



Dnr Sbn P 17/02 B

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för LÄRKVÄGEN, fastigheten Björkeby 1:289 m fl i Järfälla kommun

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Fastighetsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ändra bestämmelsen för minsta tomtstorlek och därmed möjliggöra styckning av fastigheten Björkeby 1:289 i sex tomter för villabebyggelse (friliggande enbostadshus).

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Barkarby öster om Byleden. Planområdet utgörs av fastigheten Björkeby 1:289 samt del av fastigheterna Björkeby 5:1 och Björkeby 4:3, totalt ca 5150 m²

Markägförhållanden

Fastigheten Björkeby 1:289 är privatägd och fastigheterna Björkeby 4:3 och Björkeby 5:1 ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan antagen 2001 ingår planområdet i område för kompletteringsbebyggelse.

Gällande planer

För planområdet gäller avstyckningsplan A 1927-12-31 som anger bostadsändamål. Avstyckningsplanen anger 1500 m² som minsta tomtstorlek.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintlig bebyggelse**

Fastigheten Björkeby 1:289 är bebyggd med växthus. På andra sidan Lärkvägen, ca 30 m nordväst om fastigheten ligger ytterligare ett växthus. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att befintligt växthus på fastigheten Björkeby 1:289 rivs. Därmed kan 6 friliggande villor uppföras inom området. Husen ska underordnas terrängens formation, släntning och sprängning ska minimeras. Husen byggs i två våningar, vind får inte inredas utöver angivet våningstal.

Service och kollektivtrafik

Till serviceutbud och pendeltågsstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Byleden ca 100 m från planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Trafik och parkering

Tillfart anordnas från Lärkvägen för samtliga fastigheter. Lärkvägen breddas från nuvarande 3,5 m till 4,5 m. På grund av den ringa trafikbelastningen byggs endast en s k backvändplan. Gång- och cykelvägen som förbinder Byleden med Lärkvägen förlängs ca 10 m. Parkering ordnas inom de egna fastigheterna.

Avfall

Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Närmaste kompletta återvinningsstation finns på Björkebyparkeringen vid Byleden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Ledningar**

Samtliga fastigheter kan anslutas till befintligt ledningssystem för el och tele. Anslutning kan ske till befintligt vatten- och avloppsnät väster om Byleden. Utbyggnad erfordras av ca 110 m ledningar. Dagvatten ska så långt som möjligt tas om hand inom fastigheterna, alternativt fördröjas.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Buller

I en planbestämmelse regleras högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivån utanför fasad (55 dBA) och inne i boningsrum (30 dBA), samt högsta maximala ljudnivån inomhus nattetid (45 dBA) och vid uteplats (70 dBA).

Kraven överensstämmer med de av riksdagen antagna riktvärdena för ljudnivåer, vilka vid nybyggnad normalt inte bör överskridas.

En trafikbullerutredning har gjorts av Ingemansson Teknologi AB. Denna anger att gällande mål, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats, innehålls för samtliga bostadshus.

Markundersökning

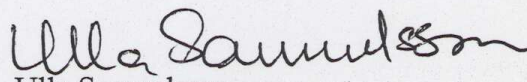
Miljö- och stadsbyggnadskontoret har mottagit Kemiinformation AB:s rapport för markmiljöundersökning av fastigheten Björkeby 1:289, daterad 2003-05-04.

Av rapporten framgår att alla genom åren använda bekämpningsmedel kan anses lättnedbrytbara samt att inga bekämpningsmedelsrester hittats i tagna jordprover. Framhållas bör dock att om misstänkta markföroreningar uppträder under rivnings/schkaktningsarbetet, ska detta omgående anmälas till miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Radon

Planområdet tillhör inte kommunens högriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun utförd av Jakobsson & Widmark, daterad 1997-03-06. Grundkonstruktionen skall vara radonsäkert utförd såvida inte undersökningar kan påvisa att förhållandena inte kräver detta.

Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef


Ulla Samuelsson
Karttekniker



Dnr Sbn P 17/02 B

Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för LÄRKVÄGEN, fastigheten Björkeby 1:289 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: juni – juli 2003
Underrättelse: augusti - september 2003
Antagande: oktober 2003

Genomförandetid

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

Avtal

Avtal som reglerar breddning av Lärkvägen och byggande av s k backvändplan ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom planändringen föreslås en avstyckning från fastigheten Björkeby 1:289 för att skapa sex villatomter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen ska inrättas för att lösa gemensamma behov som t ex gemensam väg och va-ledningar.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning mm lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

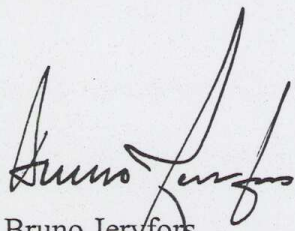
Fastighetsägaren står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen. Eventuell flyttning/ändring av lågspänningskabel i Lärkvägen bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR**Ledningar**

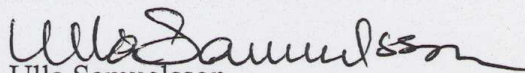
Fastigheterna ansluts till befintligt ledningsnät för el och tele. Anslutning kan ske till befintligt vatten- och avloppsnät väster om Byleden. Utbyggnad erfordras av ca 110 m ledningar. Ledningsnät ska läggas inom gemensamhetsanläggning.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Ulla Samuelsson
Karttekniker