



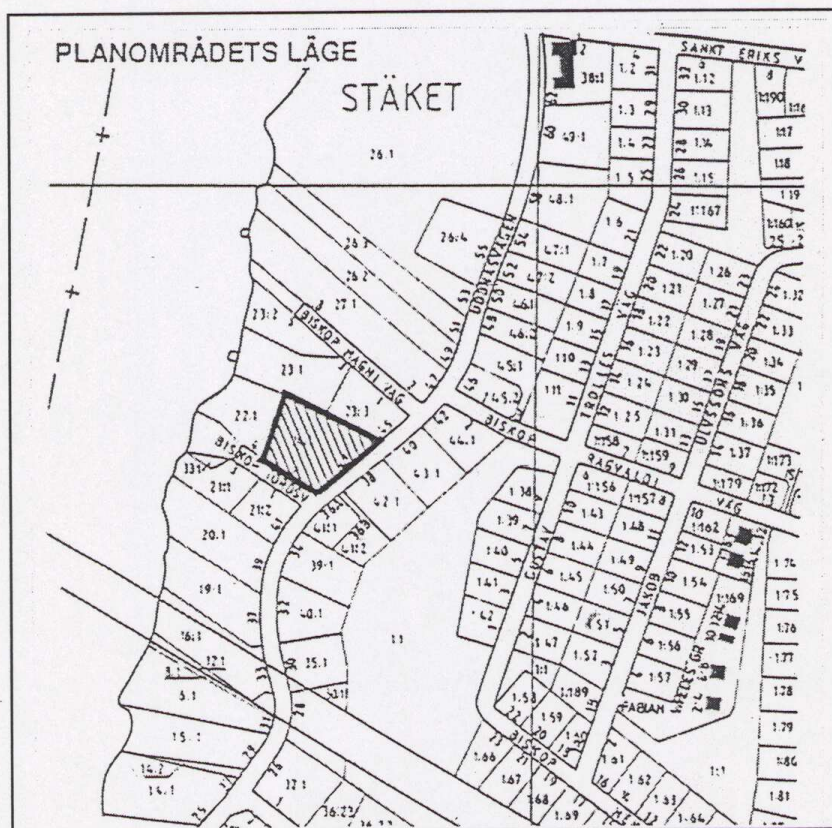
ENKELT PLANFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av

UDDNÄSVÄGEN

fastigheten Stäket 24:1 i Järfälla kommun



HANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration med kort beskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra styckning av fastigheten Stäket 24:1 i tre tomter för nybyggnad av bostadshus. Genom planen ges också möjlighet för samtliga fastighetsägare inom föreslagen gemensamhetsanläggning att samordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Stäket 24:1 som är belägen norr om E 18 i korsningen Uddnäs vägen- Biskop Tords väg. Arealen är ca 3 500 m².

Markägförhållanden

Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan samt i samrådsförslaget till ny översiktsplan anges för området; bostäder, befintliga och beslutade (med kompletteringsmöjlighet).

Äldre planer

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område. För området öster om Uddnäs vägen gäller detaljplan A370118.

Tidigare politiska beslut

Byggnadsnämnden gav 1992-01-31 stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta Start-PM för framtagande av detaljplan för området kring Uddnäs vägen. I Start-PM/Planutredning 1995-05-29 finns föreslagen fastighetsindelning med. För fastigheter väster om Uddnäs vägen föreslås att tre gemensamhetsanläggningar bildas. En utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar i Uddnäs vägen gjordes 1996. En förhandsförfrågan om avstyckning behandlades i stadsbyggnadsnämnden 1996-12-12 § 215 som beslutade att anstå med beslut i avvaktan på detaljplan samt uppdrog åt kontoret att upprätta detaljplan för området vid Uddnäs vägen. I anståndsbeslut 1999-04-29 beslutade stadsbyggnadsnämnden att delning av fastigheten kan påräknas under förutsättning att detaljplan upprättas. Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren och plankostnadsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Strandskydd

