

Detaljplan för **MORKULLEVÄGEN**

fastigheten Björkeby 4:77



Planbeskrivning

D 22-10-03

Standardförfarande

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-10-30

Detta beslut har vunnit laga kraft
2022-10-30

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	4
Beskrivning av planförslaget.....	5
2. Planbestämmelser	
3. Konsekvenser	
Konsekvenser	8
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	9
Ekonomiska frågor.....	9
Tekniska frågor och utförande	9
Genomförandetid	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	11
Strategiska planeringsunderlag	11
Bebyggelse	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Gator och trafik	12
Natur och rekreation	12
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden	12
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker.....	15
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	16
Källor	16

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

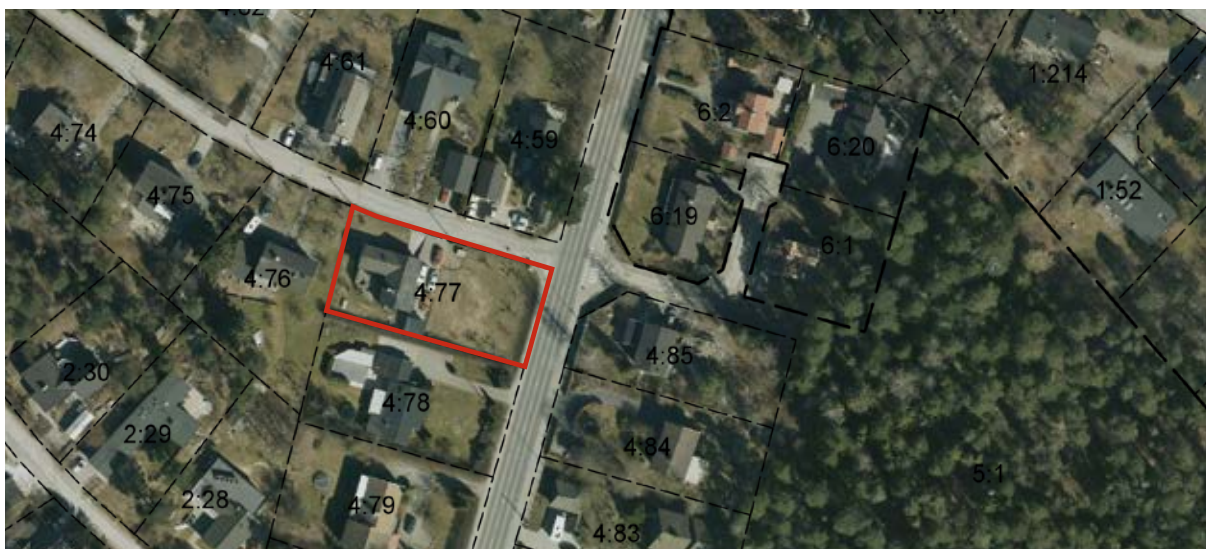
Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Björkeby 4:77 samt att möjliggöra ytterligare ett enbostadshus på styckningslotten. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 600 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelsezoner samt plats för grönska och plats för parkering.

Planhandlingar

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



Figur 1: Planområdet ligger i Barkarby villaområde ca 800 meter från Barkarby Station.



Figur 2: Planområdet ligger i korsningen mellan Morkullevägen och Skälbyvägen.

Beskrivning av planförslaget

Området planeras för bostadsändamål i form av två småhus med en bostad i varje huvudbyggnad. Detta möjliggörs genom att fastigheten Björkeby 4:77 styckas till två fastigheter. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där en varsam förtätning med bibehållen karaktär är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

