

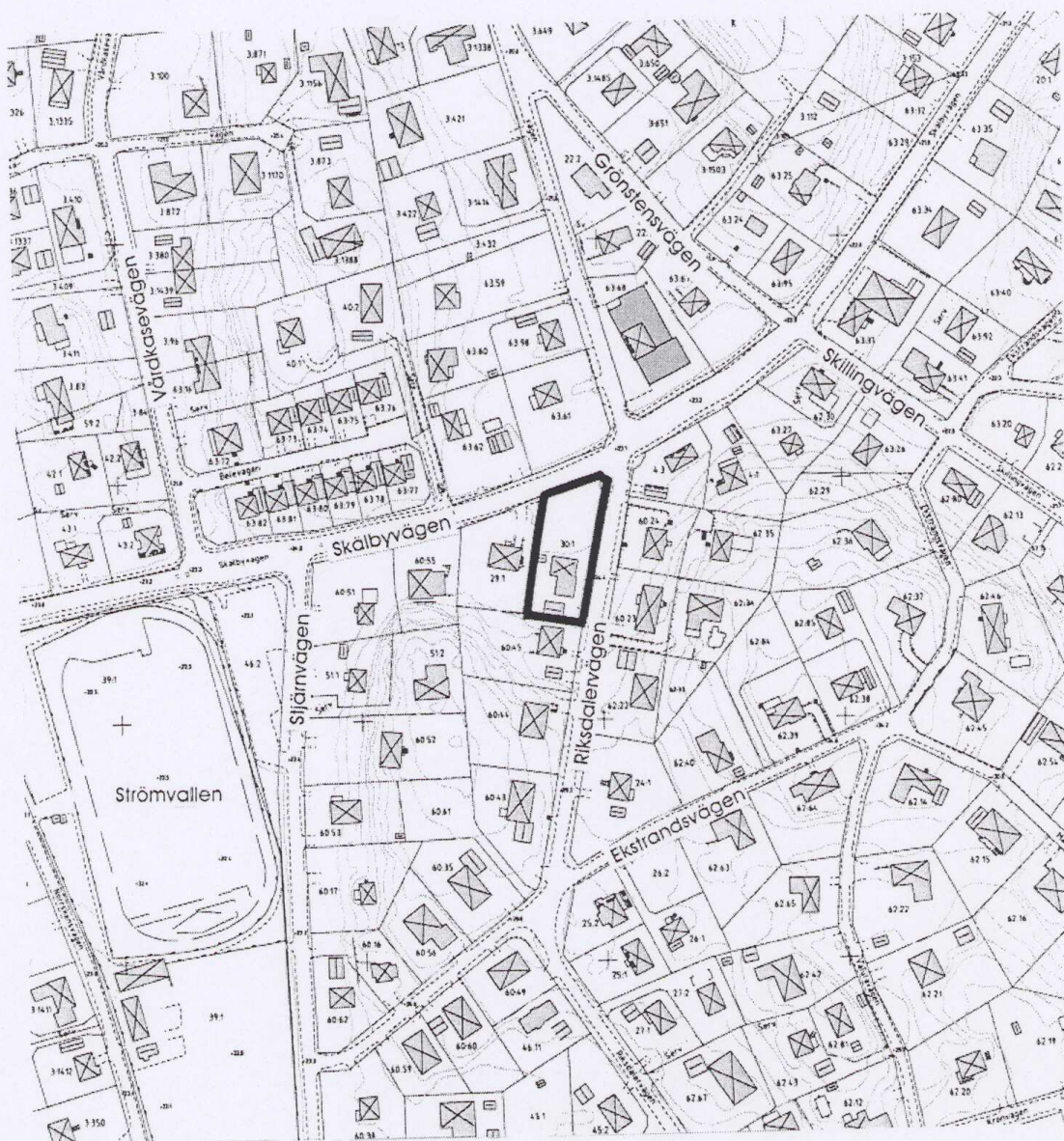


Detaljplan för

RIKSDALERVÄGEN 2

fastigheten Skälby 30:1, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att möjliggöra en delning av fastigheten Skälby 30:1 för att skapa en ny tomt för ett enbostadshus. Inom området har hittills medgivits avstyckningar för lämpliga villatomter ned till 700 m² exklusive skaft, enligt riktlinjer angivna i kommunens tidigare översiktsplan från 1990 och kommunöversikt från 1977. Vid styckning beräknas stamfastighetens areal bli ca 695 m² och styckningslotten ca 605 m². Befintligt vägrättsområde uppgår till 75 m² och är inte medräknat.

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 stadsbyggnadsnämnden besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell utställning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Skälby 30:1 och ligger i korsningen Skälbyvägen/Riksdalervägen, ca 200 m från Strömvallens idrottsplats. Fastighetens areal är 1376 m² varav 75 m² består av ett vägrättsområde. På vägrättsområdet finns idag en trottoar anlagd. Eftersom vägrättsområdet är i anspråkstaget kan det inte räknas in i tomtens areal.

Markägförhållanden

Fastigheten Skälby 30:1 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) ingår planområdet i ett större område för bostadsändamål där kompletteringar med enstaka hus är möjligt.



