

Detaljplan för del av **FLINTVÄGEN**

fastigheten Skälby 3:818 & 3:819



Planbeskrivning

D 20-10-05

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2020-11-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2020-11-04

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Tidigare ställningstaganden.....	4

2. Befintliga förhållanden

Natur och rekreation	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Bebyggelse	7
Landskapsbild	7
Kultuhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	8
Störningar och risker.....	9

3. Planförslag

4. Konsekvenser

Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Barnkonsekvenser	14

5. Genomförande

Organisatoriska frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor och utförande	15
Genomförandetid	15
Fastighetsrättsliga frågor	16

6. Medverkande

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2019. 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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Beräkningar av erforderlig magasinsvolym, 2020-08-12

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819 samt att pröva om det är lämpligt att uppföra ett enbostadshus på respektive styckningslott.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är begränsat till fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819 som ligger vid Flintvägen 13 respektive 15 i Skälby. Den totala arealen för planområdet är 3706 kvm. Villakvarteret ligger mellan Skälbyvägen i söder och Skälbyskolan i norr.



Planområdet ligger i Skälby.

Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.



Riksintressen

Regional utvecklingsplan RUFS

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
30/104 SBD	Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Björkeby 1, Skälby 3:1, m. fl.	1944-05-13
Kst 2007/587	Vårdkasevägen 18, fastigheten Skälby 3:822.	2009-06-01
Kst 2010/298	Vårdkasevägen 20, fastigheten Skälby 3:823	2011-11-15
	Förslag till styckningsplan för del av 2 MTL. Skälby samt Stora Björkeby	1927-04-12
P11/06 Sy	Flintvägen 17, fastigheten Skälby 3:817	2007-03-12

Den nu gällande detaljplanen är från 1944 och tillåter friliggande egnahem på stora fastigheter (minst 1000 kvm). Byggnaderna ska placeras ca 6 meter från vägen för att ge plats åt förgårdsmark och framför allt en stor baksida. Detaljplanen tillåter att max en tiondel av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar och ej till en större höjd än 7,5 meter. Vidare regleras taklutningen till max 30 grader och att högst ett kök per huvudbyggnad får inredas.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-07 § 155 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet. I linje med *Strategi för prioritering - Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (beslutad i KS 2018-05-28) har fastighetsägarna gått ihop och tillsammans initierat och ansökt om planuppdrag.



Bild över planområdet. På bilden syns att majoriteten av de omkringliggande fastigheterna har avstyckats.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av vegetation. Bostadshusen står mitt på respektive tomt vilket ger plats åt vegetation framför och bakom husen. Framsidorna består av en gräsmatta med enstaka träd och buskar och marken lutar svagt ner mot Flintvägen. På baksidan finns en höjd bevuxen med äldre tallar, granar och lövträd. De hårdgjorda ytorna består av huvudbyggnad, garage samt utfartsväg.

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreationsvärden inom planområdet. Däremot inom närområdet, bestående av tre lekparkar och en skolgård med flera ytor för spontanidrott och lek. Det finns även två konstgräsplaner, en 11- och 7-mannaplan ca 400 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består mestadels av lera och silt, den västra delen av planområdet består av berg.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns en viss erosions- och sättningsrisk på större delen av fastigheterna då de består av lera och silt.

Grundvatten

Grundvattnets sårbarhet för föroreningar bedöms vara medelhög.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Risk för markradon antas vara måttlig till hög.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljökvalitetsnormer (MKN). 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 överskrider 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 (VISS, 2019). Planförslaget möjliggör ny bebyggelse som högst får uppta en fjärdedel av tomtens storlek. Det innebär att det finns goda förutsättningar för lokal infiltration av vatten.

Översvämning

Enligt Järfälla kommuns översiktliga översvämningsskartering (se bild på sida 13) kan den östra delen av fastigheten 3:818 drabbas av översvämningar vid ett klimatanpassat hundraårsregn. Även en liten del av den östligaste delen av fastighet 3:819 kan drabbas.

