



Dnr Kst 2012/166

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BERGHEMSOMRÅDET

Fastigheten Berghem 1:153 m fl, Järfälla kommun, Stockholm län
(Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900)

PLANBESKRIVNING



Flygfoto med planområdesgräns

Berghem planbeskrivning_ant_PLU 2014-08-27

Kommunstyrelseförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen
Lena Granqvist, plantekniker

Telefon: 08 580 287 99

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2014-04-07
- Granskningsutlåtande, 2014-08-11

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering och analys av barrskogssambandet (Calluna 130626)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom detaljplan S 1964-12-22 B har ett flertal bygglov lämnats med avvikelser samt avvikelser som inte prövats. Gällande detaljplan för området är otidsenlig och flera planbestämmelser tjänar inte längre något syfte. Det är därför angeläget att ta fram en detaljplan med planbestämmelser som är anpassade till dagens situation och hur utvecklingen av bebyggelsen i området ska ske med dagens förutsättningar.

Huvuddrag Området planeras för utveckling av befintlig bostadsbebyggelse. I området finns även en skola.

PLANDATA

Läge och areal Planområdet ligger i Berghem i den centrala delen av Järfälla kommun, ca 1,7 km från Jakobsbergs centrum. Området avgränsas i väster mot ett naturområde som vetter mot Passadvägen, i norr mot Sjöbrisgränd, i öster av Berghemsvägen och i söder av Berghemsskogen, vilket är det centrala skogsområdet mellan Gamla och Nya Berghem.

Planområdets areal uppgår till ca 39 ha.

**Markägo-
förhållanden** Mark som utgör allmän plats, samt fastigheten Berghem 1:3, ägs av Järfälla kommun. I övrigt är bostadsfastigheterna privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Planområdet redovisas som område för bostäder.

Start-PM / Uppdrag Kommunstyrelsen beslutade enligt § 54/2012-03-26 att planutskottet ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Berghem 1:153 m fl inom befintligt detaljplaneområde.

Som ett tillägg till det ursprungliga uppdraget beslutade kommunstyrelsen enligt § 22/2013-03-04 att planutskottet ges i uppdrag att pröva ett tillägg av kompletterande bebyggelse t ex i form av stadsvillor, till tidigare uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Berghem 1:153 m fl inom befintligt detaljplaneområde. Genom att planområdet avgränsats efter samrådet är tilläggsuppdraget nu inte aktuellt.



Detaljplaner För området gäller detaljplan S 1964-12-22.

Riksintressen Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi Planområdet är kuperat. Delar av rekreationsområdet öster om Berghemsskolan ligger i en svacka mellan höjdryggar. Flera av byggnaderna i området är suter-ränghus som byggts för att utnyttja sluttande tomtmark på bästa möjliga sätt.

Flora och fauna Planområdet består huvudsakligen av villatomter med lummiga och uppvuxna trädgårdar samt naturmark. Naturmarken i anslutning till planområdet består både av ett större skogsparti samt mer öppna ytor för rekreation. Inom planområdet finns sedan tidigare 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).

Området Polhem-Berghem är en del av ett barrskogsnätverk och står omskrivet i rapporten "Ekologiska landskaps samband i Järfälla kommun". Naturområdena i anslutning till planområdet ingår som en av flera spridningskorridorer mellan Görvälns naturreservat och Västra Järvafältets stora skogsområden och är ett aktivitetsområde för bl a Tofsmes. En inventering har gjorts i skogsområdet som visar att området har höga naturvärden. Mellan Dimvägen och Snövägen har bl a Ryl, Lungört och Talticka hittats.

Lokalklimat Lokalklimatet är som mest gynnsamt i söderslutningarna.

Geotekniska förhållanden Området är kuperat, vilket medför att det är nära till fast grund. Alla tomter är bebyggda och grundläggningsförhållandena därmed välkända.

Radon Området är inom låg eller normal risk för naturligt radon.

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

Bebyggelseområden

Bostäder Enligt gällande detaljplan är områdets användning bostäder. Byggnaderna utgörs av friliggande villor och i området finns totalt ca 260 fastigheter. Inom respektive fastighet med småhus medges att två självständiga bostäder får inredas, t ex för att underlätta generationsboende, uthyrningslägenhet etc.

