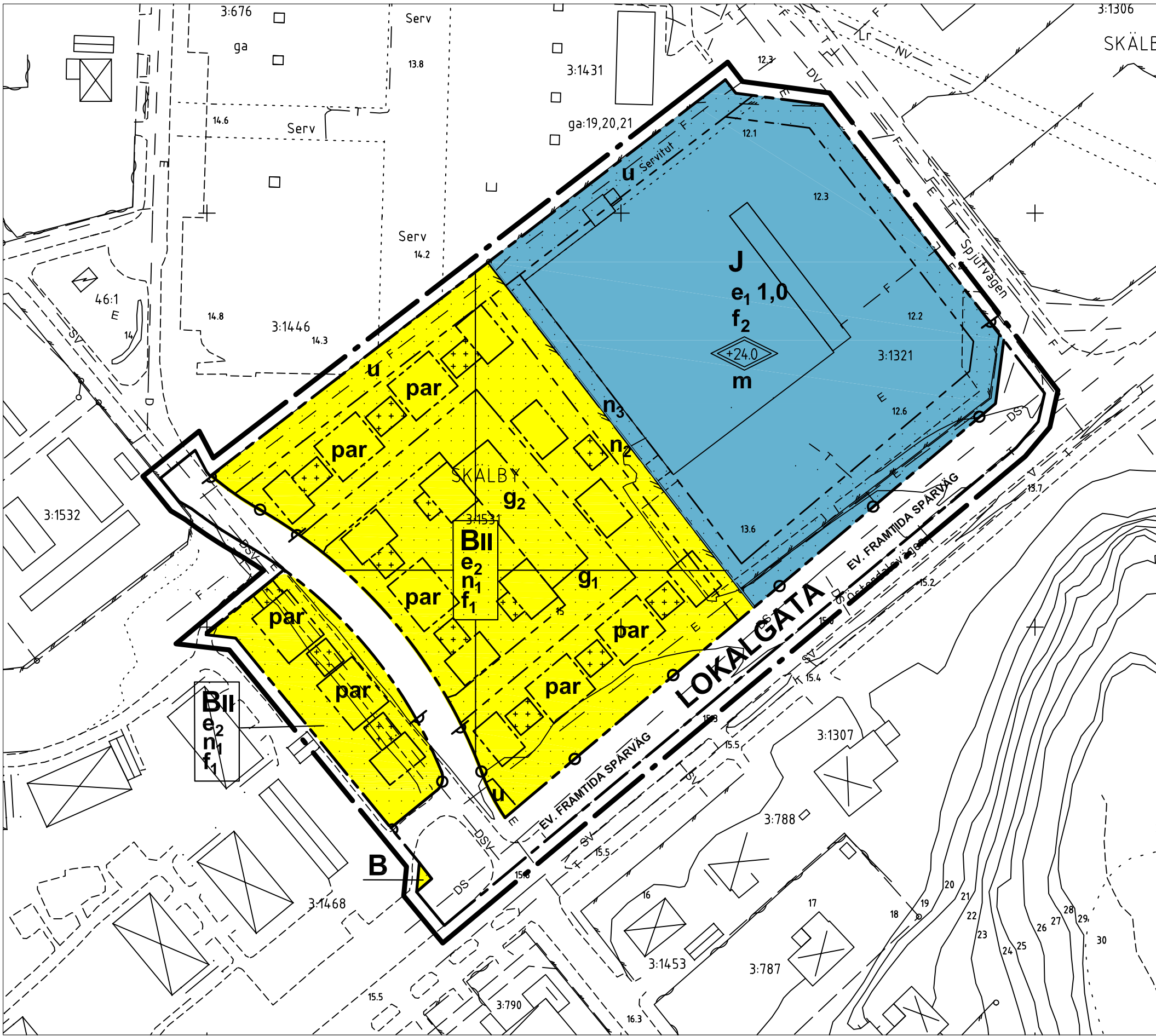




Skala 1:1000

Plankarta



Illustration

Kort planbeskrivning

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Skälby 3:1531 och Skälby 46:1. Bebyggelsen i området ska ha trädgårdsstadskarakter. Byggnaderna får uppföras i två våningar och vinden får inredas. Fastigheterna ska omges av häckar som markerar gränsen mellan offentligt och privat. Husen placeras på angivna avstånd från gatan. I området ska finnas både friliggande hus och parhus för att ge en varierad gatumiljö. Husen får förgårdsmark med 3-5 meters djup. Trädgårdssidan blir större med bra solförhållanden. Infarterna till fastigheterna ska markeras med grindstolpar. Husen ska utföras med putsade fasader. Minsta tomtstorlek ska vara 250 m². På varje fastighet får ett garage eller uthus uppföras på angiven plats och det ska finnas möjlighet att parkera två bilar. I mitten av bostadsområdet ska det finnas en gemensam grönyta med lekplats. I området ska det även finnas sex stycken parkeringsplatser för gäster. Sophämtning sker med sopbil vid fastighetsgräns.