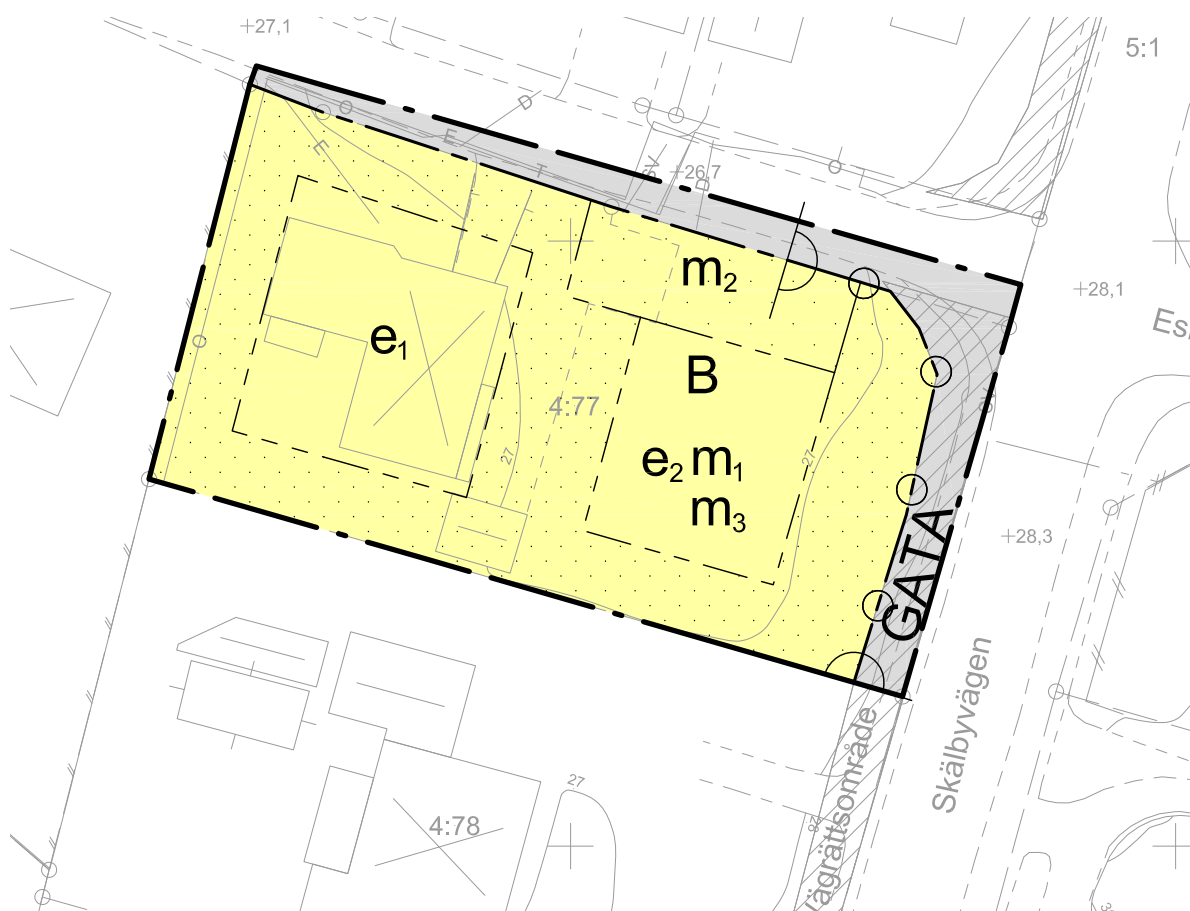
Ny bebyggelse, angöring och parkering

Det nya bostadshuset möjliggörs närmast Skälbyvägen. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 600 kvadratmeter för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelsezoner inom fastigheten, samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel förutsatt att bebyggelsen är högre än 7 meter för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. Nockhöjden regleras utifrån nollplanet och möjliggör en bebyggelse som är ca 8 meter hög.

Prickmark används för att säkerställa att avståndet mellan huvudbyggnaderna är lämpligt. Det finns yta för att säkerställa att det finns plats för hantering av skyfallsvatten. Den del av fastigheten som idag belastas av vägrätt planläggs som GATA.

Nya parkeringsplatser för bil anordnas på kvartersmark och följer kommunens parkeringsnorm.



Figur 3: Urklipp från plankartan

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Planbestämmelserna anpassas efter den befintliga bebyggelsen så att den blir planenlig vid en avstyckning.

Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.

Användning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

GATA

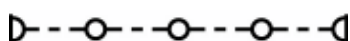
Område avsett för trafik.

Användning av kvartersmark

B

Inom planområdet tillåts endast bostäder.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats



Utfartsförbud. Fastighetsgränsen mot Skälbyvägen samt en del av sträckan mot Morkullevägen har utfartsförbud för att säkerställa en god trafiklösning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

Högsta byggnadsarea är 160 m². Byggnadsarea är den arean byggnaden upptar på marken, byggnadens fotavtryck. Ingen hänsyn tas till antal våningar eller höjd.

e₂

Högsta byggnadsarea är 105 m².