Offentlig och kommersiell service Inom planområdet finns Berghemsskolan som inhyser ca 230 elever i årskurs F-5. Berghemsskolans kapacitet (årskurs F-5) är i dagsläget fullt utnyttjad, dock är det svårt att förutse hur behovet ser ut om några år. Trots att Berghemsskolans kapacitet för tillfället är nådd finns det just nu inget behov av att bygga en

ny skola eller förskola inom eller i anslutning till planområdet.

Övrig offentlig och kommersiell service finns bl a i Jakobsbergs centrum och Barkarby inom ett avstånd av 1-3 km från planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området kan för funktionshindrade försvåras av den kuperade terrängen och de delvis branta gatorna. Vid förändringar bör markplaneringen utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Större delen av området har utvecklats från 1960-talet med detaljplan S 1964 12 22 B som grund.



Gällande detaljplan

Bebyggelse kan delas in i två karaktärsområden; Gamla Berghem och Nya Berghem.

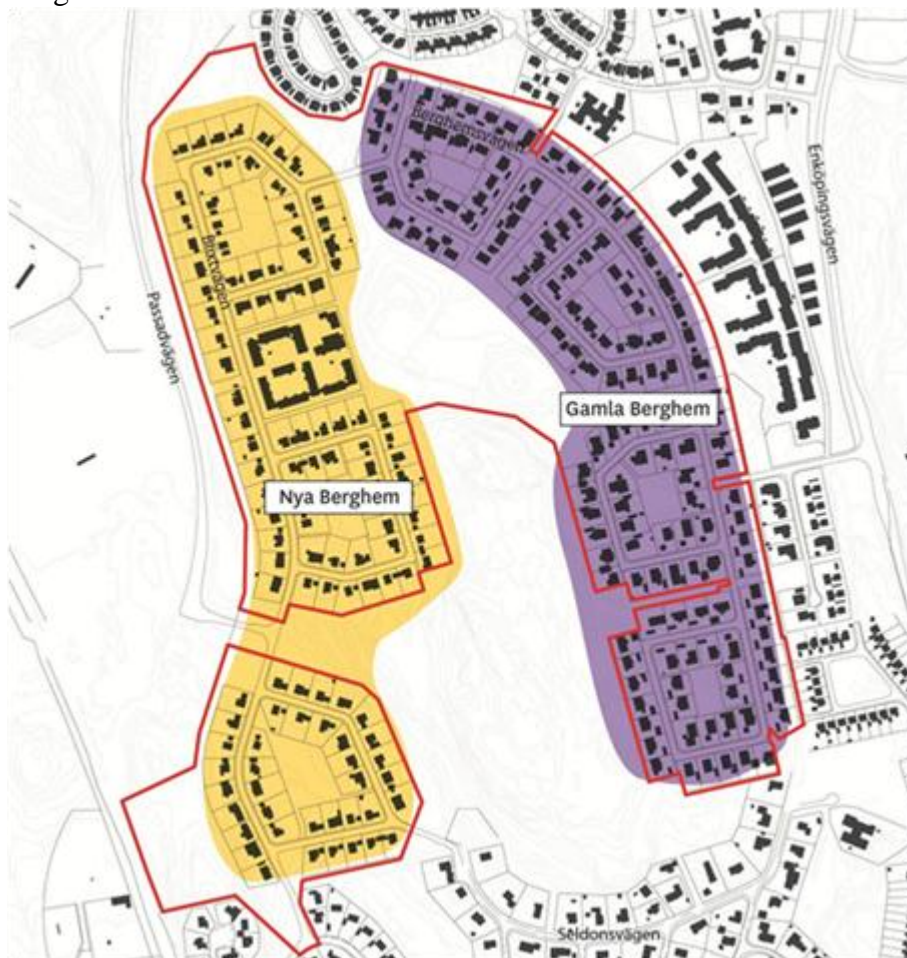


Illustration – planområdets två karaktärsområden

Gamla Berghem sträcker sig över de östra delarna av planområdet medan Nya Berghem tar upp de västra delarna. Mellan de två områdena finns ett större naturområde. Berghem byggdes ut i etapper under 1960-talet och man började med den östra delen, dvs Gamla Berghem, som följdes av den västra sidan, Nya Berghem.

