



Dnr Sbn P 12/06 St
Dnr Kst 2006/529

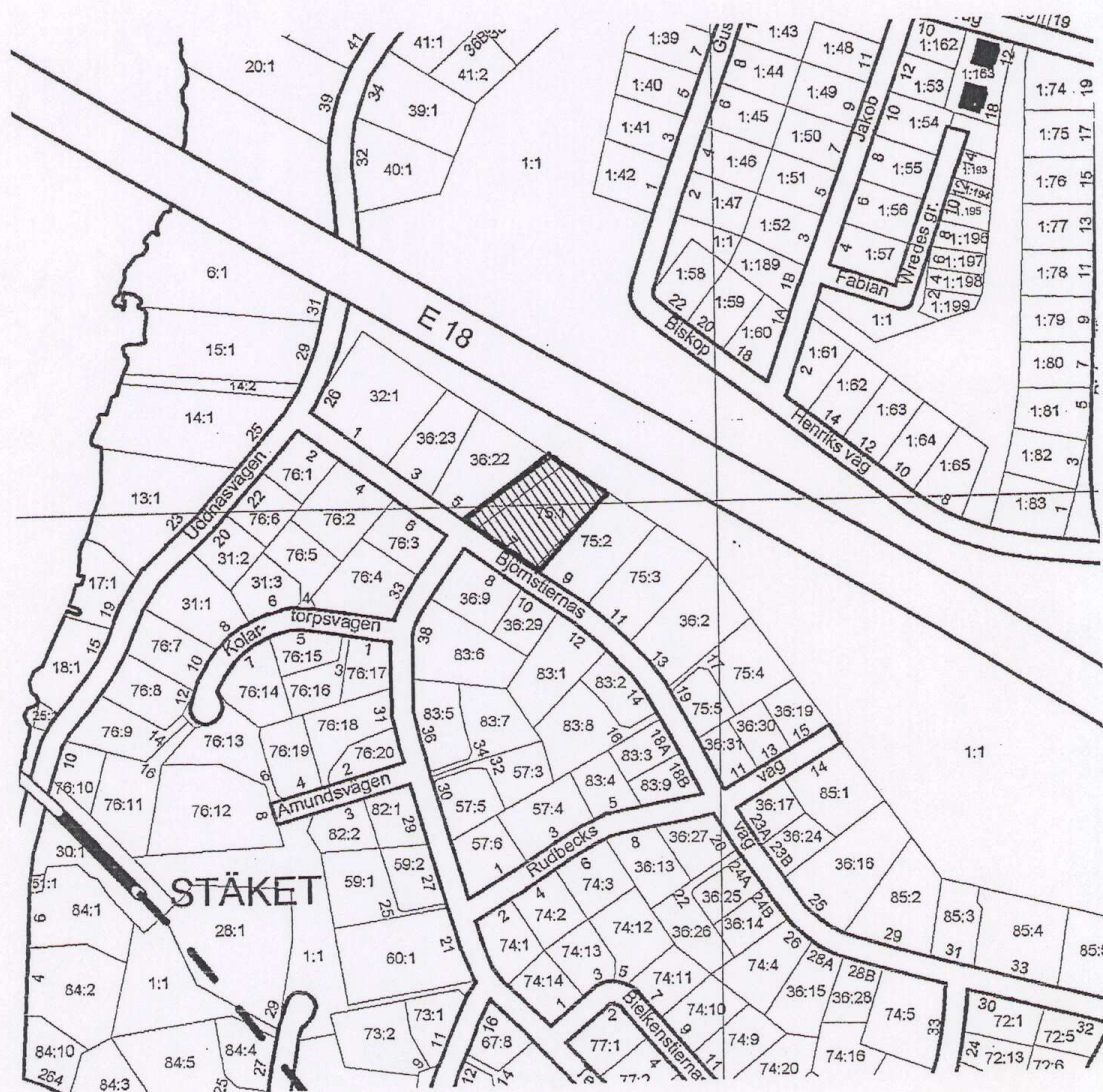
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BJÖRNSTIERNAS VÄG 7,

fastigheten Stäket 75:1 samt del av fastigheten Stäket 1:1, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse, 2007-01-15
- Särskilt utlåtande, 2007-02-12

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Ingemansson Technology AB, 2002-01-09
- Grov riskanalys för ny bebyggelse vid Biskop Jöns väg, Brandskyddslaget, 2006-01-30.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser att göra det möjligt att stycka fastigheten Stäket 75:1 i två villatomter. För detta krävs ett markförvärv från fastigheten Stäket 1:1. Den tillkommande marken är i gällande stadsplan redovisad som mark för bostäder.

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 planutskottet besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell utställning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger intill E 18 vid Björnstiernas väg i södra Stäket.

