



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen/Planarkitekt B Malmlöf

rev 1998-01-29
1998-03-27

P 14/94 J

PLANBESKRIVNING

1998-04-16 70

Detaljplan för **SÖDRA POLHEM**

del av fastigheten Polhem 1:1 m fl i Jakobsberg, Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- "Program för detaljplanering av norra och västra Polhem"
- "Miljö- och resurshushållningsprogram för polhemsområdet"
- "Södra Polhem - jämförelse mellan olika trafiklösningar", daterad 1997-07-09
- "Naturinventering av planerat bostadsområde i Polhem", daterad 1997-07-31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att planlägga området för i huvudsak gruppbyggda småhus med inriktning på ett ekologiskt hållbart bostadsområde. Planområdet rymmer ca 170 lägenheter i friliggande hus, parhus, radhus och flerbostadsvillor. Områdets östra del angörs från Enköpingsvägen via Yrvädersvägen och Västankvägen, områdets västra del från Passadvägen via en ny angoringsväg,

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av kommundelen Jakobsberg. I väster gränsar det mot Passadvägen, i norr mot Kärrbodavägen, i öster mot bebyggelsekvarter vid Västankvägen och i söder mot småhusbebyggelse i Berghem. Planområdets areal uppgår till 15 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom området ägs till största delen av Järfälla kommun, som under en längre tid förvärvat mark i området. Regeringen har givit kommunen tillstånd att exproprierar del av fastigheten Polhem 2:2. Kommunen bedömer att den kan få tillträde till marken innan detaljplaneförslaget antas. Fastigheten Polhem 1:61 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan 1990-2010, antagen av kommunfullmäktige 1990-11-26, redovisas området som en del av tänkbart framtida bostadsområde.

Gällande och angränsande planer

För större delen av området gäller en avstyckningsplan från 1946, (A 46-04-04). För mindre delar av planområdet gäller en avstyckningsplan från 1932, (A 32-10-25), stadsplan för Berghem från 1964, (S 64-12-22 B), stadsplan för östra Polhem, (S 87-07-09) samt stadsplan för Jakobsbergs norra industriområde, (S 75-09-09).

Planområdet gränsar i nordost till avstyckningsplan fastställd 1932, (A 32-10-25), i öster mot stadsplan fastställd 1987, (S 87-07-09), i väster mot stadsplaner fastställda 1975 (S 75-09-09) respektive 1977 (S 77-06-21) och i söder mot stadsplan fastställd 1964, (S 64-12-22 B). I nordväst gränsar planområdet mot mark som ej är planlagd.

Program och övriga politiska beslut

“Program för detaljplanering av norra och västra Polhem” godkändes av kommunstyrelsen 1994-10-18, liksom PM “Norra och västra Polhem - jämförelse mellan olika trafiklösningar”, daterad 1994-08-24. Byggnadsnämnden fick samtidigt i uppdrag att upprätta detaljplan för den södra delen av området i enlighet med programmet, samt att fördjupa studierna av alternativa trafiklösningar i samband med kommande detaljplanering.

Byggnadsnämnden beslutade 1994-12-08, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Polhem, södra delen, i enlighet med upprättat program.

Ett antal byggherrar inbjöds att komma med idéskisser för området för att belysa kvartersindelning, hustyper, utformning och ekologisk anpassning för ny småskalig bebyggelse, som underlag för markanvisning och kommande detaljplanering. Efter bedömning av förslagen valdes fem olika byggherrar ut för fortsatt planering. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1995-04-27 att ge planavdelningen i uppdrag att fullfölja detaljplaneringen för Polhem, södra delen i enlighet med en planskiss, daterad 1995-04-06, baserad på byggföretagens idéskisser. Stadsbyggnadsnämnden beslutade vidare att ekologiska principer ska tillämpas vid val av byggnadsmaterial, vid omhändertagande av avfall och vid val av energiförsörjning. Stadsbyggnadskontoret fick också i uppdrag att i samband med detaljplaneringen av södra Polhem särskilt studera utformningen av gatunätet.

