

Detaljplan för del av **SÖDRA STÄKET** fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5



Planbeskrivning
D 2020-12-14

Standardförfarande
PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2021-01-08
Detta beslut har vunnit laga kraft
2021-01-08

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden	8
Bebyggelse	9
Landskapsbild/stadsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
Störningar och risker.....	11
3. Planförslag	
Störningar och risker.....	15
4. Konsekvenser	
Behovsbedömning.....	18
Barns livsmiljö	18
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	19
Ekonomiska frågor.....	19
Tekniska frågor.....	19
Genomförandetid	19
Fastighetsrättsliga frågor	20

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades 2019 och handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

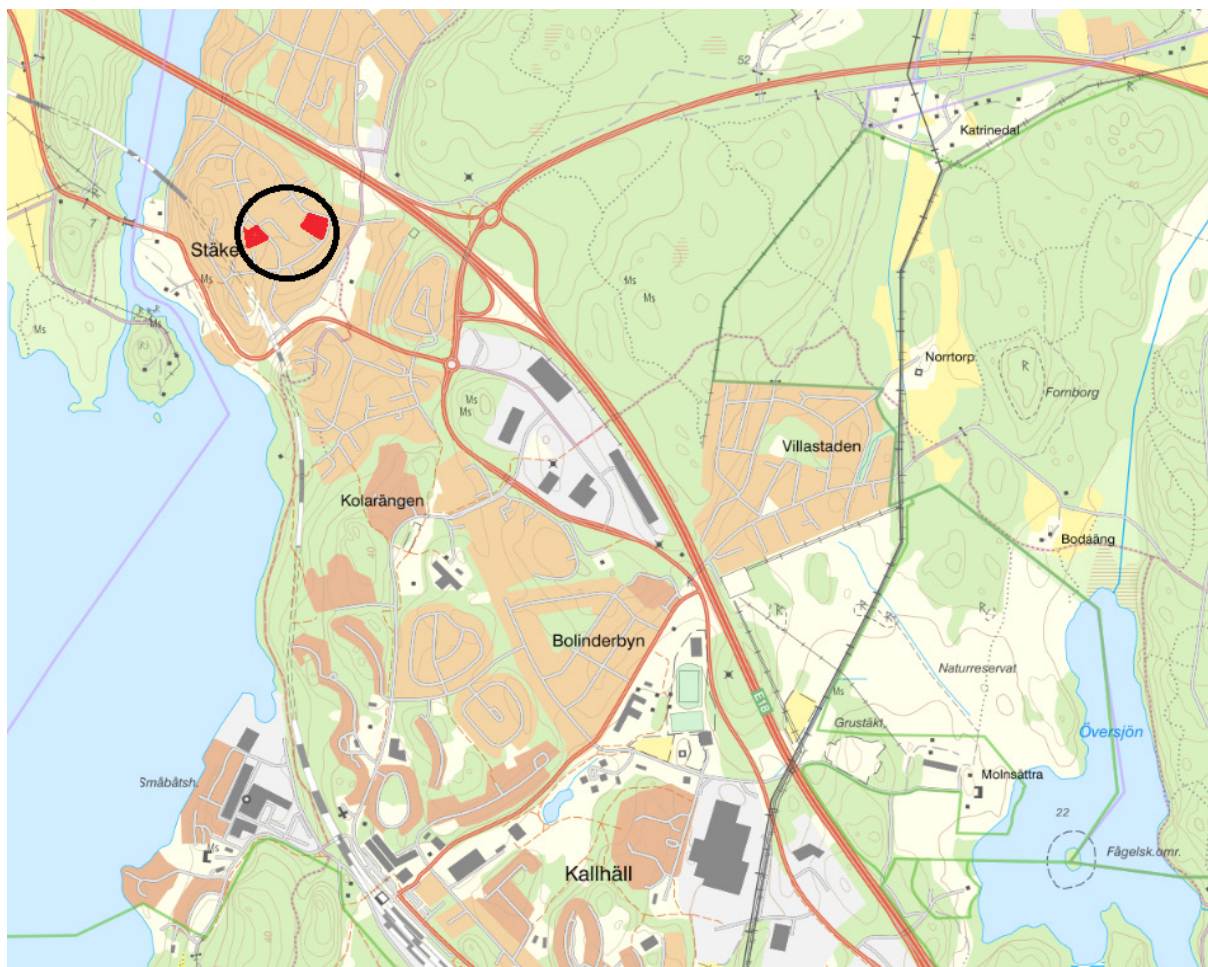
Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för avstyckning och möjliggöra nya, tillkommande fastigheter och bostadshus i området.



Planområdet ligger i södra stäket.



Planområdet omfattas av två fastigheter: Stäket 67:4 (till vänster) och Stäket 74:5 (till höger).

Plandata

Läge och areal

Planområdet består av fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5 samt en del av gata Tegelhagsvägen, af Ugglas väg samt Björnstiernas väg. Fastigheterna ligger i ett villaområde i norra Järfälla. Villaområdet begränsas av E18 i nordost, Mälaren i nordväst, Enköpingsvägen i sydväst samt Almarevägen i sydost. Fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5 har en planareal på ca 1500 kvm respektive 1800 kvm. Det är ca 2 km till Kallhälls pendeltågsstation till fots eller med cykel och 3 km med bil.

Planområdet berörs av Vattenskyddsområde: Östra Mälaren, akt 0125-P08/1125 samt villaservitut.

Markägoförhållanden

Fastigheten Stäket 67:4 ägs av privatpersoner och Stäket 74:5 ägs av ett aktiebolag. Kommunen äger den del av planområdet som är gata.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planen påverkas inte av några riksintressen. Planområdet ligger inom MSA (Minimum Sector Altitude)-ytan för Arlanda och Uppsalas flygplats. Eftersom den föreslagna bebyggelsen är låg påverkas inte flygtrafiken. Planområdet ligger nära E18 och Mälarbanan, dock inte tillräckligt nära för att påverka dem.