Bebyggelse

På vardera fastighet står ett bostadshus och ett garage. På fastigheten Skälby 3:818 är huvudbyggnaden 199 kvm och garaget, som även är ett skyddsrum, är 72 kvm. På Skälby 3:819 är huvudbyggnaden 123 kvm och garaget 41 kvm.

Landskapsbild

Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun. Skälby finns dokumenterat sedan 1500-talet. Dock talar omgivande fornlämningar för att byn redan var byggd under förhistorisk tid. På 1500-talet var Skälby en by med två gårdar. Det var företaget AB Hem på Landet som köpte stora delar av Skälby Gårds ägor 1921 och som ville skapa ett egnahemsområde. Företaget hade viss anknytning till Svenska Kyrkan och ville skapa hygieniska och socialt föredömliga arbetarbostäder till ett rimligt pris. Genom åren har Stockholm växt och Skälby ligger inte längre i ett perifert läge ute på landet. Sedan AB Hem på Landet förvandlade området till ett egnahemsområde där naturen utgjorde en stor del av området har fastigheter styckats och som följd har fler bostäder tillkommit och mer ytor hårdgjorts. Skälby har idag fortfarande en grön karaktär även om mycket grönska har försvunnit sedan 1900-talets mitt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger intill Skälbyskolan som är en grundskola samt Skälby förskola. Det finns en mataffär och postombud ca 200 meter söder om planområdet vid Skälbyvägen.

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. Inom närområdet finns ett flertal fornlämningar.

Kulturlandskap

Planområdet ligger ca 400 meter från Skälby gård. Som gårdsnamn har Skälby gård funnits sedan 1500-talet. Då var Skälby en by med två gårdar.

Genom Skälby gick tidigare Spånga-Lövsta järnväg som togs i bruk för godstrafik 1888 för att kunna transportera sopor till Lövsta. Soptågen hade ljusgråa vagnar och kallades i folkmun för silverpilen. Banan hade persontrafik under början av 1900-talet mellan Spånga station och Hässelby villastad som även stannade i Skälby. 1956 upphörde persontrafiken sedan tunnelbanan till Hässelby hade öppnats.

Gator och trafik

Gatunätet i området är oregelbundet och gatorna är smala och saknar oftast trottoar. Flintvägen är ungefär 4,5 meter bred och därmed finns det inget utrymme för kantstensparkering. Flintvägen saknar trottoar. På ena sidan av gatan finns det ett dike för att ta hand om dagvatten, dock finns det inte dike längs med hela gatans sträckning. Flintvägen ansluter till Skälbyvägen i söder och Fornvägen i norr. Fornvägen är en smal lokalgata som är ca 5,5 meter bred och av samma karaktär som Flintvägen. Skälbyvägen är områdets huvudled som går genom Skälby och Barkarby. Längs med Skälbyvägen finns det busstrafik samt gång- och cykelbana. Två busslinjer trafikerar vägen: nr 541 som går mellan Jakobsberg station och Vällingby och nr 518 som går mellan Vällingby och Kista. Båda linjerna går minst fyra gånger i timmen i rusningstrafik. Den närmaste busshållplatsen är Skillingvägen som ligger ca 200 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i närområdet.

El

Allmänna elledningar är utbyggda i området.

Bredband

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Farligt gods

Planområdet är inte i närheten av primära eller sekundära transportleder för farligt gods.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Planområdet har varit skogligt fram till det blev bebyggt med bostadshus. Tidigare låg det ett litet tryckeri på grannfastigheten söder om planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att avstyckning av respektive fastighet möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan byggas på respektive styckningslott. De nya enbostadshusen möjliggörs bakom den befintliga bebyggelsen. Västra planområdet, speciellt Skälby 3:819, är kuperat vilket gör suterränghus lämpligt eftersom det är enklare att uppfylla tillgänglighetskraven mellan entré och parkering med denna typ av hus. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 900 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

Fastighetsägarna avser att avstycka så att de befintliga uppfarterna blir skaftvägar för styckningslotterna. Rivning av garaget på Skälby 3:819 är en förutsättning för att den befintliga uppfarten ska kunna utnyttjas av styckningslotten. I planförslaget har ytan där garaget ligger reglerats med korsmark, det vill säga mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. På så sätt kan garaget vara kvar om en ny skaftväg anläggs längs med den södra fastighetsgränsen.

