

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra styckning av fastigheten Björkliden 89:1 i tre tomter och uppförandet av nya friliggande småhus för permanentboende. Fastigheten är inte längre bullerstörd, sedan en bullerskärm uppförts utmed E 18.

PLANDATA

Fastigheten är belägen öster om E 18, i Björkliden, Kallhäll. Den ligger vid Bodaängsvägen. Fastighetens areal uppgår till 2297 m². Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan 1990-2010, antagen av kommunfullmäktige 1990, ingår fastigheten i område för bostäder med kompletteringsmöjligheter.

För fastigheten gäller byggnadsplan B 770824, som medger rätt att uppföra friliggande villor. Fastigheten får inte ges mindre areal än 1500 m², vilket betyder att den idag inte kan styckas. I sydväst gränsar fastigheten mot byggnadsplan B 630322.

Byggnadsnämnden beslutade 1997-04-03, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bodaängsvägen, fastigheten Björkliden 89:1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Fastigheten är svagt sluttande mot öster. Befintlig vegetation utgörs huvudsakligen av mindre planterade träd. Markbeskaffenheten bedöms med ledning av närliggande undersökningar i huvudsak utgöras av torrekorpelera och sand på berg och morän.

Bebyggelse, angöring och parkering

På fastigheten finns en äldre uthusbyggnad som inte ska bevaras. Planförslaget möjliggör uppförandet av tre nya friliggande småhus i en våning, med möjlighet att inreda vind. Minsta tomtstorlek är 700 m², varav 1/4 får bebyggas. Förtätningen sker på initiativ av markägaren. De blivande tomtarna angörs från Bodaängsvägen. På varje tomtplats ska utrymme för två bilupställningsplatser finnas.

Kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik

Vid Enköpingsvägen, ca 100 m från fastigheten, finns en kiosk. Livsmedelsbutik finns på ca 600 m avstånd. I Kallhälls centrum finns ett större utbud av kommersiell service. Där finns även pendeltågsstation. Bussförbindelse dit finns från Enköpingsvägen. Avstånd till närmaste förskola samt till närmaste låg- och mellanstadieskola är ca 600 m.

Kulturmiljö och gestaltning

Fastigheten är belägen i området Björkliden, även kallat Kallhälls villastad. Dit sökte sig de bolinderarbetare som ville bygga egna hus, eftersom bolaget inte ville sälja någon mark i Kallhäll. Tomter började styckas av 1912 och de bebyggdes med enkla trävillor.

Enligt "Järfälla kulturhistoriska miljöer" har området ett kulturhistoriskt värde, då det berättar om Bolinders starka grepp om Kallhäll och därför är en viktig del av företagets och samhällets historia. Bebyggelsen är idag mycket blandad med tidstypiska villor från alla decennier under 1900-talet. Områdets karaktär med mindre villor på lummiga trädgårdstomter är dock fortfarande tydlig.

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och de blivande tomternas läge vid infarten till området, är det önskvärt att de nya villorna i sin utformning knyter an till egna hemsbebyggelsen vad avser t ex proportioner och dimensioner, material och färg på fasad och tak samt takutformning.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns utbyggt i området. Ett u-område för vatten- och spillvattenledningar berör fastighetens sydvästra hörn och löper sedan parallellt med den västra tomtgränsen. Dagvattenledning finns i Bodaängsvägen. För de två nordligaste av de tre illustrerade byggnaderna kan det bli vissa svårigheter att ansluta till befintlig spillvattenledning med självfall. Dagvatten tas omhand lokalt på varje fastighet där så är möjligt. De blivande fastigheterna kan anslutas till befintliga ledningsnät för el och tele.

