JÄRFÄLLA KOMMUN

Detaljplan för

Tallbohov

del av Jakobsberg 18:1 och 18:10

Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr KST 2015/347

2016-05-30

INNEHÅLL

1. INLEDNING
Handlingar 3
Planens syfte och huvuddrag 3
Plandata 4
Tidigare ställningstaganden 4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
Naturvärden 5
Mötesplatser, rekreation och friluftsliv 6
Geotekniska förhållanden 6
Hydrologiska förhållanden 6
Stadsbild 6
Befintlig bebyggelse 7
Fornlämningar 7
Gator och trafik 7
Störningar och risker 7

3. PLANFÖRSLAGET
Planförslaget i korthet 8
Gestaltningsprinciper 9
Offentlig och kommersiell service 10
Grönytor och torg 11
Gator och trafik 12
Störningar och risker 12
Teknisk försörjning 13

4. KONSEKVENSER
Sammanfattning av konsekvenser 14

5. GENOMFÖRANDE
Organisatoriska frågor 15
Fastighetsrättsliga frågor 16
Ekonomiska frågor 16
Tekniska frågor 16
Genomförandetid 16

6. MEDVERKANDE 17

1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser.

Till planen hör:

Denna planbeskrivning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Naturvärdesinventering (NVI), Calluna 2015-09-28.

PM Påverkan och Hänsynsåtgärder, Calluna 2015-11-27.

Dagvattenutredning Tallbohov Söderhöjder, Järfälla kommun, WRS, 2016-05-31.

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Stockholms läns museum 2015-11-12.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget rymmer cirka 500 bostäder med parkering i garage, lokaler mot gatan, en förskoletomt samt en samlingslokal.

Förslaget visar bostadsbyggrätter på den obebyggda sidan av Snapphanevägen. Målsättningen är att skapa ett tydligare och mer befolkat och tryggt gaturum. Bebyggelsen föreslås därför ligga intill gatan med utrymmen för lokaler i delar av bottenvåningen. Innanför denna gatubebyggelse föreslås ytterligare bostäder organiserade med hänsyn till områdets topografi, värdefulla natur och bullernivåerna från den intilliggande motorvägen.

Med syfte att bevara de naturvärden som finns i området är bebyggelsen lokaliserad i två lägen på olika sidor av ett grönstråk. Lokaliseringen är också anpassad till de fornlämningar som finns i området.

I bostadskvarteren kan byggnadshöjden variera mellan fyra till sju våningar. I planområdets norra del föreslås därutöver en byggrätt som tillåter ett högre hus. Syftet är att accentuera den del av området som ligger i blickfånget vid ankomst från Jakobsbergshållet. Parkering löses under bostadshusen.

Förskolelokalen ligger på egen tomt mellan bostäderna. Läget ger en lugn och naturnära gårdsmiljö. Samlingslokalen ligger i anslutning till det högre bostadshuset i norr för att tillsammans med detta bilda grund för en samlande plats.

Områdets cykelvägar har förutsättningar att utvecklas ytterligare och de utsiktsplatser som finns över Barkarby Handelsplats kan integreras i ett cykelvägnät. Planförslaget visar också en idé att bygga över E18 med en gång- och cykelbro.

Norra bebyggelseområdet längs Snapphanevägen sett mot nordost.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Tallbohov i södra Jakobsberg, mellan E18 och Snapphanevägen. Planområdets areal uppgår till ca 7 hektar.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs idag av Järfälla kommun och utgör del av fastigheterna Jakobsberg 18:1 och 18:10.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Öster om planområdet löper motorvägen E18 som är av riksintresse för kommunikationer.

RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen redovisar åtta ”regionala stadskärnor” med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Järfälla, som vann laga kraft 2014, anges området som ett område med urban struktur, vilket innebär en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät. Utvecklingen ska gå mot att skapa bättre kopplingar mellan Jakobsberg-Barkarby och Veddesta. Förslaget överensstämmer med dessa intentioner.

Stockholmsöverenskommelsen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Detta planområde ingår i det influensområde där sammanlagt 14 000 nya bostäder ska tillkomma till år 2030.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Området ligger inom detaljplan: S_1966_10_26, Stadsplan för del av fastigheten Säby 3:1 inom Tallbohov och gränsar till detaljplanerna: S_1979_01_25, Stadsplan för del av fastigheterna Säby 3:2 och 3:11 (barnstuga vid Tallbohovskolan) och S_1969_01_28, Stadsplan för del av fastigheten Säby 3:2 inom Tallbohov.

