



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för SÅNGVÄGEN/SLÖJDVÄGEN fastigheten Jakobsberg 2:336 m fl i Järfälla kommun

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser och illustration
Bullerutredning
Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen ska göra det möjligt att öka exploateringen och bygga fler bostäder än vad som är möjligt med gällande plan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Jakobsberg och gränsar till Slöjdvägen, Sångvägen och den norra Viksjöledsrampen. Området omfattar ca 1,1 ha.

Markägförhållanden

Marken inom området ägs av JM Bygg AB samt Järfällabygdens Hus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan 1990-2010 är området betecknat som "Bostäder, befintliga och beslutade (med kompletteringsmöjligheter)". I utställningsförslaget till ny översiktsplan är området markerat "Bostäder". För kommundelen Jakobsberg står också bl a, att "Nära centrum och stationen bör tätare bebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service eftersträvas."

Gällande planer

Gällande detaljplan vann laga kraft 1999-12-29. Planen anger bostadsbebyggelse med möjlighet att i bottenvåningar anordna handel och kontor.

Program

Program för detaljplanen har inte bedömts nödvändigt att upprätta. Gällande detaljplan vann laga kraft så sent som 1999-12-29 och var dessförinnan utsänd för samråd och utställning. Förutsättningarna bedöms därmed vara kända för berörda intressenter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Planområdet är flackt. Inom området finns ett drygt 50-tal träd, varav cirka hälften fruktträd. I övrigt växer bl a alm, björk, ek, lönn och poppel. Särskilt värdefulla träd är i gatumiljön en ek invid Slöjdvägen och för gårdens karaktär en alm mitt i området samt lönnarna i områdets östra del. Träd betecknat n på plankartan ska sparas och skyddas under byggtiden. Marklov krävs för borttagande. Övriga befintliga träd bör sparas om möjligt.

Geologiska förhållanden och radon

Undergrunden består av friktionsjord (morän och grus) med överlagrad lera. Överst finns 1 m torrskorpelera. Djupet till friktionsjord varierar från 10-11 m i söder till 4 m i norr.

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

Buller

Planområdet är utsatt för buller från tåg- och vägtrafik. Vid utbyggnad ska bebyggelse och planlösningar utformas med hänsyn till bullret så att t ex sovrum förläggs till gårdens tysta sida. Områdets centrala läge och goda kvaliteter i övrigt bedöms motivera avsteg från riktvärdena. Se "Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning", sid 4.

Befintlig bebyggelse

Av de två befintliga byggnaderna innehåller den ena, "Carbahuaset", samlingslokaler i det övre våningsplanet och i källarplanet samt butik i markplanet. Del av bottenvåningen utgör nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage för bostäderna vid Sångvägen-Nibblevägen. Den andra byggnaden har använts som kontor, f d Nibblekontoret, och förutsätts i planen rivas.

Angränsande bebyggelse vid Sångvägen utgörs i öster av bostadshus från omkring 1970 i 9 respektive 3 våningar och i norr av kopplade stjärnhus i 3-6 våningar, uppförda i slutet av 1980-talet. Båda områdena har en luftig karaktär med många uppvuxna träd.

Ny bebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen utformas som ett slutet kvarter mot järnvägen och de omgivande vägarna, vilket ger de bästa förutsättningarna att nå så låga bullernivåer som möjligt. Byggnadshöjden varierar mellan 3 och 5 våningar. Ca 90 lägenheter bedöms kunna inrymmas. Vid planeringen av den skyddade gården ska lek- och vistelseytor för olika åldrar placeras med hänsyn till solförhållandena.

Utformningen av den nya bebyggelsen är viktig med hänsyn till att platsen är väl synlig från Viksjöleden, järnvägen och från Ynglingavägen. Bebyggelsen ska utgöra en övergång mellan den luftiga bebyggelsen och den täta centrumbebyggelsen samtidigt som den ska vara vacker och intressant. Kontor och handel tillåts i kvarterets bottenvåning.

Befintlig byggnad för samlingslokaler, handel och kontor, "Carbahuset", ges en tillbyggnadsmöjlighet om ca 80 m².

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt med små nivåskillnader inom kvarteret. Entréer ska förläggas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Service och kollektivtrafik

Området ligger centralt i Jakobsberg, ca 250 m från Jakobsbergs centrum, med såväl kommunal som kommersiell service, och Jakobsbergs station med pendeltåg och bussar.

