



P 18/00V

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Skulpturvägen

Fastigheten Viksjö 6:370 och del av fastigheterna Viksjö 3:8 och Viksjö 6:368 i Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av femton st. friliggande enbostadshus på ett attraktivt område. Planområdet har närhet till utbyggd infrastruktur samt social och kommersiell service.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Skulpturvägen i Viksjö med en areal av ca 18000 kvm. Området omfattar fastigheten Viksjö 6:370 och del av fastigheterna Viksjö 3:8 och Viksjö 3:368 i direkt anslutning till och norr om Viksjö 6:370.

Planområdet avgränsas i väster av befintlig gångväg genom skogen mot Viksjös norra delar, som även är gräns till Görvålns naturreservat.

Öster om planområdet finns ett villaområde från 1970-talet vilket ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt området, "Järfälla kulturhistoriska miljöer" från 1991.

Markägoförhållanden

Fastigheten Viksjö 6:370 ägs av Seniorgården AB, övriga delar utgör idag parkmark och ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARESTÄLLNINGSTAGANDEN**Översikts plan 2001**

Planområdet är i gällande översiktsplan angivet som bebyggelseområde.

Gällande plan

Gällande detaljplan är fastställd 1976-10-28 och anger användning för allmänt ändamål för fastigheten Viksjö 6:370 och parkändamål för del av fastigheten Viksjö 6:368.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Området som är obebyggt utgörs av en skogsbeklädd sydsluttning av Hummelmoraberget. Naturtypen är hållmarkstallskog och utgörs mestadels av uppvuxna tallar men det finns även inslag av gran och asp i de mer låglänta delarna i området. En vegetationsinventering har utförts.

Skogsområdet vid Hummelmoraberget är värdefull i sin helhet både för människor och för djur. Den delen av planområdet har särskilt rekreativevärde för de närboende. Tallskogen och hållmarken här utgör en vacker och karaktärsfull miljö och är en spännande lekmiljö för barn i området. Det är värdefullt att behålla så mycket som möjligt av den befintliga karaktären för att åstadkomma en god anpassning till de omgivande bostadsområdena och samtidigt ge det nya bostadsområdet värdefulla kvaliteter.

Geotekniska förhållanden

Berget går i dagen på stora delar av det aktuella området. Jordtäcknet över berget är relativt ringa och består i huvudsak av sand och grus.

Fornlämningar, kulturmiljön

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Byggnaderna vid Skulpturvägen ingår, tillsammans med Statyvägen och Reliefvägen i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Bebyggelsen i planområdet bör anpassas till villorna vid Skulpturvägen/Satyvägen. Höga krav avseende byggnadernas utformning, fasadmateriel och färgsättning ska ställas samt att ursprunglig vegetation/naturmark sparas på och mellan tomterna.

Radon

Undersökning ska göras för att bedöma om radonskyddat/radonsäkert byggande behövs.

Bebyggelse

Planområdet är beläget i ett äldre uppvuxet villaområde med närhet till service och kommunikationer. Området är kuperat och byggnaderna ska underordnas terrängens formation, släntning och sprängning ska minimeras. Området är idag bebyggt med en byggnad för äldreboende med tillhörande parkeringsplats. Byggnaden rivs för att lämna plats för friliggande enbostadshus. Tomternas storlek varierar mellan ca 800-1000 kvm. Tillåten byggnadsarea är $\frac{1}{4}$ av tomtytan varav carport/garage/uthus får utgöra 50 kvm.

Service och kollektivtrafik

Inom området finns ingen kommersiell service. Till serviceutbud och pendeltågsstationer i Jakobsberg och Kallhäll finns det bussförbindelser. Avstånd till närmaste låg-/mellanstadieskola, Sandviksskolan, är ca 200 m. Närmaste barnstuga Sandviksstugan ligger ca 200 m från planområdet.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska enligt plan- och bygglagen utformas så att bostäderna är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Friytor

Lekmöjlighet för småbarn kan anordnas inom området.

Naturmiljö

Inom gångavstånd nås Görvälns naturreservat med ostörd natur och möjligheter till friluftsliv.

Trafik och parkering

Området nås från Hummelmuravägen via Skulpturvägen. Bostäderna bedöms alstra ca 50-60 bilresor/dygn. Trafikmängderna på vägarna är små och tillkommande bebyggelse bedöms endast i mindre omfattning påverka trafiken i området. Parkering tillgodoses på tomtmark för samtliga hus. På varje tomt ska utrymme för två parkeringsplatser finnas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns vid Skulpturvägen på ca 100 meters avstånd. Avståndet till Jakobsbergs station med pendeltågsförbindelse och bussterminal är ca 4,5 km.

TEKNISKFÖRSÖRJNING**Vatten, avlopp och dagvatten**

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el och tele. Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna tomten så långt det är möjligt, alternativt fördröjas. Markförhållanden med mycket berg och lutande terräng försvårar detta. Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet har begränsad kapacitet. Ett u- område och plats för en pumpstation (4 x 4 meter) tillkommer i norra delen av planområdet.