Skydd av områden enligt 7 kap miljöbalken

Området omfattas inte av något strand- eller vattenskyddsområde.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige gav 2015-06-08 planutskottet i uppdrag att upprätta en detaljplan för bostadsändamål i sydöstra Söderhöjden, Jakobsberg.

I samband med detta godkände även kommunfullmäktige ett förslag till ramavtal som reglerar markanvisning och samarbete för en tredjedel av tillkommande byggrätter.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området är starkt kuperat. Marknivåerna i området varierar från +30 meter i söder till +52 meter i de norra delarna (i höjdsystemet RH2000).

Planområdet är idag oexploaterat där en stor del är skogsbevuxet med gles hällmarkstallskog i norr och tätare skog i söder. Södra delen av området utgörs delvis av ett idag igenväxt och småbrutet odlingslandskap med hagar och mindre åkerlappar.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts i området. Planområdet utgör i dag ett värdefullt barrskogsområde dels genom sin storlek, mer än 3 hektar, och dels eftersom det är sammanlänkat med andra barrskogsområden. Antalet skogar i kommunen som är över 3 hektar är få. Många av tallarna på hällmarkerna är gamla. På flera träd har spår av reliktbock hittats, en rödlistad art som är knuten till gamla, solbelysta tallar. De mest värdefulla träden på hällmarkerna, främst tall men även ett fåtal ekar, har mätts in, där de träd med högst bevarandevärde bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Under naturvärdesinventeringen påträffades förutom reliktbock tre ytterligare naturvårdsarter; skogskniprot, blåsippa och liljekonvalj.

Mötesplatser, rekreation och friluftsliv

Kända målpunkter idag är torget i Söderhöjden, pendeltågsstationen i Barkarby och Jakobsberg, Jakobsbergs sjukhus, Barkarby handelsplats, Jakobsbergs centrum och Veddesta centrum. Tallbohovsskolan och dess fritidsgård samt hyresgästföreningens lokal på Snapphanevägen 54 är de närmast belägna mötesplatserna.

Genom planområdet löper ett promenadstråk för promenader, stavgång och hundrastning. Grönområdet är också en naturlig lekmiljö som nyttjas av skola och förskolor. Tallbohovsparken ligger centralt i bostadsområdet Tallbohov och är 3,7 hektar. Därutöver finns det 6 hektar stora grönområde som ingår i planområdet och Snapphaneparken söder om planområdet. Idag bor uppskattningsvis 2200 personer i stadsdelen vilket innebär att de har tillgång till 40-45 kvm grönyta/boende. I parken finns närområdeslek och norr om planområdet vid Tallbohovsskolan finns bollplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I den norra delen domineras området av urberg med ett tunt lager av morän, mellersta delen utgörs av sandig morän och i söder består marken framför allt av lera och svallsediment. Inom planområdet är det mestadels berg i dagen och sandig morän, vilket ger goda grundläggningsförhållanden. De naturliga förutsättningarna för infiltration i området varierar däremot inom olika delar av området.

Risken för ras och skred är liten. En fördjupad grundundersökning kommer att behövas i bygglovskedet.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen under 1990-talet. Planområdet bedöms ha låg-normal risk för radon. En fördjupad radonundersökning kommer att behövas i bygglovskedet.

Hydrologiska förhållanden

Den största delen av planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2015 och god ekologisk status senast år 2021. Normerna håller på att uppdateras. Enligt det förslag som finns ska god ekologisk status uppnås senast 2027. Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske. Då området till stor del består av berg är möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten små. Bällstaån är känslig för översvämningar, vilket ställer stora krav på fördröjning.

En mindre del i den norra delen av planområdet ingår i Säbysjöns avrinningsområde.

Stadsbild

Söderhöjden ligger högt och är kuperat med några utsiktspunkter mot Barkarbystaden och Stockholm. En stor inre park, Tallbohovsparken, gör området ljust och luftigt. Trafiknätet är separerat med långa avstånd mellan hus och väg. Snapphanevägen är en storskalig matarled som går runt området.

Söderhöjden och Tallbohov är ett typiskt miljonprogramsområde som uppfördes rationellt med hjälp av byggnadskranar på kranbanor, vilket bland annat krävde plansprängning och ett visst avstånd

mellan byggnaderna. Kranbanorna innebar att få naturliga element såsom växtlighet blev kvar inom kvarteren. Idag finns trots detta uppvuxna träd och häckar.