Detaljplaner För området gäller avstyckningsplan A 500110 och A 270412. I planen angivet användningssätt är "dels vanligt bostadsbyggande av egnahemskaraktär, dels trädgårdsbruk".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse Fastigheten Skälby 30:1 är bebyggd med ett enbostadshus. Övrig närliggande bebyggelse består till största delen av friliggande villor.

Planerad bebyggelse På den avstyckade fastigheten ges möjlighet att bygga ett enbostadshus i ett plan. Vind får inredas utöver angivet våningstal.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Skälbyvägen. För att minimera störningar från trafikbuller ska ett plank uppföras mot Skälbyvägen. Riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla för ny bebyggelse och är också angivna som planbestämmelser.

Radon Planområdet tillhör inte kommunens högriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun, utförd av Jakobsson & Widmark, daterad 1997-03-06. Radonförekomst undersöks i samband med nybyggnation, alternativt utförs byggnaden radonsäker.

Fornlämningar och byggnadsminnen Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Service Till serviceutbud och pendeltågstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Skälbyvägen ca 150 m från planområdet.

Skyddsrum Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Gator och trafik Planområdet gränsar till Skälbyvägen med hastighetsbegränsning 50 km/h och ca 9000 fordon/dygn.

Den nya fastigheten angörs från Riksdalervägen. Parkering ordnas på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp.

Dagvatten Dagvatten ska så långt som möjligt tas om hand inom fastigheten, alternativt fördröjas.

Avfall Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid vägen, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att utrymme för placering av sopkärl finns. Närmaste kompletta återvinningsstation finns på Björkebyparkeringen vid Byleden.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

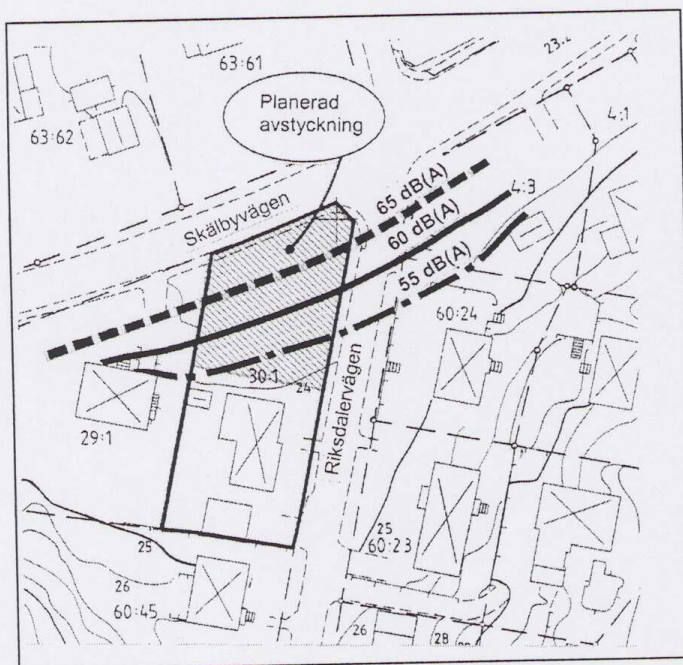
Ställnings- tagande

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.

Buller

En utredning av KM Akustikbyrå från juli 1997 visar att planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Skälbyvägen. För att klara de av riksdagen fastställda riktvärdena ska ett bullerplank uppföras mot Skälbyvägen. Planlösningen på den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till trafikbuller så att t ex sovrum inte placeras mot Skälbyvägen. Uteplats bör ordnas så att den skärmas av byggnad eller plank.

Beräknade ekvivalenta bullernivåer redovisas på kartskiss nedan.



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.



ÖVRIGT

- Genomförande** Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-
beskrivning finns som särskild handling.
- Planprocessen** Samrådet är det första av två tillfällen för allmänheten och remissinstanser att
lämna synpunkter. Det andra tillfället är när planen skickas ut för underrättelse.

Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef

Ulla Samuelsson
Karttekniker



Dnr Sbn P 14/04 Sy

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

RIKSDALERVÄGEN 2,
fastigheten Skälby 30:1, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: november – december 2004

Underrättelse: mars 2005

Antagande: maj 2005

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Skälby 30:1 är privatägd.

Fastighetsbildning

Fastigheten Skälby 30:1 styckas i två tomter och det befintliga vägrättsområdet regleras över till fastigheten Skälby 46:1.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan ägaren till fastigheten Skälby 30:1 och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Ägaren till fastigheten Skälby 30:1 står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

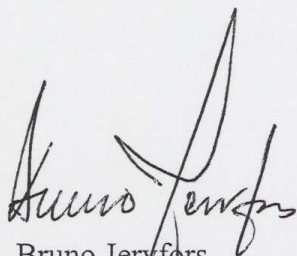


TEKNISKA FRÅGOR

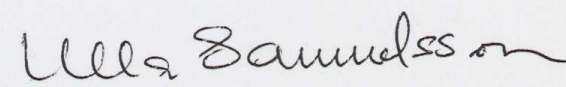
Ledningar

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.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Ulla Samuelsson
Karttekniker