



LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2014-06-10

Detta beslut har vunnit laga kraft
den **2014-06-04 B**

Dnr Kst 2009/95

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

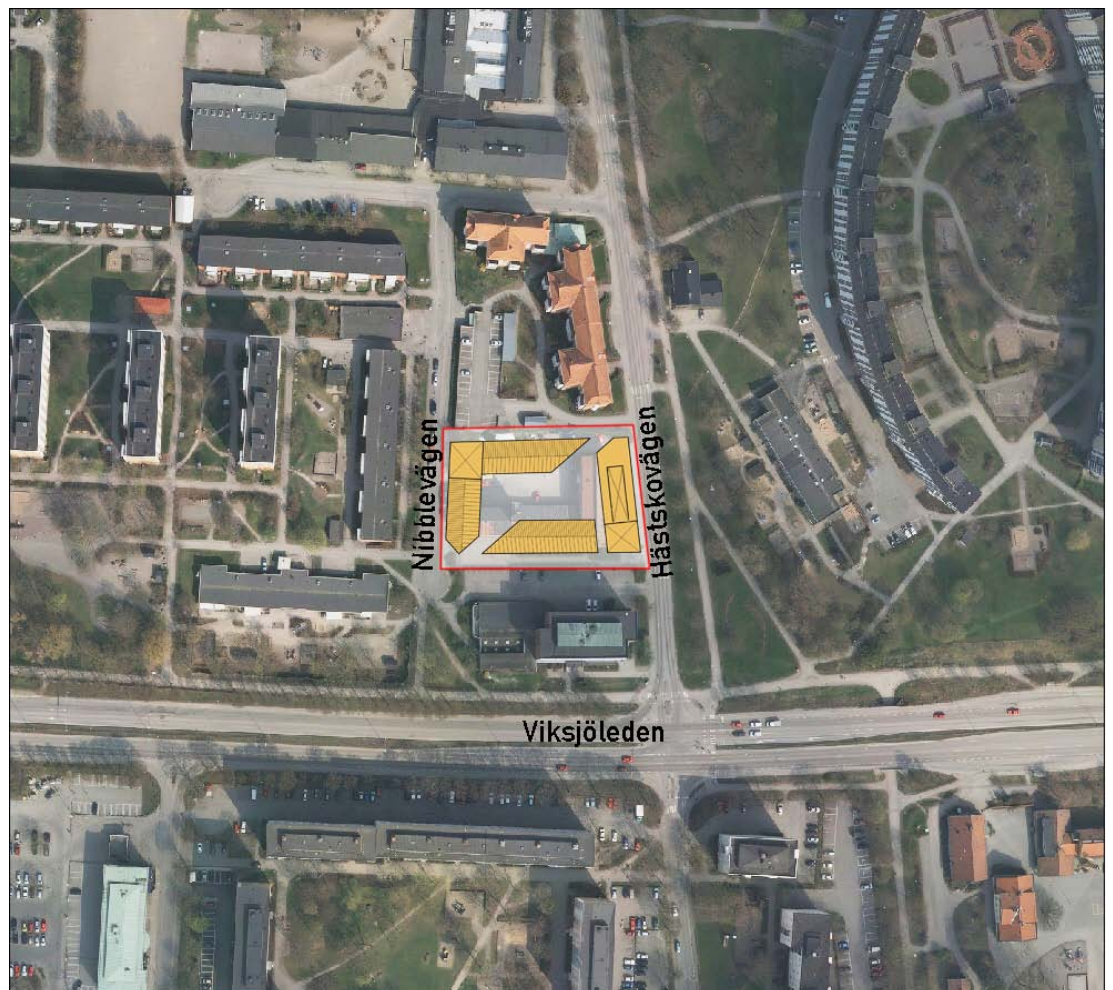
Plan- och exploateringsavdelningen

Detaljplan för

HÄSTSKOVÄGEN/NIBBLEVÄGEN

fastigheten Jakobsberg 2:1740, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet markerat med röd linje, planförslaget med gula huskroppar.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer, skala 1:1000
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar:

- Gestaltungsprogram, 2013-08-21
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, ÅF Infrastruktur AB 2012-11-20
- Riskanalys, Brandkonsulten AB 2013-02-25
- Solstudie, 2013-03-25
- Samrådsredogörelse, 2013-08-21
- Program till detaljplan för Hästskovägen/Nibblevägen, fastigheten Jakobsberg 2:1740.
- Programsamrådsredogörelse

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade 2008-11-24 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Jakobsberg 2:1740.

