



P 9/00 J

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för NYDALSVÄGEN, fastigheten Polhem 2:10 m fl i Järfälla kommun

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Bullerutredning, Ingemansson Technology 2001-05-03
- Samrådsredogörelse 2002-01-24

DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra bostäder på mark som i gällande detaljplan är utlagd för småindustriändamål. Området föreslås bebyggas med ett terrasshus som är tre våningar mot Nydalsvägen och två våningar mot Enköpingsvägen. Ca 15 lägenheter kan inrymmas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Jakobsbergs kommun del och avgränsas av Nydalsvägen, Enköpingsvägen och Yrvädersvägen. Området omfattar ca 0,17 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Polhem 2:10 ägs av AB Scorpio. Hans-Erik Ek Projekterings AB är köpare av marken. Järfälla kommun äger den gatumark som ingår i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens nya översiktsplan, antagen hösten 2001, ingår planområdet i ett större område redovisat som mark för bostäder.

Gällande planer

I gällande detaljplan är området utlagt för småindustriändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Området är plant förutom den slänt som finns mot Enköpingsvägen och Yrvädersvägen. Slänten tar upp en nivåskillnad på ca 2 m. Vegetationen består av en del mindre tallar och björkar samt sälg, nypon m m. Inget av växtligheten bedöms kunna bevaras.

Geotekniska förhållanden

En tidigare översiktlig geoteknisk undersökning visar att undergrunden består av delvis lös lera med upp till fem meters mäktighet. Grundvattennivån ligger runt + 29 m och får inte sänkas på grund av att det angränsande bostadsområdet är grundlagt på lera.

Radon

Närmare undersökning ska göras för att bedöma om radonskyddat/radonsäkert byggande behövs.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt och används delvis för parkering. Det föreslås bebyggas med ett terrasshus som är tre våningar mot Nydalsvägen och två våningar mot Enköpingsvägen. Terrasserna vetter mot sydväst. Detta ger bra sol- och ljusförhållanden för lägenheterna. Eftersom området är utsatt för buller vänds boningsrummen mot Nydalsvägen, som är den tystare sidan, och mindre känsliga utrymmen mot E 18 och Enköpingsvägen. Byggnaden inrymmer ca 15 lägenheter. Parkering ordnas i ett garage under byggnaden.

I väster gränsar området mot Östra Polhem med flerfamiljshus i två våningar och i söder mot villabebyggelse vid Nydalsvägen. Ett avskärmande plank ska uppföras på fastigheten Polhem 2:10 utmed gräns mot villafastigheten i söder, Polhem 2:9. Se även genomförandebeskrivningen.

Service och kollektivtrafik

Inom området finns ingen kommersiell service. Till serviceutbud och pendeltågsstationer i Jakobsberg och Kallhäll finns det bussförbindelser. Hållplatser ligger på Enköpingsvägen intill planområdet.

Avståndet till närmaste LM-skola, Berghemsskolan, är ca 1 km. Närmaste barnstuga är Östanstugan ca 400 m från planområdet.

Tillgänglighet

Krav på hiss kommer att ställas för byggnaden varvid samtliga lägenheter blir tillgängliga för rörelsehindrade. Entréer ska förläggas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Friytor

Lekmöjlighet för småbarn kan anordnas på förgårdsmarken utmed Nydalsvägen. Närmast belägna allmänna lekplats finns i Berghem. Inom gångavstånd ligger Järvafältets naturreservat med rika möjligheter till friluftsliv.

Trafik och parkering

Området nås från Enköpingsvägen via Yrvädersvägen. Bostäderna bedöms alstra ca 50-60 bilresor/dygn. Parkering ska ske på kvartersmark. Behovet bedöms vara 1,3 parkeringsplats/lägenhet inklusive gästparkering, vilket tillgodoses i ett garage under byggnaden. Garaget nås från Nydalsvägen via en ramp vid byggnadens norra gavel. Med rampens placering minimeras trafiken på Nydalsvägen och därmed risken för störningar för närboende.

Risker

Planområdet ligger ca 110 m från E 18, som är transportled för farligt gods. Brandkåren Attunda bedömer att topografin och vegetationen mellan planområdet och E 18 försvårar en spridning av ett eventuellt utsläpp, varför någon ytterligare utredning av riskerna inte behöver ske.

Störningar

Se Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning nedan.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar för *vatten, dagvatten och spillvatten* i kringliggande gator. Avlopp och dränering från byggnadsdelar under nuvarande marknivå kan dock inte anslutas med självfall. Grundvattennivån i området får inte sänkas eftersom det tekniska utförandet av bebyggelsen i Östra Polhem är anpassat till nuvarande grundvattennivå. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt. Förutsättningarna är dock begränsade.

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar för *el, tele och fjärrvärme*.

Utrymme för källsortering av *avfall* ska finnas inom eller i anslutning till bostadshuset.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nedan beskrivs miljökonsekvenserna för planförslaget samt ett 0-alternativ. Som 0-alternativ har gällande detaljplan varit utgångspunkt. Planen anger bebyggelse för småindustri. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

BULLER

Planförslag: Planområdet är utsatt för buller från trafiken på Enköpingsvägen och E 18. E 18 är den dominerande bullerkällan. Riktvärdet 55 dBA vid alla fasader kommer inte att kunna klaras. Bebyggelse och planlösningar ska utformas med hänsyn till bullret. Utmed Enköpingsvägen ska en 1,5 m hög bullerskärm uppföras för att så långt möjligt begränsa ljudnivåerna. En högre skärm bedöms inte ha någon effekt eftersom bullret från E 18 dominerar. Bullerskydd vid E 18 avses uppföras på sikt, i samband med att norrgående anslutningsramper till E 18 utförs vid Kallhällsleden.