Nya Berghem karaktäriseras främst av suterränghus i två plan samt av sadeltaksvillor. Sadeltaksvillorna har en brant taklutning på ca 45 grader med inredningsbar vind. Suterränghusen har liggande eller stående träpanel. Suterrängbyggnadernas tak var ursprungligen platta men ett flertal hus har försetts med flacka sadeltak eller lutande pulpettak. I Nya Berghem finns det även ett par experimentshus med plåtfasad.

Gamla Berghem består av 142 modulbyggda enplansvillor som alla uppfördes mellan 1967 och 1968. Majoriteten av villorna har en brun liggande träpanel och platt tak vilket var originalutförandet av villorna. Ett flertal av villorna i Gamla Berghem har byggts ut och i vissa fall har även den yttre fasaden samt takets form ändrats.

År 2004 kom Stockholms Läns Museum ut med rapporten "Berghem är ju ändå Berghem – en studie av ett bostadsområdes förändring under 35 år" som be-

skriver Gamla Berghems historia samt den utveckling som skett sedan husen byggdes. Rapporten betonar inte vikten av att försöka bevara villorna i originalutformning i och med att området redan har förändrats avsevärt. Trots de förändringar som ägt rum ser man en viss sammanhållenheter i området och det är främst den bruna fasadfärgen och de platta taken som bidrar till detta.

”Under årtiondena sedan Berghem byggdes i slutet av 1960-talet har hela området förvandlats från ett enhetligt småhusområde med likartade hus till en variationsrik provkarta på personlig smak och skiftande stilideal” (Från Stockholms Läns Museums hemsida)

Tomtstorleken varierar något mellan Nya och Gamla Berghem. I Gamla Berghem är tomterna något mindre, ca 850 m² i snitt, jämfört med Nya Berghem där tomtstorlekarna är ca 900 m² i snitt. Det finns ingen bostadsfastighet i området som är större än 1400 m² och det finns inte heller någon fastighet som är mindre än 700 m².

I Gamla Berghem är alla byggnaderna i praktiken en våning höga. Vilket troligtvis grundar sig i att byggnadskonstruktionen ursprungligen inte var dimensionerad för ytterligare en våning. Därför har tillbyggnader främst skett genom att mer tomtmark har tagits i anspråk.

I Nya Berghem ser husen annorlunda ut och man har i flera fall byggt ut på höjden, i vissa fall ytterligare en våning. Detta bidrar till att byggnaderna i Gamla Berghem generellt är mer utbredda på marken än i Nya Berghem. Tomtutnyttjandegraden är därför högre i Gamla Berghem.

I både Nya och Gamla Berghem är byggnaderna organiserade i mindre bostadsenklaver längs mindre gatuslingor. I mitten av varje bostadsenklav finns ett mindre grönområde tillhörande de boende genom en samfällighetsförening för respektive kvarter.



Byggnader i karaktärsområdet ”Gamla Berghem”



Byggnader i karaktärsområdet ”Nya Berghem”

**Byggnads-
höjd/nockhöjd**

Byggnadernas höjd regleras med bestämmelsen högsta byggnadshöjd 4,4 meter som i den gällande planen för att bebyggelsen ska behålla mer av sin ursprungliga karaktär mot gaturummet.

Om bebyggelsen intill fastighetsgräns inte regleras av prickmark (byggnad får inte uppföras), får de byggnadsdelar som ligger närmare än tre meter från fastighetsgräns en högsta nockhöjd av 3,5 meter.

Komplementbyggnader begränsas till en våning, vilket gör att huvudbyggnaden kommer att vara den dominerande byggnaden på tomten.

I planen regleras att eventuella takkupors sammanlagda bredd får uppta max en tredjedel av taklistens längd och att takkupor inte ska räknas som volymskapande och påverka byggnadens byggnadshöjd.

Högsta byggnadshöjd för skolan är 8,0 meter för att möjliggöra ytterligare en våning vid eventuella framtida behov.