Takvinkeln ska vara mellan 14 och 45 grader om huvudbyggnad har ennockhöjd på +34,0 meter över nollplanet eller mer



Byggnadsverk får inte uppföras. Syftet är att säkra att huvudbyggnad inte kan byggas närmare än 4,5 meter till omgivande fastigheter samt att reservera yta för fördröjningsmagasin och trädgård. Bestämmelsen hindrar även anläggande av plank och murar för att förhindra större ingrepp på fastigheten och för att intrycket från Skälbyvägen ej ska påverkas negativt.

Högsta nockhöjd är + 35,0 över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Nockhöjden för huvudbyggnader är begränsad till 8 meter över marknivån. Nockhöjden regleras för att bevara områdets karaktär.

Minsta fastighetsstorlek är 600 m². Planområdet är möjligt att avstycka i två fristående fastigheter.

Endast en lägenhet per fastighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras.

Skydd mot störningar

Takvatten ska ledas till ett fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,3 m³ per fastighet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Inom kvartersmark ska minst 50% av marken inom varje fastighet vara genomsläpplig

- | | |
|----------------------|--|
| m₁ | Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 27,0 inte skadar byggnadens konstruktion |
| m₂ | Ytlig översvämningsyta i form av en lokal låpunkt som rymmer minst 20 m ³ ska anläggas. |
| m₃ | Minst hälften av bostadsrummen i bostaden ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ej överskridas. |

Administrativa bestämmelser

- | | |
|------------------------|--|
| 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. |
|------------------------|--|

3. KONSEKVENSER

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken behöver därmed inte göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Med rekommenderad dagvattenhantering bedöms detaljplanen uppfylla kraven att genomförandet av detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten och att Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med avseende på rening, riktvärden och flöde följs. Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor inte att belasta recipienten. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Bällstaån inte försämras.

Översvämning

Planförslaget har flera bestämmelser som syftar till att klimatanpassa den nya bebyggelsen och därmed kunna hantera skyfall eller höga flöden. Planförslaget orsakar inte någon ökad översvämningsrisk för områden utanför planen då samma mängder vatten kan ansamlas inom planområdet. Den något ökande hårdgjorda ytan som orsakas av planförslaget medför inte heller ökad översvämningsrisk för omkringliggande områden.

Stads- och landskapsbild

Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande, områdets karaktär bedöms bibehållas.

Trafik

Förslaget bedöms ej påverka trafiken i området på något betydande sätt.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö. Den nya detaljplanen kommer inte att påverka befintlig gångväg.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

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.

Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för el, tele etc. samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken utgörs av gata inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan vilket regleras i plankostnadsavtal. Byggherren står för samtliga kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägarna.

Tekniska frågor och utförande

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

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Björkeby 4:77. Totalt kan en ny fastighet tillkomma inom planområdet. På grund av att en del av fastigheten exproprierades genom vägrätt i slutet av 50-talet sträcker sig Björkeby 4:77 i nuläget till trottoarens kantsten. Vägrättsområdet ska föras över till kommunens intilliggande fastighet och planläggs som gata. Med denna detaljplan har kommunen stöd att lösa in vägrättsområdet utan ersättning. Fastighetsgränserna har fastställts genom en fastighetsbestämning under planarbetets gång. Kommunen och fastighetsägaren ska ingå ett avtal om fastighetsreglering inför antagandet av detaljplanen.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut med ändamål villa. Vid avstyckning inom detaljplanen kan det vid lantmäteriförrättningen vara nödvändigt att upphäva hela eller delar av det avtalsservitut (villa) som belastar fastigheten som ska avstyckas för att avstyckningen ska kunna genomföras. Detta gäller t.ex. om servitutet innehåller avstyckningsförbud. Ägaren till förmånsfastigheten för servitutet, vanligtvis kommunen, behöver då medge upphävande av servitutet efter förfrågan från Lantmäteriet inom ramen för förrättningen.



Figur 4: Den röda linjen illustrerar fastighetens storlek exklusive vägrättsområde. Den gula linjen illustrerar föreslagen ny fastighetsgräns efter avstyckning.



Figur 5: Det skrafferade området på båda sidor av Skälbyvägen utgör vägrättsområde.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet består enbart av fastigheten Björkeby 4:77 som är belägen i Barkarby villaområde, intill Skälbyvägen. Fastigheten är 1353 m², dock utgörs ca 101 m² av arealen av ett vägrättsområde som exproprierades 1959. Ett vägrättsavtal skrevs 1959 där ersättning till dåvarande fastighetsägare utgick

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpekade som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
A 1927-12-31	Styckningsplan över lilla Björkeby och delar av Barsbro	1927-12-31

Tidigare detaljplaner upphör att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Bebyggelse

På fastigheten finns idag ett enbostadshus som är ca 130 m². Utöver detta finns en friggebod om 15 m². Huvudbyggnaden har en nockhöjd om ca 6 meter och består av två våningar.