På 3:818 finns ett garage som även är ett skyddsrum. Tillstånd från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) krävs för att riva skyddsrummet.

Höjd

Nockhöjderna är satta så att husen inte kan uppföras till en högre nockhöjd än 8 meter. På den västra delen av fastigheten 3:819, där marken lutar, möjliggörs ett suterränghus. För skyddsrummet får nockhöjden ej överstiga 5,5 meter. Genom markhöjdpunkter säkerställs den omkringliggande markens kupering. Markhöjdpunkterna syftar även till att se till att en våning behöver byggas i suterräng. Markhöjdpunkterna gäller vid plustecknet. En bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv syftar till att säkerställa att det är max 8 meter mellan golv och nock. Det finns även en bestämmelse som reglerar tillåtet intervall angivet i grader för takvinkel. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att max två våningar kan byggas. Takvinkel behöver endast vara mellan angivet intervall om nockhöjden över nollplanet motsvarar 7 meter eller mer.

Byggrätt

Byggrätten för respektive fastighet regleras på olika sätt därför att förutsättningarna skiljer sig mellan dem. På Skälby 3:819 regleras bebyggelsen med bestämmelsen att största byggnadsarea får vara 160 kvm. Byggrätten är satt så att ca 25% av den minsta fastighetsarean kan bebyggas, bygglovsbefriade åtgärder inräknat.

På Skälby 3:818 regleras byggnadsarean till 15% av fastighetsstorleken. Dock får byggnadsarean ej överstiga 200 kvm. Anledningen till att byggrätten anges i procent är att den befintliga bebyggelsen ska vara planenlig. För att skyddsrummet ska vara planenligt tillåts skyddsrum inom en begränsad yta, byggnadsarean regleras ej.

Bebyggelsens placering

De befintliga huvudbyggnaderna kan komma att ligga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns om fastigheterna avstyckas. På fastigheten Skälby 3:819 regleras huvudbyggnadernas placering och avståndet till fastighetsgräns genom prickmark och korsmark. På fastigheten Skälby 3:818 ligger huvudbyggnaden mitt på fastigheten. Därför

kan inte korsmark användas för att reglera avstånd mellan styckningslottens huvudbyggnad och stamfastighetens huvudbyggnad. Istället används bestämmelsen om att huvudbyggnader ska placeras med ett avstånd om minst 8 meter mellan sig. En bestämmelse som reglerar att endast friliggande enbostadshus får byggas har lagts till för att huvudbyggnader inte ska kunna sammanbyggas. På den östra delen av fastighet 3:818 har korsmark lagts för att det finns risk att ytan översvämmas vid skyfall. Det är därför inte lämpligt att placera ett permanentbostadshus på platsen då stora skador kan uppstå på det samt att bostadshuset kan orsaka skada då det tränger undan vatten till omkringliggande bebyggelse. Skyddsrummets placering regleras genom ett begränsat område med korsmark.

Det antal parkeringsplatser som ska anordnas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Förutsättningarna att omhänderta dagvatten inom planområdet skiljer sig mellan de två fastigheterna.

Marken inom Skälby 3:819 är sluttar markant i den västra delen där marken består av berg enligt SGU:s jordartskarta. I den östra delen är marken plan och består av lera enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupet varierar mellan 0 till 5 meter inom fastigheten enligt SGU:s jorddjupmodell.

Marken inom Skälby 3:818 är relativt plan och består av lera enligt SGU:s jordartskarta. Jorddjupet varierar mellan 1 till 5 meter inom fastigheten enligt SGU:s jorddjupmodell. Jorddjupet är minst i den västra delen av planområdet och som störst i den östra delen.

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 13 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 3,25 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 3 m³ per fastighet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. 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. De hårdgjorda markytorna kan delas upp i två delar: parkeringsytor och skaftvägar, där parkeringsytor finns på alla fastigheter inom planområdet. Skaftvägarna skapas vid avstyckningen och tillhör styckningslotterna. Dagvatten från parkeringsytor ska avledas på bred front till grönytor som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Efter styckning ska varje fastighet ha en grönyta om minst 15 kvm.