För planområdet gäller strandskydd enligt miljöbalken. Strandskyddsområdet sträcker sig 300 meter från Mälaren. Avståndet från planområdet till strandlinjen är ca 50 meter. Strandskyddbestämmelserna bedöms inte utgöra hinder för byggnation då fastigheten är ianspråkstagen för bebyggelse och saknar betydelse för allmänheten samt växt- och djurliv. Beslut om dispens från strandskyddet avses fattas i samband med antagandet av detaljplanen. Ett upphävande av strandskyddet för större del av Uddnäsområdet kan bli aktuellt i samband med framtida planläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Fastigheten sluttar kraftigt åt väster ner mot Mälaren. Nivåskillnaden inom fastigheten uppgår till ca 10 m. Befintlig vegetation utgörs i huvudsak av ett par större björkar och granar.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden utgörs av gnejsgranit med ganska dålig vattenförande förmåga. Berggrunden går i dagen på ett par ställen inom fastigheten och täcks i övrigt av morän.

Radon

Se radon under avgränsad miljökonsekvensbeskrivning.

BEBYGGELSE**Bostäder, angöring och parkering**

På fastigheten finns idag ett fritidshus, en gäststuga samt två uthus. Dessa avses inte bevaras. Planförslaget möjliggör uppförande av tre nya friliggande bostadshus i två våningar. Byggnaderna ska terränganpassas väl och spegla områdets karaktär. Souterrängvåning bör utföras där så är lämpligt och tomternas marknivåer bör behållas i så stor utsträckning som möjligt. Fasadmaterial ska bestå av trä eller puts. Fasad och fönster ska utformas så att riktlinjer för bullernivåer inomhus uppfylls. Uteplats bör orienteras i bullerskyddat läge. Minsta tomtstorlek är 800 m² varav 1/6 får bebyggas, dock högst 200 m². De blivande tomterna angörs från Biskop Tords väg. På varje tomtplats ska utrymme för två biluppsättningsplatser finnas.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område, med skyddsnivå 1. Skyddsrum ska anordnas.

Offentlig service

Till närmaste förskola och lågstadieskola, Iljansbodaskolan, är avståndet ca 600 m. Närmaste mellanstadieskola är Kolarängsskolan på ca 2 km avstånd.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns vid Skarprättarvägen på ca 1,4 km avstånd. Större serviceutbud finns i Kallhälls centrum.

GATOR OCH TRAFIK**Biltrafik, gång- och cykeltrafik**

Området har tillfart till huvudvägnätet via Uddnäs vägen. Trafikmängden är ca 900 f/dygn och dubbleras under sommaren. Vägen är smal och krokig med dåliga siktförhållanden samt saknar gångbana. Söder om E 18 är vägens standard mycket dålig. Anslutande gators standard är undermålig. Gatorna är smala och branta med dåliga vändmöjligheter. Utfarter bör samordnas mellan flera fastigheter. Utfartsförbud mot Uddnäs vägen föreslås från enskilda tomter. Sambandet mellan övriga delar i norra Stäket och Uddnäs vägen måste studeras. Biskop Ragnvaldi väg är idag avstängd för genomfart.

Upprustning av vägen, dvs breddning och anläggande av gång- och cykelväg är en förutsättning för mer omfattande bebyggelse.

Trafiktillskottet på kringliggande gator i bostadsområdet på grund av tillkomsten av de föreslagna bostadshusen bedöms bli mycket litet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Biskop Jöns väg, 500 meter från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggda i Uddnäs vägen. För anslutning till kommunalt vatten- och avlopp ska gemensamhetsanläggning bildas. Ledningar för vatten och avlopp bör samordnas. För samtliga fastigheter och även tillkommande fastigheter mellan Biskop Magnis väg och Biskop Tords väg bör möjlighet finnas att ingå i gemensamhetsanläggning för anslutning till kommunalt va.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet.

Värme, el och tele

Möjlighet att utnyttja bergvärme bör undersökas. De blivande fastigheterna kan anslutas till befintligt ledningsnät för el och tele i Uddnäs vägen och Biskop Tords väg.

Avfall

För att möjliggöra hämtning av hushållssopor bör sopkärl placeras så nära Uddnäs vägen som möjligt på grund av anslutande gatornas lutning och dåliga standard. Plats för uppsamling av hushållssopor bör om möjligt samordnas mellan tillkommande fastigheter.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget innebär att fastigheten Stäket 24:1, som tidigare ej är planlagd nu planläggs för bostäder. Förslaget möjliggör en avstyckning av fastigheten i tre tomter på vilka nya friliggande bostadshus för permanentboende kan uppföras.