Planområdets areal uppgår till ca 2390 kvm.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Stäket 75:1 är privatägd. Fastigheten Stäket 1:1 ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

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

Detaljplaner

För fastigheten Stäket 75:1 gäller stadsplan S 720215, för fastigheten Stäket 1:1 gäller stadsplan S 830511. Planerna redovisar området som mark för bostadsändamål.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Planområdet sluttar mot söder. Marknivån inom planområdet ligger i huvudsak mellan +27,0 och +35,0 m.
Befintlig bebyggelse	Fastigheterna Stäket 75:1 är bebyggd med ett fritidshus som avses rivas. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.
Planerad bebyggelse	Fastigheten Stäket 75:1 tillförs mark från fastigheten Stäket 1:1 och styckas i två tomter med möjlighet att uppföra enbostadshus i en våning. Vind får inredas utöver angivet våningstal.
Radon	Radonförekomst undersöks i samband med nybyggnation, alternativt utförs byggnaden radonsäker.
Fornlämningar	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturninneslagen.
Skyddsrum	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.
Infart och parkering	De nya fastigheterna får infart från Björnstiernas väg. Parkering anordnas inom den egna fastigheten.
Kollektivtrafik	Till serviceutbud och pendeltågstation i Kallhäll är avståndet ca 3 km. Närmaste busshållplats finns utmed Almarevägen ca 300 m från planområdet.
Teknisk försörjning	Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp. Elledning till befintligt fritidshus (som avses rivas) tas bort.
Dagvatten	Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem.
Avfall	Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid vägen, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att uppställningsplats för placering av sopkärl finns. Närmaste återvinningsstation finns vid OK Q8 Stäket.
Administrativa frågor	Tomtindelning fastställd 1974-04-05 redovisar fastigheten Stäket 75:1 som en tomt. Planförslaget möjliggör en styckning av fastigheten Stäket 75:1 i två tomter. För planens genomförande föreslås att tomtindelningen upphör att gälla för fastigheten Stäket 75:1 i kvarteret Björnstierna.

MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande	Planavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler inte erfordras. 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 människors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk är inte betydelsefullt för kommunens gröna stråk eller naturlivet.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Vägtrafikbuller

I stadsplan S 83 05 11 beskrivs området som bullerstört på grund av läget vid E 18. Vägverket har arbetat med förbättring av bullerskyddet utmed E 18. En skärm har byggts utmed E 18 från planområdets nordvästra hörn och ca 110 m norrut. Mätningar har inte gjorts på denna plats men beräkningar utförda av Ingemansson 2002-01-09, visar att där de nya byggnaderna ska placeras klarar man ekvivalentnivån 55 dB(A) vid fasad efter åtgärder.

Följande 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.

Olycks- och säkerhetsrisker

Den föreslagna bebyggelsen vid Björnstiernas väg ligger ca 50 meter från E 18 som är primär transportled för farligt gods. Brandskyddslaget har gjort en grov riskanalys 2006-01-30 för planerad bebyggelse vid Biskop Jöns väg i Stäket. Mellan E 18 och de planerade bostäderna vid Biskop Jöns väg finns en skogsbeklädd höjd som medför en skyddande effekt för de föreslagna byggnaderna. Analysen visar att risknivån i området är acceptabel. Inga åtgärder fordras för att öka säkerheten.

Planavdelningen bedömer att ovan nämnda riskanalys kan tillämpas för aktuellt planområde. Mellan E 18 och de planerade bostäderna vid Björnstiernas väg finns en höjd som medför en skyddande effekt för de föreslagna villorna.

ÖVRIGT

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



Planprocessen

Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Tidplan

Samråd:	november-december 2006
Underrättelse:	januari-februari 2007
Godkännande:	mars 2007
Antagande:	april-maj 2007

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Karin Hermansson	miljö- och hälsa
- Kjell Wikström	mark- och exploateringsfrågor

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Lena Granqvist
Plantekniker



Dnr Sbn P 12/06 St
Dnr Kst 2006/529

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BJÖRNSTIERNAS VÄG 7,

fastigheten Stäket 75:1 samt del av fastigheten Stäket 1:1, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd:	november-december 2006
Underrättelse:	januari-februari 2007
Godkännande:	mars 2007
Antagande:	april-maj 2007

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.

Avtal

Avtal mellan kommunledningskontoret och exploatören som reglerar markförvärv mm avses upprättas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Stäket 75:1 är privatägd. Fastigheten Stäket 1:1 ägs av Järfälla kommun.

Fastighetsbildning

Ca 400 kvm av fastigheten Stäket 1:1 överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Stäket 75:1, som därefter kan styckas. Tomternas arealer blir ca 1160 kvm resp 1200 kvm. Ca 10 kvm av fastigheten Stäket 1:1 tillförs fastigheten Stäket 36:22 (del av befintlig tillfart).



Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholm län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan planavdelningen och ägaren till fastigheten Stäket 75:1.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, vatten- och avlopp.

Arbeten som berör ledningar i området ska ske i samråd med ledningsrättshavaren.

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist

Lena Granqvist
Plantekniker