Under 2008, då en ny brandstation började byggas vid Unionsvägen, startade kommunen planering för bostäder inom den gamla brandstationsfastigheten.. En ny användning för bostäder prövades i ett programsamråd och därefter genomfördes en markanvisningstävling. Den befintliga byggnaden har inte bedömts kunna byggas om för bostäder utan har därefter rivits och tomten står för närvarande oanvänd.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Jakobsberg 2:1740.
Huvuddrag	Förslaget innebär att fastigheten bebyggs med bostadshus i 4-5 våningar runt en gemensam gård. Kvarteret öppnas upp diagonalt från nordöstra hörnet vid Hästskovägen till sydväst vid Nibblevägens vändplan. Vid Platsen för det gamla brandstationstornet har den nya bebyggelsen en tornkropp i 9 våningar. Parkering sker i källarplan och underbyggd gård.
Normalt planförfarande	Detaljplanarbetet sker med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10).

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger mellan Hästskovägen och Nibblevägen i kvarteret intill korsningen Hästskovägen/Viksjöleden. Planområdets areal uppgår till cirka 4000 m ² .
Markägo- förhållanden	Planområdet omfattar nuvarande fastigheten Jakobsberg 2:1740 som ägs av Järfälla kommun. Kvartersmark som gränsar till områdets norra och södra gräns ägs av BRF Hästhoven respektive Jakobsberg P.M.S Holdning AB. Planområdet begränsas i öster och väster av allmän platsmark, Hästskovägen och Nibblevägen, som ägs av kommunen. Fastigheten väster och sydväst om Nibblevägen ägs av Järfällahus AB respektive Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Inga riksintressen berörs av planändringen.
Översiktsplan	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 framhålls vikten av att hushålla med marken för att rymma framtida behov av såväl bostäder som parker och natur. Att bygga på redan exploaterad mark, förtäta och utnyttja marken effektivare ska eftersträvas. Det föreslagna området är enligt översiktsplanen att betrakta som ett centrumnära område där sådan förtätning bör ske.
Gällande detaljplaner	Området omfattas idag av en detaljplan från 1989. Den aktuella fastigheten får användas för kontor, polisstation eller centrumanläggning. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen, D891220, har gått ut. För att genomföra bostadsbebyggelse krävs planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark - Topografi	Planområdet har i sin helhet varit hårdgjord och en brandstation har legat på tomten. Fastigheten är nu avriven. Marken sluttar i nordost-sydvästlig riktning. Högsta nivån vid Hästskovägen ligger ca 2 meter högre än den sydvästra delen av fastigheten.
- Geotekniska förhållanden	Geologiska kartblad visar att jorden utgörs av postglacial lera. Någon skred- eller rasrisk föreligger ej.
Ekologi, flora och fauna	Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).
Lokalklimat	Området har förutsättningar för ett gott lokalklimat med god solinstrålning. En solstudie har tagits fram vilken ingår i gestaltungsprogrammet som biläggs denna planbeskrivning.

Markföroreningar Det har tidigare legat en brandstation på platsen. Verksamhetens brandövningar, som kan orsaka markföroreningar, har i huvudsak bedrivits på annan plats i kommunen och några markföroreningar inom planområdet har inte påträffats. Risken att sådana ändå kan finnas ska beaktas under genomförandet av planen.

Radon Marken består av styv postglacial lera och är inte utpekad som ett högriskområde för radon.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

**Befintlig bebyggelse
Bostäder
Verksamheter** Utefter Hästskovägen utgörs bebyggelsen av både kontorshus och bostäder. Fasaderna är utförda i tegel och bebyggelsehöjden varierar upp till sex våningars höjd. I hörnet Hästskovägen/Viksjöleden, söder om planområdet ligger en polisstation i ett kontorshus i sex våningar. Norr om planområdet ligger bostadshus i fem våningar.

Närområdet i övrigt utgörs i huvudsak av bostäder i flerbostadshus. Omedelbart väster om planområdet ligger lamellhus med putsade fasader i tre våningar mot gatorna. Innanför, i det stora kvarterets inre, ligger 6 stycken 8 våningars skivhus i nord-sydliga riktning. Gemensamma garageanläggningar har entréer mot sidogatorna.

Öster om Hästskovägen ansluter parkmark på sluttning, där hög bostadsbebyggelse i svängda skivhus ligger karaktäristiskt och synligt på krönet.