Befintlig bebyggelse

I Tallbohov finns idag cirka 900 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som hyresrätt där mer än hälften av lägenheterna är 3 ROK. Andelen 1 ROK och större lägenheter över 4 ROK är låg. Bostadsområdena Söderhöjden och Tallbohov byggdes i slutet av 1960-talet under det så kallade miljonprogrammet. Byggnaderna är placerade med gavel eller långsida mot Snapphanevägen. Antalet våningar varierar från tre närmast planområdet till sju längre västerut. Byggnaderna har en låg taklutning. Fasaderna är i huvudsak utförda i puts eller tegel och har en färgsättning i rött, gult och cremevitt. Arkitekturen är uniform med få detaljer. Fönstren har ingen spröjs och balkongfronterna är enkla i plåt.

Service

Norr om planområdet finns Tallbohovsskolan som har verksamhet från förskoleklass till årskurs nio. Det finns även två kommunala förskolor strax norr om området. Kommersiell service finns vid torget i Söderhöjden, Jakobsbergs centrum samt i Barkarby handelsplats.

Fornlämningar

Stockholms läns museum har utfört en Arkeologisk utredning etapp 1 och etapp 2.
Inom området finns sex fornlämningar som skyddas enligt kulturmiljölagen. Fornlämningarna utgörs av fem gravar/stensättningar och en hålväg. En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska genomföras där fornlämningarnas skyddsområde kommer att undersökas. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningarna måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Området har goda väganslutningar mot Jakobsberg men bristfälliga kopplingar mot den regionala stadskärnans övriga delar: Veddesta, Barkarbystaden och Barkarby handelsplats. Gatunätet i Söderhöjden är tidstypiskt där biltrafik och gång- och cykeltrafik inte rör sig i samma gaturum. Fotgängare och cyklister rör sig inne i bostadsområdets grönområden. Gång- och cykelvägnätet har bristfälliga kopplingar till Barkarby handelsplats, Barkarbystaden och Veddesta.

I planområdets västra kant finns Snapphanevägen, som matar trafiken i stora delar av Tallbohov. Snapphanevägens storskaliga utformning med långt avstånd till bebyggelse och relativt breda gator uppmuntrar till höga hastigheter vilket kan ge en känsla av otrygghet.

Området trafikeras av busslinje 544 som endast matar mot Jakobsbergs station.

Störningar och risker

Buller

Området är utsatt för buller från E18 och Mälarbanan men även Snapphanevägen. Bullernivåerna inom området varierar från 60-65 dB(A).

Farligt gods

Området är beläget i direkt anslutning till E18 som är transportled för farligt gods. Eftersom avståndet till Mälarbanan överstiger 100 meter har endast riskkällorna från E 18 beaktats.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget i korthet

- Två bebyggelsegrupper där byggnadernas höjd varierar från 1-20 våningar.
- Cirka 500 bostäder
- Cirka 500 m^2 lokaler för centrumändamål
- Två parkeringsgarage
- En förskola som kan rymma sex avdelningar
- Ett torg
- En byggnad för mindre kontorsetableringar eller samlingslokal
- En ny cykelväg utmed Snapphanevägen
- En ny gång- och cykelbro över E18
- Natur- och parkområden

Bebyggelsen föreslås få en struktur med två lägen för bebyggelse. Bostadsgrupperna omges av naturområden med högt biologiskt och rekreativt värde. En del skyddas även som fornlämningsområde.

Förslaget ger byggrätter för bostadsbebyggelse intill Snapphanevägen, med målsättningen att skapa ett intimare, mer frekventerat och tryggare gaturum. Parkering kan ordnas under husen, men bottenvåningen ska även rymma lokaler mot gatan. Dessa kan användas för kommersiell verksamhet eller för bostadskomplement som ger ett mervärde till gatan.

Innanför denna gatubebyggelse föreslås ytterligare bostäder där principen är att bebyggelsen ska organiseras med hänsyn till områdets topografi och värdefulla natur. Byggrätterna ger möjligheter att anpassa varje byggnad till platsens särskilda förutsättningar. Högre bebyggelse är möjlig mot intilliggande E18 som skydd mot buller.

