



Järfälla Kommun

LAGA KRAFT BEVIS

2010-05-25
datum 16/11-2010

1 (14)

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 29 oktober 2010

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Dnr 2009/36-81

Annica Gustavsson

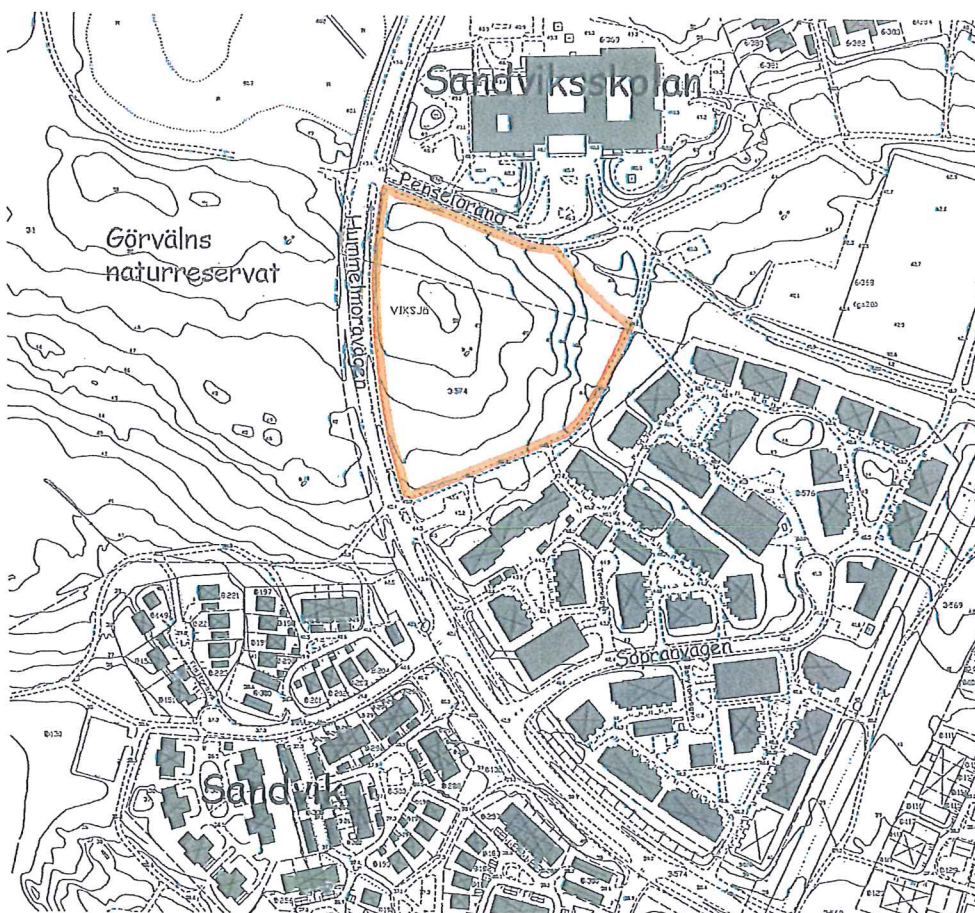
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

PENSELGRÄND

del av fastigheterna Viksjö 3:574 och 6:368 i Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2009-04-02
- Samrådsredogörelse - program, 2009-10-05
- Samrådsredogörelse, 2010-03-19
- Utlåtande, 2010-05-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses i första hand att ändra användningen från parkmark, för att till skapa tomter för fristående småhusbebyggelse.

Syftet är att göra en försiktig förtätning, som ett tillskott för att möta efterfrågan på villatomter, för 10 villatomter.

Huvuddrag

Planen har följande huvuddrag:

Planen föreslås utformas som friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. Norra delen är fortsatt naturmark. Tomterna nås med ny lokalgata med infart från Hummelmoravägen och vändplan i öster. Totalt rymmer 10 tomter om minst 700 m². Området närmast Hummelmoravägen lämnas som naturmark, ca 8 m brett.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i sydvästra Viksjö, intill Hummelmoravägen, ca 1,5 km från Viksjö centrum. Området gränsar till Görvälens naturreservat i väster, Sandviksskolan i norr och ett bostadsområde, huvudsakligen bestående av tvåvåningshus, i söder.

Planområdets areal uppgår till ca 15 000 m².