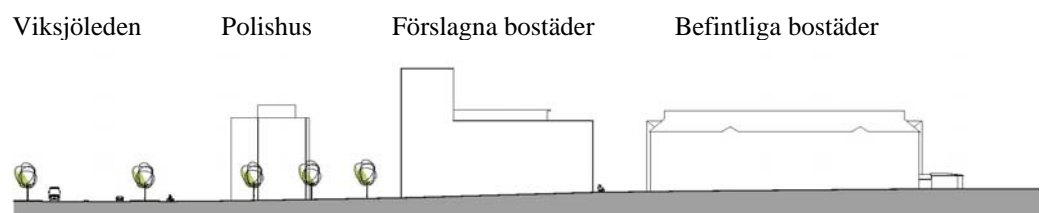
I söder vid Viksjöleden ligger flera större bilparkeringar framför bebyggelsen i och kring Jakobsbergs centrum.



Polisstationen i hörnet Hästskovägen/Viksjöleden.

Ny bebyggelse

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan rymma upp till ca 90 bostäder inklusive ett gruppboende (LLS). I bottenvåningarna mot Hästskovägen och Nibblevägen tillåts kontor och lokaler för kommersiella ändamål eller föreningsverksamhet. Gruppboendet ligger i den södra huskroppen med entré mot den nya GC-vägen.



Bebyggelse mot Hästskovägen

Inom planområdet har det varit tillåtet att uppföra lokaler för kontor, polisstation eller centrumanvändning. Genom det aktuella förslaget ändras detta till bostäder och antalet arbetsplatser i området norr om Viksjöleden minskar därmed. Samtidigt ökar andelen bostäder i närheten av Jakobsbergs centrum där koncentrationen av verksamheter och arbetsplatser finns.



Översiktsbild över området

Offentlig och kommersiell service

Området är väl försörjt med både social och kommersiell service. Inom en radie av en kilometer finns skolor för alla åldrar, från förskola till gymnasiet.

Tillgänglighet

Samtliga entréer är orienterade mot gata eller fastighetsgräns där vissa även är genomgående. De nås från Hästskovägen och Nibblevägen på maximalt 25 m avstånd. Bebyggelsen öppnas upp diagonalt från Hästskovägen till Nibblevägen, vilket gör att gården nås utifrån trappfritt från Hästskovägen. Förbindelse mot Nibblevägen sker via trappor. Trapphusen görs genomgående och har förbindelse med garageplan.

Markplaneringen ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.



Gården planeras för planteringar och vatten. Ett gångstråk löper diagonalt över gården.



Gångstråket från Hästskovägen.

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ansluter till den etablerade gatubilden genom sina tegelfasader mot gatan. Den gamla brandstationens tornmotiv tas upp i fastighetens sydöstra hörn, där en högre volym i nio våningar tillåts. Bebyggelsen ska utgöra en förstärkning av stadskaraktären i område.