Stadsbild

Området utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan med grönskande trädgårdar. Bebyggelsen i hela området skiftar mellan olika byggnadsstilar från 1930-talet och framåt. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation. Med undantag för Skälbyvägen är gatorna smala och saknar trottoar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturlandskap

Inom planområdet finns ingen dokumenterad kulturmiljö.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Morkullevägen och Skälbyvägen. Närmaste busshållplats finns inom 100 meter, vid Skälbyvägen.

Natur och rekreation

Marken inom planområdet består mestadels av vegetation i form av gräs. Det finns inga kända naturvärden eller rekreativvärden inom planområdet. Skälby gård ligger ca 800 meter från planområdet och det finns flera mindre skogsdungar i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lera och det finns ingen risk för ras eller skred.

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha hög risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering. Syftet är att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att undvika att bebyggda områden drabbas av skador vid översvämningar. Grunden för styrdokumentet är att gällande miljökvalitetsnormer för vatten uppnås och att belastningen på Järfälla kommuns vattendrag inte ökar trots ny exploatering och ökande invånarantal. Nedan redovisas de huvudsakliga principer som ska tillämpas:

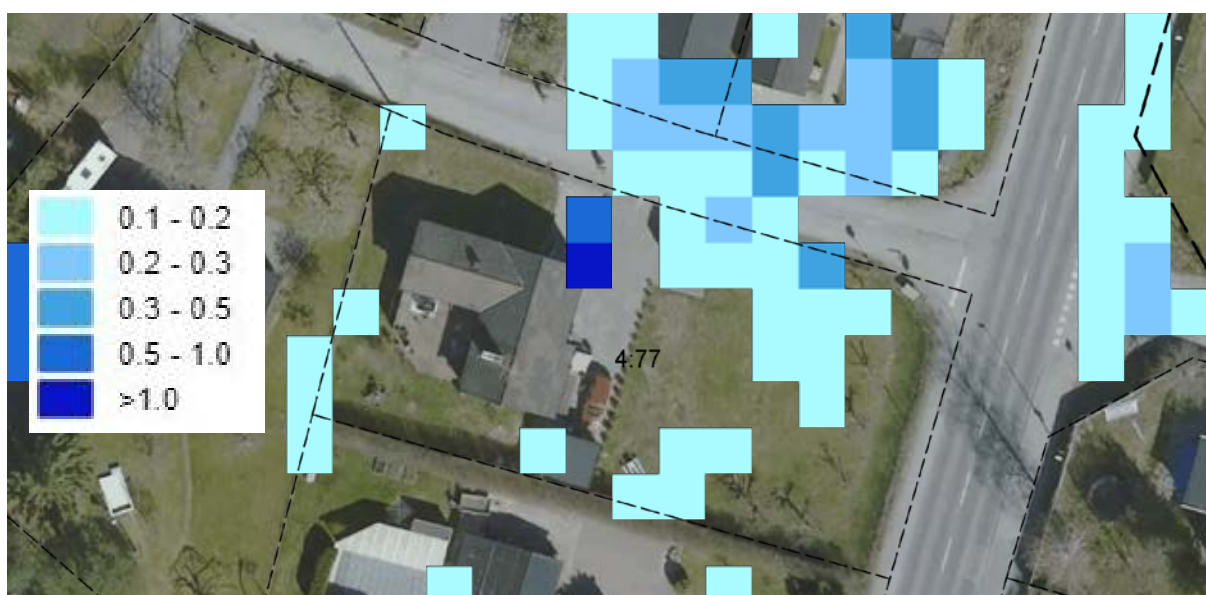
- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt.
- Föroreningsbelastningen från dagvattnet får aldrig öka vid detaljplanläggning.
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås.
- Dagvatten ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.
- Dagvatten ska avledas skilt från spillvattnet.

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

Översvämning

Det finns risk för att delar av planområden drabbas av översvämningar vid ett klimatanpassat hundraårsregn. Det handlar dock om vattendjup mellan 10-20 cm. På fastigheten finns en nedfart till garage som ligger i den befintliga byggnadens källare. Kommunens översiktliga översvämningsskartering visar att vattendjupet är betydligt djupare där nedfarten finns.