Markägo- förhållanden

Berörda fastigheter ägs idag av Järfälla kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) med aktualitetsförklaring 2007-05-07 anges området för grönstruktur, men också som ett område möjligt för komplettering med bostäder inom befintlig bebyggelse. Planen anger allmänt att det är önskvärt att tillskott av bostäder sker genom förtätning i befintliga miljöer vilket skulle vara tillämplbart i aktuellt planområde.
Start-PM / Uppdrag	Kommunstyrelsen beslöt 2008-10-20 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan, för bostäder inom del av fastigheterna Viksjö 3:574 och Viksjö 6:368, söder om Sandvikskolan i Viksjö. Kommunledningskontorets skrivelse 2008-10-01 godkändes som förstudie för detaljplan.
Detaljplaner	För planområdet gäller stadsplanerna S 1976 10 28 och S 1980 04 10. Området är i båda planerna definierat som parkmark/ naturmark.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt miljöbalken (MB).
Vattenskydds- område	Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområdes yttre (sekundära) skyddszon.
Program för detaljpaneläggning	Ett program till detaljplan för Penselgränd, del av fastigheterna Viksjö 3:574 och 6:368 har varit utsänt för samråd under 25 maj – 22 juni 2009. Ett Öppet Hus hölls den 4 juni kl. 17 - 19 i kommunalhusets entré. Vid detta tillfälle fanns möjlighet att träffa ansvariga tjänstemän och diskutera förslaget. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i samrådsredogörelse – program, daterat 2009-10-05. Programmet innehöll två olika bebyggelsealternativ, A och B. Den 28 oktober 2009 beslutade kommunstyrelsens planutskott att godkänna planprogrammets alternativ A som underlag för fortsatt detaljplanearbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation	Planområdet är obebyggt och utgörs av naturmark med blandad och relativt gles vegetation av barrträd med inslag av lövträd. Högre upp i terrängen är det barrskog, bestående av främst tall som är ca 40-60 år. Markvegetationen består av mossa, bärris och ljung samt glest buskskikt. Lägre ner är det något tätare vegetation med mer björk, asp och gran samt med enstaka inslag av ek. Även buskskikt förekommer med bl a. nypon och rönn samt slyuppslag med bl. a. björk och asp, så kallad triviallövskog.
Topografi	Området är något kuperat och sluttar neråt mot sydost. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 6 m.
Flora och fauna	Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken



och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

En skogsinventering är gjord för kommunen, se även *mark och vegetation* ovan.



Hällmark med främst tall i planområdets högsta del

Lokalklimat

Området sluttar mot öster, och skyddas mot vindar i väster och norr av naturreservatets skog och mindre höjder mot Mälaren.

Vatten

Markavrinning för planområdet sker idag till ett öppet dike som längre mot sydöst är kulverterat och senare ansluter till Sandviksdiket (med Mälaren som slutlig recipient). Sydvästra delen av planområdet avrinner mot Hummelmoravägen och ansluter längre nedströms till samma ledningssystem som resten av området.

Området ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. För området gäller skyddsföreskrifter som syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten. Skyddsföreskrifterna innebär bl.a. att brandfarliga vätskor som petroleumprodukter, hälso- och miljöfarliga ämnen som färger, kemikalier och tjärprodukter och kemiska bekämpningsmedel samt rengöringsmedel t.ex. avfettningsmedel och bil- och båtschampo inte får hanteras om det kan medföra risk för vattenförorening. Mark- och anläggningsarbeten får inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Se även rubrik Dagvatten på sida 10.

Geotekniska förhållanden

Marken består, enligt okulär besiktning, till största delen av blockig morän med berg i dagen. På de högre belägna delarna är jordmånen tunnare med större andel hällar och berg i dagen.

Markföroreningar

Inga kända källor som skulle kunna innebära markföroreningar finns.

Radon

Enligt undersökning gjord av AB Jacobsson och Widmark, 1997-03-07, beträffande markradonrisker, klassificeras marken som lågriskområde för radon. Dock finns anledning att även i dylika områden beakta tätheten mot mark för att undvika onödigt höga radonhalter i boendemiljön. Radonförekomst undersöks i samband med nybyggnation, alternativt utförs grunden radonsäkert. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

**Fornlämningar och byggnadsminnen**

Viksjö i allmänhet är en förhistorisk etablering och vid flera tillfällen har exploateringsgrävningar skett. Inom planområdet finns ett par större stenar med mindre stenansamlingar omkring. Det kan vara naturbildningar, men enligt utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningen, påminner de om några av de gravar som grävdes ut vid Herresta 2006. Länsstyrelsen har under våren 2010 besiktiga området och kommit fram till att det inte rör sig om fornlämningar. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden**Bostäder***Närliggande bebyggelse*

Den närmast angränsande bebyggelsen söderut, är flerfamiljshus av radhuskaraktär, huvudsakligen i två våningar.

