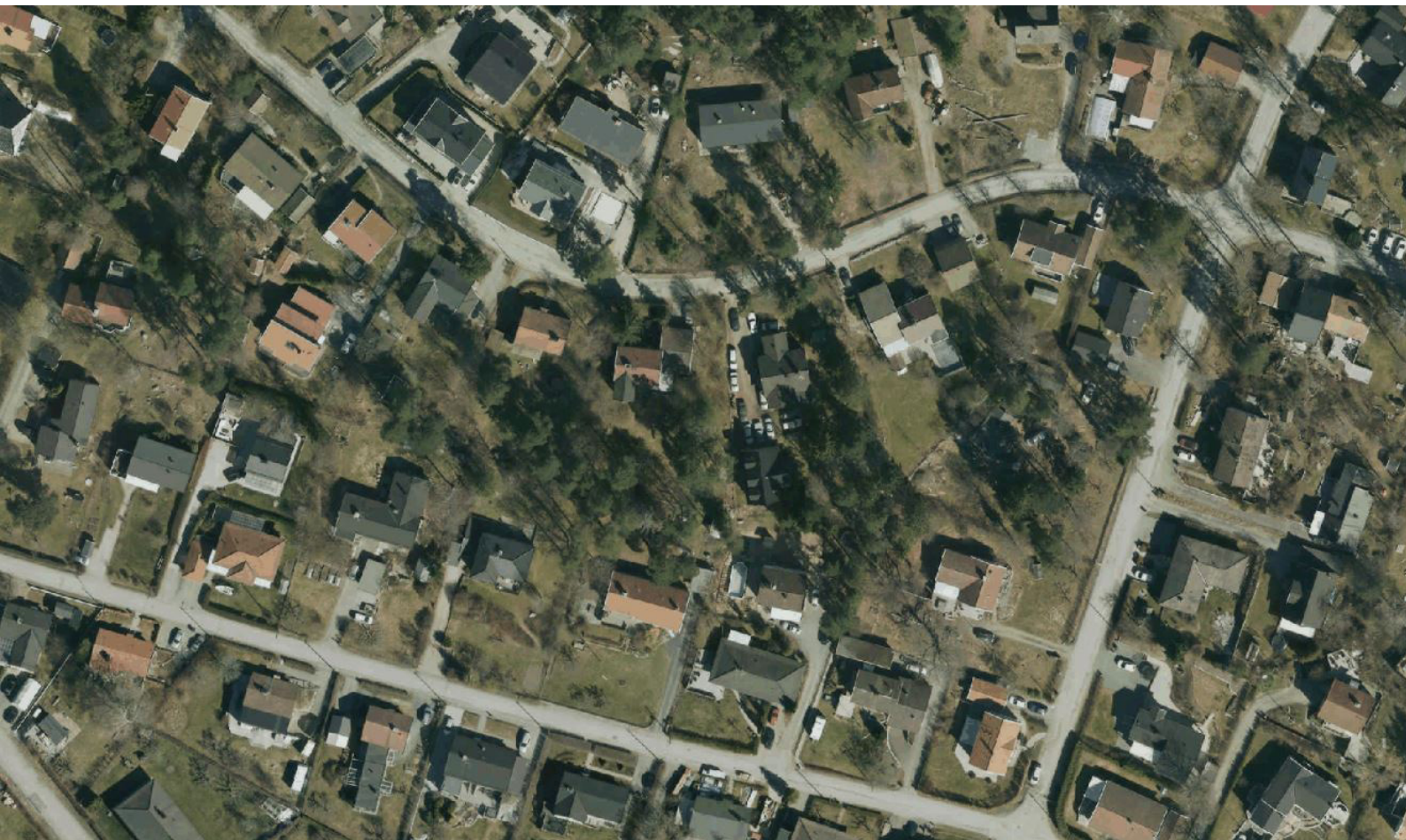




JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för del av **HÄGGVÄGEN**

fastigheten Björkeby 1:68



Planbeskrivning

D 2021 04 12 B

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2021-05-11

Detta beslut har vunnit laga kraft
2021-05-11

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Bebyggelse	7
Landskapsbild	7
Kulturbistoriskt värdefull miljö	7
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	8
Störningar och risker.....	8
3. Planförslag	
Ny bebyggelse	9
Teknisk försörjning	9
4. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	11
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor.....	12
Tekniska frågor och utförande	12
Genomförandetid	12
6. Medverkande	

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades hösten 2020. Den handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning och beräkning av erforderlig magasinvolym 2020-09-17.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheten Björkeby 1:68 samt att pröva om det är lämpligt att uppföra ett bostadshus på styckningslotten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är begränsat till fastigheten Björkeby 1:68 som ligger vid Häggvägen 14 i Barkarby. Den totala arealen för planområdet är 1585 kvm. Planområdet ligger ca 200 meter öster om Skälbyvägen och ca 1 km söder om Barkarby station.