**Fastigheternas
storlek och
utnyttjandegrad**

I den nya detaljplanen regleras fastigheternas minsta storlek i befintlig bebyggelse till 700 m², vilket överensstämmer med bestämmelsen i gällande detaljplan. Det innebär att inga befintliga bostadsfastigheter är möjliga att stycka av.

Gällande detaljplan medger att 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Flera avvikelser mot denna bestämmelse har förekommit, särskilt i områdets östra del, "Gamla Berghem" där tomterna är något mindre samt där byggnaderna byggts ut på längden eller bredden i stället för på höjden.

Med den nya detaljplanen regleras byggnadsarean på respektive fastighet till 300 m² i Gamla Berghem respektive 250 m² i Nya Berghem. Även om fastigheternas storlekar varierar något är upplevelsen att både tomternas och byggnadernas storlek är förhållandevis enhetlig i området. De flesta tomterna i Nya Berghem har en liknande längd mot gatan, vilket innebär att de kan bebyggas med ungefär lika stor byggnadsarea utan att de inre delarna behöver tas i anspråk.

Även i Gamla Berghem är tomternas längd mot gatan förhållandevis enhetlig, men där har principen om att placera bebyggelsen längs gatan frångåtts i större

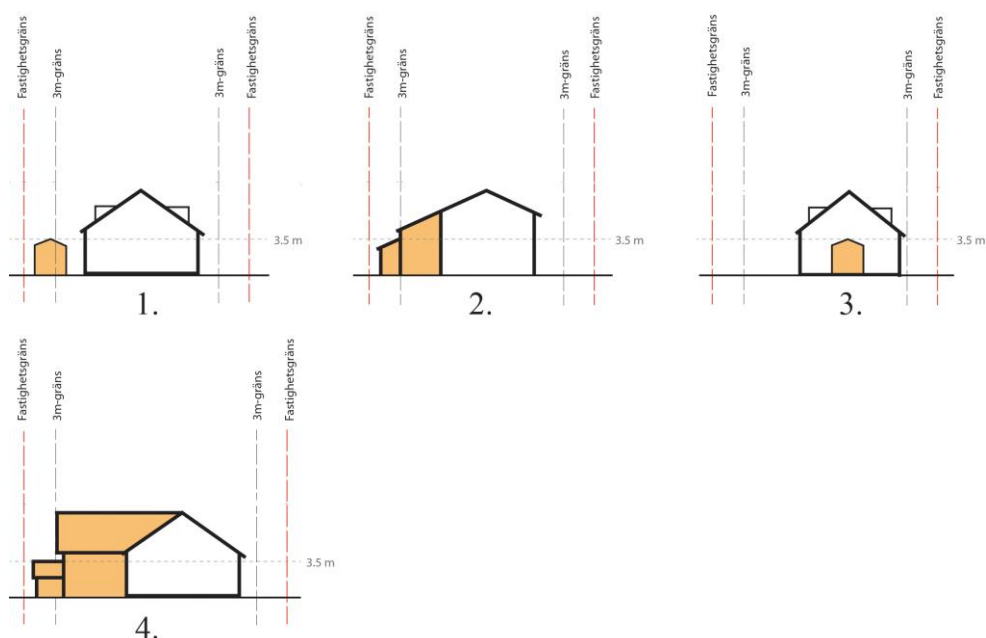
utsträckning.

Byggnaders placering

Den gällande planen fastställd 1964-12-22 medger att huvudbyggnad placeras tre meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnader kan placeras i fastighetsgräns. Komplementbyggnader på olika fastigheter får sammanbyggas.

Ett problem som uppstått är att huvudbyggnad och komplementbyggnad på flera ställen byggts samman, vilket medför att den tidigare komplementbyggnaden kommit att bli en del av huvudbyggnaden. För att undvika de problem som sammanbyggnad för med sig reglerar den nya detaljplanen istället byggnadens volymer beroende på hur nära fastighetsgräns den är placerad. De byggnadsdelar som ligger närmare än tre meter från fastighetsgräns får en högsta nockhöjd av 3,5 meter. I övrigt begränsas även byggnaders placering av avstånd till gata och omkringliggande naturmark, alternativt gemensamt förvaltda kvartersgård.