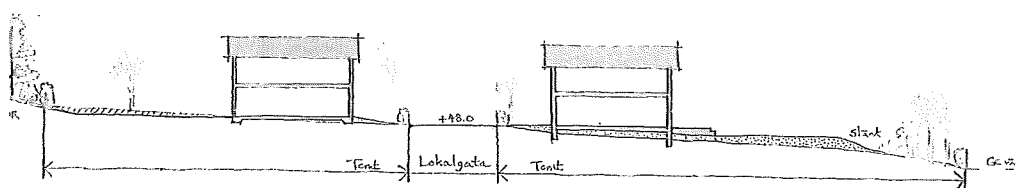
Planerad bebyggelse

Planen ger utrymme för 10 tomter, om minst 700 m², för tvåvånings-, friliggande bostadsbebyggelse. Vid eventuell suterrängvåning ska denna räknas in i våningsantalet.

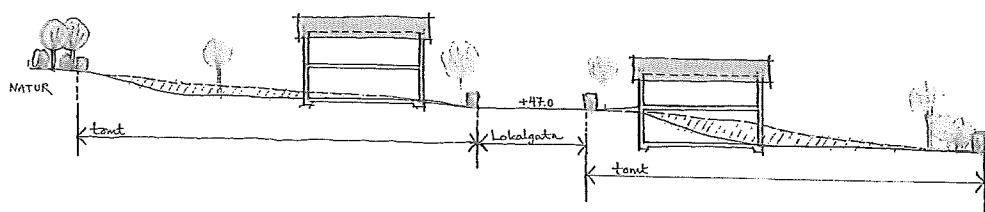
Tomterna är tänkta att säljas styckvis och bestämmelserna är utformade för att ge lämpliga ramar för de enskilda tomterna samt viss hänsyn till den sammanlagda bostadsmiljön.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m². Största tillåtna byggnadsarea för garage/uthus är 30m². Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 m från tomtgräns. Garage/uthus får inte placeras närmare än 2 m från tomtgräns alternativt får de sammanbyggas i tomtgräns med grannes medgivande. Garage/uthus ska dock placeras minst 6 meter från gata.

Principsektion genom tomterna närmast Hummelmoravägen



Principsektion genom tomterna längst österut



Höjdförutsättningarna i området ger relativt goda förutsättningar för att ansluta husen i nivå med gata. Tomternas djup ger möjlighet att antingen fylla upp eller schakta bort och avsluta tomterna med inte alltför höga slänter för att erhålla plana tomtplatser i anslutning till huset. De tomter som ligger längst österut, på lokalgatans södra sida, kan med fördel bebyggas med suterränghus för att undvika alltför höga slänter mot gång- och cykelbanan.



Övrig bebyggelse

Närliggande

Norr om området ligger Sandviksskolan, som är en grundskola med förskola och skola upp till årskurs 6. Skola och förskola består av tvåvåningsbebyggelse med relativt stora utomhusytor.

Ett gruppboende ligger söder om området bestående av tvåvåningsbebyggelse med parkering på norra sidan i direkt anslutning till planområdet.

Planerad

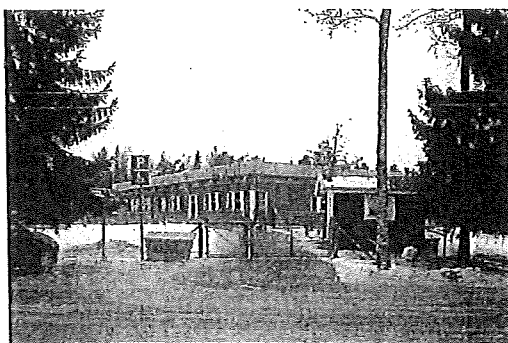
Inom planområdet vid lokalgatans infart, finns ett E-område för transformatorstation inlagt. Marken närmast gata får ej bebyggas för att undvika siktproblem mot cykelbanan. Även plangränsen tar hänsyn till detta.



Radhusbebyggelse sydost om planområdet.

Bebyggelsens närmiljö

Området närmast Hummelmoravägen lämnas som naturmark, ca 8 m brett, en avvägning mellan bevarad känsla av natur intill reservatet, längs Hummelmoravägen, och ändå genomsiktighet för bostadsbebyggelsen. Avståndet är även detsamma som för planlagt område söderut.



Del av Sandviksskolan norr om området, samt del av gruppboendet söder om planområdet.



Offentlig och kommersiell service

Viksjo centrum ligger ca 1,5 km från planområdet. I Viksjo centrum finns bl a livsmedelsbutik, postservice, apotek, vårdcentral och bibliotek. I omedelbar anslutning norrut till planområdet, finns Sandviksskolan med förskola och skola upp till årskurs 6.