Miljö- och resurshushållningsprogram för polhemsområdet

På uppdrag av kommunledningskontoret har ett miljö- och resurshushållningsprogram för Polhemsområdet tagits fram av Ekologigruppen AB. Det behandlades av stadsbyggnadsnämnden 1996-10-10 och av miljö- och hälsoskyddsnämnden

1996-12-03 och färdigställdes därefter efter viss bearbetning. De byggherrar med vilka samarbetsavtal har tecknats ska innan markanvisning blir aktuell, visa att de kan uppfylla de krav som kommunen ställer i miljö- och resurshushållningsprogram-

met. Vissa av kraven finns som bestämmelser i detaljplanen, andra skrivs in i de exploateringsavtal som avses upprättas mellan kommunen och repektive byggherre. Programmet är ett sätt att kvalitetssäkra goda boendemiljöer och styra planeringen och genomförandet av bebyggelsen mot ett ekologiskt hållbart och kretsloppsanpassat samhälle där människa och miljö ses som en helhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av kuperade skogs- och trädgårdstomter, där flertalet numera är obebyggda. Inslag av hållmark med tallskog finns. Kring de avstyckade tomterna finns obebyggd skogsmark. Utmed Passadvägen i väster löper en dalgång. I norr finns en skogbevuxen öst-västlig våtmarks- och vegetationszon samt en damm. I sluttningarna ovanför de låglänta partierna växer granskog.

Polhemsområdet fungerar idag som en förbindelselänk och spridningskorridor för flora och fauna mellan Järvafältet och Görvalnområdet, som annars är kringgärdat av bebyggelse och andra barriärer. För att inte riskera en biologisk isolering av Görvalnområdet är det viktigt att i Polhem behålla så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen och ytvattnet i sammanhängande stråk. Länken har även betydelse för människor.

En naturinventering av flora och fauna, för i huvudsak de delar av planområdet som ej är avsedda för exploatering, har utförts av Ekologigruppen AB. Här ingår även våtmarksområdet utmed Kärrbodavägen. En skötselplan har också tagits fram för dessa delar. Av naturinventeringen kan utläsas att de naturvetenskapliga värdena i första hand finns i våtmarksstråket i områdets norra del, där skogen har fått stå orörd under lång tid. Rikedom på död ved medför en rik mossflora. Flera ovanliga och skyddsvärda växter och djur påträffades under inventeringen. Detta område är också en nyckelbiotop enligt skogsstyrelsens definition. Dammen i östra delen är värdefull för groddjur. Området klassas i inventeringen som ett område med naturvärde av stor kommunal betydelse.

Även blivande kvartersmark har inventerats för att utgöra underlag för anläggningsskedet och för bebyggelsens projektering och mer detaljerade placering inom kvarteren. En del vackra träd har bedömts som särskilt värdefulla och skyddsvärda vilket anges på plankartan.

I planförslaget bibehålls våtmarksområdet och dammen med sin vegetation och atrikedom. Området görs mer tillgängligt med hjälp av stigar och spänger enligt den särskilt framtagna skötselplanen. Dalgången med sitt våtmarksområde är tillsammans med de intilliggande sluttningarna, tänkt att forma en huvudstruktur för naturmiljön inom Polhem och hålla samman de närgrönområden som ramar in de planerade bebyggelsekvarteren. Avsikten är att ett bibehållande av mark och vegetation i dalgången och sluttningarna samt kring bebyggelsekvarteren gör att polhemsområdet kan fungera som spridningskorridor även i framtiden. Även

inom kvarteren har i planen avsatts mark för grönytor, som också de kan bidra till ett bibehållande av polhemsområdets spridningsfunktion.

I planen finns generella bestämmelser om att befintlig vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning och skyddas under utbyggnadsskedet, att markinsgrepp och etableringsytor ska minimeras och att bebyggelsen ska anpassas till terräng och värdefulla bergs- och vegetationspartier. I planen anges också att vegetationszonen i öster ska bevaras och kompletteras med buskar anpassade till den naturliga vegetationen.

Odling

Möjligheter till odling inom området är ett väsentligt inslag i ett kretsloppsinriktat boende, eftersom det innebär att det finns avsättning för det kompostmaterial som produceras i området. En del av basbehovet av livsmedel kan också tillgodoses lokalt på detta sätt, vilket minskar transportbehovet. I en planbestämmelse anges att möjlighet till odling ska finnas på varje tomt. Flera av byggherrarna redovisar möjlighet att ordna växthus på tomten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av berg och morän, i dalgångarna av organisk yttjord, torv. Berggrunden utgörs i huvudsak av sk gnejsgraniter. Moränen är vanligen av sandig-siltig typ. Ställvis förekommer blockrik morän. Ny bebyggelse kan grundläggas med plattor och plintar på berg och morän.

