg.

Grundkarta

Grundkartan har upprättats av mätavdelningen vid Järfälla stadsarkitektkontor.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 10 december 1981.

Tore Magni

Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundeberg

Birgit Lundeberg
Planarkitekt

Tillägg

Efter utställningstiden har följande ändringar gjorts i planförslaget.

1. Den illustrerade bollplanen i områdets mitt har minskats till 30 x 50 meter och flyttats norrut.
2. Den illustrerade vändplanen för buss har flyttats något söderut.
3. Utfartsförbud har markerats från Ch-tomten mot Allmäningsvägen.
4. Ekonomisk kalkyl, mätning av gammastrålning samt en geoteknisk utredning för Almarevägen har bifogats planförslaget.
5. Den översiktliga trafikutredningen har kompletterats.
6. Tomtraden längs Uddnäs vägen har ej godkänts av byggnadsnämnden.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 1 april 1982.

Tore Magni
Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundeberg
Birgit Lundeberg
Planarkitekt

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för del av
NORRA STÄKET omfattande fastigheterna Stäket 1:1 m fl
i Järfälla kommun, Stockholms län.

INKOM 11082

§ 1

Stadsplaneområdets användning

29 JUNI 82 0905 82

LANSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄNMom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Garage och förråd får även uppföras.
- c) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Specialområde

- a) Med Bp betecknat område får användas för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Ta betecknat område får användas endast för allmän motorvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

- a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- b) Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. Vatten och avloppsanslutning till det kommunala nätet kan som regel ej ske.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och allmän trafik

- a) På med ul betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

- b) På med u 2 betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska ledningar.
- c) Med x betecknad del av motorvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik under motorvägsplanet.
- d) Med z betecknad del av motorvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik under motorvägsplanet.

§ 4

Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar

På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma ledningar.

§ 5

Byggnadssätt

- Mom 1 Med f betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- Mom 2 Med k betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- Mom 3 Med r betecknat område får uppföras endast med radhus.
- Mom 4 På med ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 6

Exploatering av bebyggelseområde

- Mom 1 På med siffra i sexhörning betecknat område får högst det antal bostadslägenheter uppföras som siffran anger.
- Mom 2 Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea (Svensk Standard SS 021050) för våningar ovan mark i kvadratmeter som siffran anger. Härutöver får garage uppföras.
- Mom 3 Bebyggelse på tomt som omfattar med Bk betecknat område får icke uppta större bruttoarea för våningar ovan mark än 230 m² (inkl. garage och förråd).
- Mom 4 Bebyggelse på tomt som omfattar med Bö betecknat område får icke uppta större bruttoarea för våningar ovan mark än 280 m² (inkl. garage och förråd).
- Mom 5 Av tomt som omfattar med Bf betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

Mom 6 På med f betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 700 m².

§ 7

Byggnads utformning

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 respektive 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- Mom 4 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- Mom 5 På med d betecknat område skall byggnad och uterplats ges utformning och orientering med hänsyn till trafikbuller.

§ 8

Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 10 december 1981.

Reviderat den 1 april 1982.

Tore Magni
Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundeberg
Birgit Lundeberg
Planarkitekt