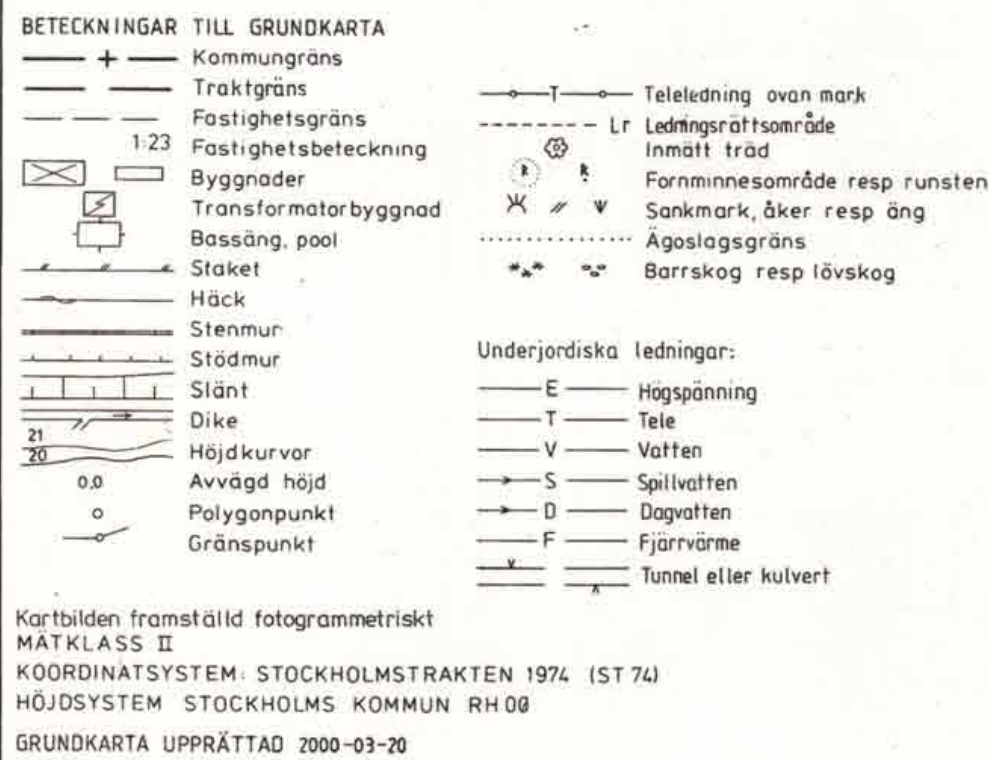
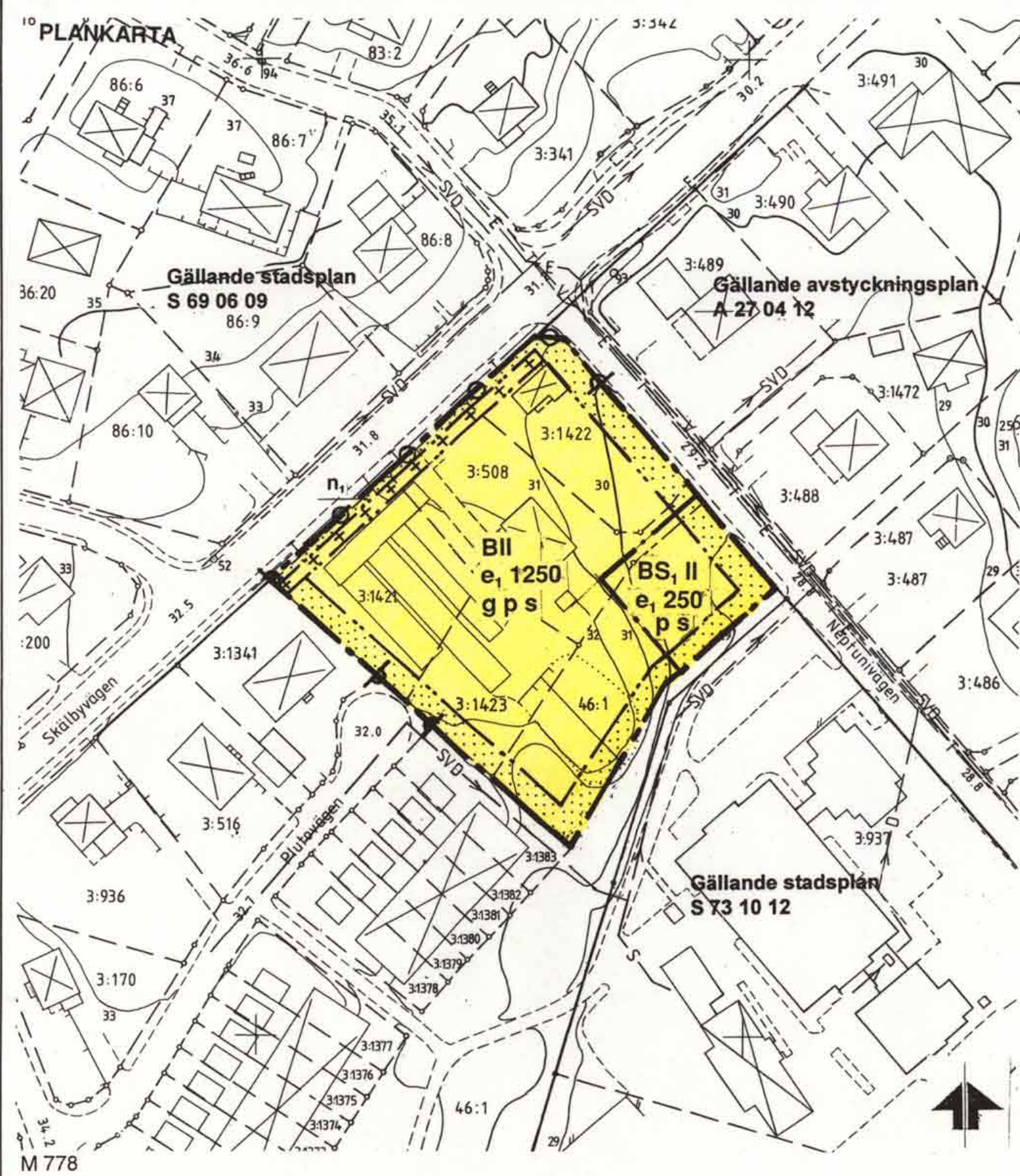