Radon

Se miljökonsekvensbeskrivning sid 9.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns idag 23 avstyckade tomter avsedda för villa- och fritidsboende. Ett fåtal är bebyggda.

Planområdet är uppdelat i fyra delområden med olika exploatörer. Ambitionen är att skapa goda, sunda boendemiljöer i en småskalig och varierad bebyggelse - gärna med olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. I planen ska också ges förutsättningar för ett resurssnålt och kretsloppsinriktat boende.

Enligt planförslaget kan området bebyggas med ca 170 lägenheter i flerbostadsvillor och gruppbyggda småhus (friliggande villor, parhus, radhus), vilket överensstämmer med planprogrammet. Illustrationen är baserad på exploatörernas egna skisser/hustyper och visar 38 friliggande villor, 74 lägenheter i parhus, 37 lägenheter i radhus och 24 lägenheter i flerbostadsvillor. Osäkerhet om vad marknaden efterfrågar för upplåtelseformer och typ av bostäder vid tiden för utbyggnad, gör dock att de flesta bostadskvarteren utformats med flexibelt utnyttjande. Fördelningen av hustyper ska således bara ses som ett exempel på framtida utformning.

Gestaltning

Planen medger småhusbebyggelse i en till två våningar. Illustrerad bebyggelse är som regel placerad i förgårdslinjen relativt nära gatan och har också sina entréer mot denna. Bebyggelsen blir en del av gaturummet, som även formas av staket, häckar och annan vegetation utmed gräns mot gatan. Tillsammans med de svängda, smala gatorna skapas förutsättningar för en varierad och upplevelserik miljö. Att de olika kvarteren avses bebyggas av olika byggherrar ger också området en mångfald. Inom och mellan kvarteren ska bebyggelsen hållas samman genom ett samstämt val av färg, form och material.

Mot baksidan har tomterna kontakt med naturmark, antingen kommunens större områden som omger bostadskvarteren eller de gemensamma grön- och lektyrna på kvartersmark.

Det är av stor vikt för det intryck området ger att även offentliga anläggningar utförs med omsorg om helhetsmiljön. I en planbestämmelse anges därför att den föreslagna elnätstationen vad gäller färg, form och material ska anpassas till närliggande bebyggelse. Även de föreslagna skolorna som finns på kvartersmark i varje bebyggelsegrupp, ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Vid bebyggelsens projektering och närmare placering ska stor hänsyn tas till befintlig terräng, berghällar och vegetation, se även "Natur", sid 3. Bl a ska "Naturinventering av planerat bostadsområde i Polhem", där vissa särskilt vackra träd har markerats, användas som underlag.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga marknivåer så långt det är möjligt för att undvika stora markomvandlingar och sprängningar. Souterrängvåning ska utföras där så är lämpligt med hänsyn till lutningsförhållandena, såvida inte tillfredsställande terränganpassning kan ske på annat sätt. Detta anges i en planbestämmelse. Planbestämmelser med krav på resurssnåla tekniska försörjningssystem finns också, liksom krav på utrymme i eller vid lägenheterna för mellanlagring av källsorterat avfall.

Kommersiell och offentlig service

Inom planområdet finns varken kommersiell eller offentlig service. Vid Kolbodavägen, ca 1 km söder om planområdet finns mark avsatt för en närbutik. Större utbud av kommersiell och offentlig service finns i Jakobsbergs centrum och i Kallhälls centrum, ca 2 km söder respektive nordväst om planområdet.

Närmaste förskola är Östanstugan vid den östra infarten till området. Inom närområdet finns också Berghemsstugan och Fyrspannsstugan (verksamheten avses läggas ner fr o m hösten 97 men kunna starta på nytt om det finns behov). Närmaste låg- och mellanstadieskola, Berghemsskolan, ligger ca 600 m sydväst om området. Närmaste högstadieskola är Nibbleskolan. Befintliga skolor och förskolor bedöms ha kapacitet för de barn som bostadstillskottet inom planområdet alstrar.

SKYDDSRUM

Området ligger inom hemskyddsområde 10. För nyproduktion råder för närvarande ej skyddsrumsplikt.