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Järfälla kommun.



Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Planförslaget ger möjlighet för ett tillgänglighetsanpassat byggande, se även *bostäder* ovan.

Byggnadskultur och gestaltning

För att få en lugnare anslutning mot naturmarken och gång- cykelbana, ligger ett 4 meter brett prickmarksområde på tomtmark närmast allmän platsmark (undantaget lokalgatan). På så sätt minskas även risken för större sprängningar i direkt anslutning till hällmarken i norr. Allmänt ska byggnationen utföras så att schaktning och sprängning minimeras.

Stadsbild och kulturmiljö

Hela Viksjö är ett typiskt exempel på det tidiga 1960-talets planering med hög exploatering inne i kvarteren och sparade större grönparter/naturmark mellan dessa. Viksjö består till största del av rad- och grupphus, uppförda med statliga lån, vilket begränsade bland annat byggnadsytorna och gav en relativt homogen stadsbild. Skulpturvägen med de angränsade vägarna Staty- och Reliefvägen var det enda område som byggdes utan statliga lån, vilket innebar både större hus och en viss variation i utformningen. Samtidigt uppfördes husen av samma byggherre, vilket har gett området en sammanhållen prägel men med individuella detaljer.

Krokivägen är det första området i Viksjö med tomter för individuellt byggda villor, vilket även aktuell plan har som förutsättning.

Bestämmelserna i planen avser att ge förutsättningar för en sammanhållen bebyggelse, som har utrymme för variationer och individuella lösningar. För att ge en gestaltningsmässigt sammanhållen grupp finns planbestämmelse om att taken ska utföras i tegelröd kulör. Detta ger ett sammanhållande uttryck även om variationerna i övrigt kan vara tämligen stora. Vidare är takvinkel för huvudbyggnad begränsad till att ligga mellan 18 och 38 grader, dels för att ytterligare homogenisera helhetskaraktären och dels för att bättre anknyta till omkringliggande byggnadskultur. För garage/uthus är maximal takvinkel 30 grader. Garage/uthus får ej sammanbyggas med huvudbyggnad för att undvika alltför stora sammanbyggda volymer.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Utrymme för småbarnslek finns i områdets närhet. Närmaste större lekplats finns vid Tubvägen, nära Högbyskolan på ca 2-2,5 km avstånd. I området finns en fin hällmark med tall som idag utgör ett lättillgängligt närnaturområde för förskolans och skolans lek. Hällmarken planläggs även fortsättningsvis som natur och fortsätter att vara tillgänglig för lek för alla.



Befintlig lekplats direkt öster om planområdet

Läget intill Görvälns naturreservat innebär mycket goda möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Planområdet är i översiktsplanen definierat som närnatur/närpark och utgör idag en av flera kilar i grönstrukturen mellan Viksjös bebyggelse och naturreservatet, en del av ett grönt stråk som sträcker sig från Viksjö. I och med planläggningen som naturmark i norr, samt planbestämmelse för den befintliga gång- och cykelbanan som gång- och cykeltrafik, finns den gröna korridoren kvar som entré till naturreservatet, från andra delar av Viksjö.

Gång- och cykelbanan längs planområdets södra gräns ligger kvar men karaktären ändras i och med att det kommer att ligga bebyggelse på båda sidor. Som helhet gäller det dock för en relativt kort sträcka.



Entrén mot naturreservatet i planområdets norra hörn.

Gator och trafik

Biltrafik

Trafikräkning har visat att det går ca 1600 fordon per årsvardagsmedeldygn på Hummelmoravägen vid Penselgränd. Andelen tung trafik är 10 %. Detta är relativt små trafikmängder och hastigheten är begränsad till 30 km/tim förbi planområdet vardagar kl. 7-18. Övrig tid är tillåten hastighet 50 km/tim. Tillskottet av bostäder i planområdet bedöms inte tillföra någon betydande trafikökning. Trafikmängderna som tillkommer bedöms därför inte ha betydande påverkan på omgivningen. Den nya miljön ska ha trafiksäkra lösningar. Den kommunala gatan ska även förse med gatubelysning.

Planförslaget fungerar ur trafiksäkerhetssynpunkt med hänsyn till avstånd till närliggande korsningar och busshållplatser.