Regional utvecklingsplan RUFS

Planområdet är utpekade som ett sekundärt bebyggelseområde av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS).

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17:e september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekade i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär, vilket betyder att en varsam utveckling är motiverad.

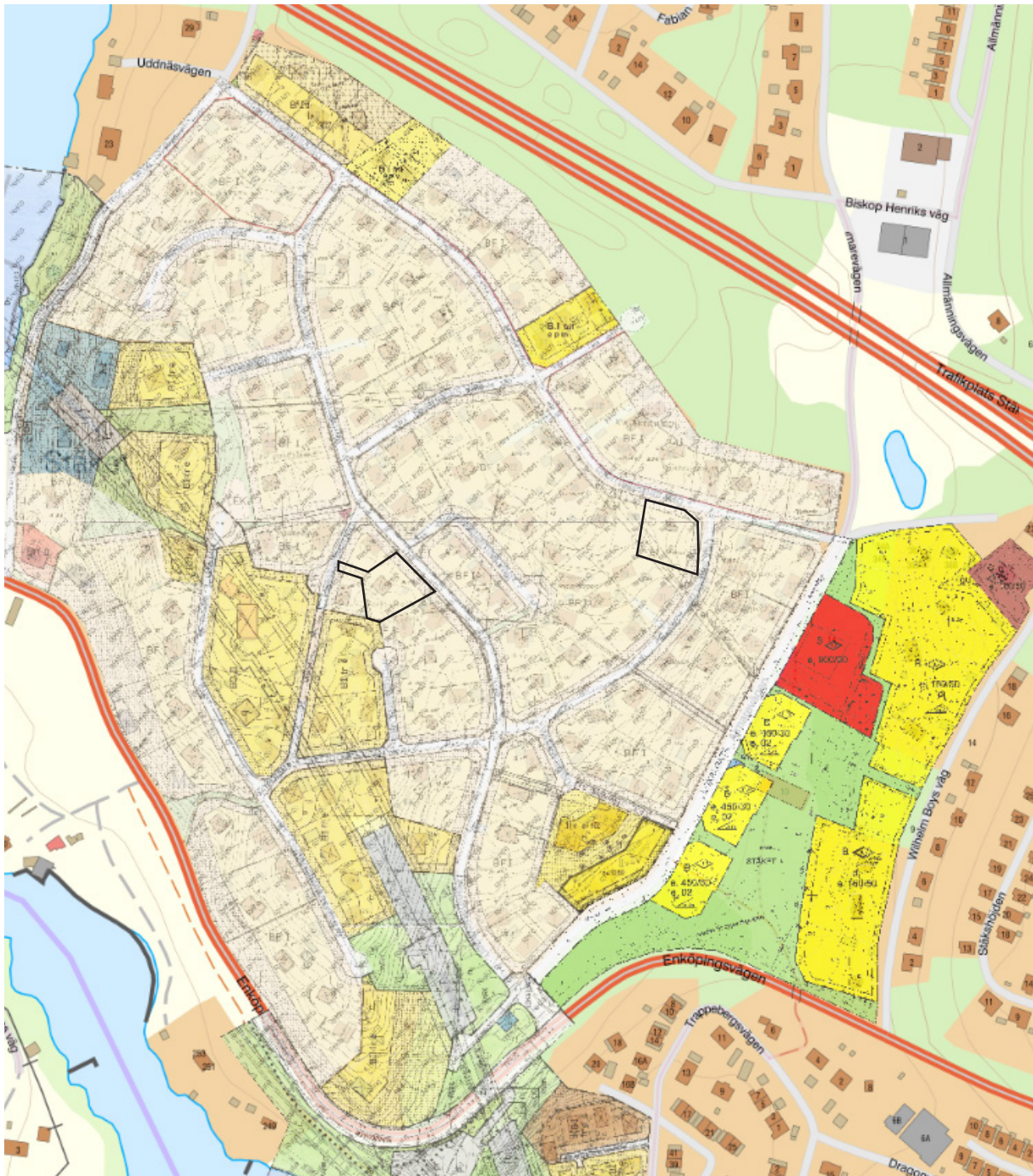
Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P13/68	Förslag till Stadsplan för Stäket, södra delen	1972-02-15
P7/91ST	Detaljplan för Kyrkvägen och Kaplanvägen	1993-09-22
P16/93K	Dubbelspår Kallhäll Kungsängen, sträckan Kallhälls station Stäksundet	1997-12-18
P6/00 ST	Ändring av detaljplan: Våråsgården, del av fastigheten Stäket 69:1 samt fastigheterna Stäket 69:2-69:9	2000-07-07
Kst 2006/529	Björnstiernas väg 7, fastigheten Stäket 75:1 samt del av fastigheten Stäket 1:1	2007-05-02
P12/02 ST	Rudbecks väg 11, fastigheten Stäket 36:19	2003-05-28
Kst 2012/288	Almarevägen del av fastigheten Stäket 1:1 m. fl.	2016-03-08

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-09 § 119 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5.



Gällande detaljplaner i närområdet.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av vegetation. På fastigheten Stäket 67:4 står idag ett enbostadshus och framför den finns en liten grusplan och en skaftväg i grus. Resterande del av fastigheten består av gräsmatta med inslag av träd och buskar. På fastigheten Stäket 74:5 står idag ett litet enbostadshus mitt på tomten. Resterande ytor består av vildvuxen vegetation med mycket träd och sly.

Naturvärden

Planområdet hyser inga kända naturvärden. Området är klassad som "skoglig värdetrakt", dock konstateras det i utredningen för undersökning av betydande miljöpåverkan att det inte finns några skogliga element av större naturvärde inom planområdet. På fastigheten Stäket 67:4 finns en ek och på fastigheten Stäket 74:5 finns det tall och björk. Inom närområdet finns det ett område med "högt naturvärde" det vill säga klass 2, som ligger mellan E18 och fastigheterna på Björnstiernas väg. Det finns även flera små områden med "visst naturvärde", klass 1, som ligger i utkanten av villaområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet saknar rekreationsvärden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken på fastigheten Stäket 67:4 består av glacial lera och berg. Där styckningslotten förslagsvis kommer att ligga består marken endast av lera och i det södra hörnet består marken endast av berg. Marken på fastigheten 74:5 består endast av morän.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns ingen risk för ras och skred inom planområdet.