Från planområdet är avståndet till närmaste LM-skola, Vattmyraskolan, 650 m och till närmaste H-skola, Nibbleskolan, 400 m. Närmaste barnstugor är Nibble förskola och Vattmyra förskola.

Trafik och parkering

Området nås från Sångvägen via Slöjdvägen. Nuvarande väganslutning från Sångvägen flyttas ca 20 m åt öster.

Parkering för den nya bebyggelsen ska ske på kvartersmark. Behovet tillgodoses med nya markparkeringar utmed Sångvägen samt i Nibblegaraget, som har ett överskott av platser. Garaget är beläget under bostadsbebyggelsen vid Sångvägen-Nibblevägen och har sin tillfart från Sångvägen. Markparkeringen är tänkt att kunna nyttjas gemensamt av fastigheten Jakobsberg 2:336 och i första hand befintlig butik i "Carbahuset", Jakobsberg 2:2526.

Parkeringsbehovet har bedömts vara 1,1 p-plats/lägenhet inklusive gästparkering för både den nya bebyggelsen och de 460 lägenheterna på Sångvägen-Nibblevägen. I garaget finns ca 75 p-platser att tillgå för den nya bebyggelsen. Inom planområdet föreslås att ca 30 p-platser byggs ut som markparkering, varav några avsätts som kundparkering för befintlig butik. Totalt ger detta ca 105 p-platser till de ca 90 lägenheterna samt befintlig handel. Ut-

rymme för ytterligare ca 10 p-platser redovisas i planen som reservyta och byggs ut först om behov uppstår. För både kontor och handel har räknats med ett parkeringsbehov av ca 20 p-platser/1000 m².

Gång- och cykeltrafik

Idag leder två gång- och cykelstråk genom kvarteret, det ena mot stationen och det andra mot centrum. När kvarteret bebyggs utgår stråket mot stationen. Istället får det separata gång- och cykelstråket utmed Slöjdvägen mot Jakobsbergs station användas. Stråket mot centrum föreslås behållas, fastän i något ändrat läge, som allmänt tillgängligt inom kvarteret (x-område).

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga ledningar för *vatten, avlopp, el och fjärrvärme* i kringliggande gator.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt.

Utrymme ska finnas för källsortering av *avfall* i särskilda sophus eller inom bostadshusen. Organiskt köks- och trädgårdsavfall bör komposteras enligt kommunens avfallsplan.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Buller

Planområdet är utsatt för buller från tåg- och vägtrafikbuller. I samband med att den idag gällande detaljplanen upprättades utfördes 1998 en bullerutredning av KM Kjessler Mannerstråle. Av utredningen kan utläsas att riktvärdet högst 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad inte helt kommer att klaras för utsidan av det nu aktuella bebyggelseförslaget. Vissa delar kommer att få ljudnivåer på upp mot 60 dBA. Den maximala ljudnivån från vägtrafik och järnväg kommer att överskrida riktvärdet 70 dBA på kvarterets utsida.

Vid utbyggnad ska bebyggelsen utformas med hänsyn till bullret. Genom att forma ett mot trafiken slutet kvarter erhålls de bästa förutsättningarna för att nå så låga bullernivåer som möjligt. Ett kringbyggt kvarter ger en lugn, tyst sida dit sovrum och uteplatser/balkonger kan förläggas. Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för bebyggelsen.

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt. För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.
För minst hälften av boningsrummen samt för rum mot gårdssidan gäller att den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad inte får överskridas. För övriga boningsrum får den ekvivalenta dygnsnivån 65 dB(A) utanför fasad inte överskridas.

För arbetsplatser:

35 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus får inte överskridas.

Avstegen från riktvärdena bedöms vara motiverade med hänsyn till att området är mycket välbeläget nära Jakobsbergs centrum med sitt stora serviceutbud och Jakobsbergs station med goda kollektivtrafikförbindelser.

Luftföroreningar

De i miljöbalken angivna miljö kvalitetsnormerna underskrids vad gäller luftkvalitet utomhus där normer för närvarande finns framtagna.

Planområdet ligger ca 100 m från Viksjöleden som har ca 13 000 f/d. Läget är öppet med god luftväxling. Naturvårdsverkets riktvärden för god luftkvalitet bedöms underskridas för området.

Planerad utbyggnads påverkan av luftföroreningarna är försumbar.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt. Utbyggnaden bedöms få en mycket marginell inverkan på recipienten Bällstaån.

Trafik

Trafikmängden bedöms öka med ca 400 fordon/dygn på Slöjdvägen och Sångvägen. Inga vägutbyggnader krävs för områdets exploatering.