Bo Hjeltn
t.e. mättningsingenjör



Kopien överensstämmer med originalet. Intyg: U. Samuelsson

KORT BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga radhus på mark som varit avsedd för friliggande villor och trädgårdsbruk. Planen ska också göra det möjligt att bygga en tillfällig skolpaviljong i områdets sydöstra del. I planförslaget föreslås att del av parkmarken övergår till privat ägande.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Nya Väst kust-Stugan AB äger fastigheterna Skälby 3:508 samt Skälby 3:1421-23. Järfälla kommun äger parkmarken, del av fastigheten Skälby 46:1. Planområdet omfattar ca 5350 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan 1990-2010 är området betecknat som "bostäder befintliga och beslutade (med kompletteringsmöjligheter)". I samrådsförslaget till ny översiktsplan står under rubriken "bebyggelseutveckling - inriktning" för Barkarby bl a: "Barkarby-Skälbyns karaktär av lummig småhusstad med tätare flerbostadsbebyggelse nära järnvägen bör behållas." "Bostadsutbudet i Skälby behöver kompletteras, bl a behövs lämpliga bostäder för ungdomar och äldre."

Äldre planer

För området gäller en avstyckningsplan från 1927-04-12 som medger bostadsbyggande av egna bostäder samt trädgårdsbruk.

Information och samråd

Ett informationsmöte har hållits dit närboende inbjudits. Planen har varit på samrådsremiss.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets västra delar är flacka. Från mitten av området och ner mot Neptunivägen och parkområdet är nivåskillnaden ca 3 m. Inom området finns uppvuxna träd, bl a fruktträd, och utmed Neptunivägen och Skälbyvägen fram till växthusen en häck, som föreslås kompletteras alternativt ersättas.

Geologiska förhållanden

Undergrunden i de nordvästra delarna består av morän och i de sydöstra av lera. Området är delvis uppfyllt. De geologiska förhållandena måste klargöras ytterligare.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två äldre villor samt en förfallen del av det gamla trädgårdsmästeriet. Närliggande bebyggelse utgörs av friliggande villor utmed Skälbyvägen samt på Neptunivägens östra sida. Sydöst om planområdet finns radhusbebyggelse och i sydöst gränsar planområdet till Neptuniskolan.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse utformas som radhus i två våningar. Den större villan, byggd omkring 1950, behålls. Bebyggelsen utmed Skälbyvägen delas upp i två enheter med bullerskärm i öppningen mellan husen. Radhuslängan närmast Neptunivägen innehåller tre lägenheter vilket gör att en del av den gamla fruktträdgården kan sparas. Fem radhuslägenheter läggs inne i kvarteret. 13 lägenheter inklusive villan rymms. Bebyggelsen utmed Skälbyvägen utformas så att den ger en bullerskyddad gårdsmiljö.