Dagvattnet från skaftvägar ska också avledas på bred front till en eller flera grönytor som ska vara placerade längs med delar av skaftvägen eller längs med hela skaftvägen för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Efter styckning ska styckningslotterna alltså

ha ytterligare en grönyta om minst 15 kvm. Bredden på denna grönyta som omhändertar dagvattnet från skaftvägen ska ej understiga 0,5 m för att grönytan ska kunna omhänderta dagvattnet.

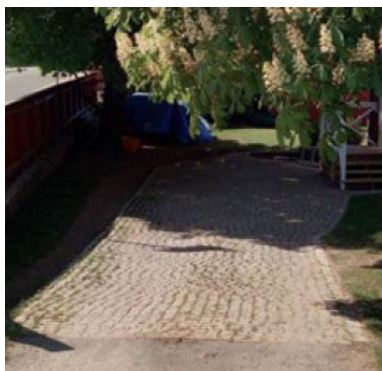
För att dagvattnet ska kunna avledas till grönytor bör kantsten undvikas. Grönytan bör anläggas åtminstone med en 0,2 m mäktighet och har en porositet på 30 %.

Dimensioneringen av grönytan är hämtad från en dagvattenutredning för en annan detaljplan¹ där infiltrationsmöjligheterna är liknande samt även parkeringstalet och därmed reningsbehovet.

Om kraven på avledning av dagvatten till grönytor inte är möjligt att genomföra, ska parkeringsytorna eller skaftvägarna istället anläggas med genomsläpplig markbeläggning så att vattnet kan renas, fördröjas och eventuellt infiltrera (se bildexempel nedan). Med denna dagvattenlösning kommer inte dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor att belasta recipienten.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan.

Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Ballstaån inte försämras.



Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

Skaftvägar

Det som kännetecknar en skaftväg är att det är en del av en fastighet som består av en långsmal remsa och vars enda syfte är att möjliggöra angöring till en fastighet (se gult område på bilden till höger). Remsan breddas oftast ut i ändan närmast gatan för att underlätta för svängande bilar.



Bilden illustrerar två fastigheter som har skaftväg.

1. Detaljplan för Ananasvägen, del av fastigheten Viksjö 9:1.

Skyfall

Det finns risk för översvämning vid ett klimatanpassat hundraårsregn i den östra delen av planområdet, dock endast där marken är obebyggd. Varken den befintliga bebyggelsen eller den framtida bebyggelsen bedöms vara i fara. Korsmark har lagts på ytor som riskeras att översvämmas vid skyfall på Skälby 3:818. På Skälby 3:819 finns det risk för översvämning på marken som ligger vid fastighetsgräns och som därför är prickmarkerad.