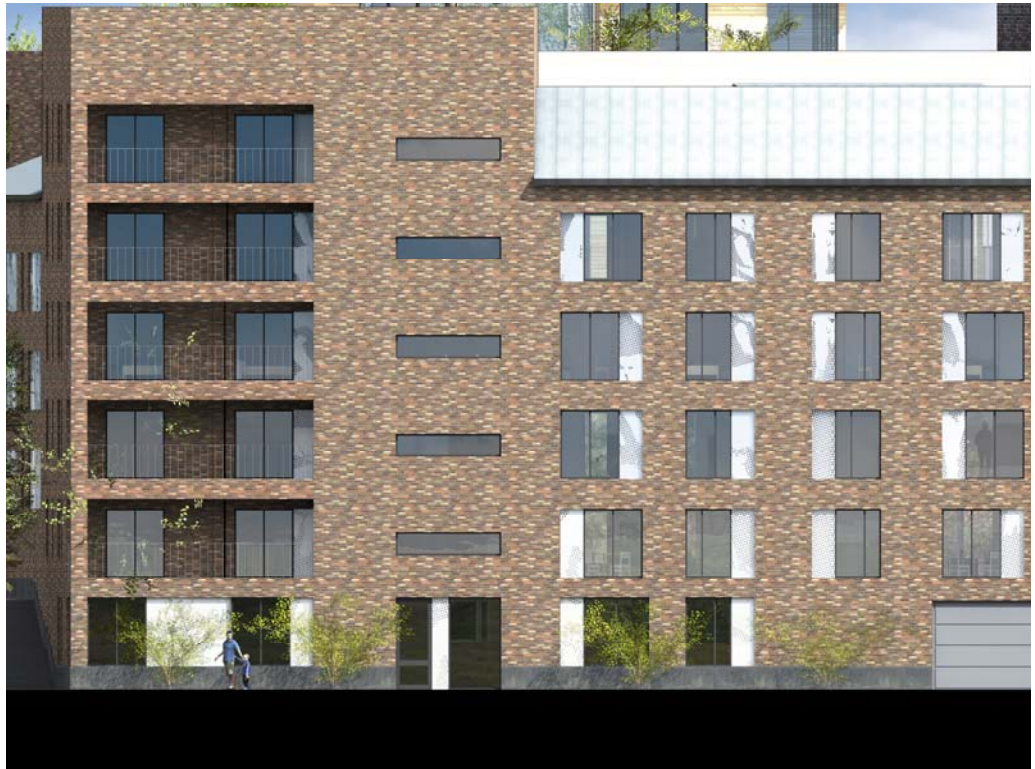


Den föreslagna bebyggelsen i planområdet, sett från sydväst.



Gångstråket från Nibblevägen diagonalt över gården mot Hästskovägen.

Ett gestaltungsprogram har upprättats som biläggs denna planbeskrivning. I programmet beskrivs hur den energieffektiva bebyggelsen ska gestaltas för att få en arkitektoniskt generös och luftig karaktär.



Fasadutsnitt mot Nibblevägen, norra delen.



Fasadutsnitt mot gården.

Friytor

Lek, rekreation och mötesplatser

På kort gångavstånd ligger Nibbleparken med lekplats och ytor för rekreation. Ett flertal förskolor ligger i närområdet och strax norr om kvarteret ligger Vattmyraskolan, Internationella Engelska skolan och Montessoriskolan.

Den nya bostadsgården utformas för rekreation. En diagonal passage genom kvarteret ger utblickar från gården och ger ökad solbelysning. Passagen fungerar som mötesplats för boende och förbipasserande. Gården planeras för rik vegetation som bildar utgångspunkt för vistelse och lek. Ett gestaltningsprogram biläggs denna planbeskrivning, där utformningen av gårdsmiljön redovisas.

Naturmiljö

Via Viksjöledens gång- och cykelstråk, som korsar E18 planskilt, nås Järvafältet och Säbysjön.

Gator och trafik**Gång-, cykel- och mopedtrafik**

Gång- och cykelnätet i närheten är väl utbyggt. Längs Viksjöledens norra sida finns cykelväg i öst-västlig riktning och längs Hästskovägens östra sida finns cykelväg i nord-sydlig riktning.

Längs planområdets södra sida skapas ett gång- och cykelstråk som förbindelse mellan Hästskovägen och Nibblevägen. Längs Hästskovägens västra sida löper en gångbana som förskjuts västerut in mot det nya bostadshuset.

Kollektivtrafik

Området har mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Jakobsbergs pendeltågsstation ligger inom gångavstånd, ca 600 meter. Ett flertal busslinjer trafikerar närområdet och två busshållplatser ligger inom ett par hundra meters avstånd från fastigheten.

Biltrafik

Området ligger i direkt anslutning till Hästskovägen och i nära anslutning till Viksjöleden. Området nås direkt med bil även från Nibblevägen. I program för 2030 beräknas trafikflöden för Viksjöleden vara 21 000 fordon/dygn, Hästskovägen 3 000 fordon/dygn.

Parkering

Parkering sker i källarplan och under gårdsbjälklag. Infart sker från Nibblevägen och integreras i byggnaden. Gällande parkeringsnorm i centralt läge ska tillgodoseas. Detta innebär i dagsläget att garage för den planerade bostadsbebyggelsen ska inrymma 0,8 platser/lgh som är större än 2 RoK, och 0,6 platser/lgh som är 2 RoK eller mindre.

Kantstensparkering anläggs på Hästskovägens gatumark i ny parkeringsfil.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas inom bostadskvarteret. Kommunens norm för cykelparkering är 2,5 platser per lägenhet. För seniorbostäder som inriktar sig mot en äldre målgrupp bedöms att ett lägre parkeringstal är motiverat.

Störningar**Buller**

Området utsätts för buller från vägtrafik på Viksjöleden, Hästskovägen, Nibblevägen och E18, spårtrafik på Mäljarbanan samt flygtrafik till och från Arlanda flygplats. En trafikbullerutredning som genomförts inför detaljplanarbetet visar följande.

För den norra byggnadsdelen kan riksdagens riktvärden innehållas. För övriga

bostäder kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas med föreslagen bostadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning med genomgående lägenheter. Dessa riktvärden benämns som avstegsfall B och har utarbetats av Länsstyrelsen i Stockholm, Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning och ÅF-Ingemansson AB. Med hänsyn till planområdet centrum- och kollektivtrafiknära läge bedöms tillämpningen av avstegsfall B vara motiverat.

