



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Samrådsredogörelse, daterad 2006-01-23
- Särskilt utlåtande, daterad 2006-02-15

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att möjliggöra en delning av fastigheten Skälby 3:786 för att skapa en tomt för ett enbostadshus.

Enkelt planförfarande

Detaljplanearbetet föreslås ske med enkelt planförfarande då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse,
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

Om det under samråds-/underrättelseskedet inkommer allvarliga synpunkter mot förslaget eller om samrådskretsen behöver utökas så kan stadsbyggnadsnämnden besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell utställning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Skälby 3:786 och ligger vid Skälby gårds väg i Skälby. Fastighetens areal är 1830 m².

Markägo-förhållanden

Fastigheten Skälby 3:786 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) ingår planområdet i ett större område för bostadsändamål där kompletteringar med enstaka hus är möjligt.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan B 440513 som medger bostadsändamål med minsta tomtstorlek 1000 m².



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse	Fastigheten Skälby 3:786 är bebyggd med ett enbostadshus. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.
Planerad bebyggelse	På den avstyckade fastigheten ges möjlighet att bygga ett enbostadshus i en våning. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.
Radon	Planområdet tillhör inte kommunens högriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun, utförd av Jakobsson&Widmark, daterad 1997-03-06. Radonförekomst undersöks i samband med nybyggnation, alternativt utförs byggnaden radonsäker.
Fornlämningar och byggnadsminnen	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.
Service	Till serviceutbud och pendeltågstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Österdalsvägen ca 300 m från planområdet.
Skyddsrum	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.
Gator och trafik	Det befintliga bostadshuset får infart från Skälby gårds väg via ett "skaft" som placeras mot gränsen till fastigheten Skälby 3:785. Parkering ordnas på den egna fastigheten.
Teknisk försörjning	Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp. Privata va-ledningar finns i planområdets sydvästra del.
Dagvatten	Dagvatten ska så långt som möjligt tas om hand inom fastigheten, alternativt fördröjas.
Avfall	Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid Skälby gårds väg, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att utrymme för placering av sopkärl finns. Närmaste kompletta återvinningsstationer finns vid Björkebyparkeringen samt vid Barkarby station.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ställnings- tagande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att konsekvenserna av planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras. Bedömningen grundas på följande:

Planens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som kan ha någon större negativ inverkan på miljön. Planen följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka män-



niskors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk är inte betydelsefull för kommunens gröna stråk eller för naturlivet.

Naturvårdsverkets riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla för ny bebyggelse och är också angivna som planbestämmelser.

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.

55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utomhus vid fasad får inte överskridas.

45 dB(A) maxvärde inomhus nattetid får inte överskridas.

70 dB(A) maxvärde för uteplats får inte överskridas.

ÖVRIGT

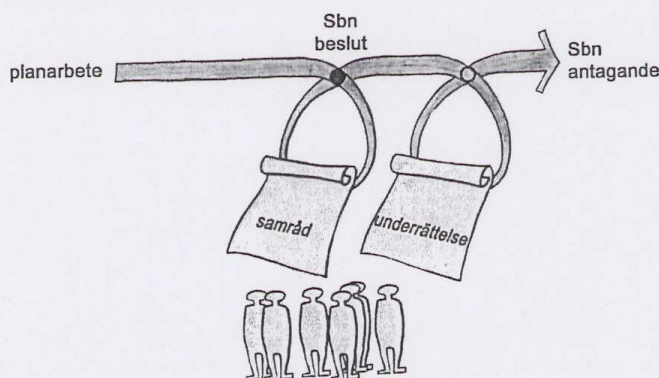
Genomförande

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

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

Planprocessen, enkelt planförfarande



Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist

Lena Granqvist
Karttekniker



Dnr Sbn P 5/05 Sy

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SKÄLBY GÅRDS VÄG 5

fastigheten Skälby 3:786, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: januari 2006

Underrättelse: februari – mars 2006

Antagande: april 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Skälby 3:786 är privatägd.

Fastighetsbildning

Fastigheten Skälby 3:786 styckas i två tomter. Stamfastighetens areal beräknas bli ca 1040 m² exklusive skaft och styckningslotten ca 650 m².

Servitut för ledningar

Utrymmet för privata va-ledningar kan säkerställas med servitut.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.



EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan ägaren till fastigheten Skälby 3:786 och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

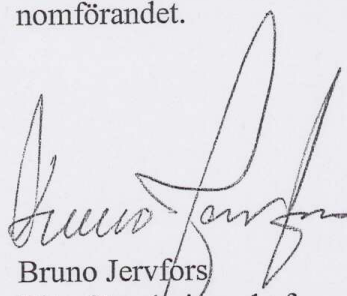
Ägaren till fastigheten Skälby 3:786 står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

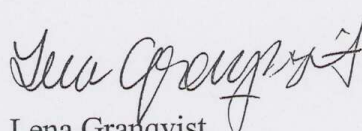
TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, vatten- och avlopp. Privata va-ledningar finns i planområdets sydvästra del.

Befintlig el-servis till stamfastigheten behöver flyttas till infartsskaft vid plangenomförandet.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Lena Granqvist
Karttekniker