Illustrationerna nedan visar vad regleringen av placering och byggnadsvolymer i praktiken kan innebära:



1. Fristående komplementbyggnad
2. Tillbyggnad placerad utefter långsida
3. Tillbyggnad placerad utefter kortsida
4. Tillbyggnad i vinkel mot långsida

Om avståndet mellan byggnader understiger 8 meter ställs särskilda krav på brandskydd, vilka tillgodoses i samband med bygglovprövning.

Inom de naturmarksområden som ligger inom respektive kvarter och som ägs och förvaltas gemensamt möjliggörs en mindre byggrätt om 15 m² för gemensam förrådsbod, lekstuga, bastu eller liknande ändamål.

Friytor

Lek och rekreation

Ett stort grönområde sträcker sig i nord/sydlig riktning genom Berghem och nås

både från Gamla Berghem och Nya Berghem. Området är i Järfälla kommuns översiktsplan utpekad som ”Större park eller naturområde”. Den södra delen av området består mestadels av tallskog och är kuperat. I den norra delen av området som ligger i anslutning till Berghemsskolan och inom planområdet finns en stor lekpark samt en fotbollsplan och en basketplan. Genom området sträcker sig ett flertal gc-vägar och i söder ansluter gc-vägen till Seldonsvägen.



Gc-väg genom det stora rekreationsområdet i mitten av Berghem.

Gator och trafik

- Biltrafik och utfarter** Alla befintliga gator i planområdet är lokalgator. Berghemsvägen, Blixtvägen samt Dimvägen är de mest trafikerade. De mindre lokalgatorna som leder in i grupperna av bebyggelse, exempelvis Trombvägen och Dimvägen, används enbart av boende i respektive bostadsenklav.
- Gång-, cykel- och mopedtrafik** Inom planområdet finns det inga separata cykelbanor längs med befintliga gator, däremot finns det ett flertal gång- och cykelvägar som sträcker sig genom det stora naturområdet i mitten av planområdet. Gång och cykelvägarna knyter samman Gamla- och Nya Berghem med intilliggande områden.
- Parkering** Parkering sker på kvartersmark inom den egna fastigheten. Minst två biluppsättningsplatser per bostad ska rymmas inom befintliga fastigheter. Viss besöksparkering sker på gatumark, men inte i den omfattningen att det orsakar några betydande störningar.
- Kollektivtrafik** Buss 547 trafikerar Blixtvägen och ansluter till pendeltåg i Jakobsberg centrum och Kallhäll.

Störningar



Buller från järnvägen (Mäljarbanan) Mäljarbanan går ca 25 meter väster om planområdets sydvästra hörn och medför buller. I samband med att Mäljarbanan byggs ut till fyra spår kommer ett antal fastigheter längs dess hela sträckning att behöva åtgärdas genom t ex fasad- och fönsteråtgärder eller bullerskyddade uteplatser. Den bullerutredning som togs fram i planarbetet för Mäljarbanans utbyggnad visar vilka fastigheter som behöver åtgärdas.

Inom planområdet Trafikflödena på lokalgatorna i området är så små att de inte orsakar några störningar.

Risker I samband med planarbetet för Mäljarbanans utbyggnad till fyra spår gjordes en utredning av risker på gata urspårning och farligt gods. Den konstaterade risknivån för befintlig bebyggelse i området var acceptabel och medförde inget behov av åtgärder längs spåren.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Befintlig bebyggelse i området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

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

Värme Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

EI Bebyggelsen är ansluten till elnätet i området. Fyra elnätsstationer finns inom planområdet.

Tele Bebyggelsen är ansluten till telenätet i området.

Restprodukter/avfall Enskilda och/eller gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t ex utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

Närmaste återvinningsstationer finns på Hagelvägen, ca 300 meter norr om planområdet samt intill Vattmyravallen, ca 800 meter söder om planområdet. Görvälns återvinningscentral finns på ca 4 km avstånd.