I planen föreslås också en möjlighet att i det sydöstra hörnet av planområdet placera en tillfällig skolpaviljong om ca 200 m², avsedd för två klasser åk 6. Anledningen är att skolkolor saknas i Barkarby-Skälbyområdet. På några års sikt bedöms behovet av skolkolor att minska.

Utemiljö

Befintliga träd sparas där det är möjligt. Utmed den befintliga gångvägen avsätts en 3-meterszon som parkmark med trädplantering. Området gränsar till ett parkområde med fina möjligheter till lek utanför den egna tomt.

Service och kollektivtrafik

Området ligger södra Skälby, ca 1,5 km från Akermystans centrum och ca 3 km från Barkarby centrum och pendeltågstation. Flera busslinjer trafikerar Skälbyvägen. Närmaste busshållplats ligger intill planområdet.

Närmaste låg- och mellanstadieskola, Neptuniskolan, ligger i direkt anslutning till planområdet. Avståndet till närmaste högstadieskola, Björkebyskolan är ca 2 km. Närliggande förskolor är Orion, Orgona och Polaris, ca 600-700 m från området.

Trafik och parkering

Planområdet gränsar till Skälbyvägen med ca 9900 f/d, vilket innefattar en ökning av trafiken pga av utbyggnad av Barkarby handelsplats. På sikt, med utbyggnad av bl a Järfällavägens förlängning, bedöms trafiken på denna del av Skälbyvägen minska något. Planområdet gränsar också mot Neptunivägen med hastighetsbegränsning 30 km/h och ca 1000 f/d, där en stor del av trafiken beror på skolan. Infart till området sker från Neptunivägen. Det ska finnas minst 1,3 parkeringsplatser / lägenhet, inklusive besöksparkering. Parkering föreslås anläggas på den egna tomt.

Neptuniskolan utanför planområdet har brist på parkeringsplatser.

Nyligen har kommunen anlagt några fickparkeringsplatser utmed Neptunivägens västra sida. På planillustrationen visas en möjlighet att ytterligare utöka befintlig parkeringytta åt norr.

Neptunivägen har nyligen försetts med hastighetsdämpande gupp.

Gång- och cykeltrafik

Inom området bör finnas gångförbindelser som är anslutna till Neptunivägen, Plutovägen och det befintliga gång- och cykelstråket i söder.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga ledningar för vatten, avlopp och el i kringliggande gator. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt. Gemensamt sophus ska finnas för hushållssopor samt för källsortering av avfall. Kompost för organiskt kök- och trädgårdsavfall anordnas på respektive tomt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Luft

De i miljöbalken angivna miljö kvalitetsnormerna underskrids vad gäller luftkvalitet utomhus där normer för närvarande finns framtagna.

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller. Vid utbyggnad ska bebyggelsen utformas med hänsyn till bullret. Genom att bygga tätt närmast Skälbyvägen kan en lugn gårdsida åstadkommas utan att det krävs långa bullerplank. Planlösningen för lägenheterna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen förläggs mot den tystare sidan. Den småskaliga bebyggelsen passar väl in i området. Det finns bra förutsättningar för att skapa en attraktiv boendemiljö i ett inbott äldre område, nära ett av stadsdelens parkområden och med goda bussförbindelser.

Riktvärdet ekvivalentnivån högst 55 dB(A) vid fasad kommer inte att kunna klaras för kvarterets utsida. Detaljplanen utformas så att riktvärdena för buller underskrids för bebyggelsen så långt det är rimligt.

Markföroreningar

Inom området har funnits en trädgårdsmästerianläggning. Här kan finnas föroreningar från denna verksamhet, t ex av bekämpningsmedel eller spill och läckage av olja från uppvärmning av växthusen. Innan området bebyggs med bostäder ska en markundersökning göras i enlighet med miljö- och stadsbyggnadskontorets handlingsplan för förebyggande verksamheter.