Markföroreningar

Inom området har tidigare funnits en bensinstation. En miljöteknisk markundersökning har utförts av SPI Miljösaneringsfond under 1999 för att kontrollera om föroreningar uppkommit till följd av bensinstationsverksamheten. Undersökningen visar att marken uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning. Föreslagen markanvändning ger inte anledning till efterbehandlingsåtgärder.

Geologiska förhållanden och radon

Se sid 2.

Lokalklimat och ljusförhållanden

En kringbyggd gård ger en vindskyddad utemiljö och skyddar mot buller. Byggnader i söder och väster medför också skugga där man i ett annat, mindre bullrigt läge gärna skulle ha öppnat upp gården. Föreslagna byggnadshöjder är anpassade så att någon del av gården alltid har sol. Sol-/skuggstudie bifogas planbeskrivningen.

Närmiljö/grönstruktur

En mindre del av gårdsytan kommer att vara hårdgjord och trafikytorna koncentreras om planförslaget genomförs jämfört med dagens situation.

Barriäreffekter

Utbyggnad av kvarteret medför att ett gent gång- och cykelstråk diagonalt genom kvarteret i riktning mot järnvägen försvinner. Alternativ väg finns i separat gång- och cykelstråk utmed Slöjdvägen.

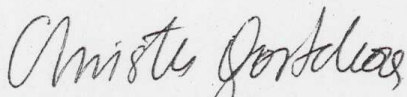
Landskapsbild/stadsbild

Utformningen av bebyggelsen är viktig med hänsyn till platsen som är väl synlig från Viksjöleden, järnvägen och Ynglingavägen. Den kan med en omsorgsfull gestaltning bli ett vackert inslag ur stadsbildssynpunkt.

Bebyggelsen ska vara väl avvägd vad gäller skala i förhållande till närliggande bostadskvarter, utgöra en övergång mellan den luftiga bebyggelsen och den täta centrumbebyggelsen samtidigt som den ska vara vacker och intressant sedd från Viksjöleden och Ynglingavägen.

