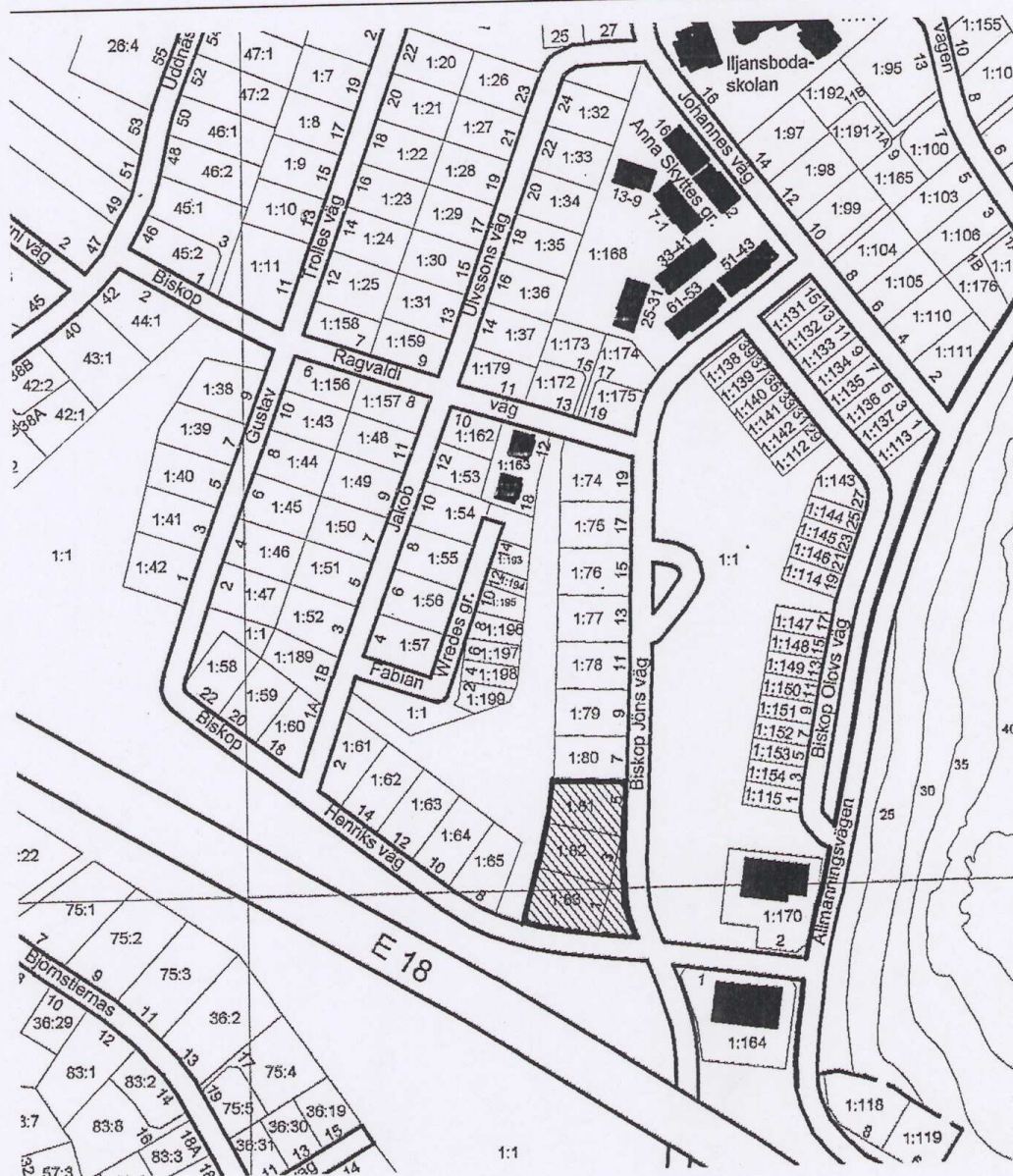


PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse, 2005-11-14.
- Särskilt utlåtande , 2006-03-27.

Övriga handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra styckning av fastigheten Stäket 1:83 i två villatomter. För detta krävs att mark, som i gällande plan redovisas som parkmark, förvärvas och tillförs fastigheten. I planområdet ingår även två intilliggande fastigheter som tillförs parkmark för att ge kvarteret en bättre avslutning mot Biskop Jöns väg.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger intill E 18 i korsningen Biskop Jöns väg/Biskop Henriks väg i Stäket.

Planområdets areal uppgår till ca 3950 kvm.

Markägo- förhållanden

Fastigheterna Stäket 1:81, 1:82 och 1:83 är privatägda. 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 området gäller stadsplan S 821012. För fastigheterna Stäket 1:81, 1:82 och 1:83 gäller friliggande hus i två våningar, vind får inte inredas. Fastigheten Stäket 1:1 redovisas som parkmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation Planområdets västra del är kuperad och sluttar mot öster. Marknivån inom plan-



området ligger i huvudsak mellan +19,0 och +26,0 m. I söder, mellan planområdet och E 18, ligger en skogbevuxen höjd.