FRIYTOR

Inom området finns idag inga ordnade gemensamma ytor för lek eller rekreation, men däremot goda möjligheter till lek i natur. I planen förutsätts att småbarnslek

anordnas på kvartersmark - på den egna tomten eller på gemensamma grönytor inom respektive bostadsgrupp. Bollplan finns vid Östanvägen, alldeles utanför planområdet och vid Berghemsskolan, ca 300 m söder om planområdet. Närgrön-områden utgörs av ytorna inom kvarteren tillsammans med de skogbevuxna sluttningarna i nordväst och sydväst, hållmarksområdet öster om Cyklonvägen samt det i norr belägna våtmarksstråket som mynnar i dammen. Det sistnämnda området avses göras mer attraktivt och tillgängligt för kringboende. Inom gångavstånd ligger Järvafältets naturreservat med rika möjligheter till friluftsliv.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs idag från Enköpingsvägen via Yrvädersvägen och Västanvägen samt Kärrbodavägen eller Östanvägen. Yrvädersvägen och Västanvägen har god standard, men Västanvägen har sin sträckning genom ett befintligt bostadsområde med villor väster om vägen, och låga flerbostadshus öster om vägen, några med uteplatser mot vägen.

För att inte belasta Västanvägen i alltför hög grad med trafik alstrad av den nya bebyggelsen, föreslås i enlighet med tidigare framtaget program för detaljplan, att en ny vägförbindelse in i området skapas från Passadvägen. Större delen av området trafikförsörjs via denna. Bebyggelsen kring Stormvägen i områdets östra del trafikförsörjs dock från Enköpingsvägen via Västanvägen.

Den föreslagna vägen från Passadvägen får en uppsamlande funktion och blir allmän väg. Den avslutas med en vändplan ca 150 m sydost om korsningen Orkanvägen-Cyklonvägen. Mellan Passadvägen och Orkanvägen samt mellan Cyklonvägen och vändplanen krävs helt nya vägsträckningar. Orkanvägen byggs om men behålls i sin sträckning. Kärrbodavägen och dess korsning med Västanvägen byggs om. Östanvägen förlängs något mot nordväst och avslutas med en vändplan. Också de blir allmänna vägar. Övriga vägar inom planområdet föreslås ligga på kvartermark.

Alla vägar i området ges en sådan utformning att hastigheten 30 km/h kan påräknas och så att gång- och cykeltrafik prioriteras, t ex vid korsningar mellan vägar och gc-vägar. Se nedan rubrik gång- och cykelnät. Den allmänna nya vägen från Passadvägen utformas med en 5,0 m bred körbana (vilket medger att två lastbilar kan mötas) samt, fram till Cyklonvägen, en enkelsidig gångbana om 1,5 m samt utrymme på sidorna för ledningar, stolpar, snöupplag etc. Kärrbodavägen får en körbana som är 5,0 m bred med hänsyn till att den också ska utgöra cykelförbindelse mellan Järvafältet och Görvälnområdet. Körbanor och gångbanor utmed de allmänna vägarna beläggs med asfalt.

De i planen redovisade vägarna på kvartersmark utförs med ca 4,5 m bred körbana och utan gångbana eftersom trafikmängderna blir små. Några av dessa vägar kommer att ytbeläggas med grus för att underlätta dagvatteninfiltration.

En särskild trafikutredning, daterad 1997-07-09, som analyserar alternativa vägstrukturer i området har utförts av miljö- och stadsbyggnadkontoret i enlighet med planuppdraget. Enligt utredningen som biläggs planförslaget kommer trafikmängderna inom planområdet att bli små - under 250 fd/dygn. Vid områdets tillfart vid Passadvägen beräknas 600 - 700 fd/dygn passera. Vid daghemmet på Östanvägen beräknas trafikmängden bli 100 - 200 fd/dygn efter en utbyggnad enligt planförslaget. På Västänvägen vid korsningen med Kärrbodavägen beräknas trafikmängden bli 400 - 500 fd/dygn och vid korsningen med Yrvädersvägen 900 - 1000 fd/dygn. Trafiktillskottet på Västänvägen beräknas bli ca 100 fd/dygn söder om Kärrbodavägen och ca 300 fd/dygn norr därom. Samtliga dessa trafikflöden är mindre än vad som normalt accepteras på gator av detta slag.

Olägenheterna för de boende utmed Västänvägen på grund av trafikökningen bedöms bli måttliga, men med hänsyn till att vägen är lång och rak och kan inbjuda till höga hastigheter kommer kommunen att vidta hastighetsdämpande åtgärder på Västänvägen i samband med utbyggnaden inom planområdet.