BEHOVSBEDÖMNING

Ställningstagande Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken ”Inverkan på miljön”.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer är juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. De används



för att förebygga eller åtgärda miljöproblem så som föroreningar och buller. Miljökvalitetsnormer finns idag för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka halten luftföroreningar eller omgivningsbuller i någon betydande omfattning och berör inte övriga miljö kvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

- Naturresurser** Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.
- Hälsa och säkerhet** Planens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.
- Miljöbedömning** Merparten av området är redan ianspråktagen för bebyggelse. Den utökade bygggrätten medför ingen nämnvärd påverkan på de naturvärden som finns i befintliga trädgårdar och kvarterssamfälligheter. Även befintlig tomtmark är en del av den spridningskorridor som i förslag till ny översiktsplan redovisas mellan Dimvägens och Snövägens bebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. 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.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Ansvarsfördelning** Järfälla kommun är ansvarig för drift- och underhåll av allmän platsmark (LOKALGATA, PARK, NATUR och GC-VÄG).

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

- Markägare** Kommunen äger allmän platsmark inom planområdet. Befintliga småhusfastigheter är privatägda, förutom Berghem 1:3 som ägs av kommunen.
- Fastighetsreglering och avstyckning** Inga befintliga bostadsfastigheter är tillräckligt stora för att kunna styckas av. De mindre befintliga naturområdena inom kvartersmark är redan bildade som samfälligheter alternativt gemensamhetsanläggningar.
- Servitut, ledningsrätt m m** Inom befintlig kvartersmark finns ett antal ledningsrätter som är markerade i detaljplanens grundkarta. U-områden för allmänna underjordiska ledningar redovisas i plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Drift och anläggning** Planens genomförande medför inga ökade kostnader för drift och underhåll.
- Detaljplan** Järfälla kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Planavgift tas ut i bygglovskedet i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om Taxa för plan-

verksamhet.

TEKNISKA FRÅGOR

Dokumentation och kontroll

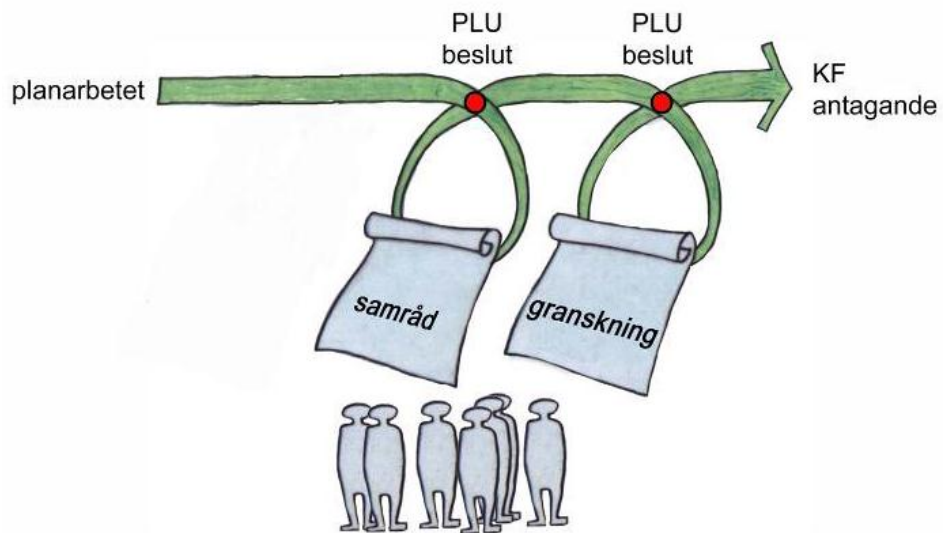
Planområdet innehåller ingen verksamhet eller anläggningar i övrigt som föranleder dokumentation och kontroll.

ÖVRIGT

Planprocessen

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

Detaljplanprocessen



Tidplan

Detaljplan, samråd: tredje kvartalet 2013
 Detaljplan, granskning: andra kvartalet 2014
 Antagen detaljplan: tredje kvartalet 2014

Plankonsult

Planhandlingar har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med Tengbom Stockholm genom planarkitekt Mattias Nilsson och planeringsarkitekt Mikaela Arvidsson.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Anders C Eriksson stadsarkitekt
- Maria Åhsberg bygglovhandläggare
- Helena Fernsjö bygglovhandläggare

Christina Johansson
 Plan- och exploateringschef

Lena Granqvist
 Plantekniker