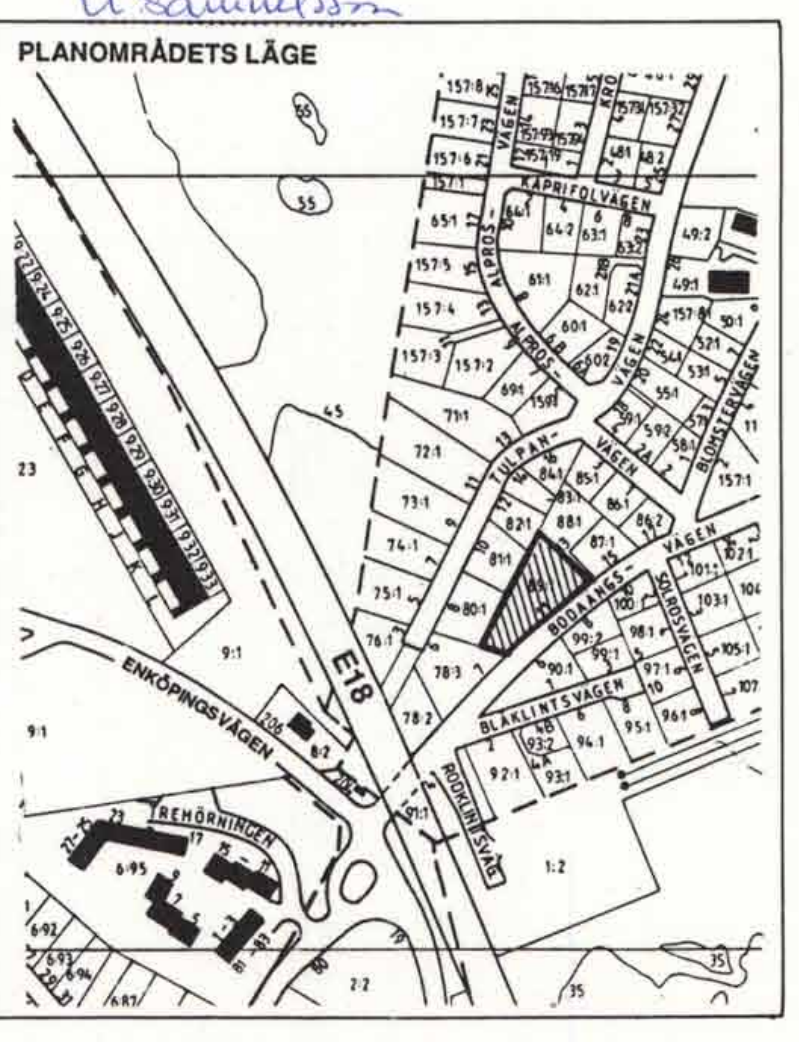
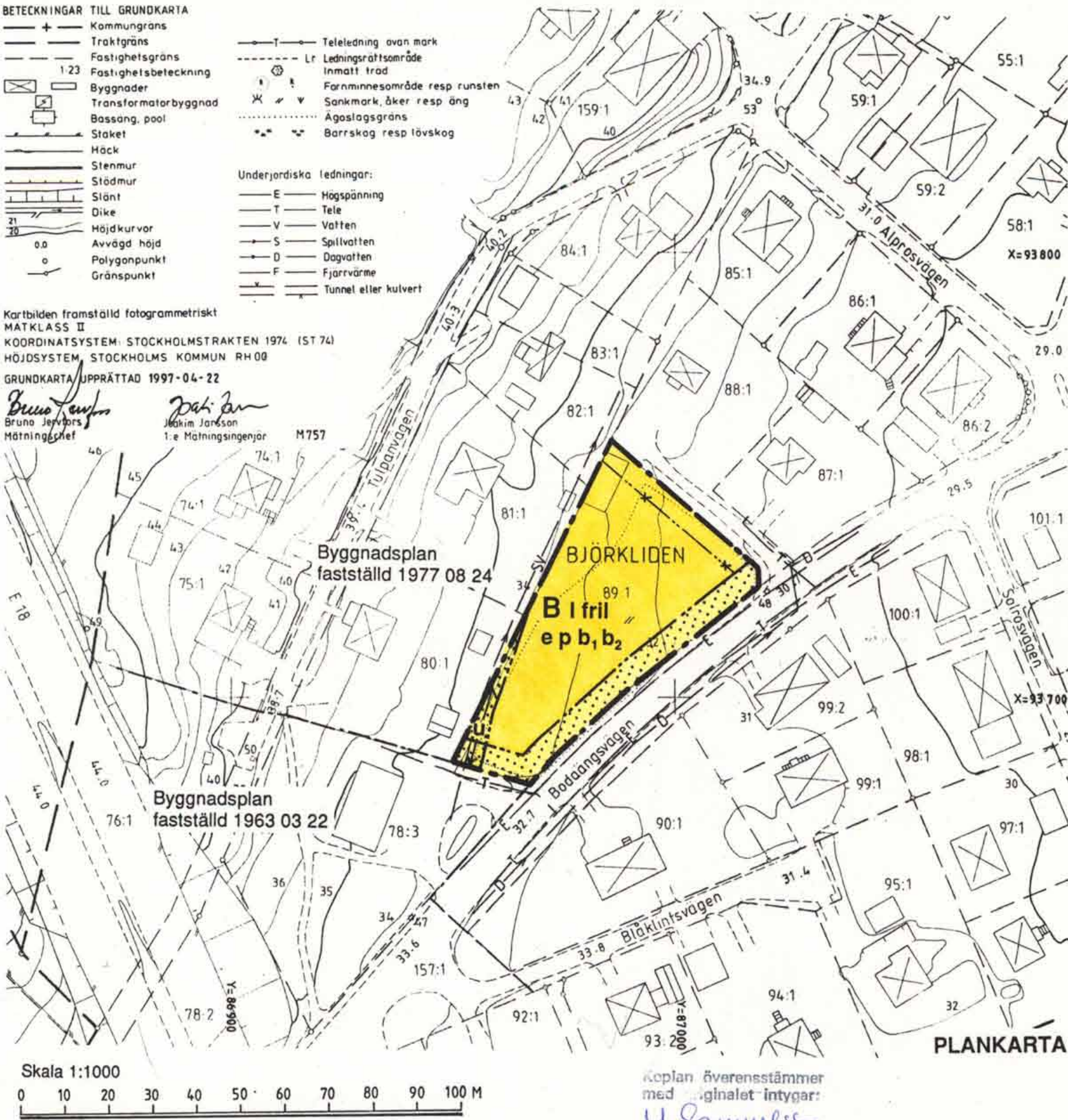
MILJÖKONSEKVENSER