Radon

Enligt en översiktlig radonriskbedömning (J&W, 1997) som gjorts åt Järfälla kommun och SGUs översiktskarta på gammastrålning från uran, råder måttlig risk för exponering av radon inom planområdet. Stäket 74:5 visar något lägre strålningsnivå än Stäket 67:4.

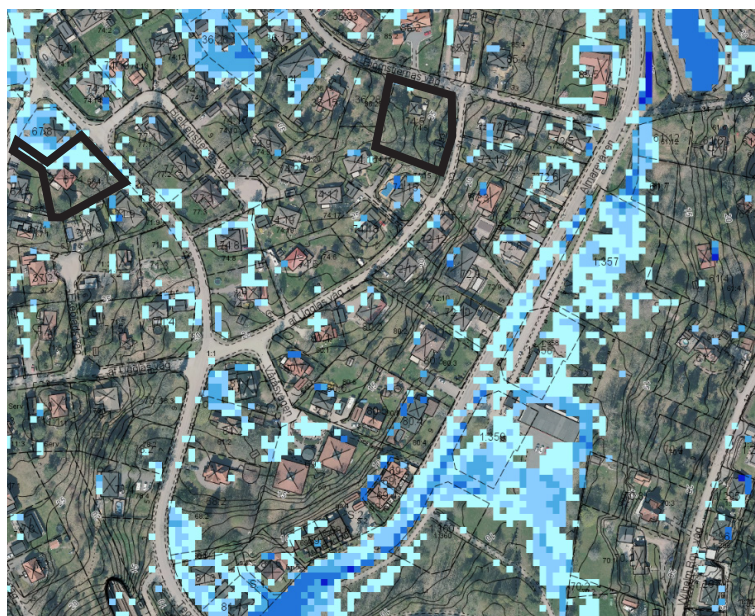
Hydrologiska förhållanden

Dagvatten från planområdet leds till Görväln i Mälaren. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är Mälaren – Görväln klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljö kvalitetsnormer. Vattenförekomstens ekologiska status är klassad som god, men uppnår inte god kemisk status. Förutom förhöjda halter av de överallt överskridande ämnena kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, förekommer även förhöjda halter av kadmium, kadmiumföreningar, bly, antracen samt tributyl-tenn föreningar. För de sistnämnda ämnena är tidsfristen fastställd till år 2027 för att uppnå god kemisk status (VISS, 2019).

Området ligger inom den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet inom Östra Mälaren. Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade 2008 att förklara Östra Mälaren som vattenskyddsområde för att ge vattenområdet kring Görvälnverket, Lovö vattenverk, Skytteholms vattenverk och Norsborgs vattenverk ett förstärkt skydd. Länsstyrelsen har skrivit skyddsföreskrifter som berör den primära och sekundära zonen.

Översvämning

Vid ett klimatanpassat 100 årsregn finns det ingen översvämningrisk inom fastigheten Stäket 74:5. Vid samma scenario kan den norra delen av fastigheten Stäket 67:4 översvämmas till ett djup om ca 0.1-0.2 meter. Det är främst områden utanför planområdet, kring korsningen Almarevägen-Tegelhagsvägen, som riskeras att drabbas vid ett klimatanpassat 100 årsregn.



Planområdet och närområdet vid ett klimatanpassat 100 årsregn.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av friliggande enbostadshus av varierande ålder och karaktär. På fastigheten Stäket 67:4 står idag ett grått tvåvåningshus från 1938. Huset har en rektangulär bottenplatta med arean 84 kvm samt en underbyggd uteplats om 25 kvm. Taket är ett valmat tak med svag lutning som är beklätt med tegelpannor.

På fastigheten Stäket 74:5 står idag ett mindre hus med sadeltak från 1934. Huset har en rektangulär bottenplatta med arean 45 kvm.



Ortofoto över södra Stäket från 1958 där båda bostadshusen inom planområdet är synliga.

Landskapsbild/stadsbild

Området har historiskt karaktäriseras av stora fastigheter med friliggande enbostadshus indragna från gatan. Det har gett området en lummig karaktär då det finns mycket utrymme för grönska på de stora tomterna. Gatorna är smala vilket också bidrar till den gröna karaktären då det innebär att det finns mer utrymme för vegetation. Sedan stadsplanen från 70-talet fastställdes har avstyckningar skett vilket betyder att många fastigheter har blivit mindre.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Planområdet omfattas inte av några kulturmiljömärkningar. Däremot är villaområdets västra utkant utpekade som en kulturmiljö. Fastigheterna väster om Gyllenstiernas väg är utpekade som bebyggelsemiljö i översiktsplanen. Stäketfläcken har även skydd genom kulturmiljölagen.