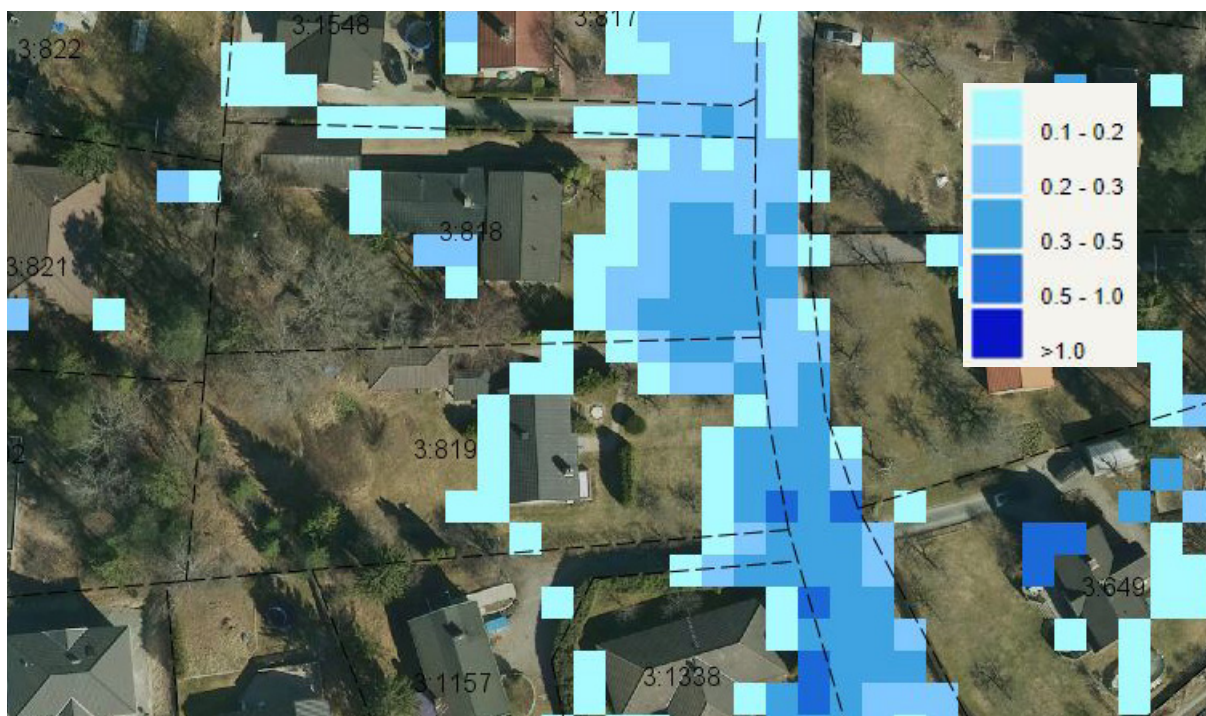


Bild på Järfälla kommuns skyfallskartering som visar översvämningsdjup i meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Vid avstyckning ska styckningslotterna anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

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

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

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.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren till Skälby 3:819. Fastighetsägaren till Skälby 3:819 bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till Skälby 3:819 ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

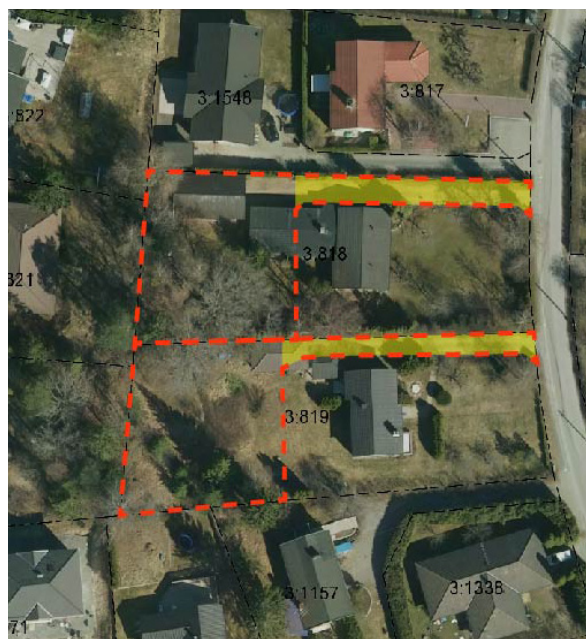
Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Skälby 3:818 och 3:819 på respektive fastighetsägares initiativ, vilket innebär att två nya fastigheter kan tillkomma i området. Bilderna nedanför visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning. Planförslaget innebär att de befintliga uppfarterna blir skaftvägar till styckningslotten. Denna lösning innebär att stamfastigheterna behöver ordna var sin angoringsplats om fastigheterna styckas.



Bild över planområdet. Norr om Skälby 3:818 och söder om Skälby 3:819 syns fastigheter som tidigare har avstyckats.



Bilden visar hur fastigheterna ser ut vid en avstyckning enligt den föreslagna fastighetsindelningen. De gula områdena markerar styckningslottenas skaftvägar.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt

Viktoria Losvans, miljöplanerare

Marie Sunna, VA-ingenjör

Simon Lövgren, VA-ingenjör

Olle Lagergren, bygglovshandläggare

Malin Danielsson

Planchef

Erik Blomquist

Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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