Buller

Buller från E 18 understiger 55 dBA enligt trafikbullermätning utförd av Ingemansson AB 1996-04-01. Detta sedan en bullerskärm uppförts på en ca 400 m lång sträcka utmed E 18.

Radon

En översiktlig kartläggning av markradonrisker i kommunen, "Järfälla kommun - markradonrisker", daterad 1997-03-06, redovisar stora delar av Björkliden som ett möjligt högriskområde för markradon. I bygglovskedet krävs en noggrannare undersökning av markradonförekomst. Byggnadernas grundläggning skall anpassas till resultatet. Detta anges i en planbestämmelse.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns tillika användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående eigenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e Minsta tomtstorlek 700 m²
- Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras
- Sammanlagd byggnadsarea får uppta högst 1/4 av tomtarealen, dock högst 200 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Uthus/garage minst 1,0 m från tomtgräns
- fril Endast friliggande hus
- Högsta byggnadshöjd 4,4 m, för uthus högst 2,5 m
- l Högsta antal våningar
- b₁ Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten där så är möjligt
- b₂ Markradonförekomst skall undersökas. Bebyggelsens grundläggningsmetoder skall anpassas efter resultatet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 15 år

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län
Ink 1997-11-04
Dnr

Järfälla Kommun



Detaljplan

Plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning

BODAÄNGSVÄGEN

Björkliden 89:1

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

Harry Edström
stadsarkitekt

Barbro Malmöf
planarkitekt

Enkelt planförfarande

SAMRÅD 970512 GODK E

UNDERRÄTTELSE 970603 E

REVIDERAD

ANTAGEN 1997-08-28 E

LÄNST.BESL. 1997-09-09 E

LAGA KRAFT 1997-09-26 E

PLANHANDLINGAR
Denna handling
Genomförande-
beskrivning