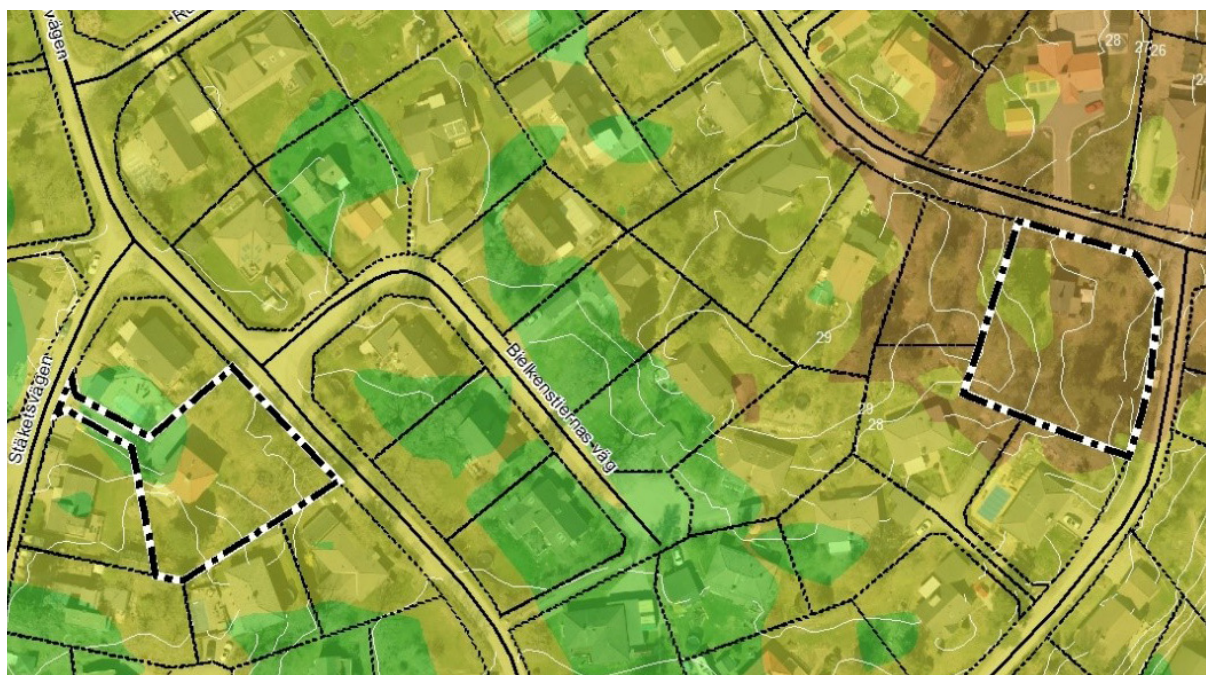
Gator och trafik

Det finns inga gång- och cykelvägar i området. Gatubredden varierar mellan under 4 meter till 9 meter. Det finns ingen trottoar i området förutom på Tegelhagsvägen på sträckan mellan af Ugglas väg och Enköpingsvägen (ca 200 meter). Det oregelbundna gatunätet har endast två genomfartsleder, Tegelhagsvägen och Björnstiernas väg. Båda ansluter till Almarevägen i söder och vägarna sammanstrålar och ansluter till Uddnäs vägen i norr. Majoriteten av vägarna i området avslutas som återvändsgränder.

Från fastighet Stäket 67:4 är det ca 400 meter till närmaste busshållplats (Våråsgården) och från fastighet Stäket 74:5 är det ca 100 meter till närmaste busshållplats (Almarevägen).

Teknisk försörjning

Planområdet har god tillgång till infrastruktur för vatten, spillvatten, dagvatten och optisk fiber.



Bullerkarteringen visar att den ekvivalenta ljudnivån på större delen av Stäket 74:5 (östra planområdet) ligger på 60-65 dBA (brunt område) och på Stäket 67:4 (västra planområdet) ligger på 55-60 dBA (gult område).

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Det finns två stora transportleder inom planområdets influensområde. E18 går längs med villaområdets östra och nordöstra gräns och mäljarbanan passerar området genom en tunnel i villaområdets västra del. Det finns två tunnelmynningar i villaområdet, en i sydväst, strax norr om Enköpingsvägen och en i nordost, öster om Uddnäs vägen. Det finns skillnader inom planområdet vad gäller trafikbullernivåer. I den västra delen av planområdet, på fastighet Stäket 67:4, ligger det ekvivalenta trafikbullret på 55-60 dBA medan trafikbullret ligger på 60-65 dBA i den östra delen av planområdet, på fastigheten Stäket 74:5.

Farligt gods

Mäljarbanan och E18 är primära transportvägar för farligt gods. Planområdet ligger över 150 meter från dem och därför bedöms en riskutredning inte vara nödvändig enligt översiktsplanens rekommendationer.

Förorenad mark

Inga verksamheter har bedrivits inom vare sig planområdet eller dess omgivning.

Luftkvalitet

E18 ligger drygt 200 meter väster om planområdet och är en av de vägar med risk för höga luftföroreningar som pekas ut i Länsstyrelsens åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012). Dock sker exponeringen för höga luftföroreningar enbart i direkt anslutning till E18.

3. PLANFÖRSLAG

Fastighetsstorlek

Med gällande planförslag möjliggörs avstyckning av båda fastigheterna i två delar. Minsta fastighetsstorlek är satt till 700 kvm. Vid en avstyckning hamnar styckningslotten mot Tegelhagsvägen vilket gör att stamfastigheten endast blir tillgänglig via Stäketsvägen, som det finns en befintlig skaftväg till. Gata är inkluderad i planområdet för att reglera utfartsförbud i korsningar.

Med de satta fastighetsstorlekarna finns det plats för huvudbyggnad, komplementbyggnader och vistelseytor på respektive fastighet. Huvudbyggnaderna går att placera på lämpligt avstånd från varandra ur brandsynpunkt.

Järfälla kommuns parkeringsnorm ska följas.

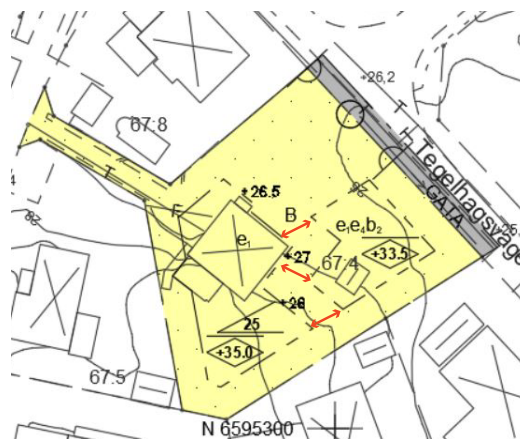
Byggnadernas placering

På kvartersmark regleras avståndet till omkringliggande fastigheter med prickmark som är 4,5 meter bred. Av hänsyn till buller är prickmarken intill gatan inom Stäket 74:5 5 meter bred.