Planområdet ligger i Björkeby i södra Järfälla.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av en privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet är utpekade som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

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

Den aktuella fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Avstyckningsplanen som tidigare gällde är upphävd.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-16 § 48 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.

Kommunstyrelsen har reviderat Strategin för prioritering - Mindre bostadsprojekt på privatägd mark (kommunstyrelsen 2019-12-09 §232) för att även inkludera enskilda fastigheter som ligger i området där detaljplan gäller men saknar reglering, samt områden som inte har någon detaljplan.



Planområdet består av fastigheten Björkeby 1:68, den röda markeringen visar fastighetsgränsen.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av vegetation i form av gräsmatta, träd och buskar. Marken lutar åt söder från Häggvägen.

Naturvärden

Planområdet erhåller inga kända naturvärden. Vegetationen består främst av lövträd med inslag av mogna tallar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken utgörs av berg med ett moränlager ovanpå.

Förutsättningar för ras och skred

Eftersom marken består av berg med jämna släntar föreligger det ingen risk för ras, skred eller erosion.

Grundvattennivå

Grundvattennivån ligger 3 meter under markytan

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Inom influensområdet förekommer höga radonhalter i urberget.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Det innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar i Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda Miljökvalitetsnormer. Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en God ekologisk status är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b)fluoranten och benso(g,h,i)perylen. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena. Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar.

Översvämning

Planområdet är idag inte drabbat av översvämningar.

Bebyggelse

På fastigheten står idag ett enbostadshus i två våningar som sitter ihop med det senare byggda garaget. Bebyggelsen är 7,5 meter hög och den totala byggnadsarean är 181 kvm, utöver det finns en altan om ca 19 kvm.

Landskapsbild

Området utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. 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 och som ger området en lummig karaktär. Gatorna är smala och saknar trottoar vilket gör att gaturummet ramar in av förgårdsmarkernas växtlighet och förstärker områdets lummiga karaktär.

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 en lokalgata, Häggvägen. Närmaste busshållplats ligger ca 250 meter västerut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inte i anslutning till planområdet. Närmaste anslutning ligger 500 meter från planområdet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Farligt gods

Det finns ingen led för transport av farligt gods inom närområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Björkeby 1:68. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadshus. Det nya bostadshuset möjliggörs söder om den befintliga byggnaden. Skaftvägen till styckningslotten föreslås öster om det befintliga garaget.

Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea ochnockhöjd för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. Stamfastigheten får en byggnadsarea (BYA) som motsvarar befintlig bebyggelse. Styckningslottens byggrätt om 105 kvm BYA samt 40 kvm komplementbyggnad motsvarar den nya bebyggelsen i närområdet som tillkommit de senaste åren.

Byggnadernas höjd regleras mednockhöjd över angivet nollplan. På stamfastigheten medges ennockhöjd 8 meter över gatunivån på +30,5. På styckningslotten medges ennockhöjd 7 meter över fastighetens mittpunkt på +28,0. Eventuell komplementbyggnad får byggas till ennockhöjd om max 4 meter.

Huvudbyggnadernas placering och avståndet till fastighetsgräns regleras genom prickmark. På grannfastigheten Björkeby 1:69 står en byggnad 1,5 meter från fastighetsgränsen. Om byggnad uppförs närmare än 8 meter ställs högre krav på den brandavskiljande konstruktionen.

Avståndet mellan huvudbyggnaderna inom planområdet regleras med kryssmark.

Antalet parkeringsplatser som ska anordnas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Intill Björkeby 1:68 vid Häggvägen finns inga spillvattenledningar. Däremot finns en anslutning till den befintliga byggnaden från ledningar som går genom Björkeby 1:67. Vid avstyckning av Björkeby 1:68 kommer det antagligen vara nödvändigt att upprätta ett servitut för ledningar som går från anslutningen vid stamfastigheten till styckningslotten.

Då styckningslotten ligger lägre än anslutningspunkten kommer en pumplösning att krävas eftersom det inte kommer att gå att anlägga med självfall.

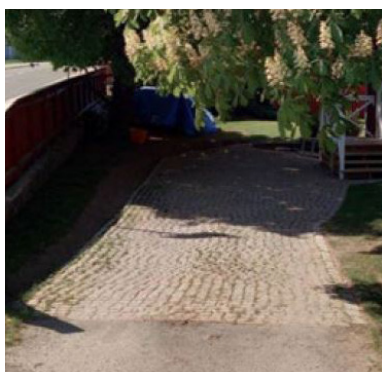
Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. 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 5 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 2,5 m³ per fastighet.

Dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor och hanteras därför separat från övriga ytor. Eftersom vattnet kan ha svårt att infiltrera i marken på grund av lutning eller markens egenskaper behövs fördröjningsmagasin för att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet. Magasinen ska kunna fördröja minst 2 m³ per fastighet. Exempel på sådan lösning är öppet dike, stenkista, krossdike eller makadammagasin. Öppna lösningar bör eftersträvas. 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. Dagvatten från parkeringsytor och skiftväg ska avledas på bred front till grönytor om minst 15 kvm som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Marken består av moränlager på berg enligt SGU:s jordartskarta, därmed finns det goda förutsättningar för dagvattnet att renas och infiltrera i marken. För att dagvattnet ska kunna avledas till grönytor bör kantsten undvikas. Dagvattenhanteringen kan förbättras ytterligare genom att anlägga parkering och skiftväg med genomsläpplig markbeläggning (se bildexempel nedan).

För att säkerställa att dagvattnet kan omhändertas inom fastigheterna regleras att 50% av marken inom fastigheten måste vara genomsläpplig. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Bällstaån inte försämras.



Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartermark

Skyfall

Det finns ingen risk för översvämning vid ett klimatanpassat hundraårsregn inom planområdet. Varken den befintliga bebyggelsen eller den framtida bebyggelsen bedöms vara i fara.

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.

4. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalkens 6 kap.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

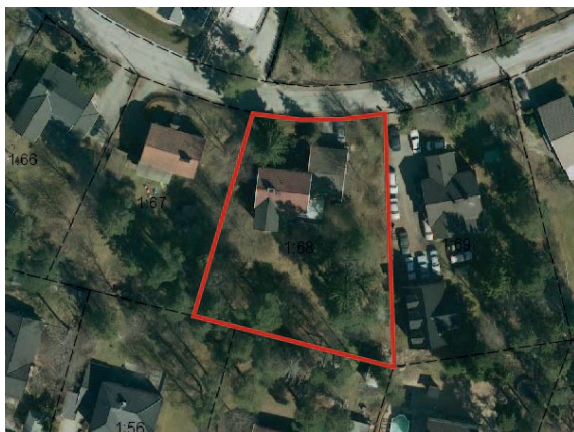
Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

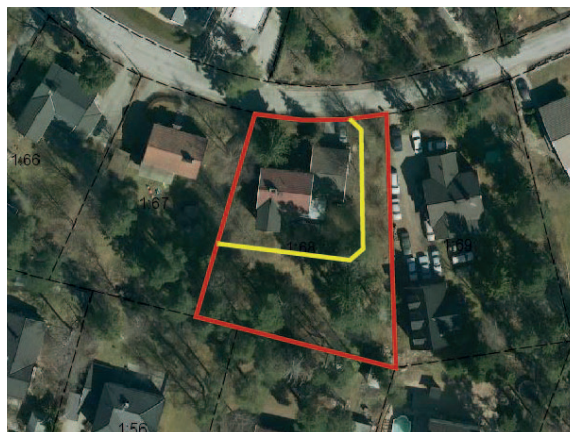
Fastigheten Björkeby 1:68 är bildad genom avsöndring, en privat form av fastighetsbildning som tidigare var tillåten och som resulterade i något som idag benämns icke lagligen bestämda. Avsöndrade fastigheter har ofta oklara gränser. Fastighetsgränsen behöver bestämmas i samband med fastighetsbildning för bostadsändamål, något som gör förrättningen hos Lantmäteriet dyrare än om bestämning inte behöver göras.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut med ändamål villa. Vid avstyckning inom detaljplanen kan det vid lantmåteriförrättningen 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.

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Björkeby 1:68 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. Bilderna nedanför visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning.



Fastigheten Björkeby 1:68 idag



Föreslagen fastighetsbildning.

Intill Björkeby 1:68 vid Häggvägen finns inga spillvattenledningar. Däremot finns en anslutning till den befintliga byggnaden från ledningar som går genom Björkeby 1:67. Vid avstyckning av Björkeby 1:68 kommer det antagligen vara nödvändigt att upprätta ett servitut för ledningar som går från anslutningen vid stamfastigheten till styckningslotten.

Då styckningslotten ligger lägre än anslutningspunkten kommer en pumplösning att krävas eftersom det inte kommer att gå att anlägga med självfall.

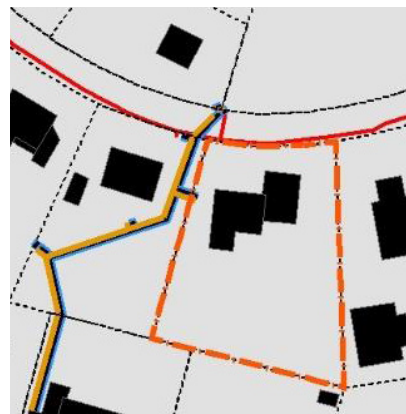


Bild över vatten- och spillvattenledningar intill planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren till Björkeby 1:68. Fastighetsägaren till Björkeby 1:68 bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren 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.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt

Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Övriga medverkande

Anders Berg

Tillförordnad planchef

Erik Blomquist

Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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