



Dnr Sbn P 11/05 J

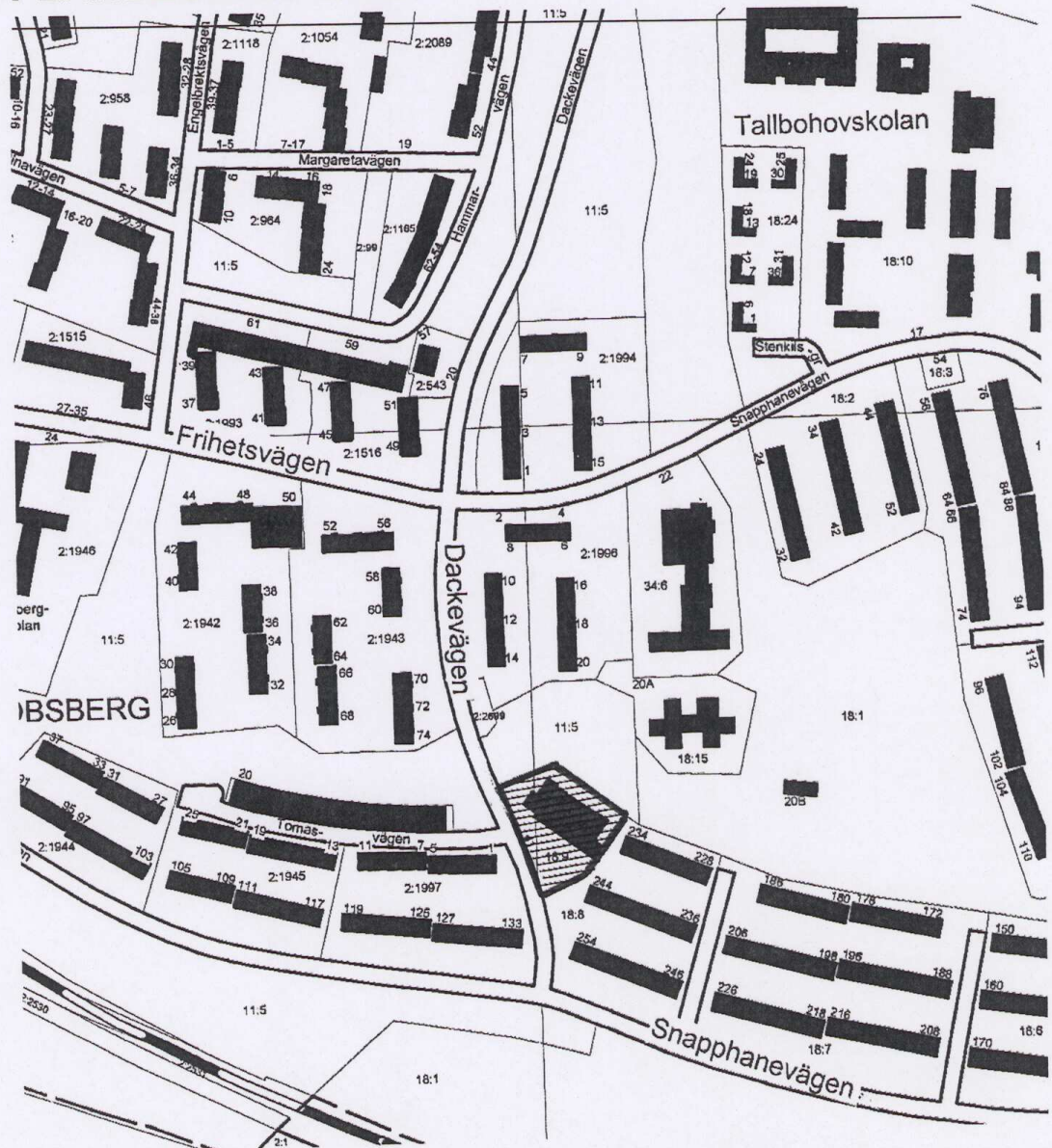
ANTAGANDE-
HANDLING

Detaljplan för

DACKEVÄGEN,

fastigheten Jakobsberg 18:9 och del av fastigheten
Jakobsberg 18:8, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse, daterad 2006-04-20
- Särskilt utlåtande, daterad 2006-04-09

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Barnstugeverksamheten i Dackestugan har upphört. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad av befintlig barnstuga till bostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Dackevägen i södra Jakobsberg och omfattar fastigheten Jakobsberg 18:9 och del av fastigheten Jakobsberg 18:8. I norr gränsar området till ett parkstråk, och i söder, öster och väster mot flerbostadshusbebyggelse.