Vägnätet i dessa inre miljöer är i huvudsak tänkt för angöringstrafik med anledning av Snapphanevägens funktion som huvudstråk. Eftersom området har rekreativa värden är gång- och cykelstråken som kopplar samman bebyggelseområdena viktiga att värna och utveckla. Området knyts ihop med service och kommunikationer i Barkarbystaden genom en ny cykelbro som kopplas till det promenadstråk som finns i skogen. Snapphanevägen smalnas av för att ge ökad trafiksäkerhet, samtidigt som en parallell cykelväg anläggs.

Norra bebyggelsegruppen

Den norra bebyggelsegruppen är samlad runt en större gård där berghällar och naturmark sparas i en mitten. Mellan Snapphanevägen och gården anläggs en trappa för att överbrygga höjdskillnaden mellan gata och park och skapa en tydlig koppling. Byggrätt ges även för handikapphiss. På grund av höjdskillnaden ligger bostäderna uppe på en terrassnivå ca 5 meter över gatan. Insprängt i berget bakom lokalerna och under bostäderna finns det gemensamma parkeringsgaraget.

Längst i norr ges byggrätt för en samlingslokal. Byggnaden kan användas för föreningsbruk eller liknande verksamhet med en känd målgrupp. Invid samlingslokalen ordnas en förplats med en lokal funktion, på plankartan reglerad som torg. Torget ligger mellan den nya bostadsbebyggelsen och sam-

lingslokalen, i skärningspunkten mellan Tallbohovskolan, Söderhöjden och stråken mot Jakobsberg och Barkarby handelsplats. För att accentuera platsen ges en byggrätt för ett högre bostadshus. Denna byggnad ligger i blickfånget vid ankomst från Jakobsbergshållet.

Södra bebyggelsegruppen

I det södra området föreslås sluttningshus i souterräng med ett källargarage. En friliggande förskola med upp till sex avdelningar lokaliseras centralt men med god förbindelse med naturmarken intill.

Gestaltningsprinciper

- Öppna kvartersformer med öppningar mellan byggnaderna, men som ändå är placerade nära gatorna. Bebyggelsen sluter sig mot E18 för att ge tysta utemiljöer.
- Vägar och bebyggelse ska anpassas till områdets topografi och naturvärden.
- Stadsdelen ska uppfattas som grönskande, därför har bebyggelsen en grön förgårdsmark. Förskjutna byggnader skapar spännande rumsligheter och en stor mängd grönska i gaturummet. Avsikten är också att naturmarken/skogen på utsidan av gården ska bevaras så nära husfasaderna som möjligt. Träd och hällar ska i möjligaste mån bibehållas.
- Fönster och entréer är viktiga delar i en fasad för att ge känslan av mänsklig närvaro, utblickar och social kontroll. En väl utformad bottenvåning med fönster, entréer mot gatan och uteplatser samt balkonger bidrar med liv, ökad tillhörighet och trygghet för området.
- Trygghet är viktiga aspekter där bebyggelsens närhet till Snapphanevägen och fler kommersiella lokaler utmed delar av gatan är viktiga delar. Aktiviteter och möten kan ske dels på torget med också vid små mötesplatser i den södra bebyggelsegruppen.
- Arkitekturen utformas i samspel med naturen där bebyggelsen i huvudsak underordnar sig trädkronornas höjd, har en naturlig färgsättning och naturliga, hållbara material. Bebyggelsens placering utgår från områdets höjdskillnader och tar upp dem antingen genom souterrängvåningar eller stödmurar.

Byggnadernas placering och utformning

Gatuhusen trappas i 4-7 våningar och formas för att ge en tyst gård och goda ljusförhållanden.

Entréer till bostadshusen riktas i första hand mot Snapphanevägen och andra hand mot de inre gatorna.

Offentlig och kommersiell service

Den nya gångbron över till Barkarby handelsområde kommer att ge en bättre tillgänglighet till kommersiell service. Butiker kommer att finnas inom ett cykel- gångavstånd på 500 meter. I gatuhusen i bägge kvarteren ska finnas lokaler som möjliggör för café, hantverk, frisör, eller liknande. En byggnad för samlingslokal planläggs norr om bostäderna. I det södra kvarteret planeras en förskola med 6 avdelningar i två plan med en tomtyta på ca 2500 m2.