Cykelvägen längs Hummelmoravägen som avgränsar planområdet i väster, ungefär där lokalgatans infart planeras

Gång- och cykeltrafik

Området omges av asfalterade och belysta gång- och cykelstråk som går genom bostadsområdena i Viksjö och ansluter mot naturreservatet, vilket är viktiga förbindelselänkar. Bebyggelseförslaget utformas så att gång- och cykelvägarnas nuvarande dragningar inte påverkas.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska tillgodoses inom kvartersmark. Planen anger att uppställningsplats för två bilar ska finnas på tomten.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär en exploatering i ett läge med god kollektivtrafikförsörjning. Området trafikeras av linje 553 mellan Barkarby och Jakobsbergs pendeltågsstationer och busshållplats finns alldeles intill planområdet på Hummelmoravägen. Befintliga gång- och cykelförbindelser, mellan bebyggelse och kollektivtrafikens hållplatser, fungerar väl.

Störningar**Buller**

De uppmätta trafikmängderna på Hummelmoravägen föranleder inga särskilda hänsyn till buller.

Risker

Inga befintliga farliga verksamheter finns för närvarande inom och i planområdets närhet.

Inga transportvägar för farligt gods finns för närvarande inom och i planområdets närhet.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Kommunala ledningar för spillvatten och vatten finns norr respektive öster om området. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kan anslutas till ledningsnätet. De enskilda fastigheterna ansluts till kommunal ledning i lokalgatan som sedan ansluts till befintligt ledningsnät i punkt nordöst om området. Där avlopp inte kan anslutas med självfall till ledningen ansvarar fastighetsägare för pumpning.

Relativt djup schakt i berg krävs för ledningen.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor får inte avledas direkt till dike eller allmän ledning. Flödet ska fördröjas inom varje fastighet genom t.ex. översilning på gräs-/grusyta eller perkolation, jordarten torde ge bra förutsättningar för infiltration. Tomterna på södra sidan av gatan har naturligt avrinning mot cykelbanan i söder och ett öppet skåldike som leds mot det öppna diket i öster kan vara lämpligt.

Dagvattenledning kan läggas i lokalgata som kan ledas mot befintlig ledning i norr eller mot öppet dike öster om planområdet. Lokalgatan kan anläggas med öppna, grunda skåldiken. En sådan lösning fungerar både infiltrerande och fördröjande. Dikena avleds de första 50 metrarna av lokalgatan mot Hummelmoravägen, medan den östra delen avleds mot dike eller ledning i nordöst.

Dagvattenhanteringen ska som helhet hanteras med omsorg och tanke på Mälarens vattenkvalitet.



Öppet dike öster om planområdet, recipient Mälaren.

Värme

Viksjöes småhusområden är till stor del uppvärmda med el. I översiktsplanen anges vikten av att kommunen skall verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer eftersträvas.

Så miljövänliga uppvärmningssystem som möjligt rekommenderas i planområdet, gärna med alternativa energiformer. Direktverkande el bör ej användas för uppvärmning, med undantag för passivhus vilket förordas. Flexibla lösningar, t.ex. vattenburet system som kan anpassas till skilda energislag, förespråkas. Enskild uppvärmning med fastbränsleeldning rekommenderas ej. Områdets läge föranleder dock ej förbud mot vedeldning. Om vedpanna installeras bör vattenackumulator finnas (för att minska luftföroreningar i rökgaserna) liksom för elpanna (för att kunna utnyttja lågprisel nattetid).

El

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Ett E-område upprättas vid infarten till området för transformator med rekommenderade fysiska förutsättningar för att möjliggöra anläggning och underhåll. Elledning ligger längs Hummelmoravägens västra sida.



- Tele** Teleledning ligger längs Hummelmoravägens östra sida.
- Restprodukter/
avfall** Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning (avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar samt avfallsplan). Närmaste återvinningsstation finns vid Viksjö centrum. Görvälns återvinningscentral finns på ca 4,5 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.
Vändplan dimensioneras för en vändande sopbil.

MILJÖBEDÖMNING

- Ställningstagande** Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s.k. behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälso-skyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s.k. avgränsad miljökonsekvensbeskrivning. Järfälla kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