Gång- och cykelnät

I Trafikplan för Järfälla kommun 1995 redovisas i huvudnätet för gång- och cykeltrafik en planerad/önskvärd gc-förbindelse utmed Kärrbodavägen, mellan Västänvägen och Passadvägen. Förbindelsen, som är tänkt att leda förbi torpet Lilla Kärrboda utgör en del av ett gång- och cykelstråk mellan Järvafältet och Görvälnområdet. Via befintliga gc-vägar avses det sedan leda vidare till Kallhälls centrum. Även programmet för detaljplaneringen av Polhemsområdet redovisar en planerad/önskvärd gc-väg i detta läge.

I planförslaget föreslås att en separat, 2 m bred gångväg anläggs intill Kärrbodavägen. Cykeltrafiken bedöms dock kunna ske på Kärrbodavägen eftersom biltrafikmängderna beräknas bli relativt små, (på sträckan öster om Stormvägen 300-400 fordon/dygn efter utbyggnad inom planområdet och framtida villaförtätning i centrala Polhem).

I planförslaget blir nuvarande Cyklonvägen en gång- och cykelväg mellan Polhem och de centrala delarna av Jakobsberg. Nivån på gång- och cykelvägen måste höjas på en ca 70 m lång sträcka kring korsningen med kvartersvägen för att kvartersvägen ska erhålla en rimlig lutning med lämpliga tomtanslutningar. Utfyllnaden är som mest 2 m och sker huvudsakligen mellan blivande tomter. Marknivåerna på kvartersmarken öster och väster om gång- och cykelvägen måste anpassas till gc-vägens nya höjdläge. I korsningarna med dels den allmänna vägen, dels kvartersvägen krävs hastighetsdämpande åtgärder för att erhålla säkra korsningar där gång- och cykeltrafiken prioriteras. Korsningarna kan t ex utföras med förhöjning för biltrafiken samt med avvikande material. Utmed den nya vägen från Passadvägen byggs en gångbana fram till gc-vägen i nuvarande Cyklonvägen. De olika delarna av södra Polhem knyts ihop med en gång- och cykelväg mellan de två vändplanerna.

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark. Utrymme för två bilar ska finnas på varje tomtplats. På mark för flerbostadshus ska minst 1,2 bilplatser/lgh anordnas. Dessutom ska på kvartersmark inom varje delområde finnas utrymme för ev framtida behov av parkeringsplatser. Vid den västra vändplanen ordnas möjlighet att korttidsparkera för att lämna och hämta barn på daghemmet vid Östanvägen.

Kollektivtrafik

Vid Enköpingsvägen och Passadvägen, inom ca 500 m avstånd från planområdet, finns busslinjer till såväl Kallhalls som till Jakobsbergs centrum samt till respektive pendeltågstation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Idag finns inom området endast enskilda VA-anläggningar samt kommunens sommarvattenledning. Exploateringen innebär att ledningsnätet byggs ut och ansluts till det befintliga kommunala nätet i Västanvägen, Passadvägen och Stormvägen. Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom området. Vid projektering av vägar och ledningar samt vid tomternas markplanering bör särskild uppmärksamhet ägnas avledningen mot våtmarksområdet. Dagvattenledningar som ska avleda vatten från allmänna vägar och instängda områden kommer dock sannolikt att byggas ut. U-områden för allmänna ledningar på kvartersmark redovisas på plankartan.

I detaljplanens bestämmelser ställs krav på att snålspolande WC och armaturer installeras för att begränsa vattenförbrukningen.

Värme och el

För planområdet gäller enligt planförslaget att energibehovet inklusive energi för t ex värmepump inte får överstiga 75 % av energinormen, (enligt Boverkets byggregler, BBR). En annan planbestämmelse anger att vattenburna system för förmedling av värmen i husen ska installeras, eftersom det ger en framtida flexibilitet vad gäller alternativa energikällor för uppvärmning. Varmvatten till både tappvarmvatten och de vattenburna systemen, t ex golvvärme, avses värmas upp med hjälp av frånluftsvärmepumpar (eller ev bergvärme och solvärme). På övervåningar kan elradiatorer behövas som komplement under vissa tider. Energiförbrukningen avses i övrigt hållas nere med energisnåla vitvaror, energieffektiva fönster, utnyttjande av passiv solenergi, god isolering etc.

Uppvärmning genom enskilda fastbränsleanläggningar får inte ske enligt planen på grund av störningsriskerna i ett tätbebyggt område. Bestämmelsen avser inte att förhindra s k trivseledning i braskamin och öppen spis.