Ekologisk anpassning

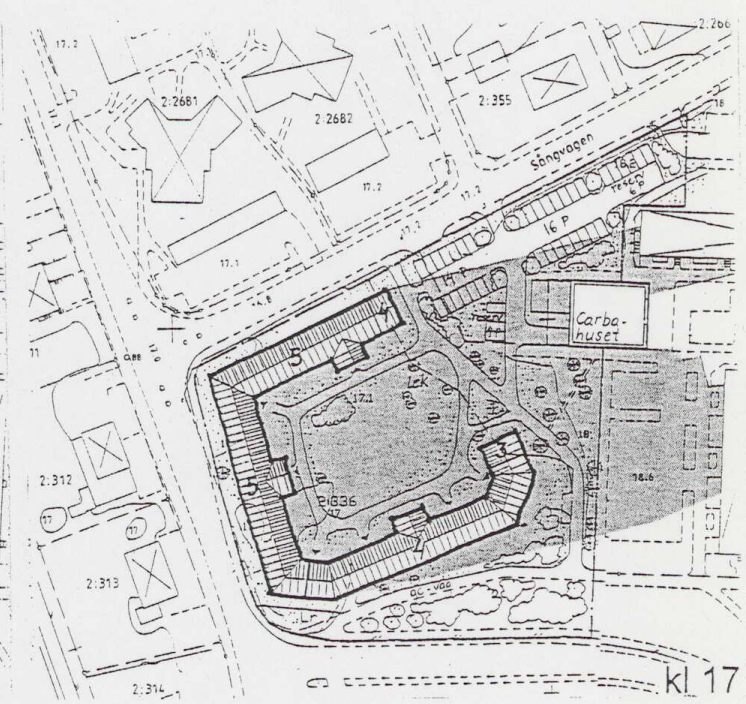
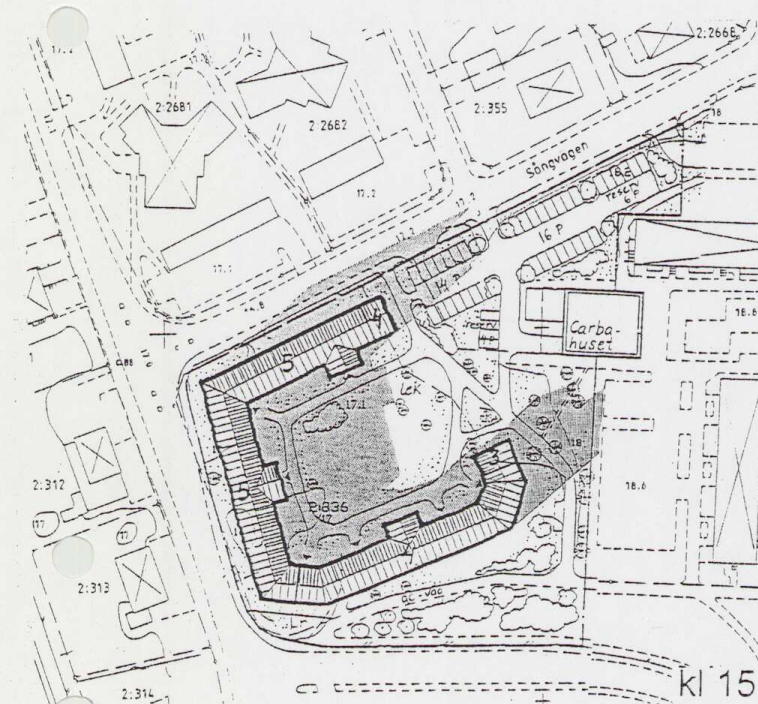
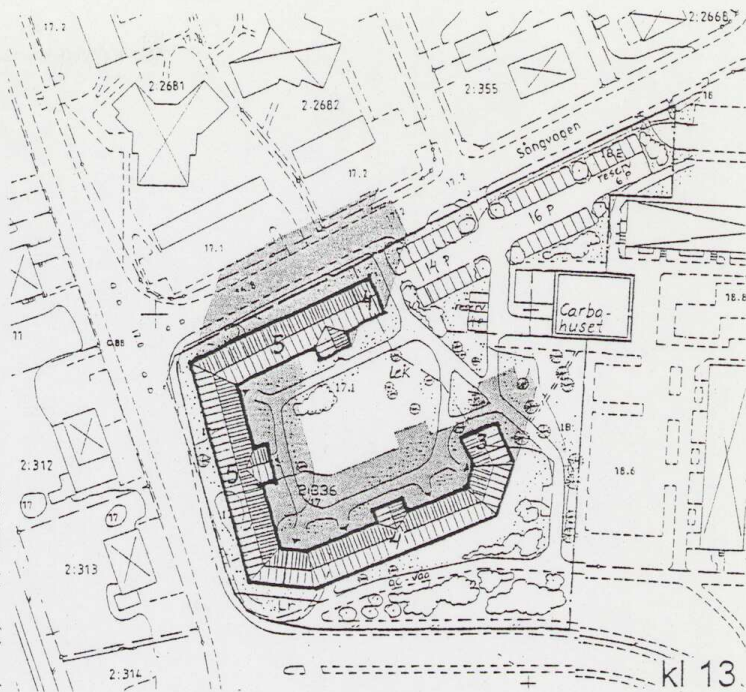
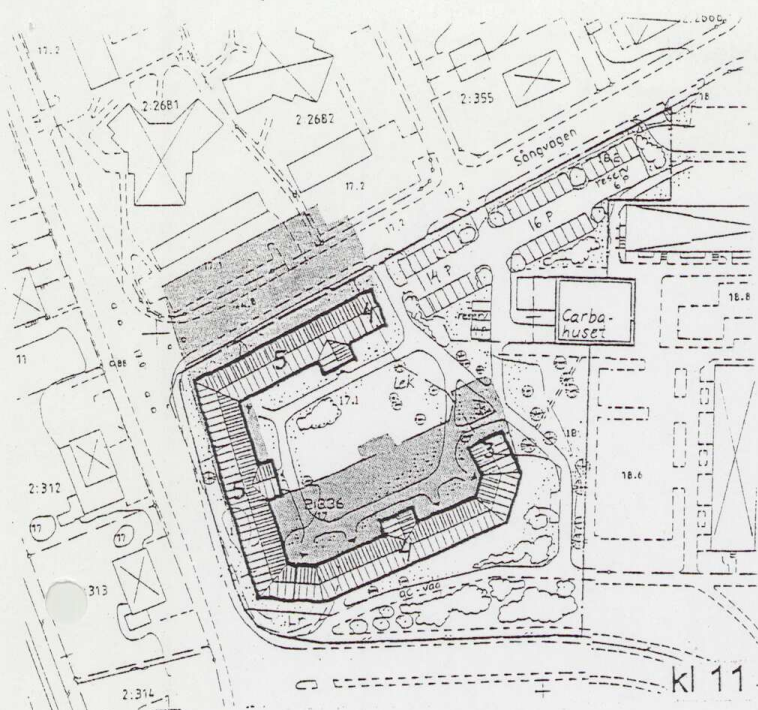
Största möjliga hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Genom planbestämelse säkerställs att värdefulla träd sparas och skyddas under byggtiden. Ekologiska principer ska tillämpas vid val av byggnadsmaterial, vid omhändertagande av avfall och vid val av energiförsörjning. Av byggnadsmaterial bör så långt det är möjligt väljas material och konstruktioner som kan återanvändas/återvinnas.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Barbro Malmlof
Planarkitekt