INVERKAN PÅ MILJÖN

- Miljö kvalitetsnormer** Begreppet miljö kvalitetsnormer infördes 1999 i Sverige, och dessa revideras med jämna mellanrum. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, partiklar (PM10), bensen och kolmonoxid, och beräknas snart införas även för mindre partiklar (PM2,5). I Järfälla överstigs miljö kvalitetsnormerna för dessa ämnen i dagsläget inte, baserat på tillgängligt data. De luftföroreningsproblem som finns är främst relaterade till kvävedioxid och partiklar från trafiken på de större lederna genom kommunen, där nivåerna kan ligga nära dygnsnormen för PM10. Det är miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) som oftast överskrids i tätbebyggt område p.g.a. att trafiken är en viktig källa. Planförslaget innebär dock inte att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattendelegationen har därför 2009-12-16 fastställt miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska i normalfall uppnås till år 2015 med möjlighet till tidsfrist till 2021. Inom Järfälla kommun beslutades om kvalitetskrav för Mälarens bassänger Görväl och Galten samt Bällstaån. Alla tre vattenförekomster bedöms ha god kemisk ytvattenstatus år 2009 vilken ska behållas. Den ekologiska statusen år 2009 för Mälaren-Görväl bedöms som god medan Mälaren-Galten bedöms ha måttlig status och Bällstaån dålig ekologisk status. Samtliga ska nå god ekologisk status men Bällstaån och Mälaren-Galten har fått tidsfrist till år 2021.



Planområdets dagvatten avvattnas till bassängen Mälaren-Görväln. Eftersom både den ekologiska och den kemiska statusen idag bedöms som god innebär detta att dagvatten från planområdet inte får försämra nuvarande status. Med föreslagna åtgärder som infiltration och fördröjning bedöms miljö kvalitetsnormen kunna uppfyllas.

Vatten

Planförslaget innebär 10 nya hushåll vilket ökar belastningen något på vatten- och avloppssystem.

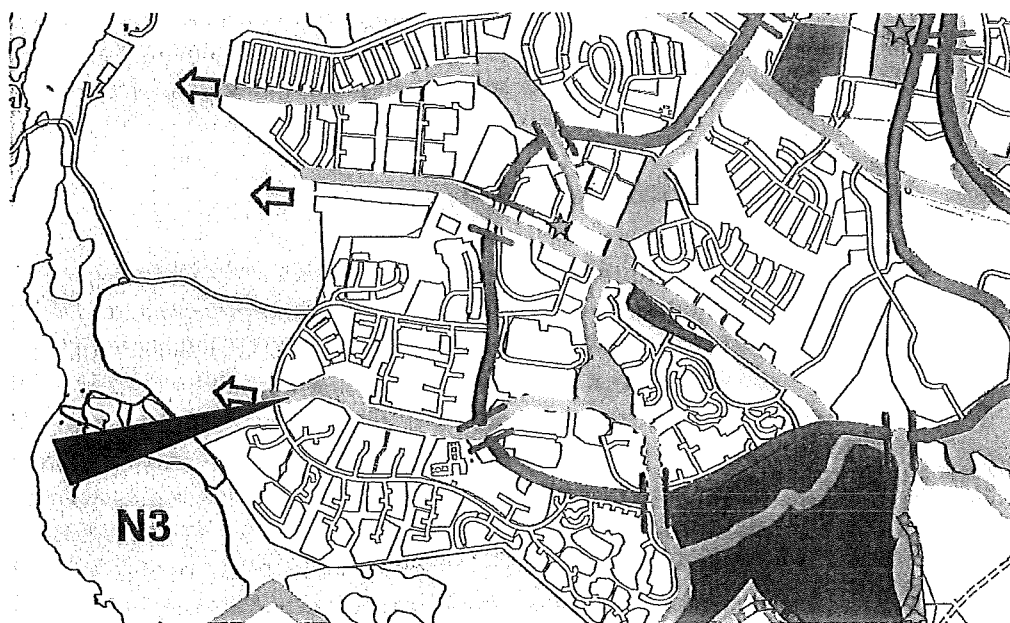
Dagvatten

Planförslaget medför en utökning av hårdgjorda ytor med hustak, parkeringsytor och gatumark. Sammantaget med nedtagning av skog, som blir följden av exploatering på skogsmark, ökas belastningen på dagvattensystemet. Goda förutsättningar bör dock finnas för infiltration och möjlighet för fördröjning finns i anslutning till planområdet, med öppna dikessystem.

Biologisk mångfald

Planområdet utgör en del i kommunens grönstruktur och är en grön kil mellan bebyggelse och naturreservat. Bebyggelseförslaget medför att kilen delvis byggs igen. Området är även en del i en längre förbindelselänk som kan fungera som ekologisk spridningskorridor, denna blir smalare men bryts ej.

Grönstrukturillustration från Översiktsplanen (planområdet vid svarta spetsen)

**Befolkning**

Planen bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Planen möjliggör endast bostadsbebyggelse och ger inte förutsättningar för verksamheter upptagna i MKB-förordningens (1998:905) bilaga 1 och 3.

Planområdet är ett grönt stråk som folk rör sig igenom och utgör också närnatur för boende och ett område där barn från förskolan och skolan kan vistas. Detta område minskar men delar av naturmarken kommer att finnas kvar och kan fortsätta fungera som närnatur.