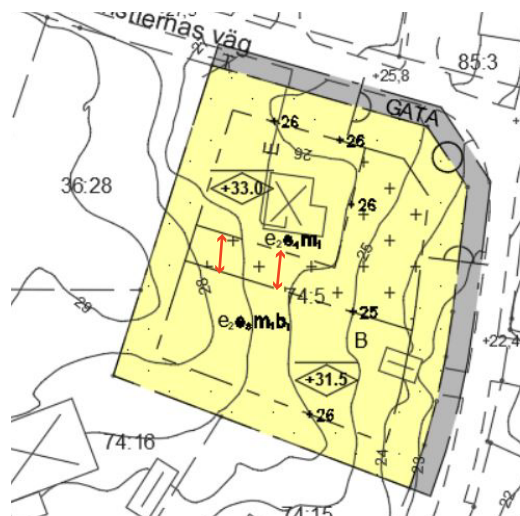
För att möjliggöra rektangulära byggnader av standardmått på styckningslotten till Stäket 67:4 möjliggörs placering av huvudbyggnad närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mellan styckningslott och stamfastighet. Avståndet mellan ytorna där huvudbyggnad får placeras på fastigheten Stäket 67:4 regleras med prickmark. Avståndet är 5 meter mellan ytorna (se övre bild till höger).

Den befintliga byggnaden på Stäket 67:4 har en underbyggd uteplats mot sydväst som ligger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. För att hela huvudbyggnaden inte ska bli planstridig har ingen prickmark lagts över det underbyggda uteplatsen.

Avståndet mellan huvudbyggnader inom Stäket 74:5 regleras med korsmark.



De röda pilarna på Stäket 67:4 visar var det är 5 meter brett mellan ytorna där huvudbyggnad kan placeras.



De röda pilarna på Stäket 74:5 visar var det är 5 meter brett mellan ytorna där huvudbyggnad kan placeras.

Byggnadernas utformning

Bebyggelsen i området består mestadels av enplanshus, enplanshus med inredd vind eller tvåvåningshus med suterrängvåning. Det befintliga tvåvåningshuset på Stäket 67:4 föreslås stå kvar. På styckningslotten möjliggörs ett enplanshus med inredd vind. Byggnadernas höjd regleras mednockhöjd över angivet nollplan vilket medger ennockhöjd på 8,5 meter över gatunivån på stamfastigheten och 7,5 meter över gatunivån på styckningslotten. För att säkerställa att byggnaden på styckningslotten inte kan byggas i två våningar regleras takvinkeln mellan 35 och 45 grader omnockhöjden överstiger 5 meter. På stamfastigheten regleras minsta takvinkel så att den befintliga byggnaden blir planenlig.

Markförhållandena varierar inom fastigheten Stäket 74:5, den södra delen lutar och lämpar sig därför för suterränghus medan den norra delen är relativt plan och lämpar sig för enplanshus med inredd vind. Höjden regleras mednockhöjd över angivet nollplan vilket medger ennockhöjd på 8 meter för suterränghuset och 7 meter för enplanshuset med inredd vind. För att säkerställa att byggnaderna inte kan byggas i fler våningar används ett intervall för tillåten takvinkel. För suterränghuset ska takvinkeln vara mellan 14 och 35 grader omnockhöjden överstiger 7 meter, och för enplanshuset med inredd vind ska takvinkeln vara mellan 35 och 45 grader omnockhöjden överstiger 5 meter.

För båda fastigheterna används markhöjdpunkter samt bestämmelser som reglerar lägsta nivå för färdigt golv. På så sätt att säkerställs det i plankartan att marken inte kan grävas ur för att få plats med fler våningar.

Inom planområdet regleras byggnadernas ytanspråk med byggnadsarea (BYA). BYA:n som medges på styckningslotten till Stäket 67:4 samt för hela Stäket 74:5 motsvarar ca 25% av fastighetsarean efter avstyckning med bygglovsbefriade åtgärder inkluderat. Detta är i linje med den befintliga detaljplanens intentioner om att max en fjärdedel av fastighetsarean får bebyggas. Stamfastigheten Stäket 67:4 får en BYA som motsvarar den nuvarande utformningen av byggnaden.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att ett mindre antal träd kommer att avverkas. Träden bedöms inte ha ett högt naturvärde och livskraften för värdefulla organismer inom närområdet bedöms inte äventyras av planförslaget. Planförslaget innebär att ytterligare ytor kommer att hårdgöras vilket betyder att dagvattenavrinningen kommer öka.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eventuell ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Avloppsledningarna bör anläggas med självfall. Om ledningarna inte kan anläggas med självfall och det istället behövs pumpning av avloppsvatten, bekostas detta av fastighetsägaren.

EI

Befintliga allmänna elledningar finns i området, E.ON Elnät är huvudman.

Energiförsörjning

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmsta väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

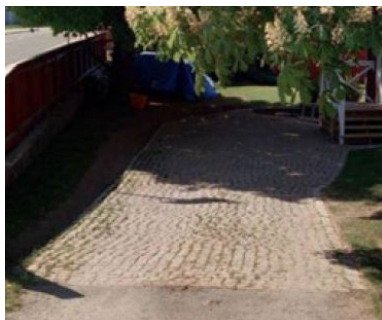
Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Förutsättningarna att omhänderta dagvatten inom planområdet skiljer sig mellan de två fastigheterna. Marken inom Stäket 67:4 är relativt plan och består av berg och lera enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupet varierar mellan 0 till 3 meter inom fastigheten enligt SGU:s jorddjupmodell. Jorddjupet är minst i den södra delen av planområdet och är som störst i den norra delen. Marken inom Stäket 74:5 är kuperad och består av morän enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupet varierar mellan 1 till 3 meter inom fastigheten enligt SGU:s jorddjupmodell.

Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 8 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 2 m³ per fastighet. Dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor och hanteras därför separat från övriga ytor. Eftersom vattnet kan ha svårt att infiltrera i marken på grund av lutning eller markens egenskaper behövs fördröjningsmagasin för att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet. Magasinen ska kunna fördröja minst 2 m³ per fastighet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.

För de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor som omhändertar dagvattnet. Vattnet ska avledas på bred front till gröna ytor för rening och fördröjning. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas. Dagvattenhanteringen kan förbättras ytterligare genom att anordna genomsläppliga ytor för parkering, se exempelbilder nedanför.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Östra Mälaren inte försämras.

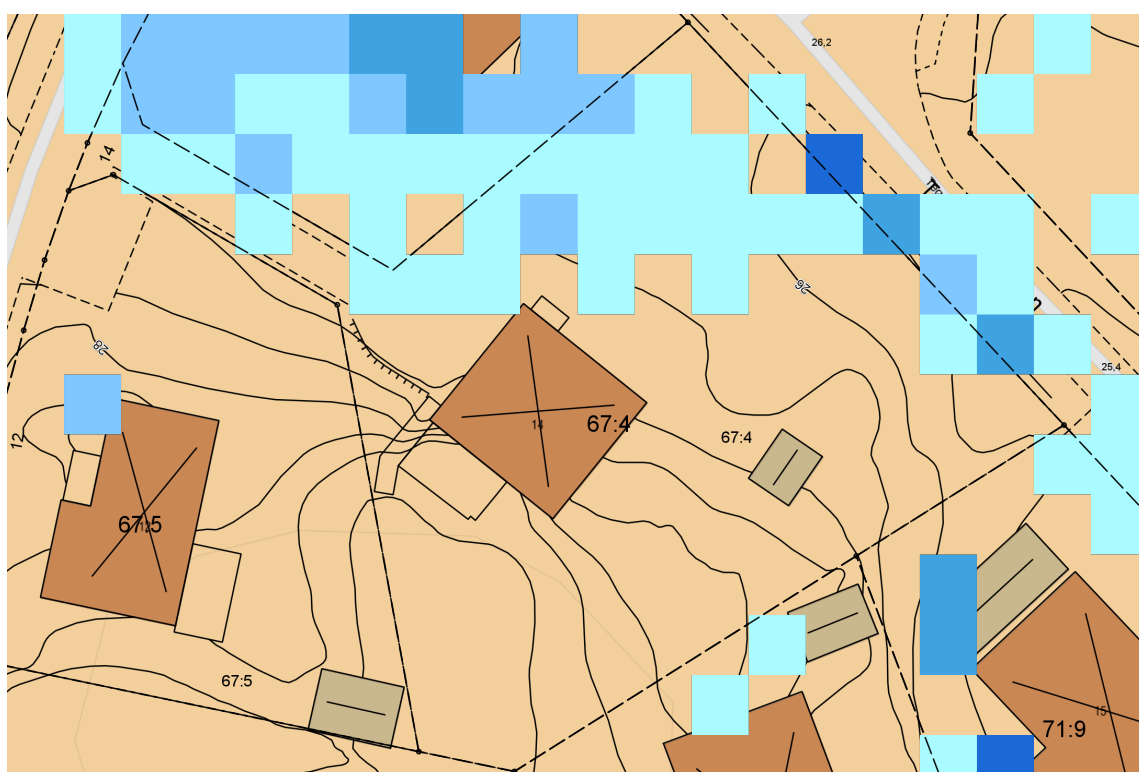


Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

Störningar och risker

Skyfall

Det finns ingen risk för översvämningar vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom Stäket 74:5, däremot finns det en risk inom Stäket 67:4. Kommunens översiktliga översvämningsskartering visar att den norra delen av Stäket 67:4 kan översvämmas till ett djup på mellan 0,1 - 0,2 meter. Längs med fastighetsgränsen mot Tegelhagsvägen finns ett dike, därför visar översvämningsskarteringen att vattnet är djupare där. Prickmark läggs över området som riskerar att översvämmas för att säkerställa att en ny huvudbyggnad inte kan placeras på platsen och tränga undan vattnet till omkringliggande bebyggelse.

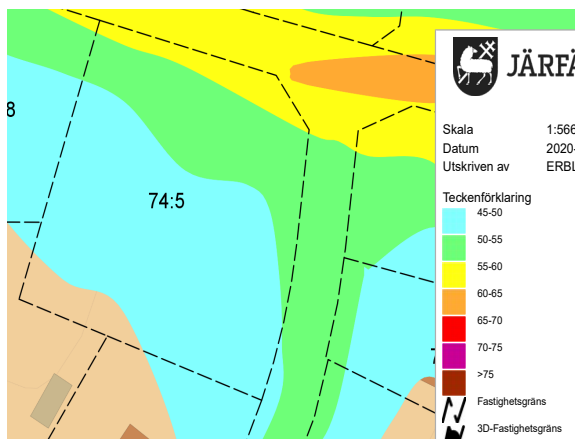


Bilden visar fastighet Stäket 67:4 vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

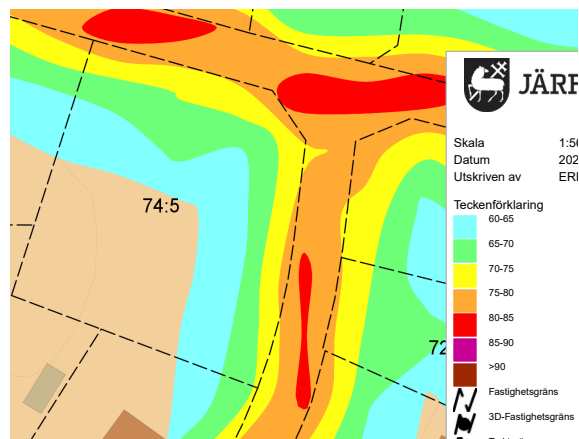
Buller

Enligt Järfälla kommuns översiktliga bullerskartering över dagens bullernivåer, som redovisas på nästa sida, riskerar fastighet Stäket 74:5 att överskrida kravet på 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad för den ekvivalenta bullernivån som *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 3§ anger.

