



Detaljplan för

PILOTVÄGEN 2

fastigheten Barsbro 5:1 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Pilotvägen_planbeskr.doc

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Plan- och bygglovavdelningen
Ulla Samuelsson, Karttekniker
Telefon: 08-580 288 02 (direkt)
Fax: 08-580 288 98

Besöksadress: Ridderplatsen 5

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Särskilt utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syfte	Planförslaget avser att göra det möjligt att stycka en villafastighet i två tomter. För detta krävs ett markförvärv från Barsbro 7:2. Den tillkommande marken är i gällande stadsplan utlagd som parkmark.
-------	--

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger öster om Skälbyvägen, ca 400 m söder om Barkarby station. Området omfattar ca 1900 m ² .
Markägo- förhållanden	Fastigheten Barsbro 5:1 är privatägd och fastigheten Barsbro 7:2 ägs av Järfälla kommun.

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.
Gällande planer	För området gäller stadsplan S 68 08 28 a och stadsplan S 74 05 28. Dessa medger park- och gatumark, samt för fastigheten Barsbro 5:1, friliggande enplanshus. Minsta tomtstorlek är 700 m ² .

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse	Fastigheten Barsbro 5:1 är bebyggd med ett enbostadshus. På angränsande fastighet i söder, Barsbro 5:15 ligger ett tvåvåningshus som innehåller bostad, pizzeria samt försäljning av bilar och elektronikkomponenter. Ett område med flerbostadshus i tre våningar ligger strax norr om plan-
----------------------	---



området. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.

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

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

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I områdets omedelbara närhet har dock Barsbro gård tidigare legat. Gården var bebodd fram till 1869. Barsbro är känt sedan 1400-talets början, men är troligen av förhistoriskt ursprung eftersom rester av gravfält finns i omgivningarna. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Service

Till serviceutbud och pendeltågstation i Barkarby är avståndet ca 500 m. Närmaste busshållplats finns utmed Skälbyvägen ca 100 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 Pilotvägen via ett sk "skaft". Detta löper parallellt ca 0,5 meter från befintlig gång- och cykelväg. Parkering anordnas på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp. Serviskabel till befintlig villa måste vid kommande avstyckning läggas om så att den ligger på den egna fastigheten.

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 i skaft eller inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att uppställningsplats för placering av sopkärl finns. Närmaste återvinningsstation finns vid Barkarby station.

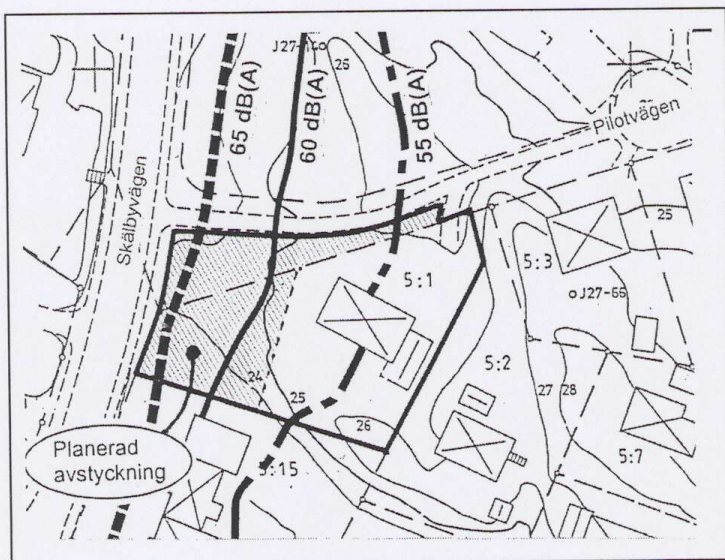
AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har gjort bedömningen 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 Akustikbyrån 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.

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.
45 dB(A) maxvärde inomhus nattetid får inte överskridas.
Den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utomhus vid fasad får inte överskridas. För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.



ÖVRIGT

- Genomförande** Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-
beskrivning finns som särskild handling.
- Planprocessen** Denna underrättelse är det andra av två tillfällen för allmänheten och
remissinstanser att lämna synpunkter

Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef

Ulla Samuelsson
Karttekniker



Dnr Sbn P 2/04 B

Detaljplan för

PILOTVÄGEN 2

fastigheten Barsbro 5:1 m fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Underrättelse: november – december 2004

Antagande: februari 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.

Avtal Avtal med kommunledningskontoret angående fastighetsregleringen ska träffas innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare Fastigheten Barsbro 5:1 är privatägd och fastigheten Barsbro 7:2 ägs av Järfälla kommun.

Fastighetsbildning Ca 350 m² av fastigheten Barsbro 7:2 (parkmark) överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Barsbro 5:1, som därefter kan styckas.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.



Tomtindelning

Tomtindelning fastställd 1976-08-18 redovisar fastigheten Barsbro som en tomt. Planförslaget möjliggör en styckning av fastigheten i två tomter. För planens genomförande föreslås att tomtindelningen upphör att gälla för fastigheten Barsbro 5:1 i kvarteret Hangaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

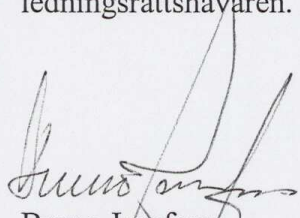
Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan ägaren till fastigheten Barsbro 5:1 och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Ägaren till fastigheten Barsbro 5:1 står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

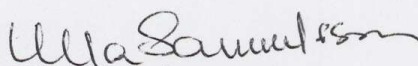
TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, vatten- och avlopp. Serviskabel till befintlig villa måste vid kommande avstyckning läggas om så att den ligger på den egna fastigheten. Denna omläggning ska bekostas av fastighetsägaren.

Arbeten som berör ledningar i området ska ske i samråd med ledningsrättshavaren.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Ulla Samuelsson
Karttekniker