Grönytor och torg

Tallbohovsparkens lek- och aktivitetsplats täcker in behovet för barn som kommer att bo i den nya bebyggelsen. I anslutning till parkstråket in mot Tallbohovsparken och vid fornlämningarna i söder utvecklas en park med bevarade ekträd och fornlämningar.

Ett större naturområde, om cirka 3 hektar, bevaras mellan bebyggelsegrupperna för att ta hänsyn till dess värde som barrskogsområde och lokal för den rödlistade reliktbocken. De värdefulla träden bevaras och förses med en bestämmelse om marklov för trädfällning. Promenadstråket genom skogen bevaras delvis, men behöver dras om i söder för att ge plats för ny bebyggelse.

Bostadsnära lek placeras på de olika bostadsgårdarna och i anslutning till förskolegården. Inom kvartersmark, minst en i söder och en i norr, ska det finnas lekmöjlighet för barn i åldrarna 0-9 år.

Grönytefaktor

En grönytefaktor säkerställer att en viss grönska tillkommer på kvartersmark. Det ger förutsättningar för ett gott mikroklimat och lufthygien, vattenbalans samt naturliga miljöer för människor, växter och djur. En lägsta grönytefaktor definieras per kvarter i detaljplanen (0,5 för bostadskvarter och 0,3 för verksamhetskvarter).

Respektive kvarters grönytefaktor räknas ut genom att kvarteret delas in i olika delytor beroende på dess karaktär (t ex grönska på mark, hårt tak, gräsarmerade ytor etc). Varje delyta får ett grönvärde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten och den lokala dagvattenhanteringen. Respektive delytas grönvärde sätts enligt följande tabell:

1,0 Grönska på marken

1,0 Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc

0,8 Gröna tak

0,8 Växtbädd på bjälklag ≥800 mm djup

0,6 Växtbädd på bjälklag <800 mm djup

0,4 Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor (gräsarmerade ytor, grus, singel, sand etc.)

0,2 Hårdgjorda ytor med fogar (sten- och plattytor med fogar)

0,0 Täta ytor (tak, asfalt, betong etc.)

Gator och trafik

Gatunät

Snapphanevägen byggs om med minskad körbanebredd till 6,5 meter för att minska hastigheten. Från Snapphanevägen leder två småskaliga kvartersgator in till bebyggelsegrupperna i norr och söder som är till för angöring, besöksparkering, nyttotrafik och utryckningsfordon.

Gång- och cykeltrafik

Gångtunneln under Snapphanevägen behålls och det finns även möjlighet att korsa vägen i markplan. En ny cykelbana anläggs utmed Snapphanevägen vilket ökar möjligheterna att för barn att själva eller tillsammans med föräldrar gå och cykla till skolan. En ny gång- och cykelbro över E18 ökar tillgängligheten till Barkarby handelsplats och utgör ett komplement till befintlig tunnel under E18.

Kollektivtrafik

Snapphanevägen trafikeras idag med busstrafik med två hållplatser inom eller i närheten av planområdet.

Parkering

Bilparkeringsbehovet löses i två större parkeringsgarage insprängt i berg, ett i norr och ett i söder. Parkeringsgaragen bedöms svara mot det parkeringsbehov som de nya bostäderna alstrar. Ett begränsat antal parkeringsplatser ordnas utmed kvartersgatorna. Dessa är främst ämnade för funktionshindrade, besökare och för lastning av varor och flytttransporter. En bilpool kan reducera parkeringsbehovet.

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark enligt kommunens parkeringsnorm där antalet platser per lägenhet är 2,5.

Störningar och risker

Buller

Fasader mot innergårdar får i huvudsak lägre än 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Några huskroppar sticker upp högre än omgivande hus varför ljudnivån vid dessa kan överstiga 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Dessa högt belägna bostäder måste specialstuderas i ett senare skede för att säkerställa att planens bestämmelser klaras. Bostäderna ges möjlighet till en bullerdämpad sida med ljudnivåer lägre än 55 dBA ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Samtliga lägenheter har tillgång till en gemensam bullerskyddad uteplats.