Inom området bedöms att utrymme för ytterligare en elnätstation måste tillskapas för att klara områdets elförsörjning. Ett E-område för detta ändamål redovisas på plankartan.

Avfall

Inom varje bostadsenklav har i planen reserverats mark för en s k miljöstuga, som ska innehålla kärl för återvinning samt sopbehållare för material som varken komposteras eller återvinns. Den ska även rymma plats för en gemensam hushållsavfallskompost. Ytbehovet för denna byggnad har bedömts vara 15-20 m² beroende på hur många lägenheter den ska betjäna. Eftersom benägenheten att sortera och återvinna sopor ökar ju närmare bostaden avlämningsställena finns, föreslås i planen flera mindre miljöstugor strategiskt placerade i bostadsgrupperna. Utrymme för trädgårdsavfallskompost ska också finnas inom varje enklav eftersom de föreslagna tomtstorlekarna inte alltid medger sådan på den egna tomten. Komposten behövs också för trädgårdsavfall från de gemensamt skötta

grönytorna. "Miljöstugorna" ska anpassas till omgivande bebyggelse och avskärmas med plank och/eller vegetation mot bostäder.

I planförslaget har mark avsatts för en lokal återvinningsstation, där källsorterat avfall som papper, emballage, glas, metall etc samlas i större behållare/containrar och sedan hämtas av producenterna för återvinning. Markområdet ligger strategiskt bra intill Passadvägen vid in- och utfarten till delar av det nya bostadsområdet. Samtidigt ligger det på behörigt avstånd från föreslagna bebyggelse. Med hänsyn till läget vid bostadsområdets entré ska återvinningsstationen visuellt avskärmas med plank och/eller vegetation. En plantering mellan området och trottoaren/gatan, så som redovisas på illustrationen, ger en ytterligare skärmande effekt.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom området där så är möjligt för att på så sätt bibehålla vattenbalansen i området och minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjöar och vattendrag. En utbyggnad av bostäderna enligt planen bedöms inte innebära någon risk för uttorkning av våtmarksområdet. Vid markplanering av angränsande tomter och vid projektering av vägar och ledningar ses till att dagvattnet leds åt det håll som är naturligt med hänsyn till terrängen. Dagvattenledningar som ska avleda vatten från allmänna vägar och instängda lågpunkter kommer dock sannolikt att byggas ut.

Buller

Enligt "Vägrafikbullerutredning för Järfälla kommun" utförd av KM Akustikbyrån och daterad juli 1997, understiger de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA inom planområdet. Trafiken som alstras inom området ger inte upphov till ljudnivåer som kräver speciella åtgärder. I en planbestämmelse regleras högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivåer utanför fasad och inne i bostadsrum samt ljudnivån från fläktar etc på rekreationsytor.

Trafik

Utbyggnaden av området och den föreslagna trafiklösningen förväntas inte innebära några olägenheter för de boende i området eftersom trafikmängderna blir små och gatorna utformas så att trafiken framförs med låg hastighet, se även "Gator och trafik". För boende utmed Västankvägen norr om Kärrbodavägen, utanför planområdet, bedöms den ökade trafikbelastningen med ca 300 fd/dygn innebära måttliga olägenheter. Eftersom Västankvägen är lång och rak och kan inbjuda till höga hastigheter kommer kommunen att utföra hastighetsdämpande åtgärder på Västankvägen i samband med utbyggnaden i södra Polhem.

Radon

Området är i sin helhet klassificerat som normalriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun utförd av J&W och daterad 1997-03-06. Eventuellt kan delområden med högrisk förekomma på grund av svallad morän eller grunda lerområden. En planbestämmelse anger att markradonundersökningar ska genomföras och bebyggelsens grundläggning anpassas till resultaten.

Friluftsliv

Området nyttjas idag av intilliggande daghem och boende i omgivningarna för närrekreation, barnens lek, rastning av hundar etc. Vid utbyggnaden kommer merparten av den mark som i "Naturinventering av planerat bostadsområde i Polhem" klassats som värdefull för friluftslivet att tas i anspråk för bebyggelse. Efter områdets utbyggnad minskar således de mest värdefulla närgrönområdena, vilket förutom inskränkningen innebär att invanda rörelsemönster förändras. Även efter områdets utbyggnad bedöms dock att det finns tämligen god tillgång till närgrönområden i omgivningen. Mindre områden, bl a hållmarker mellan bostadskvarteren ska, enligt planen bevaras. I norra delen av planområdet ligger en långsträckt våtmark i väst-östlig riktning som i öster mynnar i en damm. Detta område har höga naturvärden och kommer att utvecklas med avseende på friluftslivet genom information, stigar och spänger. På lite större avstånd finns mycket god tillgång till stora grönområden i och med närheten till naturreservaten Görvälnområdet och Järvafältet.

