

Detaljplan för **NEPTUNIVÄGEN**
fastigheten Skälby 3:508 m fl i Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta med bestämmelser samt illustration
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Bullerutredning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

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 inom området. I planförslaget föreslås att del av parkmarken övergår till privat ägande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Skälby norr om Neptuniskolan med gräns mot Neptunivägen, Skälbyvägen, Plutovägen och mot parkmark. Området omfattar ca 5350 m².

Markägförhållanden

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.

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-Skälbys 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 egnahemskaraktär samt trädgårdsbruk.

Program

Program har inte bedömts nödvändigt då området avses att användas för småskalig bostadsbebyggelse även efter planändring.

Information och samråd

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

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 klarläggas 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. Sydväst om planområdet finns radhusbebyggelse och i sydost gränsar planområdet till Neptuniskolan.

Kulturhistorisk bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom området har inte kulturhistoriskt värde.

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 skollokaler saknas i Barkarby-Skälbyområdet. På några års sikt bedöms behovet av skollokaler att minska.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt med små nivåskillnader inom de delar av kvarteret som föreslås bebyggas. Entréer ska förläggas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

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 tomten.

Service och kollektivtrafik

Området ligger i södra Skälby, ca 1,5 km från Åkermynthans centrum och ca 3 km från Barkarby centrum och pendeltågstation. Flera busslinjer trafikerar Skälbyvägen. Närmaste busshållplats ligger vid Skälbyvägen 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 tomten.

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 parkeringyta 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 källsorte-

ring av *avfall*. Kompost för organiskt kök- och trädgårdsavfall anordnas på respektive tomt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Luft

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

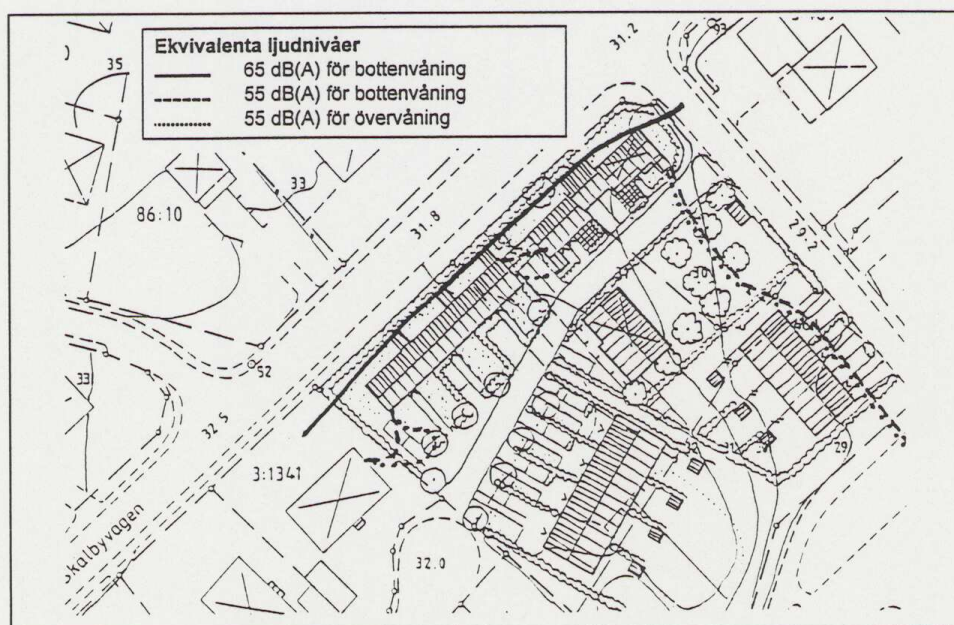
Buller

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. Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för bebyggelsen och är också angivna som planbestämmelser.

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 uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas för de bostäder som ligger utmed Skälbyvägen.
För minst hälften av boningsrummen samt för rum mot gårds-
sidan gäller att den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför
fasad inte får överskridas. För övriga boningsrum får den ekvi-
valenta dygnsnivån 65 dB(A) utanför fasad inte överskridas.

Beräknade ekvivalenta bullernivåer redovisas på kartskiss.

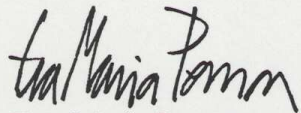


Markföroreningar

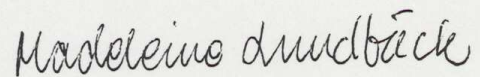
Inom området har funnits en trädgårdmästerianläggning. Här kan finnas föroreningar från denna verksamhet, t ex av bekämpningsmedel eller spill och läckage av olja från uppvärmning av växthusen. Innan området bebyggs med bostäder ska en markundersökning göras i enlighet med miljö- och stadsbyggnadskontorets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

Radon

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



Eva-Maria Persson
Plan- och bygglovchef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt



Detaljplan för **NEPTUNIVÄGEN**
fastigheten Skälby 3:508 m fl i Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:	Samråd:	november-december 1999
	Underrättelse:	februari - 2000
	Antagande:	april-maj 2000

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning / huvudmannaskap:

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av det vägnät, inklusive gångbanor, som omger kvartersmarken, samt för försörjning av vatten och avlopp fram till tomtgräns.

Avtal:

Avtal om försäljning av parkmark ska träffas mellan Järfälla kommun och Nya Västkust-Stugan AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare:

Nya Västkust-Stugan AB och Järfälla kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm:

Kommunen ombesörjer bildande av fastigheter för kvartersändamål i enlighet med angiven användning på plankartan.

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för gemensam väganslutning samt för gemensamt sophus.

Ombildning/nybildning av fastigheter beskrivs på bifogad karta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningskostnader:

Kommunens huvudsakliga kostnader för vägar inklusive planteringar, gång- och cykelvägar, va-anläggningar och områdets iordningsställande i övrigt är följande:

- Ombyggnad av parkeringen vid Neptuniskolan
- Trädplantering enligt illustration mellan bebyggelsekvarteret och den befintliga gång- och cykelvägen.

Exploatören /markägaren bekostar:

- Förbindelse för gående och cyklande mellan Plutovägen och angöringsgatan i det nya området.

Driftskostnader:

Va: Kostnad för va-ledningar balanseras i stort av framtida intäkter i form av va - anslutningsavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp: Området ansluts till befintliga ledningar i Neptunivägen.

El: För elförsörjning av de nya bostäderna kommer ny elkabel att förläggas från befintlig transformatorstation Orionvägen-Plutovägen och längs Plutovägens nordvästra sida. Ny elservis förläggs till befintlig villa och bekostas av markägaren / exploatören.

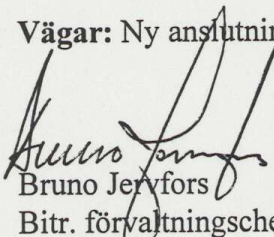
Dagvatten:. Dagvatten omhändertas lokalt.

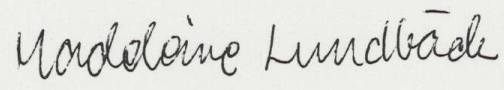
Marksanering: Området har delvis varit förorenat genom tidigare verksamheter. Markägaren /exploatören ansvarar för och bekostar att en markundersökning och sanering görs i enlighet med miljö- och stadsbyggnadskontorets handlingsplan för förorenande verksamheter.

Radon: Undersökning krävs för att bedöma var radonskyddat / radonsäkert byggande är nödvändigt och bekostas av markägaren /exploatören.

Gång- och cykelvägar: Ny anslutning till Plutovägen.

Vägar: Ny anslutning till Neptunivägen.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Madeleine Lundbäck
Planarkitekt