



Dnr Sbn P 5/03 B

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för BJÖRKEBYVÄGEN 33, fastigheterna Björkeby 4:15 och 1:194 m fl i Järfälla kommun

HANDLINGAR

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

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga på fastigheten Björkeby 1:194, vars areal endast uppgår till 337 m². För detta krävs ny fastighetsbildning samt ett markförvärv från fastigheten Björkeby 4:15 och Björkeby 4:16. Gällande avstyckningsplan anger 1500 m² som minsta tomtstorlek.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Barkarby, öster om Byleden vid Björkebyvägen. Planområdet utgörs av fastigheterna Björkeby 4:15, Björkeby 1:194 samt del av fastigheten Björkeby 4:16, totalt ca 1790 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Björkeby 4:15 och Björkeby 1:194 är privatägda och fastigheten Björkeby 4:16 ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet redovisas i kommunens översiktsplan, antagen 2001, som mark för bostäder med möjlighet till förtätning.

Gällande planer

För planområdet gäller avstyckningsplan A 1927-12-31 som anger bostadsändamål med 1500 m² som minsta tomtstorlek.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintlig bebyggelse**

Fastigheterna Björkeby 4:15 och 4:16 är bebyggda med enbostadshus. Närliggande bebyggelse består av friliggande villor i högst två våningar. På angränsande fastighet i nordväst har växthus rivits för att kunna bygga sex nya enbostadshus.

Ny bebyggelse

På fastigheten Björkeby 1:194 tillåts efter ny fastighetsbildning ett enbostadshus med högst en våning. Infarten till fastigheten föreslås ske via ett "skaft" från Björkebyvägen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

På närliggande fastigheter finns kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar hittills okända fornlämningar föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Service och kollektivtrafik

Till serviceutbud och pendeltågsstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Byleden ca 100 m från planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Trafik och parkering

Angöring till den befintliga och den nyttillkomna villafastigheten sker från Björkebyvägen. Parkering anordnas på tomtmark.

Avfall

Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Fastighetsägaren ansvarar för att utrymme för sopkärl finns vid Björkebyvägen. Närmaste återvinningsstation finns på Björkebyparkeringen vid Byleden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Ledningar**

Nyttillkommen bebyggelse på fastigheten Björkeby 1:194 kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp.

Dagvatten ska så långt som möjligt tas om hand inom fastigheterna, alternativt fördröjas.

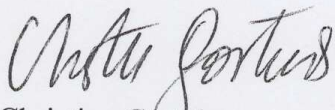
AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Buller**

I en planbestämmelse regleras högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå utanför fasad (55 dBA) och inne i boningsrum (30 dBA), samt högsta maximala ljudnivån inomhus nattetid (45 dBA) och vid uteplats (70 dBA).

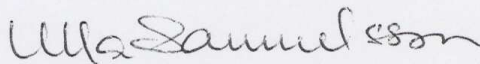
För planområdet gränsande i norr, där sex nya villor planeras, har en trafikbullerutredning gjorts av Ingemansson Teknologi AB. Denna kan även tillämpas på den planerade bebyggelsen på fastigheten Björkeby 1:194 och visar att gällande mål avseende buller innehålls för samtliga bostadshus.

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 byggnaderna radonsäkra.



Christina Görtcheva
Plan- och bygglovchef



Ulla Samuelsson
Karttekniker



Dnr Sbn P 5/03 B

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för BJÖRKEBYVÄGEN 33, fastigheterna Björkeby 4:15 och 1:194 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: januari 2004
Underrättelse: februari 2004
Antagande: april 2004

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen har vunnit laga kraft.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Avtal som reglerar markförvärv från fastigheten Björkeby 4:16 skall tecknas innan planen kan antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ca 310 m² av fastigheten Björkeby 4:15 överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Björkeby 1:194.

Ca 135 m² av fastigheten Björkeby 4:16 överförs till fastigheten Björkeby 1:194.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

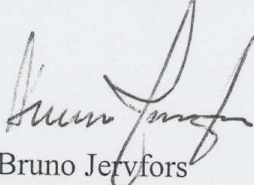
EKONOMISKA FRÅGOR

Avgifter för anslutning till kommunalt va och el, samt kostnader för planarbetet, fastighetsbildning, lagfart och eventuell flyttning av kabelskåp bekostas av fastighetsägaren. Genomförandet medför inga kostnader för Järfälla kommun.

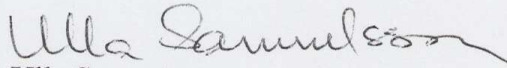
TEKNISKA FRÅGOR**Ledningar**

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, vatten- och avlopp. Beroende på husets placering kan viss uppfyllnad behövas för att underlätta avrinningen av spillvatten mot befintliga ledningar.

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



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Ulla Samuelsson
Karttekniker