Naturresurser

Bostadskvarter anläggs på skogsmark, med vegetation av kategorin triviallövskog, varav majoriteten troligen kommer att avverkas inför byggnation. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k.

ESKO-område).

Transporterna i närområdet ökar något. Området saknar fjärrvärme. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

ÖVRIGT

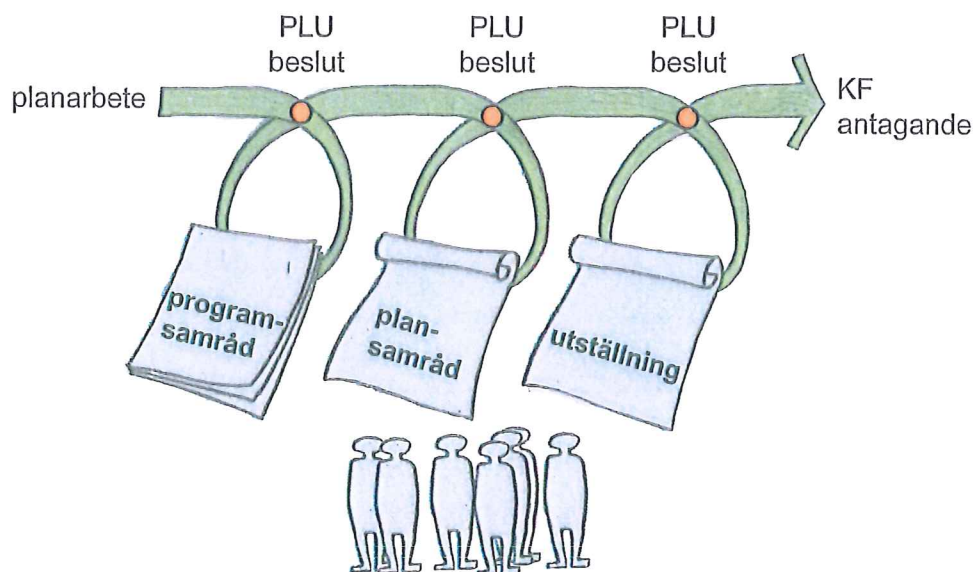
Genomförande

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

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör kommunledningskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.

Planprocessen



Tidplan

Programsamråd:	25 maj – 22 juni 2009
Detaljplan, samråd:	1: a kvartalet 2010
Detaljplan, utställning:	2: a kvartalet 2010
Antagen detaljplan:	3: e kvartalet 2010
Preliminär byggstart:	2011

Medverkande tjänstemän

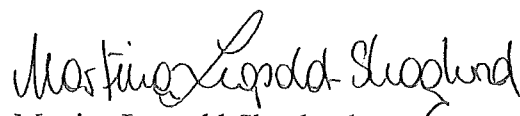
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Gabrielsson, Anna Sunden, Anders Lundqvist	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Per Skyllberg	miljöplanering
- Niklas Nyström	bygglov
- Heléne Lenman	lantmäterifrågor
- Sara Golkar	mark- och exploatering



Övriga medverkande Planen har tagits fram i samarbete med Tengbom A5 i Uppsala.


Madeleine Lundbäck
Planchef


Martina Leopold-Skoglund
Planarkitekt



Dnr 2009/36 - 82

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

PENSELGRÄND

del av fastigheterna Viksjö 3:574 och 6:368 i Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.
Programsamråd: 25 maj - 22 juni 2009
Samråd: 18 januari – 15 februari 2010
Utställning: 2: a kvartalet 2010
Antagande: 3: e kvartalet 2010
Preliminär byggstart 2011
När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning genomföras.

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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark (lokalgata, gc-väg, naturmark). Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder på tomtmark inklusive pumpning av avlopp som inte kan anslutas med självfall till kommunal ledning i lokalgatan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet, Viksjö 3:574 och 6:368.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Detaljplanen möjliggör att 10 nya fastigheter för bostäder kommer att kunna styckas av från Viksjö 3:574 och 6:368. Kommunen avser sälja de nybildade bostadsfastigheterna genom fastighetsmäklare.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2010-11-16