Lägenheterna behöver delvis vara genomgående så att de har en tyst sida. Smålägenheterna kan placeras enkelsidigt mot söder eller väster. Gårdarna kommer att få lägre än 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Riskfrågor

En riskutredning är under framtagande. De första beräkningarna visar att området inom 40 meter från E18 ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Utöver dessa har följande möjliga åtgärder identifierats:

- För att minska sannolikheten för att giftig gas sprids in i byggnaderna bör luftintag placeras på tak och så långt från E18 som möjligt.
- Möjlig disposition så att känslig verksamhet skyddas bakom mindre känslig verksamhet t.ex. förskolan bakom bostäder.
- Placera i möjligaste mån balkonger, uteplatser och parkområdet på byggnadssida som inte vetter direkt mot E18. Placera generellt ytor för stadigvarande vistelse utomhus så långt bort från E18 som möjligt.
- Utrymning från byggnader ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från E18.

Av dessa har det ansetts rimligt att reglera placering av luftintag och utrymningsvägarnas placering i plankartan. Förskolan ligger också skyddat bakom bostadshus.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp som finns i Snapphanevägen.

Dagvattenhantering

Kommunens riktlinjer anger att kvartersmark ska rena och fördröja sitt eget dagvatten. Eftersom det i kommunens riktlinjer för dagvatten ingår att föroreningsgraden inte får öka vid detaljplaneläggning innebär det att det för Tallbohovs del krävs en mycket långt gående rening. För metallerna krävs i genomsnitt en reningsgrad på 40–80 %. För fosfor krävs det en reningsgrad på ca 85 %.

För att klara flödesregleringskraven enligt kommunens riktlinjer på kvartersmark krävs en magasinsvolym på 75 m3/ha. För att klara av det reningsbehov som finns behövs anläggningar som kan utjämna 20 mm nederbörd.

Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Fjärrvärme finns tillgängligt i Snapphanegatan intill Tallbohovskolan. Solceller i kombination med bergvärme kan vara en alternativ energiförsörjningsform.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i området kommer att ske med kärl nedsänkta i marken på högst 25 meters avstånd från bostadsentréer. De kompletteras med så kallad fastighetsnära insamling av övriga fraktioner. Någon ytterligare återvinningsstation anses därför inte behövas.

El och bredband

Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av gator och ny bebyggelse. Lokala elnätstationer placeras ut på lämpliga platser i samråd med E.On till planförslaget ska ut på granskning.

Planerad bebyggelse avses att anslutas till tele- och fibernät.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning grundar sig på planens begränsade geografiska utbredning, samt att centrala miljöaspekter identifierats och hanterats löpande under planarbetet genom relevanta utredningar, med målet att minska planens negativa påverkan. Främst handlar dessa anpassningar om att terränganpassa planerade byggnader, vägar och andra anläggningar, med målet att bevara delar av platsens naturvärden, vissa rekreativa kvaliteter, samt några av områdets identifierade fornlämningar. Andra anpassningar innebär nyttjande av grönytefaktor och en dagvattenhantering som säkerställer att Bällstaån och omgivande ESKO-område inte påverkas negativt av planen. Utredningar om risk och buller har givit förutsättningar för husplacering och avstånd till E18, vilka inarbetas under fortsatt planarbete.

Detaljplanens genomförande kan därför inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Kulturvärden

Planförslagen innebär att flera av områdets fornlämningar försvinner och den kulturhistoriska kopplingen och möjligheten att läsa landskapets tidigare historia avsevärt försvåras. Detta minskar i sin tur Söderhöjdens och Jakobsberg förankring i kulturlandskapet och försvagar möjligheten att framhålla och undervisa om den lokala identiteten.

Naturmiljön

En förhållandevis stor del av marken sparas som natur och parkmark, vilket medför att vissa av skogens ekologiska funktioner som livsmiljö och del i lokala spridningssamband kan fortsätta att fungera, om än i reducerad omfattning.

Vattenkvalitet

Planen medför en ökning av andelen hårdgjord mark. Bällstaån ligger inom influensområdet och är känslig för översvämningar och föroreningspåverkan, vilket ställer mycket stora krav på fördröjning och rening av dagvatten (10-årsregn).

Områdets norra del ingår i Igelbäckens avrinningsområde. Igelbäcken är ett vattendrag med höga bevarandevärden, vilken ska skyddas från all typ av negativ påverkan. Planen säkerställer genom planbestämmelser att miljökvalitetsnormerna för Bällstaån och Igelbäcken kan hållas.

Rekreationsvärden

Planen innebär att delar av skogmarken tas i anspråk för bebyggelse. Promenadvägar genom området kommer behållas, men delvis löpa genom den nya bebyggelsen.

Kvarvarande grönområden och skogsmark skulle kunna öka i rekreationsvärde genom skötsel som utvecklar upplevelsevärden och ökar tryggheten.