Bestämmelse om att byggnadens konstruktion inte ska ta skada vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +27,0 meter över nollplanet har lagts till med anledning av risken för översvämning på styckningslotten. För att den nya bebyggelsen inte ska tränga undan vatten som skadar den befintliga bebyggelsen regleras det i plankartan att översvämningssvatten ska avledas till ett öppet fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinet ska kunna fördröja minst 20 m³.



Figur 6: Planområdet vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. 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 7 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 3,5 m³ per fastighet.

Eftersom dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor. Avrinningen från takytor består för en stor del av den ökade avrinningen. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,3 m³ anläggas för att ta hand om takvattnet. 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. Dagvattnet ska avledas på bred front till grönytor om minst 30 m² som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas. Ett alternativ är att anordna genomsläppliga ytor för parkering och skaftväg.

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.

Med denna dagvattenlösning kommer inte dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor att belasta recipienten.

Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Bällstaån inte försämras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

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

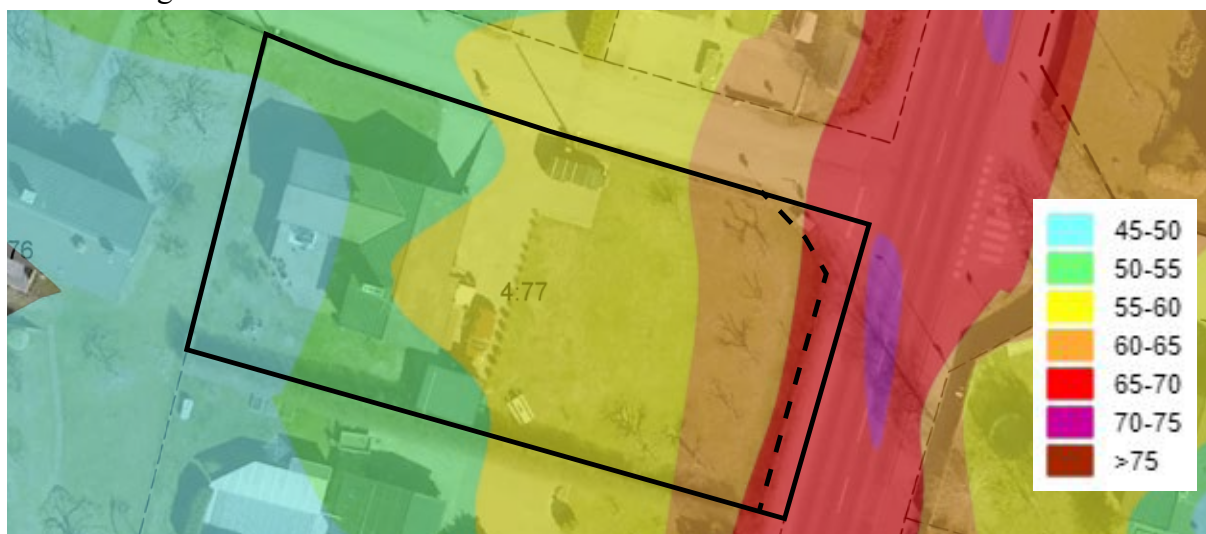
Störningar och risker

Luftkvalité

Halterna av PM10 och NO2 uppfyller miljökvalitetsmålen.

Buller, vibrationer

Skälbyvägen alstrar trafikbuller som påverkar planområdet. *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 3§ anger att den ekvivalenta bullernivån vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskrida 60 dBA. Detta värde kan uppfyllas enligt Järfälla kommuns bullerkartering. Bullerkarteringen är baserad på trafikmätningar gjorda 2016. Den senast gjorda trafikmätningen för Skälbyvägen utfördes 2018. Jämfört med 2016 har trafikflödena minskat vilket indikerar att bullersituationen inte har blivit värre sedan bullerkarteringen gjordes. För att säkerställa att värdena inte överskrids vid fasad har prickmark lagts i plankartan över områden som riskeras att överskrida 60 dBA. Vidare regleras riktvärden för buller och bostadsutformning samt uteplatser i plankartan för att säkerställa att människors hälsa och säkerhet tillgodoses.



Figur 7: Ekvivalent trafikbuller från Skälbyvägen. Den streckade linjen illustrerar vägrättsområdets gräns och den heldragna linjen illustrerar planområdet.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvattenutredning, Järfälla kommun, 2020

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050