Ledningar

El, tele, vatten- och avlopp finns utbyggt i befintlig byggnad. Områdets kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten-, spill- och dagvatten i Skulpturvägen.

Värme

Anslutning till kommunens fjärrvärmenät är inte aktuellt. Möjligheten att utnyttja bergvärme bör studeras.

El

Den nya bebyggelsen kommer att försörjas med elkraft från den befintliga transformationen vid "entrén" till området.

Avfall

Planområdet ligger inom område där kommunal hämtning av avfall sker en gång i veckan. Utrymme för källsortering ska finnas inom bostäderna. Närmaste återvinningsstation finns vid Lantmäterivägen.

Administrativa frågor

Planens genomförande tid är 15 år.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**VATTEN****Dagvatten**

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt på den egna tomten alternativt fördröjas. Markförhållanden med mycket berg och lutande träng försvårar dock detta. Befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet har begränsad kapacitet.

MARK**Geologiska förhållanden och radon**

Eventuellt kan delområden med högrisk för radon förekomma på grund av sprickor i berget. I planbestämmelser anges att markradonförekomst ska undersökas och grundläggningsmetod anpassas efter resultat.

En markundersökning ska göras för eventuell markförorening från tippen "en fd Deponi" som idag är bevuxen med omväxlande öppen och sluten vegetation.

BIOLOGISK MÅNGFALD**Värdefull natur**

Den natur som bedöms mest värdefull, hållmarkstallsskogen sparas vid en utbyggnad enligt planförslaget.

KULTURHISTORISKA MILJÖER

Inga kända kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.

HÄLSA**Lokalklimat och ljusförhållanden**

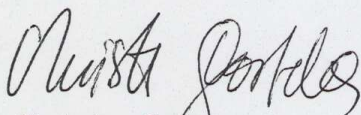
Bebyggelsen kommer att ha bra förutsättningar till goda ljusförhållanden i bostäderna. Viss gallring av naturmarksområdet kan tänkas för att förbättra ljusförhållandena.

RISKER**Hälsorisker**

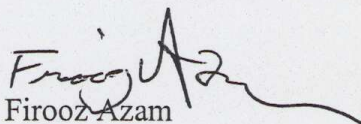
Ett avstånd mellan transformatorstation och bostad på 5-6 meter bedöms enligt Graninge Energi innebära att riktvärdet 0,2 μ T klaras. Placering av carport/garage/uthus närmast transformatorstation förespråkas.

ÖVRIGT**Energiförsörjning**

Det bedöms inte lämpligt att tillåta enskild vedeldning som uppvärmningsform på grund av att området är tättbebyggt och har stora nivåskillnader.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Firooz Azam
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Skulpturvägen

Fastigheten Viksjö 6:370 och del av fastigheterna Viksjö 3:8 och Viksjö 6:368 i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd	första kvartalet 2002
Utställning	första kvartalet 2003
Godkännande	andra kvartalet 2003
Antagande	andra kvartalet 2003
Laga kraft	andra kvartalet 2003

Under förutsättning att planen vinner laga kraft kan utbyggnaden av gator, vattenledningar mm. påbörjas under andra halvåret 2003, liksom exploatering av kvartersmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Området exploateras i privat regi. Kommunen föreslås bli huvudman för allmänna platser (gator, gc-väg, naturmark) och svara för skötsel av dessa.

Avtal

Innan planen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Seniorgården AB. Exploateringsavtalet ska reglera kostnaderna för marköverlåtelse, fastighetsbildning, exploateringsåtgärder mm.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innehåller enligt illustration 15 nya tomter för friliggande enbostadshus. Nya fastigheter behöver bildas för planens genomförande. Delar av fastigheten Viksjö 6:368 ska överföras till Viksjö 6:370. Detta sker på initiativ från markägaren.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för planarbetet debiteras i samband med bygglovsprövning. Kostnader för marköverlåtelse, fastighetsbildning och exploatering regleras i exploateringsavtal. Kostnadsberäkning för utbyggnad av va-ledningar har inte utförts. Avgifter för anslutning till kommunalt va och el bekostas av de blivande fastighetsägarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Före exploateringen av respektive tomt ska en mer detaljerad markundersökning av radon göras som markägaren svarar för.

Gatunät

Skulpturvägen utgör tillfartsvägen till planområdet. Ny lokalgata ska byggas enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets standard.

Ledningsnät

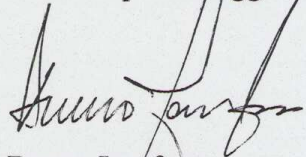
Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom tomtmark, alternativt fördröjas. Ett U- område och plats för en pumpstation (4 x 4 meter) tillkommer i norra delen av planområdet.

Störningar

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller inte överskridas.

Övrigt

Sprängning fordrar polistillstånd. Vid sprängning ska beaktas att skador inte uppkommer på intilliggande hus.



Bruno Jervfors
Bitr. Förvaltningschef



Firooz Azam
Planarkitekt