



Dnr Kst 2007/83 -40

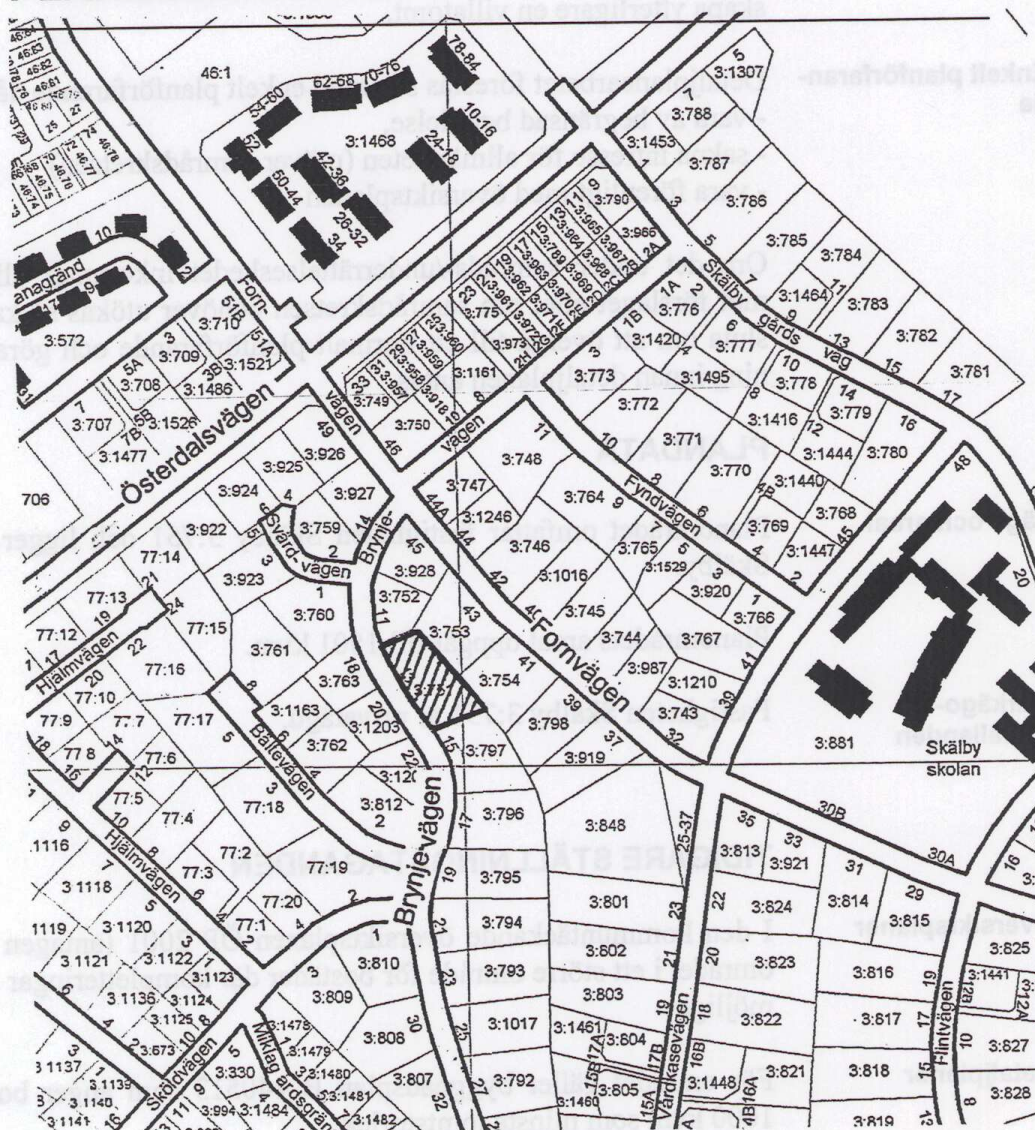
ANTAGANDE-
HANDLING

Detaljplan för

BRYNJEVÄGEN 13

Fastigheten Skälby 3:751, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Brynjev_pb_ant.doc

Kommunledningskontoret

Planavdelningen

Lena Granqvist, Plantekniker

Telefon: 08- 580 287 99

Fax: 08-580 297 00

Besöksadress: Vasaplatsen 11

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, daterad 2007-11-20

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser att möjliggöra styckning av fastigheten Skälby 3:751 för att skapa ytterligare en villatomt.

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 omfattar fastigheten Skälby 3:751 och ligger vid Brynjevägen i Skälby.

Planområdets areal uppgår till 1501 kvm.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Skälby 3:751 är privatägd.

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 byggnadsplan B 440513 som anger bostadsändamål med 1000 kvm som minsta tomtstorlek.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse	Fastigheten Skälby 3:751 är bebyggd med en fristående villa i två plan som är i dåligt skick och avses rivas. Marknivån inom planområdet ligger i huvudsak mellan +16,5 och +21,0 m.
Planerad bebyggelse	På de nya tomterna ges möjlighet att uppföra enbostadshus i ett plan med souterrängvåning. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. De nya byggnaderna ska terränganpassas väl.
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	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.
Infart och parkering	Båda fastigheterna får infart från Brynjevägen. Befintlig infart i planområdets nordvästra del kan användas för den ena tomten. I planområdets sydvästra del anordnas en ny infart för den andra tomten. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Utrymme för två bilplatser ska finnas på varje tomt.
Service	Till serviceutbud och pendeltågstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Österdalsvägen ca 300 m från planområdet.
Teknisk försörjning	Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp.
Dagvatten	Dagvatten ska tas om hand inom fastigheten och avses lösas med stenkistor vid lägsta punkt på varje tomt.
Avfall	Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid Brynjevägen, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att utrymme för placering av sopkärl finns. Närmaste kompletta återvinningsstationer finns vid Björkeby-parkeringen och Barkarby station.

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 män-



niskors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk är inte betydelsefullt för kommunens gröna stråk eller naturlivet.

ÖVRIGT

Genomförande	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:	oktober 2007	
	Underrättelse:	november 2007	
	Godkännande:	januari 2008	
	Antagande:	februari-mars 2008	
Medverkande tjänstemen	Planförslaget har framtagits i samverkan mellan: - Hans Quiding vatten- och avlopp - Lars-Erik Andersson väg- och trafik - Karin Hermansson miljö- och hälsa		
Övriga medverkande	Olle Larsson, Nordiska kvalitetshus Rolf Eppens, Eppens arkitektur AB		

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Lena Granqvist
Plantekniker



Dnr Kst 2007/83 - 11

**ANTAGANDE-
HANDLING**

Detaljplan för

BRYNJEVÄGEN 13

Fastigheten Skälby 3:751, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: oktober 2007
Underrättelse: november 2007
Godkännande: januari 2008
Antagande: februari-mars 2008

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Skälby 3:751 är privatägd.

Fastighetsbildning

Fastigheten Skälby 3:751 styckas i två tomter om ca 775 resp 725 kvm.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras plankostnadsavtal mellan planavdelningen och exploatören.



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. Om servisledning behöver flyttas bekostas detta av fastighetsägaren.

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist

Lena Granqvist
Plantekniker