



JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för del av **HÖSTVÄGEN & BACKVÄGEN**

fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10



Planbeskrivning

D 2020-09-07

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2021-02-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2021-02-04

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden.....	8
Bebyggelse.....	8
Landskapsbild/stadsbild.....	9
Kulturbistoriskt värdefull miljö.....	9
Gator och trafik.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Störningar och risker.....	9
3. Planförslag	
Ny bebyggelse.....	10
Teknisk försörjning.....	10
4. Konsekvenser	
Behovsbedömning.....	12
Barns livsmiljö.....	12
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Ekonomiska frågor.....	14
6. Medverkande	

1. INLEDNING

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

Bakgrunden till detaljplanen är ett önskemål om fastighetsreglering mellan fastigheterna Jakobsberg 24:10 och Jakobsberg 24:15. På grund av gällande tomtindelning är denna fastighetsreglering inte möjlig. Att utöka tomten Jakobsberg 24:15 är möjlig med gällande tomtindelning, men inte att minska Jakobsberg 24:10. Fastighetsägaren för Jakobsberg 24:10 önskar därutöver även avstycka sin tomt och skapa en ny lott.

En ny detaljplan behövs därför för att upphäva tomtindelningen så att en fastighetsreglering mellan Jakobsberg 24:10 och Jakobsberg 24:15 kan utföras. I samband med denna fastighetsregleringsfråga uppkom även önskemål att avstycka Jakobsberg 24:1. Planen syftar till att möjliggöra önskad fastighetsreglering samt nybyggnad av enbostadshus på nya lotter.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Dagvattenutredning, Järfälla kommun, 2020-06-22

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande tomtindelning samt pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med bostadshus. Planförslaget redovisar att två nya villor kan uppföras genom att befintliga fastigheter avstyckas.



Fastigheterna ligger i västra Jakobsberg.



Fastigheten Jakobsberg 24:15 är blåmarkerad och Jakobsberg 24:1 samt Jakobsberg 24:10 är rödmarkerade.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i ett villaområde norr om Viksjöleden i västra Jakobsberg, mindre än 1 kilometer från Jakobsbergs station. Planområdets areal uppgår till ca 3800 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fyra privata fastighetsägare, två till fastigheten Jakobsberg 24:1 och två till fastigheten Jakobsberg 24:10. En utökning av fastigheten Jakobsberg 24:15 förutsätter inte en ny detaljplan i sig, varför denna tomt inte ingår i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av planen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Planområdet är utpekad i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Det är ca 1 kilometer från centrala Jakobsberg som tillsammans med andra delar inom Järfälla kommun är utpekad som en av länets åtta regionala kärnor enligt den senaste RUFS 2050.

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 utpekad i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget är i linje med intentionerna att bibehålla områdets karaktär.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