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 29 oktober 2010

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Quirica Gust

**EKONOMISKA FRÅGOR**

- Planekonomi** Kommunen bygger och bekostar nybyggnad och ombyggnad av allmänna vägar, utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnätet samt övriga åtgärder på allmän plats. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar och fastighetsbildning m.m. täcks med intäkter från markförsäljning.
- Gatukostnader och anslutningskostnader för övrig infrastruktur** Någon gatukostnadsutredning kommer inte att göras. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät tas ut enligt kommunens gällande taxa. El- och telenäten kommer att byggas ut av respektive ledningsägare och anslutningsavgifter tas ut för respektive ansluten fastighet.
- Drift-, underhålls- och kapital-kostnader** Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.
- Detaljplan** Framtagandet av detaljplanen finansieras av Järfälla kommun. Kostnaden för detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

- Utredningar** Geoteknisk undersökning har inte bedömts vara nödvändig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.
- Vattenskydds-område, dagvatten** Området ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. För området gäller skyddsföreskrifter som syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten. Skyddsföreskrifterna innebär bl.a. att brandfarliga vätskor som petroleumprodukter, hälso- och miljöfarliga ämnen som färger, kemikalier och tjärprodukter och kemiska bekämpningsmedel samt rengöringsmedel t.ex. avfettningsmedel och bil- och båtshampo inte får hanteras om det kan medföra risk för vattenförorening. Mark- och anläggningsarbeten får inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Därför ska vid byggnation och anläggningsarbeten följande försiktighetsåtgärder tas. Länshållningsvatten kan efter lokal rening och beroende på föroreningsinnehåll antingen infiltreras i mark, avledas till en recipient eller till reningsverk. Entreprenören skall upprätta och lämna in en beskrivning av miljöpåverkan från det avloppsvatten som ska avledas från platsen. Kommunen gör sedan en bedömning av vart vattnet bör avledas. Vatten som tillförs dagvattenledning, mark- eller vattenområde skall behandlas i slamavskiljare och oljeavskiljare. Omfattningen på provtagningen avgörs i samråd med kommunen. Oljeavskiljaren ska klara 5 mg/l, slamavskiljningen skall vara så effektiv att halten suspenderad substans i vattnet från anläggningen inte överstiger 300 mg/l.

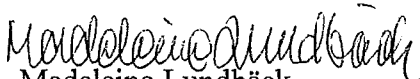


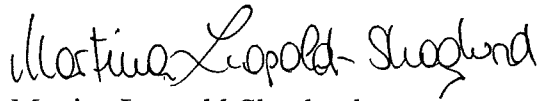
Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| - Sara Golar | mark- och exploatering |
| - Heléne Lenman | lantmäteri frågor |
| - Anders Lundqvist | va-frågor |

Övriga medverkande Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Tengbom A5 i Uppsala.


Madeleine Lundbäck
Planchef


Martina Leopold-Skoglund
Planarkitekt

Inför utställning av detaljplan för Penselgränd, del av fastigheterna Viksjö 3:574 och Viksjö 6:368 i Järfälla kommun, Stockholms län.

Rum	Fastighet	Ägare, adress
<u>Avd A:1. Fastigheter helt eller delvis inom detaljplaneområdet.</u>		
1	Viksjö 3:574	Järfälla Kommun 177 80 JÄRFÄLLA
2	Viksjö 6:368	se rum 1
<u>Avd A:2. Fastigheter angränsande detaljplaneområdet.</u>		
3	Viksjö 3:1	se rum 1
4	Viksjö 3:576	Järfällabygdens Hus AB Box 197 177 24 JÄRFÄLLA
5	Viksjö 6:369	se rum 1

Rum	Fastighet	Ägare, adress
-----	-----------	---------------

Avd B:1. Samfälligheter helt eller delvis inom detaljplaneområdet.

Inga

Avd B:2. Samfälligheter angränsande detaljplaneområdet.

Inga

Avd C. Servitut och andra särskilda rättigheter inom detaljplaneområdet.

6	Viksjö 3:574	Officialservitut Ändamål: Kraftledning Akt: 01-IM5-58/762.1 Förmånstagare: saknas Belastade: se rum 1 och 2 m.fl
---	--------------	--

7	Viksjö 6:368	Ledningsrätt Ändamål: Starkström Akt: 0125-91/39.2 Förmånstagare: Vattenfall AB Adress: 162 87 Stockholm Belastade: se rum 2 m.fl
---	--------------	--

Avd D.

Samtliga i förteckningen upptagna fastigheter är belägna inom Järfälla kommuns registerområde och ägaruppgifterna är hämtade ur Lantmäteriets fastighetsdataregister med aktualitetsdatum 2010-03-31

Järfälla den 1 april 2010



Kent Färdig
Lantmäteringenjör

Järfälla Kommun
177 80 Järfälla

Järfällabygdens Hus Ab
Box 197
177 24 Järfälla

Järfälla Kommun
Box 2218
103 15 Stockholm

(w)