Fastigheten Skälby 3:1321 kommer att fortsätta att användas för ickestörande verksamheter. Lagerbyggnaden innehåller höglager samt kyllager. Högsta tillåtna byggnadshöjd för industribebyggelse begränsas till ca 10 m för att anpassas till bostadsbebyggelsens skala. Vid ny industribyggnation ska särskild hänsyn tas till intilliggande bostäder. Särskild omsorg krävs därför vid utformning av nya industribyggnader, t ex vid fasadutformning och färgsättning.

Den befintliga gång- och cykelvägen mot Ormbacka avvecklas. En ny lokalgata anläggs mellan Runstensvägen och Österdalsvägen. Invid lokalgatan anläggs en ny gång- och cykelbana. Bostadsbebyggelsen nås från Österdalsvägen via den nya lokalgatan medan industrifastigheten har infart från Spjutvägen.

Ungefär 2100 m² av den kommunägda fastigheten Skälby 46:1 överförs till Industri och bostadsfastigheterna. Marken ingår idag i lokalgatan, i en gång- och cykelväg samt i ett parkområde med skyddsplantering. En framtida spårväg mellan Stockholm och Järfälla kan komma att trafikera Österdalsvägen. Gränsjusteringen hindrar inte en framtida spårvägsdragning.

Planområdet är flackt, i den obebbyggda delen är höjdnivån mellan 14 och 15 m, medan den befintliga industrifastigheten ligger något lägre.

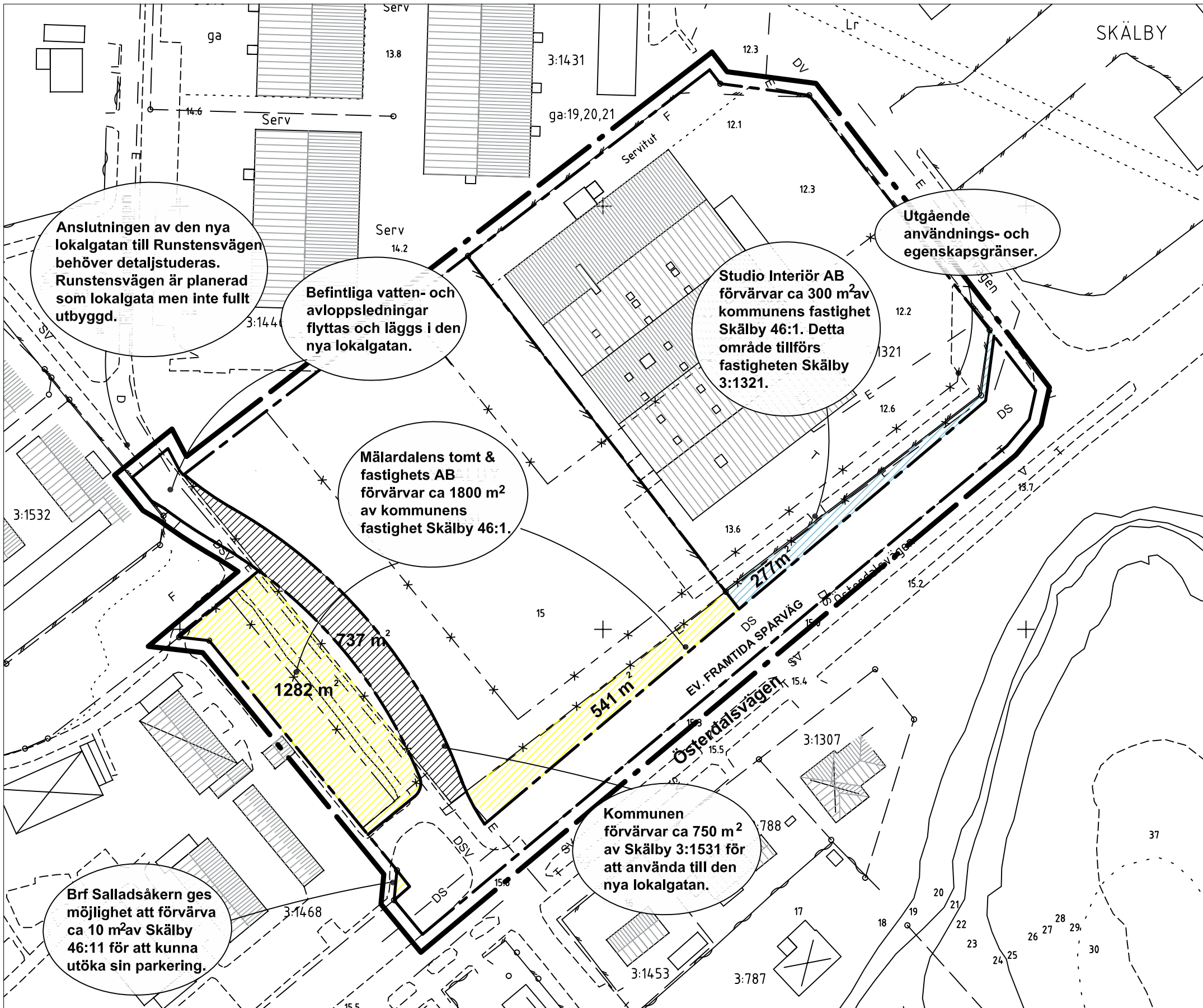
Naturvärdena i området är små. Området omfattas inte av något skydd enligt miljøbalken och berör inte något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Markens sammansättning är sådan att lokalt omhändertagande av dagvatten inte är lämplig. Dagvattnet leds därför till befintligt dagvattennät.