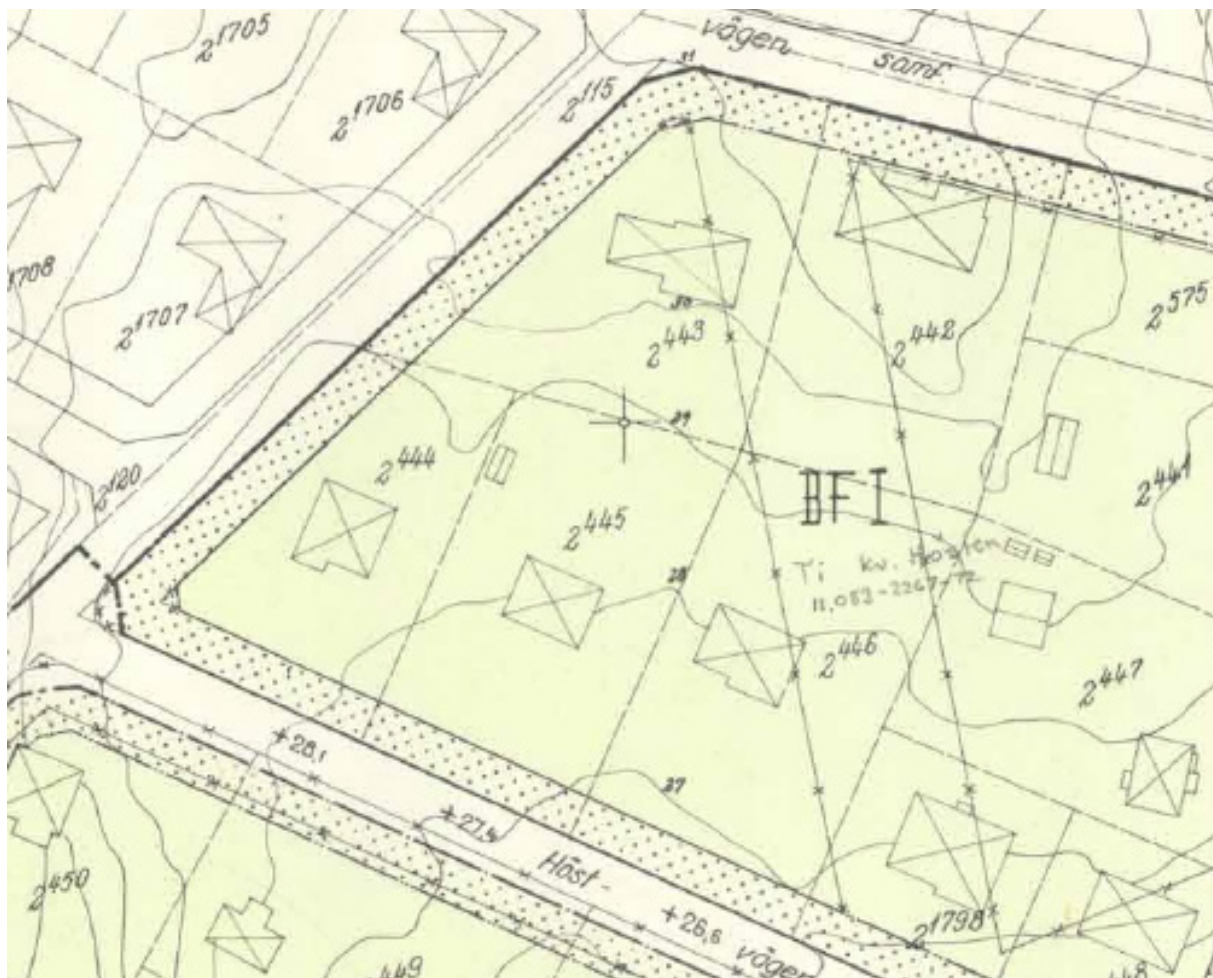
Planen beror eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
III 1070/68	Förslag till stadsplan för del av Jakobsberg, Västerby m.m.	1968-01-31
S 3/72	Handlingar angående tomtindelning kvarteret Hösten.	1973-01-01
KST 2013/217	Tillägg av stadsplan för del av Jakobsberg, Västerby m.m.	2015-03-03

Detaljplanen har ingen pågående genomförandetid vilket innebär att den kan ändras utan att det finns ersättningsskyldighet för förlorade rättigheter.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-08 § 42 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 24:1 och 24:10. Kommunen vill med detaljplanen pröva möjligheten att ändra tomtindelningen och gällande detaljplan.



Del av detaljplanen för området som vann laga kraft 1968.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av gräsmattor samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser. Marken inom området är plan.

Naturvärden

Det finns inga naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreativvärden inom planområdet, däremot finns två mindre skogspartier samt en skola med tillhörande skolgård som innehåller både lekmöjligheter och möjligheter till spontanidrott i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras och skred inom området.

Grundvattennivå

Det finns inga tecken på att det tidigare har funnits miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Grundvattennivån ligger ca 10 meter under marken. Grundvattnet rinner troligtvis mot söder.

Radon

Enligt en översiktlig kartläggning av gammastrålning av marken är risken för exponering av radon måttlig.

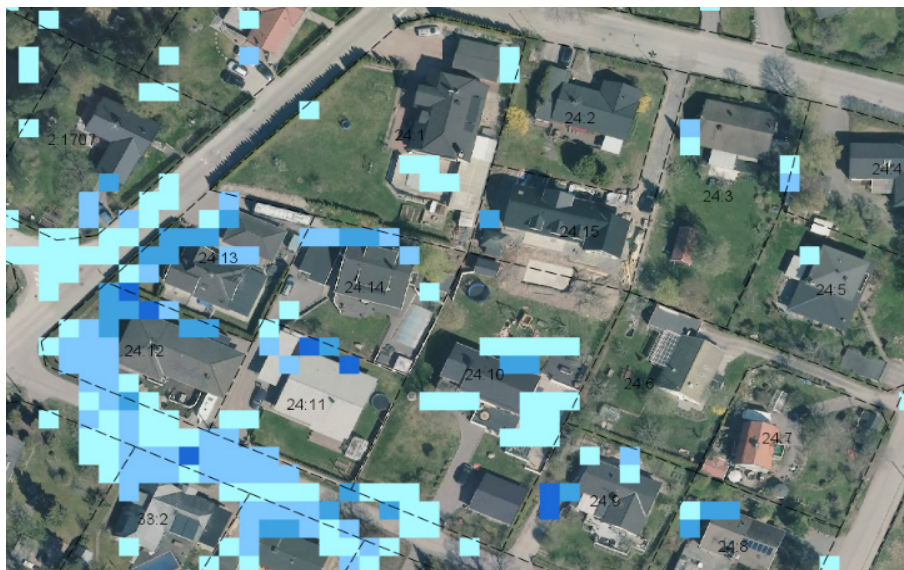
Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

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

- 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.

