



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av

KÄRRVÄGEN

fastigheten Dikartorp 3:2 m fl i Järfälla kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra styckning av fastigheten Dikartorp 3:2 i fyra tomter för nybyggnad av tre bostadshus. Befintligt bostadshus behålls.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i västra Jakobsberg vid Kärrvägens slut, och är på tre sidor omgivet av Görvälns naturreservat. Planområdet utgörs av fastigheten Dikartorp 3:2 och del av fastigheten Dikartorp 3:1, totalt ca 9115 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan omges planområdet av ett större grönområde, sedan 1998 Görvälns naturreservat.

Gällande planer

Planområdet ligger utanför detaljplanlagt område. För området öster om planområdet gäller byggnadsplan B480419 och stadsplan S651216.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten Dikartorp 3:2 är kuperad och bevuxen med gles barrblandskog.

Östra delen av planområdet består av en naturmarkszon med ung blandskog. Genom denna zon går stigar och skogsvägar som leder från Kärrvägen in i naturreservatet.

BEBYGGELSE

Bostäder, angöring och parkering

Fastigheten Dikartorp 3:2 är bebyggd med ett enbostadshus som avses behållas. Planförslaget möjliggör uppförande av tre nya friliggande bostadshus i två våningar, varav souterrängvåning får anordnas där terrängen så medger. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Byggnaderna ska terränganpassas väl. Minsta tomtstorlek är 800 m² varav 1/5 får bebyggas, inklusive garage/uthus. Vid Kärrvägens slut övergår kommunal väg till en gemensam angöringsgata för de planerade bostadshusen. På varje tomtplats bör utrymme för två bilupställningsplatser finnas.

Skyddsrum

För området gäller ingen skyddsrumsplikt.

Offentlig service

Till Vallvägens förskola är det ca 400 m. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Olovslundsskolan på ca 1,4 km avstånd.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns vid Planvägen/Viksjöleden på ca 1 km avstånd. Större serviceutbud finns i Jakobsbergs centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Området har tillfart till huvudvägnätet via en gemensam angöringsgata mellan Kärrvägen och de tillkommande bostadshusen. Utfart för befintligt bostadshus flyttas till angöringsgatan.

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Kärrvägen ca 500 m från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintlig villa är ansluten till kommunens va-nät. De blivande fastigheterna kan anslutas till samma förbindelsepunkt som finns vid Kärrvägens slut.

Ledningarna bör samordnas.

P g a planerad utbyggnad inom planområdet kan befintliga va-ledningar vid Kärrvägens slut behöva dimensioneras om.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet.

El och tele

De blivande fastigheterna kan anslutas till befintligt ledningsnät för el och tele i Kärrvägen.

Elektromagnetiska fält

Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning sid 3.

Avfall

Plats för uppsamling och hämtning av hushållssopor bör samordnas på grund av höjdskillnader inom fastigheten Dikartorp 3:2.

Till Görvälns återvinningscentral är avståndet ca 2,5 km.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget innebär att fastigheten Dikartorp 3:2, som tidigare ej är planlagd nu planläggs för bostäder. Förslaget möjliggör en avstyckning av fastigheten i fyra tomter på vilka tre nya friliggande bostadshus kan uppföras. Befintligt bostadshus behålls.

Värdefull natur

Planområdet omges i sydväst-nordost av Görvälns naturreservat.

Naturreservatet närmast fastigheten Dikartorp 3:2 utgörs av nyligen gallrad barrblandskog, i söder mer talldominerad och i norr hållmark. Marken i naturreservatet ska inte påverkas av den planerade bebyggelsen. Inga enskilda träd inom planområdet bedöms ha ett sådant värde att de inte får tas bort.

Friluftsliv

Omgivningarna utgörs av strövvänlig, gles barrblandskog. I planområdets östra del finns stigar och skogsvägar som ansluter till Kärrvägen. Detta är en viktig entré till naturreservatet för boende i västra Jakobsberg. Anslutningar från ny entréväg ut till naturreservatet måste finnas. Naturliga anslutningar till omgivande marknivåer i naturreservatet är viktiga. Bebyggelsen måste höjdsättas så att detta är möjligt.