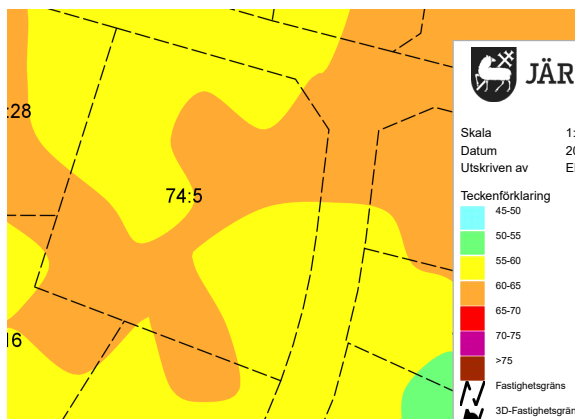
Om 60 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Utöver det bör även minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta anges i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 4§. Eftersom det är osäkert om 3§ första stycket 1 kan uppfyllas, tar planen höjd för att klara kraven som ställs i 4§.



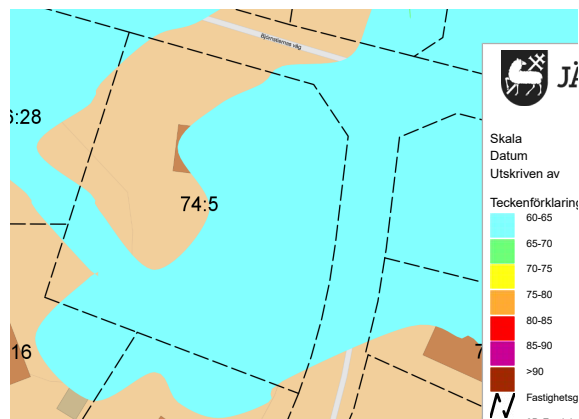
Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer för kommunala vägar över Stäket 74:5



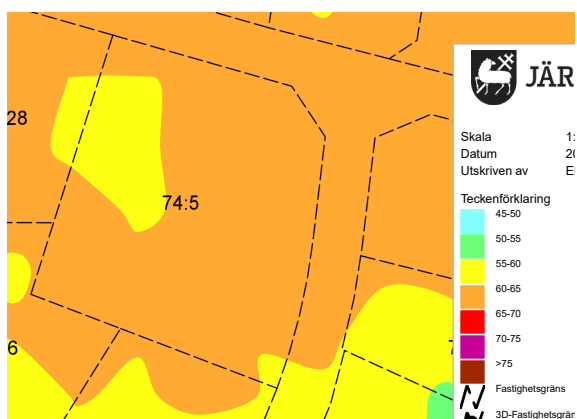
Bilden visar maximala ljudnivåer för kommunala vägar över Stäket 74:5



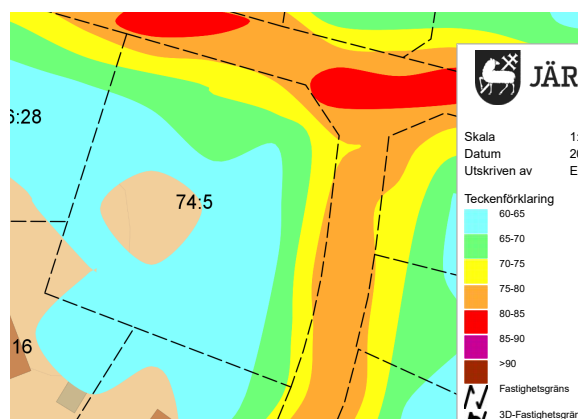
Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer för statliga vägar över Stäket 74:5



Bilden visar maximala ljudnivåer för statliga vägar över Stäket 74:5



Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer för kommunala och statliga vägar över Stäket 74:5