Trafik

Se planbeskrivningen sid 3.

Buller och vibrationer

Planområdet ligger ca 120 meter från E18. Trafikbullermätning för E 18 har utförts av Ingemansson AB, 1997. Det buller från E 18 som når nivån 55 dBA bedöms i samråd med Ingemansson AB endast tangera planområdet. Bullerskyddande åtgärder för E18 i form av bullerskärm planeras av Vägverket men kan tidigast komma att utföras år 2001. En sådan skärm ger för området bullernivåer klart under 55 dBA.

Med de grundförhållanden som finns i området, dvs fast berggrund, anses risken för att störande vibrationer ska uppkomma som mycket liten.

Luftföroreningar

Förutsättningarna för att eventuella luftföroreningar ska ventileras bort från området är goda. Nuvarande och beräknade trafikmängder i närområdet bedöms innebära att Naturvårdsverkets gränsvärden för god luftkvalitet klaras.

Vatten

Se planbeskrivningen sid 4.

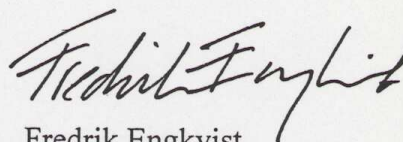
Geologiska förhållanden och radon

Fastigheten ligger inom ett område där radon kan förekomma. I bygglovskedet krävs en noggrannare undersökning av förekomst av markradon. Val av grundläggningsmetod ska anpassas till resultatet.



Eva Maria Persson

Tf. Stadsarkitekt



Fredrik Engkvist

Bygglovarkitekt



ENKELT PLANFÖRFARANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av

UDDNÄSVÄGEN

fastigheten Stäket 24:1 i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	december 1999-januari 2000
Underättelse	februari- mars 2000
Antagande	april-maj 2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Anvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gator, gc-väg) och svarar för skötsel av denna. Gemensamhetsanläggning ska inrättas för gemensam anslutning till kommunalt vatten-och avlopp i Uddnäs vägen.

Avtal

Plankostnadsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Järfälla kommun för kostnader i samband med planarbetet.

Avtal ska upprättas mellan fastighetsägare och Va-verket för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter behöver bildas för planens genomförande. Detta sker på initiativ från fastighetsägaren.

En mindre del av fastigheten Stäket 24:1 ska överföras till Stäket 1:1 för att möjliggöra en framtida breddning av Uddnäs vägen med gc-väg.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning ska göras av exploatören och lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader/avgifter

Avgifter för anslutning till kommunalt va och el bekostas av respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbetet, fastighetsbildning och lagfart bekostas av fastighetsägaren till Stäket 24:1. Fastighetsägaren ska inte erlagga ersättning för gatukostnader.

Inlösen, ersättning

Kommunen bekostar inlösen av en ca 3 meter bred remsa, ca 190 m² privat mark från fastigheten Stäket 24:1.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatunät

Detaljplanen möjliggör en framtida breddning av Uddnäsvägen och anläggande av gc-väg förbi planområdet. Vid en framtida planläggning för en större del av Uddnäsområdet bör utredning göras avseende standardförbättringar för anslutande gator till Uddnäsvägen; Biskop Tords väg mfl.

Ledningsnät

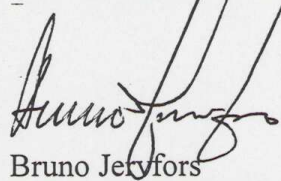
Samtliga befintliga och tillkommande fastigheter mellan Biskop Magnis väg och Biskop Tords väg ges möjlighet att ansluta sig till kommunala va-ledningar i Uddnäsvägen genom att samordna va-ledningar och bilda gemensamhetsanläggning. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt.

Störningar

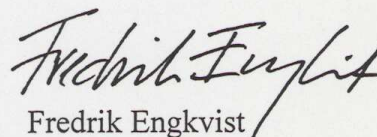
Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller inte överskridas.

Övrigt

Sprängning fordrar polistillstånd.



Bruno Jerxfors
tf. Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Fredrik Engkvist
Bygglovarkitekt