Radon

Området tillhör inte kommunens högriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun. Efter sprängning kan förutsättningarna förändras. Planerad bebyggelse utförs med radonskyddad konstruktion. Exploatören ansvarar för att sprängning utförs enligt gällande regler.

Elektromagnetiska fält

I planområdets östra del finns ett kraftledningsstråk med 220+70 Kv ledningar

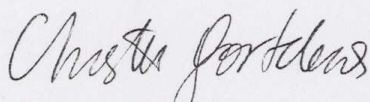
tillhörande Svenska Kraftnät och Vattenfall Regionnät AB med 220 Kv-ledningen placerad närmast planområdet.

Gränsvärden för elektromagnetiska fält kring kraftledningar saknas. Statens strålskyddsinstitut m fl myndigheter har formulerat en försiktighetsprincip som innebär att åtgärder som minskar exponeringen och som kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser är befogade där människor stadigvarande vistas i starkt förhöjda fält.

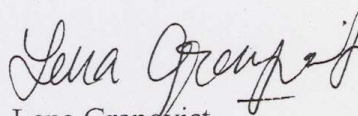
Flera kommuner har av försiktighetsskäl infört gränsvärde eller planeringsmål vid ny bebyggelse på $0,2 \mu\text{T}$ (mikrotesla) för magnetfält orsakade av kraftledningar. I utställningsförslaget till ny översiktplan för Järfälla kommun anges detta som målsättning vid nybyggnad av bostadshus.

För att utreda på vilken nivå de planerade bostadshusen hamnar har EMF-konsult utfört mätning av magnetfälten kring kraftledningarna i februari 2000.

Mätningarna visar att magnetfälten från kraftledningarna har värden under $0,2 \mu\text{T}$ där de nya bostadshusen är planerade. Mätningarna visar också att magnetfälten från kraftledningarna ger förhöjda värden för befintligt bostadshus. För att säkerställa en framtida byggrätt för det befintliga huset, utökas tomten mot väster, och marken där det befintliga huset ligger får endast bebyggas med uthus. På den nordostligaste nya tomten får endast uthus/garage uppföras på den östra delen av tomten. Det innebär att endast tre nya villor kan uppföras.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Lena Grandqvist
Karttekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av

KÄRRVÄGEN

fastigheten Dikartorp 3:2 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: november-december 2000
Utställning: mars-april 2001
Godkännande: 2:a kvartalet 2001
Antagande: 3:e kvartalet 2001

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av angöringsgata och övriga anläggningar inom planområdet.

Fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Dikartorp 3:2 och Järfälla kommun för kostnader i samband med planarbetet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

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

Servitut finns till förmån för fastigheten Dikartorp 3:2 med rätt att för utfart begagna angränsande väg. Planförslaget innebär att utfarten för befintligt hus flyttas.

Servitutsvägen kommer att få en ökad belastning från tre nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för angöringsgata, gästparkering, sophantering, kompostering och interna va-ledningar.

Inom fastigheten Dikartorp 3:2 finns nyttjanderätter för teleledningar.

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 planarbete, fastighetsbildning och lagfart bekostas av fastighetsägaren till Dikartorp 3:2.

Eventuell omläggning av va-ledningar i Kärrvägen bekostas av Järfälla kommun.

Eventuell omläggning/ändring av befintlig serviskabel till befintlig villa bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR**Ledningsnät**

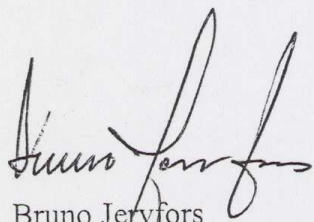
Samtliga tillkommande fastigheter ges möjlighet att erhålla gemensam förbindelsepunkt till kommunala va-ledningar i Kärrvägen. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet.

Byggbuller mm

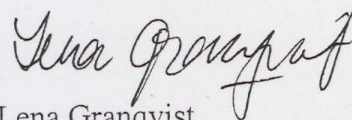
Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller inte överskridas. Terrängarbete under byggtiden får endast ske inom planområdets gränser.

Övrigt

Exploatören ansvarar för att sprängning utförs enligt gällande regler.



Bruno Jervfors
Bitr miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Lena Granqvist
Karttekniker