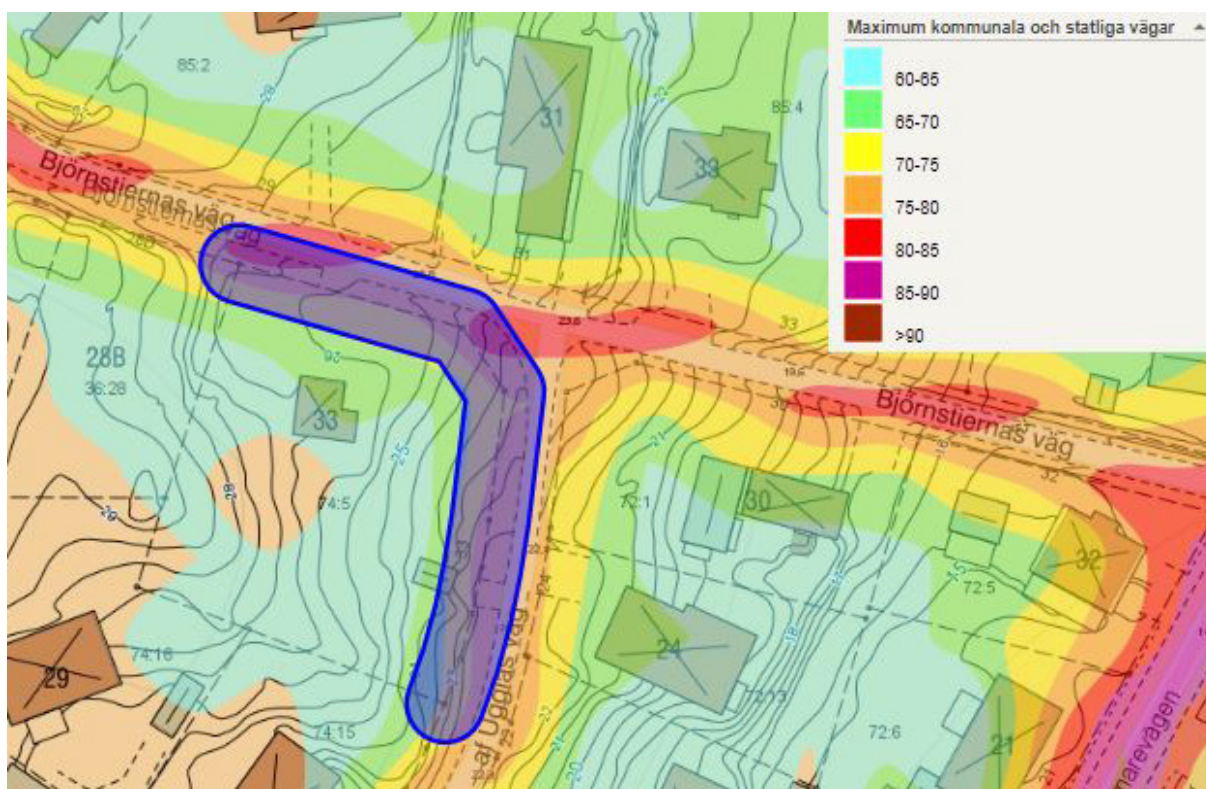


Bilden visar maximala ljudnivåer för kommunala och statliga vägar över Stäket 74:5

Bilden nedan visar fastighetsgränsen mot gatan för Stäket 74:5 som har blivit buffrad 5 meter åt vardera håll. Det framgår av bilden att fem meter från fastighetsgränsen ligger den maximala bullernivån på 65-70 dBA. I plankartan läggs därför en fem meter bred remsa med prickmark längs med fastighetsgränsen på 74:5 mot gata för att säkerställa att den maximala bullernivån inte överstiger 70 dBA. Byggnaderna kan placeras på fastigheten så att de skärmar av buller vilket möjliggör att hälften av bostadsrummen kan vara vända mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå intill.

Det är maxbullret från de kommunala gatorna som orsakar de höga maxbullernivåerna inom fastigheten och inte buller från E18. Detta framgår av kommunens översiktliga bullerkartering som redovisas på sida 16. Antal bostäder som kan tillkomma i området är begränsat. Det är därför rimligt att anta att trafiken, och därmed även trafikbullret, på Björnstiernas väg och af Ugglas väg inte kommer att öka nämnvärt i framtiden.

Därmed anses kraven som ställs i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 4§ kunna uppnås. I plankartan regleras riktvärden för buller och bostadsutformning samt uteplatser för att säkerställa att människors hälsa och säkerhet tillgodoses.



Den blåa ytan är fastighetsgränsen mot gata som är buffrad fem meter åt båda håll. Fem meter från tomtgräns ligger den maximala bullernivån från kommunala och statliga vägar mellan 65 och 70 dBA.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en utredning om betydande miljöpåverkan för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Resultatet av utredningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Barns livsmiljö

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö negativt.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen fastighetsägarna till Stäket 67:4 och 74:5. Fastighetsägarna bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

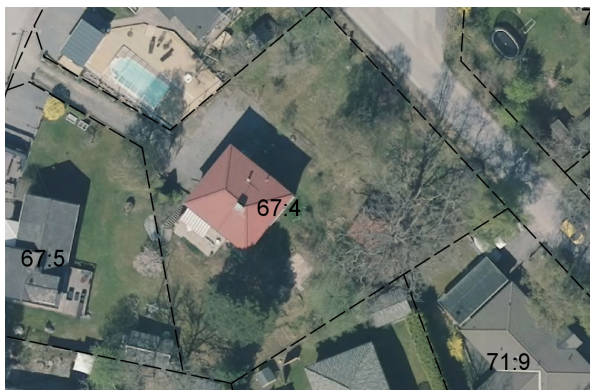
Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Beställaren ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Vatten och avlopp

Den befintliga byggnaden på Stäket 67:4 har ledningskoppling mot Tegelhagsvägen. Efter avstyckning föreslås en annan ledningsdragning, eftersom de befintliga ledningarna annars kommer att korsa styckningslotten på en plats som är lämplig att placera bostadshuset på. Ny förbindelsepunkt kan upprättas i Stäketsvägen, men för fastighetsägarens interna ledningar bedöms det svårt att få självfall till denna förbindelsepunkt. Om avledning ska ske till Tegelhagsvägen är det nödvändigt att ordna ett servitut för VA-ledningar. Det finns inga vatten- och avloppsledningar vid af Ugglas väg i höjd med Stäket 74:5. Den föreslagna fastighetsindelningen innebär att ett servitut för VA-ledningar kommer att vara nödvändigt för att möjliggöra en ledningsdragning till Björnstjernas väg.

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.



Fastigheten Stäket 67:4 har skaftväg mot Stäketsvägen. I och med den nya stadsplanen som kom på 70-talet infördes ett utfartsförbud mot Tegelhagsvägen.



Med den föreslagna fastighetsindelningen blir inte stamfastigheten längre nåbar från Tegelhagsvägen. Styckningslotten utformas så att den befintliga bostaden inte behöver rivas.



Fastigheten Stäket 74:5 som den ser ut idag.



Med den föreslagna fastighetsindelningen blir fastigheterna minst 900 kvm.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör avstyckning av fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5 på respektive fastighetsägares initiativ. Bilderna ovan visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning. Förslaget för fastighet Stäket 67:4 innebär att det befintliga bostadshuset kan stå kvar eftersom fastighetsgränsen kan ligga vid sidan av huset.

Fastigheten Stäket 74:5 är en hörnfastighet som gränsar till af Ugglas väg och Björnstiernas väg. Den föreslagna fastighetsindelningen innebär att fastigheten delas i två delar.

Vid avstyckning kommer ett ledningsservitut vara nödvändigt för fastigheten som inte gränsar mot Björnstiernas väg.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt

Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Anders Berg

Tillförordnad planchef

Erik Blomquist

Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se