Planområdets areal uppgår till ca 4646 m².

Markägo- förhållanden

Järfällabygdens Hus AB (JHAB) äger fastigheterna Jakobsberg 18:8 och 18:9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001) ingår området i ett större område för bostäder.

Detaljplaner

I gällande stadsplan S 690128 får området användas för daghem- eller lekskoleändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot sydväst och gränsar till ett parkstråk i norr. Marknivån inom planområdet ligger i huvudsak mellan +33,5 och +38,5 m. Vegetationen består av träd, buskar och gräsytor i planområdets norra och västra del. Angöringsgården är en stor asfalterad yta. En planbestämmelse införs om att

trädplantering mellan gata och parkering ska finnas.

Radon

Området tillhör inte kommunens högriskområden enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun. Innan ombyggnad ska radonhalten undersökas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Befintlig envåningsbyggnad med souterrängvåning, f d barnstuga, är uppförd i början av 70-talet. I bottenvåningen finns idag lokaler för JHAB:s fastighetsförvaltning. I lokalerna inryms områdeskontor, snickarverkstad och smidesverkstad.

Planerad bebyggelse

Den övre våningen förutsätts kunna byggas om till ca 8 lägenheter om 2-4 rum med kök. Varje lägenhet får egen entré och uteplats. Bottenvåningen föreslås även i fortsättningen användas för JHAB:s fastighetsförvaltning. En planbestämmelse införs om att verksamheten inte får medföra risker för omgivningen, vara störande för bostäderna eller skapa buller som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor**Lek och rekreation**

I planområdets östra del finns en lekplats som avses rustas upp. Norr om planområdet ligger ett parkstråk. Ca 50 m österut ligger Tallbohovsparken som är en central park med varierat innehåll.

Gator och trafik**Trafik och parkering**

Planområdet trafikförsörjs via Dackevägen. Ca 1500 fordon/dygn passerar planområdet. Angöring till de nya lägenheterna sker från den befintliga angöringsgatan i planområdets norra del, som är helt separerad från den nedre våningens angöringsgård. Transporter till och från verkstaden sker med 5 minibusser ca 8 ggr/dag. Befintlig parkering med ca 25 p-platser föreslås samordnas för bostäder och verksamhet.

Trafikmängden bedöms inte öka nämnvärt med bostäder jämfört med barnstugeverksamhet.

Kollektivtrafik

Dackevägen trafikeras av buss 544. Hållplats finns inte långt från planområdet. Busslinjen passerar Jakobsberg station med pendeltåg och bussterminal.



Störningar

Inom planområdet Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning, sid 4.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Byggnaden är ansluten till befintliga ledningsnät för vatten-, dagvatten- och spillvatten i Dackevägen. U- område för va-ledningar redovisas på plankartan.

Dagvatten Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.

Värme, el och tele Fastigheten är idag ansluten till befintliga nät för fjärrvärme, el och tele. U-område för elledning redovisas på plankartan.

Avfall Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. En byggnad för detta föreslås placeras vid infarten till angöringsgården. Byggnaden ska vara dimensionerad och utformad så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i förordningar, föreskrifter och kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

**Ställnings-
tagande** Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler inte erfordras.

Kommunen har som policy att alltid göra miljökonsekvensbeskrivningar för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner tas fram. Nedan redovisas därför en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning som baseras på en checklista framtagna av miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

**Miljö kvalitets-
norm** Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa samt naturmiljön. I Järfälla underskrids miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar.

Halten luftföroreningar bedöms inte påverkas av att byggnaden byggs om till bostäder jämfört med tidigare barnstugeverksamhet. Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

**Radon**

Gällande riktvärden för inomhusluft ska klaras.

Grönstruktur

I norr gränsar planområdet till ett parkstråk och ca 50 m österut ligger Tallbohovsparken.

Buller från verksamhet

I den nedre våningen, finns idag lokaler för JHAB:s fastighetsförvaltning. I lokalerna inryms områdeskontor, snickarverkstad och smidesverkstad. Den verksamhet som pågår är mycket liten och kontorets bedömning är att den inte upplevs som störande. I snickarverkstaden finns diverse snickerimaskiner som används ca 1 tim/dag. I smidesverkstaden finns en kantpress och en bockningsmaskin som används ca 2 tim/vecka. Industriverksamheten får inte störa bostäderna, därför införs en planbestämmelse om att verksamheten inte får orsaka buller så att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller överskrids.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge FAST
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.	50	45	40	55

Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

Inomhus i bostäder får 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Planbestämmelsen anger även att verksamheten inte får medföra risker för omgivningen. Uppställningsplats för containrar ska vara avskärmad och utformas med tak. Skyddsräcke ska finnas runt bostadsgård och lekplats. För att undvika att farliga verksamheter etableras ska ny verksamhet prövas i bygglov. Verksamhet och transporter ska huvudsakligen ske under dagtid.