Buller

En första bullerutredning har utförts vilken visar på betydande bullerpåverkan såväl från E18, Snapphanevägen samt från planerade gator i kvartersstrukturen. I förslaget ges bostäderna en bullerdämpad sida med ljudnivåer lägre än 55 dBA ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Samtliga lägenheter har tillgång till en gemensam bullerskyddad uteplats.

Risk, farligt gods

Planförslaget bedöms medföra små eller måttligt negativa konsekvenser vad gäller risk och säkerhet. Erforderligt avstånd mellan bostadsbebyggelse och E18 klaras.Ytorna närmast E18 är endast naturmark där människor kan passera men inte uppehåller sig stadigvarande.

Service

Tillkommande bebyggelse kan vara positivt för området och intilliggande områden eftersom det medför ett större kundunderlag för handel och service.

Barnkonsekvenser

Områdets utformning med lekplatser, bostadsnära natur, närhet till skolor och förskolor och den relativt skyddade trafikmiljön gör att området har goda kvalitéer för barn i lägre åldrar.

Trygghet och säkerhet

Tillkommande bebyggelse kan bidra till att öka tryggheten i området, där delar av skogsmarken idag upplevs som otrygg av ungdomar enligt utförda brukarintervjuer.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal för planens genomförande. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det betyder att det är kommunen som under genomförandetiden ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar och allmän plats som redovisas i detaljplanen.

Avtal

En oberoende värdering av marken ska göras under processens gång och ligga till grund för kommande överenskommelse om marköverlåtelse. Enligt ramavtal har Tornet Bostadsproduktion AB option på 1/3 av det totala antalet byggrätter inom exploateringsområdet. Ett plankostnadsavtal har tecknats som reglerar kostnader kopplade till planarbetet. Resterande 2/3 av uppkomna byggrätter har kommunen möjlighet att i ett senare skede upplåta till andra aktörer.

Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

I det marköverlåtelseavtal med Tornet Bostadsproduktion som avses upprättas inför antagandet av detaljplanen, ska villkor för marköverlåtelsen regleras. Till exempel kommer frågor som rör kostnader för utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar samt fastighetsbildning och arbeten avseende röjning av skog, omläggning av befintliga ledningar, rivningsarbeten, iordningställande av olika anläggningar, parkering mm, som krävs för detaljplanens genomförande att regleras.

Markanvisning av de kvarvarande 2/3 av byggrätterna kommer att ske tidigast efter plansamrådsprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

I samband med genomförande av detaljplanen kommer nya fastigheter att bildas genom avstyckning. I de fall ett kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för parkering, dagvattenanläggningar och andra gemensamma ytor såsom garage. 3D-fastighetsbildning kan bli aktuellt inom området.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Ledningsrätter för befintliga allmänna ledningar kan behöva omprövas i samband med att ledningarna läggs om.

Ekonomiska frågor

Kommunens intäkter sker genom markförsäljning. Kostnaden för framtagande av detaljplanen och dess genomförande regleras i plankostnadsavtal.

De åtgärder, om- och utbyggnader av allmänna anläggningar och infrastruktur som är en konsekvens av aktuell exploatering, ska bekostas av Tornet Bostadsproduktion AB och tillkommande exploatörer. Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av nya ledningar. Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket gör att kommunen kommer ta ut anslutningsavgifter för anslutning till vatten- och avloppsledningsnätet.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet, se sidan 3. Byggherren ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter 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. Byggstart planeras till år 2017. En mer detaljerad tidplan för genomförande kommer att tas fram i senare skede i samverkan med byggherrarna.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ingela Isaksson	planarkitekt
Annika Jönsson	exploateringsingenjör
Karin Pettersson	kommunal teknik
David Nordin	trafikingenjör
Anders C. Eriksson	stadsarkitekt

Övriga medverkande

Tornet Bostadsproduktion AB/ Arkitekt: Gerardo Accotto	illustrationer

Malin Danielsson 2016-05-30

Planchef

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅD

Detajplanen upprättas med normalt planförande enligt följande tidplan:

Samråd	datum
Granskning	datum
Beslut om antagande	datum

Samråd pågår under tiden dag månad år – dag månad år. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens webbplats www.jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast dag månad år till Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla.

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Förnamn Efternamn

telefon: 08 580 287 xx

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se

JÄRFÄLLA KOMMUN