Befintlig bebyggelse	Fastigheterna Stäket 1:81 och 1:83 är bebyggda med fritidshus och på fastigheten Stäket 1:82 ligger ett enbostadshus. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.
Planerad bebyggelse	Fastigheten Stäket 1:83 tillförs parkmark och styckas i två tomter med möjlighet att uppföra enbostadshus i två våningar.
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 kulturminneslagen.
Skyddsrum	Skyddsrumsplikt råder ej för närvarande.
Trafik och parkering	Biskop Jöns väg trafikeras med ca 2000 fordon/dygn. Parkering anordnas inom den egna fastigheten.
Kollektivtrafik	Busslinje 548 trafikerar Almarevägen, ca 250 m från planområdet. Den förbinder området med Kallhälls centrum och pendeltågsstation.
Teknisk försörjning	Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp. Kommunala va-ledningar finns inom planområdet. U-område för befintliga va-ledningar redovisas på plankartan. Servisventiler för vatten flyttas.
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 Q8 Stäket.

MILJÖKONSEKVENSER

Ställnings-tagande	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har bedömt att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.
---------------------------	--

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

Vägrafikbuller	I gällande stadsplan S 821012 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 på Almarebron och ca 70 m norrut. Mätningar har inte gjorts på denna plats, men beräkningar utförda av Ingemansson 2002-01-09, visar att man klarar ekvivalentnivån 55 dB(A) 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

Planområdet ligger inom 100 meter från E 18 som är rekommenderad trafikled för farligt gods. En grov riskanalys har utförts av Brandskyddslaget 2006-01-30. Analysen visar att risknivån i området är acceptabel. Inga åtgärder fordras för att öka säkerheten.

Genomförande

ÖVRIGT

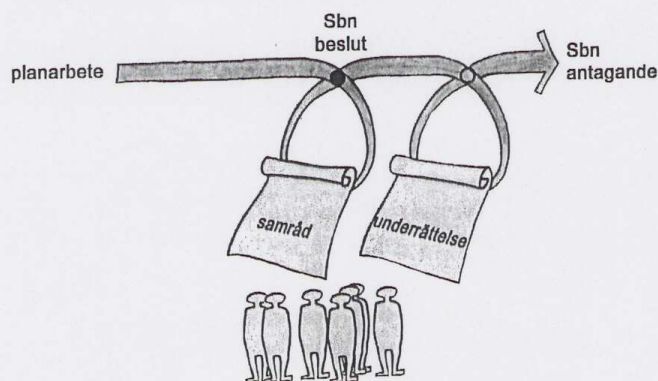
Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Då inga allvarliga synpunkter inkom under samrådstiden övergår hanteringen till enkelt planförfarande. Detta innebär bl a att den formella *utställningen* ersätts med *underrättelse* och att planen *antas av stadsbyggnadsnämnden*.

Planprocessen, enkelt planförfarande





Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding
- Bruno Jervfors
- Karin Hermansson
- Lars Rydberg
- Kjell Wikström

vatten- och avlopp
genomförandefrågor
miljö- och hälsa
bygglov
mark- och exploateringsfrågor

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist

Lena Granqvist
Karttekniker



Dnr Sbn P 6/05 St

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

BISKOP JÖNS VÄG

Fastigheterna Stäket 1:81-1:83 samt del av Stäket 1:1, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Då inga allvarliga synpunkter inkommit under samrådet föreslås planförslaget övergå till enkelt planförfarande. Detta innebär bl a att den formella *utställningen* ersätts med *underrättelse* och att planen *antas av stadsbyggnadsnämnden*.

Preliminär tidplan:

Underrättelse: januari 2006

Antagande: första kvartalet 2006

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheterna Stäket 1:81, 1:82 och 1:83 är privatägda. Fastigheten Stäket 1:1 ägs av Järfälla kommun.

Fastighetsbildning

Ca 430 kvm av fastigheten Stäket 1:1 (parkmark) överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Stäket 1:83, som därefter kan styckas.

Ca 160 kvm av fastigheten Stäket 1:1 (parkmark) överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Stäket 1:82. Ca 40 kvm av fastigheten Stäket 1:1 (park-



mark) överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Stäket 1:81.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholm län.

Ledningsrätt

Utrymmet för kommunala va-ledningar ska säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och exploatören.

Exploatören står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

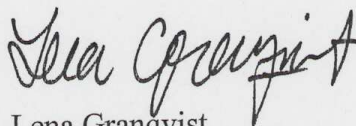
TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för tele, vatten- och avlopp. Kommunala va-ledningar finns inom planområdet. Servisventiler för vatten i planområdets sydöstra del flyttas. Detta bekostas av exploatören.

För att de nya villorna ska kunna anslutas till befintligt ledningsnät för el måste nya serviskablar dras fram via allmän väg till respektive fastighet.

Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Lena Granqvist
Karttekniker