I östra punkthuset samt i de översta våningarna i östra lamellhuset och västra lamellhuset behövs lokala åtgärder för att klara riktvärden. Det kan ske med glasskärmar, som i tornets med bullerutsatta hörn mot sydöst behöver skärma av 75 % av balkongen. På västra fasaden räcker det med avskärmning till 50 %.

Risker

Farligt gods

Viksjöleden är sekundär transportväg för farligt gods. Leden ligger ca 60 meter från planområdet och ca 1 meter lägre än planområdet.

En riskutredning har utförts med avseende på detta planförslag. Att införa någon reglering i planen eller krav på byggnadstekniska åtgärder som skulle sänka risknivån erfordras inte enligt utredningen.

Riskfyllda verksamheter

Några riskfyllda verksamheter föreligger ej.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. VA-ledningar finns i Nibblevägen.

Dagvatten

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaån klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Den kemiska statusen i Bällstaån har klassificerats som god, den ekologiska statusen som dålig, bl.a. baserat på höga halter av närsalter.

Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark genom att vatten från tak och andra hårdgjorda ytor leds till grön- och infiltrationsytor på kvarterets gårds- och förgårdsmark. Maximal avrinning till kommunal dagvattenledning får inte överstiga 40 liter per sekund och hektar ($l/s \cdot ha$) vid ett regn med intensiteten 135 $l/s \cdot ha$ (dimensionerande 2-årsregn).

För att uppfylla dessa krav kan vattnet ledas till infiltrationsstråk eller dammar längs innergårdens diagonala gångstråk eventuellt kompletterat med ett underjordiskt magasin. Utformning och dimensionering ska utgå från estetiska och funktionella värden samt ta hänsyn till torrperioder och tillfälliga häftiga regn. Ytterligare infiltrationsstråk kan anordnas längs fastighetens utsida i väster och söder, där marknivån är som lägst.

Värme och energi Den nya bebyggelsen ska byggas energieffektivt. Maximal energiförbrukning ska inte överstiga 70% av kravnivån fastställd i BBR.

Det finns möjligheter för den nya bebyggelsen att kopplas på befintligt fjärrvärmenät, vilket ligger i linje med kommunens ambition att minska användningen av el som uppvärmningsform. Den närmast ledningen ligger i Nibblevägen. E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun.

EI E.ON är huvudman för elnätet inom planområdet.

Tele och bredband Tele och bredband finns tillgängligt.

Avfallshantering Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Drabantvägen och kvarteret norr om Nibblevägen. Görvälns återvinningscentral finns på ca 3 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en s.k. behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvaliteten och finns bl.a. för vattenförekomster och utomhusluft. Inom EU finns ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade område s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015, med möjlig tidsfrist till år 2021. Inom Järfälla kommun beslutades om kvalitetskrav för delar av Mälaren samt Bällstaån. Planområdet ingår i avrinningsområdet för Bällstaån, Bällstaån bedömdes 2009 ha god kemisk status men dålig ekologisk status, bl.a. baserat på höga halter av närsalter.

Planförslaget redovisar en ökad andel infiltreringsbar yta inom kvartersmark jämfört med dagens situation. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte öka tillflödet till Bällstaån och heller orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljö balken överskrids.

Hushållning med mark- och vattenområden Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljö balken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Övrig miljö påverkan Inga riksintressen, regionala eller kommunala intressen bedöms påverkas negativt. Planen möjliggör bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge och tillsammans med krav på bl.a. en lägre energianvändning än BBR kan

utsläppen av koldioxid genererade av planen hållas nere. Området ligger inom 100 m från sekundär transportled för farligt gods men risken bedöms i genomförd riskanalys vara tolerabel. Området är bullerutsatt och avstegsfall kommer krävas. Detta bedöms dock vägas upp av det kollektivtrafiknära läget och den goda hushållningen av redan exploaterad mark.

MEDVERKANDE

- Plankonsult** Planhandlingarna har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med Brunberg & Forshed Arkitektkontor AB via plankonsult Anna-Paula Andersson.
- Medverkande tjänstemän** Jonas Svensson, exploateringsingenjör
Amanda Redstorm, bygglovhandläggare
Ida Nordin, avfallsingenjör
Karin Hermansson, miljöinspektör
Bernt Kraft, lokalsamordnare
- Övriga medverkande** Johan Billing, STRABAG Projektutveckling AB
Hans Bergström, Brunberg & Forshed Arkitektkontor AB

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Jenny Borheim
Planarkitekt