Planområdet bedöms inte vara drabbat av översvämningar vid 100-årsregn.



Bilden visar vattennivåer vid klimatanpassat 100-årsregn baserat på översvänningsdata från DHI 2018. Planområdet skulle inte drabbas nämnvärt av ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med svart linje.

På vardera fastighet står idag ett enfamiljshus samt ett separat garage. På fastigheten Jakobsberg 24:1 står en huvudbyggnad som byggdes 2002 och som har innehållit en tandläkarmottagning. Byggnadsarean för huvudbyggnaden är 185 kvm och det friliggande garaget är 60 kvm. Söder om byggnaden finns en pool med kringbyggt pooldäck. Det finns en tillbyggnad söder om huvudbyggnaden vilken är något större än givet bygglov. Åtgärden är preskriberad sedan det inte har gått att bevisa att det har förflutit mindre än tio år från överträdelserna.

Eftersom tillbyggnaden, vilken ligger närmare fastighetsgräns än tillåtna 4,5 meter, nu utgör en del av huvudbyggnaden är hela huset att betrakta som planstridigt i juridisk bemärkelse. På fastigheten Jakobsberg 24:10 är byggnadsarean för huvudbyggnaden ca 160 kvm och för garaget ca 65 kvm. Öster om huvudbyggnaden finns en pool med kringbyggt pooldäck.

Landskapsbild/stadsbild

Västra Jakobsberg utgörs nästan uteslutande av friliggande villor. Bebyggelsen i hela området skiftar mellan olika byggnadsstilar, främst från 1950-, 1960- och 1970-talet. Gatunätet är mestadels av oregelbunden karaktär med smala gator som antingen har en smal trottoar eller helt saknar trottoar. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation och som ger området en lummig karaktär.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga fornlämningar och byggnadsminnen inom planområdet. Jakobsbergs Gård ligger 450 meter österut och är en värdefull kulturhistorisk miljö. Inom samma område finns även fornminnen i form av två runstenar från 1000-talet.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till tre lokala gator: Backvägen, Novembervägen och Höstvägen. I närheten finns Viksjöleden som är en av Järfällas mest trafikerade vägar. Det finns inga cykelvägar i direkt anslutning till planområdet. Närmaste cykelväg ligger ca 100 meter österut och är utpekad som en del av Järfällas huvudcykelstråk. Den närmaste busshållplatsen ligger på Kärrvägen ca 400 meter nordöst om planområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och spillvattenledningar.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikljud från Höstvägen, Novembervägen och Backvägen, dock så överskrider bullernivåerna inte 60 dBA och i områdets mitt är bullernivåerna under 45 dBA.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande tomtindelning och möjliggöra avstyckning av fastigheterna samt medge byggrätt för nya enbostadshus på styckningslotterna. Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm för Jakobsberg 24:1 och 670 kvm för Jakobsberg 24:10.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör ett bostadshus på respektive styckningslott och stamfastighet. Bebyggelsen regleras genom byggnadsarea (BYA). Styckningslotternas BYA är något mindre än stamfastigheternas för att säkerställa att ca en fjärdedel av fastigheten bebyggs, vilket föregående detaljplan anger. Styckningslottens mindre BYA medför bättre förutsättningar för att omhänderta dagvatten inom fastigheten än om samma BYA tillåts för både stamfastighet och styckningslott.

Styckningslotten till Jakobsberg 24:1 får en byggrätt som medger ett enplanshus om 125 kvm BYA. Byggrätten på styckningslotten till Jakobsberg 24:10 medger ett 1,5 planshus om 95 kvm BYA. Byggrätten skiljer sig mellan styckningslotterna på grund av att minsta fastighetsstorlek inte är samma. Denna detaljplan bekräftar tidigare lovbeviljad bebyggelse på stamfastigheterna. För Jakobsberg 24:1 innebär det att den tillbyggnad som har uppförts utan bygglov inte medges. Sammantaget medges en byggrätt för huvudbyggnad om 210 kvm BYA samt en komplementbyggnad om 60 kvm BYA. För Jakobsberg 24:10 medges en byggrätt om 160 kvm BYA.