Solstudie

Vår- och höstdagjämning
kl 11, 13, 15 och 17



Plan- och bygglovavdelningen
Barbro Malmlof
☎ 580 287 96

P 10/00 J

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för SÅNGVÄGEN/SLÖJDVÄGEN fastigheten Jakobsberg 2:336 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen var på samråd 23 november - 29 december 2000. Efter samrådet har detaljplanen övergått från normalt till enkelt planförfarande. Under rättelse avses ske under september 2001. Stadsbyggnadsnämnden beräknas anta planen under 4:e kvartalet 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för drift och underhåll av omgivande vägar samt för försörjning av vatten och avlopp fram till tomtgräns.

Avtal

Kostnaderna för planarbetet regleras i plankostnadsavtal. Mellan kommunen och exploatören upprättas köpeavtal avseende erforderlig kvartersmark. I avtal ska erforderligt antal parkeringsplatser i befintligt parkeringsgarage tillförsäkras för den nya bebyggelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m:

Befintliga fastigheter behöver ombildas för att överensstämma med de nya kvartersgränserna. Delar av Jakobsberg 11:5 samt del av Jakobsberg 2:2526 överförs genom fastighetsreglering till Jakobsberg 2:336 och del av Jakobsberg 2:336 överförs till gatumark.

Allmänna ledningars bestånd och åtkomst inom kvartersmarken ska säkras genom ledningsrätt.

För att tillgodose ändamålet av stadigvarande betydelse för gemensamma anläggningar, såsom väganslutning, markparkeringar samt parkering i befintligt parkeringsgarage på fastigheten Jakobsberg 2:2526, ska gemensamhetsanläggningar enligt bestämmelserna i anläggningslagen inrättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för kostnaderna för flyttning av väganslutning, omläggning av gång- och cykelväg samt ny anslutning till befintlig markparkering på fastigheten Jakobsberg 2:2526.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala va-nätet i Sångvägen och Slöjdvägen.

El

Befintlig högspänningskabel ligger inom kvartersmark i områdets sydvästra hörn.

Om "Carbahuset" bildar egen fastighet eller sammanslås med fastigheten Jakobsberg 2:336 ska elmatningen separeras från Sångvägen 60 och 66, vilket innebär ny serviskabel som bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

Bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärme i Slöjdvägen.

Dagvatten

Vid utbyggnad av planområdet bör lokalt omhändertagande av dagvatten LOD eftersträvas i möjligaste mån.

Radon

Undersökning ska göras för att bedöma var radonskyddat/radonsäkert byggande behövs.

Vegetation

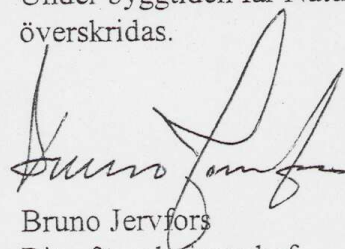
Inmätta träd som ska sparas och skyddas under byggtiden har markerats på plankartan med beteckningen *n*.

Vägar/gång- och cykelvägar

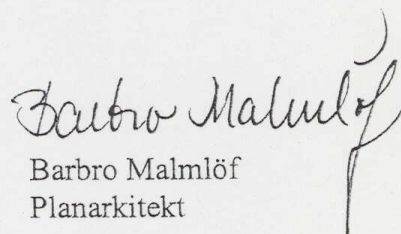
Väganslutning till området flyttas ca 20 m åt öster. Ny anslutning till befintlig markparkering vid Sångvägen anordnas. Ca 20 m ny allmän gång- och cykelväg tillkommer. Gång- och cykelvägen i områdets östra del föreslås vara allmänt tillgänglig.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Barbro Malmlof
Planarkitekt