Enligt en översiktlig geologisk utredning har huvuddelen av marken varit odlad och består av 5-10 meter lerlager på morän och berg.

Området klassificeras som lågriskområde för radonförekomst. Byggnaderna ska uppföras så rekommenderade riktvärde för radon klaras.

En bullerutredning har genomförts. Den visar att bostäderna klarar de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller och externt industribuller.



Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven markanvändning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående användningsgräns
- Utgående egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- Kvartersmark**
- B** Bostäder
- J** Industri

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea.
- e₂** Minsta tomtstorlek är 250 m². För tomt med en yta mindre än 350 m² är största tillåtna byggnadsarea 70 m² för tomt med yta överstigande 350 m² är största tillåtna byggnadsarea 80 m². Största byggnadsarea för uthus/garage är 20 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus eller garage.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg och parkering.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för lekplats och grönyta.

MARKENS ANORDNANDE

- n₁** I fastighetsgräns mot Runstensvägens förlängning ska det finnas staket. I övriga fastighetsgränser ska det planteras häckar. De garage som är sammanbyggda i fastighetsgränsen ska ha gemensamma infarter.
- n₂** Avskärmande vegetation ska finnas.
- n₃** Markytan får inte användas för förvaring eller upplag.
- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- På småhustomt ska det finnas möjlighet för uppställning av två bilar.
- f₁** Bebyggelse ska utföras med putsfasad, grindstolpar ska markera infarter till fastigheter.
- f₂** Byggnadens utformning ska ske med hänsyn till intilliggande bebyggelse.
- par** Endast parhus.
- II** Högsta antal våningar.
- Högsta totalhöjd i meter för byggnad, räknat från grundkartans nollplan.

STÖRNINGSSKYDD

- m** Verksamhet får inte medföra risker för omgivningen, vara störande för bostäderna eller skapa ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent ljudnivå invid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
Kommungräns	Teleledning ovan mark
Traktgräns	Lr Ledningsrättsområde
Fastighetsgräns	Inmätt träd
Fastighetsbeteckning	Formnnesområde resp runsten
Byggnader	Sanmark, åker resp äng
Transformatorbyggnad	Ägostagsgräns
Bassäng, pool	Barnskog
Staket	Underjordiska ledningar:
Häck	Högsprängning
Stenmur	Tele
Stödmur	Vatten
Staket	Spillvatten
Dike	Dagvatten
Höjlskurvor	Fjärrvärme
Avvägd höjd	Tunnel eller kulvert
Polygonpunkt	Optisk kabel
Gränspunkt	NV-vatten

MÄTKLASS II

KOORDINATSYSTEM: STOCKHOLMSTRAKTEN 1974 (ST 74)

HÖJDSYSTEM: STOCKHOLMS KOMMUN RH 00

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2005-10-14

GRUNDKARTA REVIDERAD 2006-10-25

Lars Malmestål M869

Kart- och miljöchef

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser och illustration

KARTA 1(1)

SAMRÅD 2006-03-30

UTSTÄLLNING 2007-03-07

REVIDERAD 2007-03-19

ANTAGEN 2007-08-27

LÄNST.BESLUT 2007-09-07

LAGA KRAFT 2007-09-24

PLANHANDLINGAR: PLANKARTA ILLUSTRATION

Kommunledningskontoret

Madeleine Lundbäck Planchef

Oskar Pihl Planarkitekt

KST 2005/416 P8/05Sy

D 07 08 27A