Radon

Närmare undersökning kommer att göras för att bedöma om radonskyddat / radonsäkert byggande behövs.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

—	planområdesgräns
---	användningsgräns
---	egenskapsgräns
---	gräns för gällande planer

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B	Bostäder
P	Parkering
S ₁	Skola, komplementbyggnad

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e,000	Största byggnadsarea i m ² inkl garage, carport, förråd, skärmtak
-------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med uthus och garage

g	Marken ska finnas tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gemensam entrégata, gemensamma va-ledningar samt soprum.
---	---

u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
---	--

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
n ₁	Häckplantering ska finnas
p	Minst 1,3 parkeringsplats / lägenhet ska finnas

Utfart, stängsel

—	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

PLACERING;UTFORMNING;UTFÖRANDE

Utformning

II	Högsta antal våningar
----	-----------------------

Störningsskydd

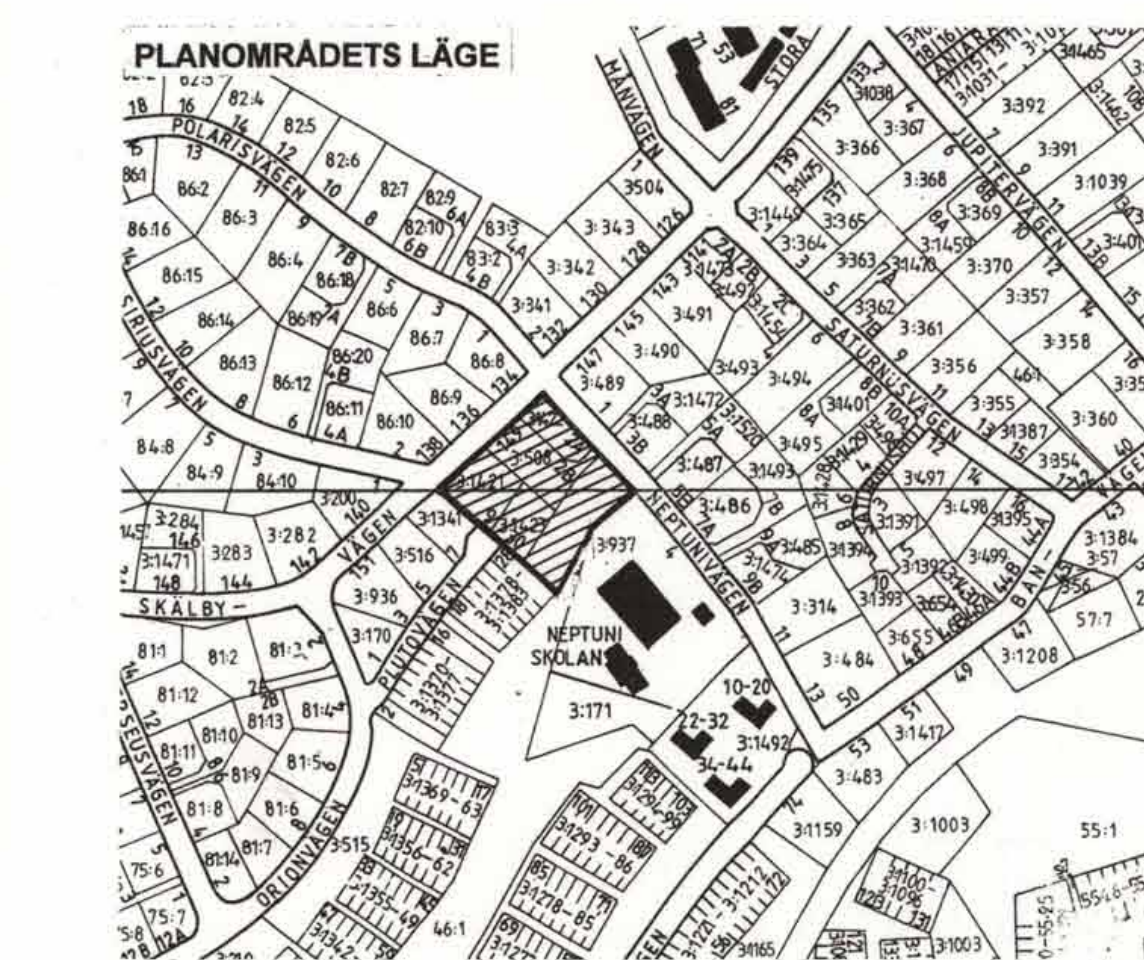
s	Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla:
---	---

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas. 45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt. För minst hälften av boningsrummen samt för rum mot gårdssidan gäller att den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad inte får överskridas. För övriga boningsrum får den ekvivalenta dygnsnivån 65 dB(A) utanför fasad inte överskridas. För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas för de bostäder som ligger utmed Skälbyvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.



Stadsplan

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser
Illustration med kort beskrivning

NEPTUNIVÄGEN

fastigheten Skälby 3:508 m fl

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

Eva Maria Persson
Plan- och byggchef

Madeleine Lundback
Planarkitekt
P 3/99 Sk

M778

0123-P00/0406/2

JÄRFÄLLA