Värdefull natur

Vid en utbyggnad enligt planförslaget tas en del mark i anspråk som i "Naturinventering av planerat bostadsområde i Polhem" betecknas ha ett *naturvärde av lokal betydelse*. Det gäller främst den skogb eklädda sluttningen mot norr och nordväst som på sikt hade kunnat komma att hysa högre naturvärden. Vid inventeringen hittades dock inga rödlistade arter eller nyckelarter där. Våtmarksområdet med dammen som i inventeringen klassas som område med *naturvärde av stor kommunal betydelse* behålls som obebyggt i planförslaget. Här finns både rödlistade arter och nyckelarter.

Polhemsområdet fungerar till viss del som en s k grön korridor, d v s flora och fauna förflyttar sig här mellan Görvälnområdet och Järvafältet. Korridorens funktion är dock starkt begränsad på grund av de barriärer som vägar och järnväg utgör. Eftersom Görvälnområdet ur biologiskt hänseende ligger relativt isolerat har korridoren större betydelse än den annars skulle ha haft. Viktigast för den biologiska spridningen är dock den våtmark som enligt planförslaget bevaras. Vidare är målsättningen att vidta sådan skötsel inom våtmarken att naturvärdena bevaras och utvecklas. Detta beskrivs i dokumentet "Polhem, skötselplan för grönområden". Den här typen av natur är inte den mest attraktiva för friluftslivet. Risk finns att de boende i framtiden ställer krav på att området ska dikas ut och förändras. Det är då av största vikt att kommunen står fast vid att området ska bibehållas. Om våtmarken t ex dikas ut försvinner de höga naturvärdena och därmed med all säkerhet korridorfunktionen.

Barriäreffekter

Föreslagen utbyggnad bedöms inte innebära några barriäreffekter för människor. Tvärtom underlättas kontakterna västerut mot Kallhäll med den föreslagna nya vägen som ansluter till Passadvägen. Ur biologiskt hänseende medför dock utbyggnaden vissa barriäreffekter eftersom polhemsområdet fungerar som en s k grön korridor, genom vilken det kan ske en viss spridning av flora och fauna mellan Järvafältet och Görvälnområdet, se ovan.

En spridningskorridors funktion är beroende av en rad faktorer. Bl a spelar storlek, naturtyper och naturvärden en stor roll. I polhemsområdet kommer framför allt storleken på den biologiska korridoren att minska vilket har negativa effekter för spridningen. Följden blir att Görvälnområdet ytterligare isoleras ur biologiskt

hänseende, vilket medför risker för en genetisk utarmning. Konsekvenserna är komplicerade och blir märkbara först efter lång tid. På sikt torde det innebära att antalet arter minskar liksom att de individer som lever i området inte blir lika livskraftiga. Konsekvenserna för Järvafältet är försumbara eftersom biologisk spridning här kan ske mot andra områden.

Landskapsbild

Exploateringen bedöms få en måttlig inverkan på landskapsbilden eftersom bostadsbebyggelsen är småskalig och omges av skogbevuxen naturmark som avses bevaras.

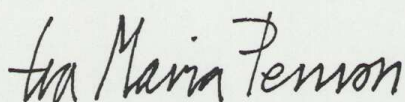
Miljömedicinsk bedömning

Planområdet är idag inte utsatt för buller eller luftföroreningar. Det klassas som ett normalriskområde vad gäller markradon, ligger i nära anslutning till naturområden och avses bebyggas med bostäder i sunda material. Den ökade trafiken till och från området beräknas inte påverka bullernivåerna eller luftkvaliteten nämnvärt. Sammantaget bedöms att planområdet södra Polhem kan bebyggas utan att hälsan för de boende i och omkring området påverkas negativt.

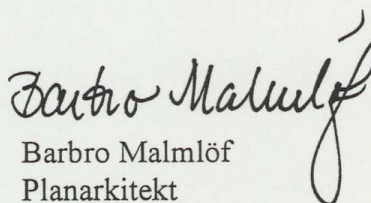
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovpliktens omfattning

Det bedöms inte vara lämpligt att i södra Polhem införa lättnader i bygglovpliktens omfattning med hänvisning till den täta småhusbebyggelsen och risken för olämpliga placeringar av nya byggnader.



Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef



Barbro Malmlof
Planarkitekt



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovavd/Planarkitekt B Malmlöf

1998-01-29
rev 1998-03-27

P 14/94 J

1998-04-16 70

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

SÖDRA POLHEM

del av fastigheten Polhem 1:1 m fl i Jakobsberg, Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit utställd under februari/mars 1998. Detaljplanen beräknas bli godkänd av stadsbyggnadsnämnden i april 1998, för att därefter antas av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägar, gc-vägar och allmänna ledningar samt övriga åtgärder på allmän platsmark. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägar, gc-vägar och övriga anläggningar inom kvartermark. Ansvar för återvinningsstationens byggande och drift får lösas i kommande förhandlingar mellan kommunen och producenterna för förpackningar och returpapper.

Avtal

För genomförandet av planen ska *exploateringsavtal* tecknas mellan Järfälla kommun och respektive exploatör. Avtalen reglerar bl a marköverlåtelse, iordningställande av gator och ledningar och åtgärder på naturmark (iordningställande av våtmarksområde och damm) samt övriga ekonomiska frågor. I avtalen regleras även kommunens krav på exploatörerna enligt särskilt miljö- och resurshushållningsprogram, (se sid 2 i planbeskrivningen). Avtalen ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kostnaderna för planarbetet regleras i *plankostnadsavtal* mellan Järfälla kommun och respektive exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Samtliga fastigheter inom planområdet ska fastighetsregleras så att dessa stämmer överens med de nya kvartersgränserna. De delar av Polhem 2:2 som ligger inom planområdet ska genom fastighetsreglering överföras till Polhem 1:1. Polhem 1:61 ska genom fastighetsreglering utökas något med mark från Polhem 1:1, samtidigt som delar av Polhem 1:61 ska överföras till Polhem 1:1 som gatumark. Kvarteren ska eventuellt delas upp i mindre enheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom varje bostadskvarter kan gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen behöva inrättas för att lösa för flera fastigheter gemensamma behov som t ex kvartersvägar, va-ledningar, lekplatser, grönytor, miljöstugor och parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningar bildas då kvarteret delas upp i flera fastigheter.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen tillskapas vid behov för säkerställande av rätt att anlägga och bibehålla ledning för allmänna va-ledningar, oftast inom område som markerats som u-område i detaljplanen.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning m m lämnas till lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsnät, gator, gc-vägar, belysning, iordningställande av naturmark m m uppgår överslagsmässigt till 8,9 Mkr. Intäkter från markförsäljning, gatukostnader/exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter för VA-nätet beräknas bli 18,5 Mkr. Detta ger ett överskott om 9,6 Mkr. Dock bör kommunens under åren samlade kostnader för markanskaffning inom planområdet (ca 124 000 m²) inräknas. Uppräknat till 1997 års prisnivå uppgår dessa till totalt ca 12,4 Mkr. Planförslaget ger då ett realt underskott om ca 2,8 Mkr.

Driftkostnader för naturmarken (städning, tillsyn av damm, röjningar etc) samt för vägar, gångbanor och gc-vägar uppskattas till ca 180 000 kr/år. Underhållskostnader för det taxefinansierade va-nätet uppskattas till ca 200 000 kr/år.

Inlösen, ersättning

För planens genomförande krävs att kommunen löser del av fastigheten Polhem 2:2. Expropriationsärende pågår men är ännu ej avslutat.

Del av fastigheten Polhem 1:61 avses lösas in av kommunen för gatumark.

TEKNISKA FRÅGOR

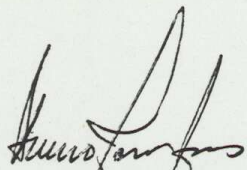
Dokumentation och kontroll

Exploatörerna ska för att erhålla markanvisning från kommunen uppfylla kraven i "Miljö- och resurshushållningsprogram för Polhemsområdet". Undantag kan göras i den omfattning kommunen anser rimligt med hänsyn till förutsättningarna inom varje

kvarter. Hur exploatörerna avser klara de uppställda kraven redovisas i särskilda dokument. Vissa av kraven skrivs in i detaljplanen, andra i avtal. Att kraven verkligen uppfylls vid genomförandet kontrolleras av miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Byggbuller

Under byggtiden får naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Barbro Malmlof
Planarkitekt