Byggnadernas höjd regleras med nockhöjd över nollplanet samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls.

På fastigheten Jakobsberg 24:1 har korsmark lagts för att möjliggöra olika fastighetsindelningar.

Antal parkeringsplatser som ska rymmas på respektive fastighet bestäms genom kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen anger vid tidpunkten för antagande att två bilar ska rymmas på respektive fastighet, vilket är möjligt med reglerad tomtstorlek.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eventuell ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Dessa utgörs av Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet, även om hämtningen av avfallet sker från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn är 30 l/s, ha i planområdesgräns. Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram i samband med planarbetet behöver 8 m³ dagvatten omhändertas inom planområdet för att uppnå kommunens riktlinjer om flöden samt för att rena vattnet. Fördelat på fyra fastigheter betyder det att 2 m³ dagvatten per fastighet ska omhändertas. För att ta hand om 2 m³ dagvatten krävs ca 65 kvm översilningsyta där dagvattnet kan infiltrera.

Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar för fördröjning och rening inom planområdet. Dagvattenhanteringen inom planområdet regleras i plankartan genom bestämmelse om att dagvatten från huvudbyggnaders tak ska avledas till genomsläppliga ytor motsvarande 65 kvm per fastighet. I dagvattenutredningen finns det flera exempel på lösningar för att leda takvatten till översilningsytor. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs. Dagvattenlösningen innebär att takvatten inte får ledas direkt till spillvattensystemet och/eller dagvattensystemet. Denna åtgärd säkerställer erforderlig rening av dagvattnet så att vattenkvaliteten i Bällstaån inte försämras.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt MB 6 kap 11§ och PBL 4 kap 34 § är inte nödvändig.

Barns livsmiljö

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och ägare till fastigheten Jakobsberg 24:15, 10 april 2019.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och beställaren, fastighetsägaren till Jakobsberg 24:15. Beställaren bekostar planarbetet för att uppdatera detaljplan och upphäva gällande tomtindelning. 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.

Byggnaden på Jakobsberg 24:1 har tidigare innehållit en tandläkarmottagning. Det kan därför finnas kvicksilver i avloppsrören. Avloppsrören ska i ett senare skede hanteras som farligt avfall.

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 möjligheten att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Fastighetsrättsliga frågor

Bakgrunden till detaljplanen är ett önskemål om fastighetsreglering mellan fastigheterna Jakobsberg 24:10 och Jakobsberg 24:15. På grund av gällande tomtindelning är denna fastighetsreglering inte möjlig. Att utöka tomten Jakobsberg 24:15 är möjlig med gällande tomtindelning, men inte att minska Jakobsberg 24:10. Fastighetsägaren för Jakobsberg 24:10 önskar därutöver även avstycka sin tomt och skapa en ny lott. En ny detaljplan behövs därför för att upphäva tomtindelningen.

Detaljplanen upphäver tomtindelningen och därmed är det möjligt att avstycka Jakobsberg 24:1 och Jakobsberg 24:10 samt att genomföra önskad fastighetsreglering av Jakobsberg 24:10 och Jakobsberg 24:15. Lantmäteriförättningarna sker på respektive fastighetsägares initiativ. Bilden nedan till vänster visar hur fastighetsindelningen ser ut idag och bilden till höger visar ett exempel på hur fastighetsindelningen kan se ut efter avstyckning. Efter avstyckning av den södra delen av fastighet Jakobsberg 24:10 behöver stamfastigheten ett servitut för att nyttja skaftvägen. Det rödmarkerade området i den norra delen av Jakobsberg 24:10 (se bild nedan till höger) är ej tänkt som en självständig bostadsfastighet utan avses föras över till intilliggande Jakobsberg 24:15 i en fastighetsreglering.



Bilden ovan visar den nuvarande fastighetsindelningen. Fastigheten Jakobsberg 24:1 är 1867 kvm och Jakobsberg 24:10 är 1974 kvm.



Bilden ovan visar exempel på hur fastigheterna kan ändras när tomtindelningen upphävs. Det röda området i den norra delen av Jakobsberg 24:10 planeras att fastighetsregleras så att det tillhör Jakobsberg 24:15. Det bruna området är exempel på placering av skaftväg.



Bilden till vänster visar ett annat förslag till möjlig fastighetsindelning på fastigheten Jakobsberg 24:1 där styckningslotten blir minst 700 kvm.



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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