Det föreslagna terrasshuset är två våningar mot Enköpingsvägen och tre våningar mot Nydalsvägen. För att skapa så god ljudmiljö som möjligt, vänds mindre känsliga ut-

rymmen såsom kök, bad och entréer/loftgångar mot Enköpingsvägen/E18 och terrasser samt alla boningsrum mot Nydalsvägen, där riktvärdena 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Att alla boningsrum ska ha fönster i fasad med högst 55 dBA anges som en planbestämmelse.

Med den föreskrivna bullerskärmen utmed Enköpingsvägen kommer den ekvivalenta ljudnivån vid fasad att uppgå till ca 59 dBA på bottenvåningen och ca 63 dBA i översta våningen. Den maximala ljudnivån beräknas bli högst 73 dBA. Inomhus klaras riktvärdena 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximal ljudnivå.

Avsteg från riktvärdet 55 dBA vid alla fasader bör kunna göras eftersom alla boningsrum enligt planbestämmelserna ska förläggas så att de får fönster i fasad med högst 55 dBA. Den nya byggnaden kommer att ge en viss bullerdämpning för befintlig bebyggelse i östra Polhem.

0-alternativ: Med en byggnad för småindustri skulle sämre bullerdämpande effekt nås för befintlig bebyggelse eftersom byggnadshöjden är lägre än i planförslaget.

DAGVATTEN

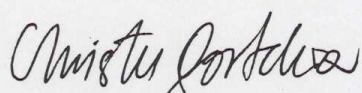
Planförslag: Dagvatten ska omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Möjligheterna till infiltration är dock begränsade. Utbyggnaden bedöms få marginell inverkan på recipienten Översjön.

0-alternativ: Samma som planförslaget.

RADON

Planförslag: Se sid. 2.

0-alternativ: Samma som planförslaget.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Barbro Malmlof
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för NYDALSVÄGEN, fastigheten Polhem 2:10 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: oktober-november 2001
Underrättelse: första kvartalet 2002
Antagande: första kvartalet 2002

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är femton år från det att planen vunnit laga kraft. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste lov sökas innan genomförandetiden går ut.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utförande av bullerskydd mot Enköpingsvägen och övriga anläggningar på kvartersmark åvilar exploatören. Exploatören ansvarar dessutom för markanpassning mot Enköpingsvägen, demontering av befintligt plank på gatumark på den sträcka som ersätts av nytt bullerskydd samt för att bygga samman den nya bullerskärmen med det befintliga planket vid planområdets sydöstra hörn. Exploatören ansvarar även för kostnaderna vid eventuell flytt av elskåp vid Nydalsvägen.

Avtal

Plankostnadsavtal finns upprättat mellan exploatören (köparen av marken) och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Köpeavtal avses upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera marköverlåtelse samt ansvaret för de åtgärder på gatumark som är nödvändiga för genomförandet av den föreslagna bebyggelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten anpassas till ny kvartersgräns. Viss gatumark överförs till fastigheten. Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen innebär inga kostnader för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundvatten

Grundvattennivån i området ligger på ca + 29 m och får inte sänkas eftersom angränsande bebyggelse i östra Polhem är grundlagd på lera. Byggnadsdelar under befintlig grundvattennivå måste utföras vattentäta.

Ledningar

Vid markarbeten på fastigheten ska hänsyn tas till befintlig fjärrvärmeledning samt övriga ledningar mellan Yrvädersvägen och fastighetsgränsen. Respektive huvudman för ledningarna ska kontaktas.

Radon

Radonundersökning ska utföras för att bedöma om radonskyddat eller radonsäkert byggande behövs.

Avskärmande plank

Höjden på det plank som ska uppföras på fastigheten Polhem 2:10 utmed gräns mot Polhem 2:9, ska avgöras genom samråd med ägarna till 2:9. Planket får dock inte vara högre än 1,7 m. Schaktning/byggande ska utföras med stor hänsyn till närbelägna träd på fastigheten Polhem 2:9.

STÖRNINGAR

Buller

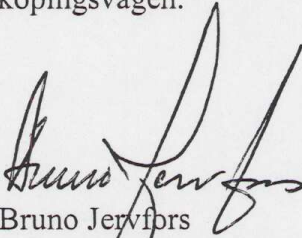
Området är utsatt för trafikbuller från Enköpingsvägen och E 18. Lägenhetslösningar ska utformas så att alla boningsrum får fönster i fasad med högst 55 dBA. Uteplatser ska ha högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Inomhus gäller högst 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå. Utmed fastighetsgräns i öster, mot Enköpingsvägen, ska ett 1,5 m högt bullerplank uppföras. Planket utgör skärmning av trafiken på Enköpingsvägen för den nedersta våningen för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt för lägenheterna i bebyggelsens nedersta våning.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.

Luftintag

Placering av luftintag ska ske med hänsyn till den närbelägna busshållplatsen på Enköpingsvägen.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Barbro Malmlof
Planarkitekt