ÖVRIGT**Genomförande**

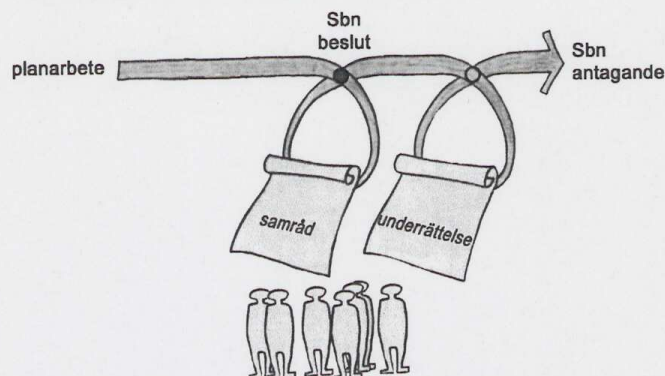
Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



Planprocessen, enkelt planförfarande



Tidplan

Samråd: mars-april 2006
Detaljplan, utställning: april-maj 2006
Antagen detaljplan: hösten 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Hans Quiding | vatten- och avlopp |
| - Bruno Jervfors | genomförandefrågor |
| - Karin Hermansson | miljö- och hälsa |
| - Ann Ljusnefors-Norstedt | avfallsfrågor |
| - Lena Granqvist | detaljplan |

Övriga medverkande - Göran Johansson, Järfällabygdens Hus AB.

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Lena Granqvist
Karttekniker



Dnr Sbn P 11/05 J

Detaljplan för

ANTAGANDE-
HANDLING

DACKEVÄGEN,

fastigheten Jakobsberg 18:9 och del av fastigheten
Jakobsberg 18:8, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Då inga allvarliga synpunkter inkommit under samrådet övergår detaljplanen till enkelt planförfarande. Detta innebär bl a att den formella *utställningen* ersätts med *underrättelse* och att planen *antas* av stadsbyggnadsnämnden.

Samråd: mars-april 2006

Utställning/underrättelse: april-maj 2006

Antagande: hösten 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

Efter det 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfällabygdens Hus AB äger fastigheterna Jakobsberg 18:8 och 18:9.

**Fastighets-
bildning**

Del av fastigheten Jakobsberg 18:9 (del av befintlig gångväg) tillförs fastigheten Jakobsberg 11:5. Del av fastigheten 18:8 (del av befintlig parkering) tillförs fastigheten Jakobsberg 18:9.

EKONOMISKA FRÅGOR

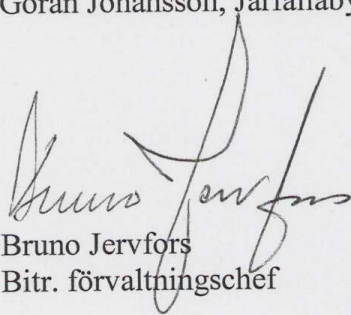
Detaljplan

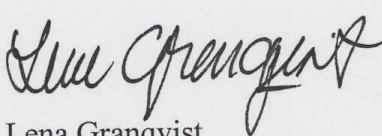
Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och Järfällabygdens Hus AB.



TEKNISKA FRÅGOR

- Ledningar** Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för va, el och tele.
- Buller från verksamhet** I bygglovskedet bevakas att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller inte överskrids. Inomhus i bostäder får 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.
- Radon** Radonförekomst ska undersökas, radonhalten inomhus får ej överskrida 200 Bq/m³ luft.
- Risker** Om befintlig verksamhet bibehålls ska samråd ske med Brandkåren Attunda angående tryckkärl och containerinnehåll/uppställning i och vid JHAB:s lokaler.
- Medverkande tjänstemän** Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:
- Bruno Jervfors genomförandefrågor
- Karin Hermansson miljö- och hälsa
- Lena Granqvist detaljplan
- Övriga medverkande** Göran Johansson, Järfällabygdens Hus AB.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Lena Granqvist
Karttekniker