



Dnr Sbn P 12/05 K

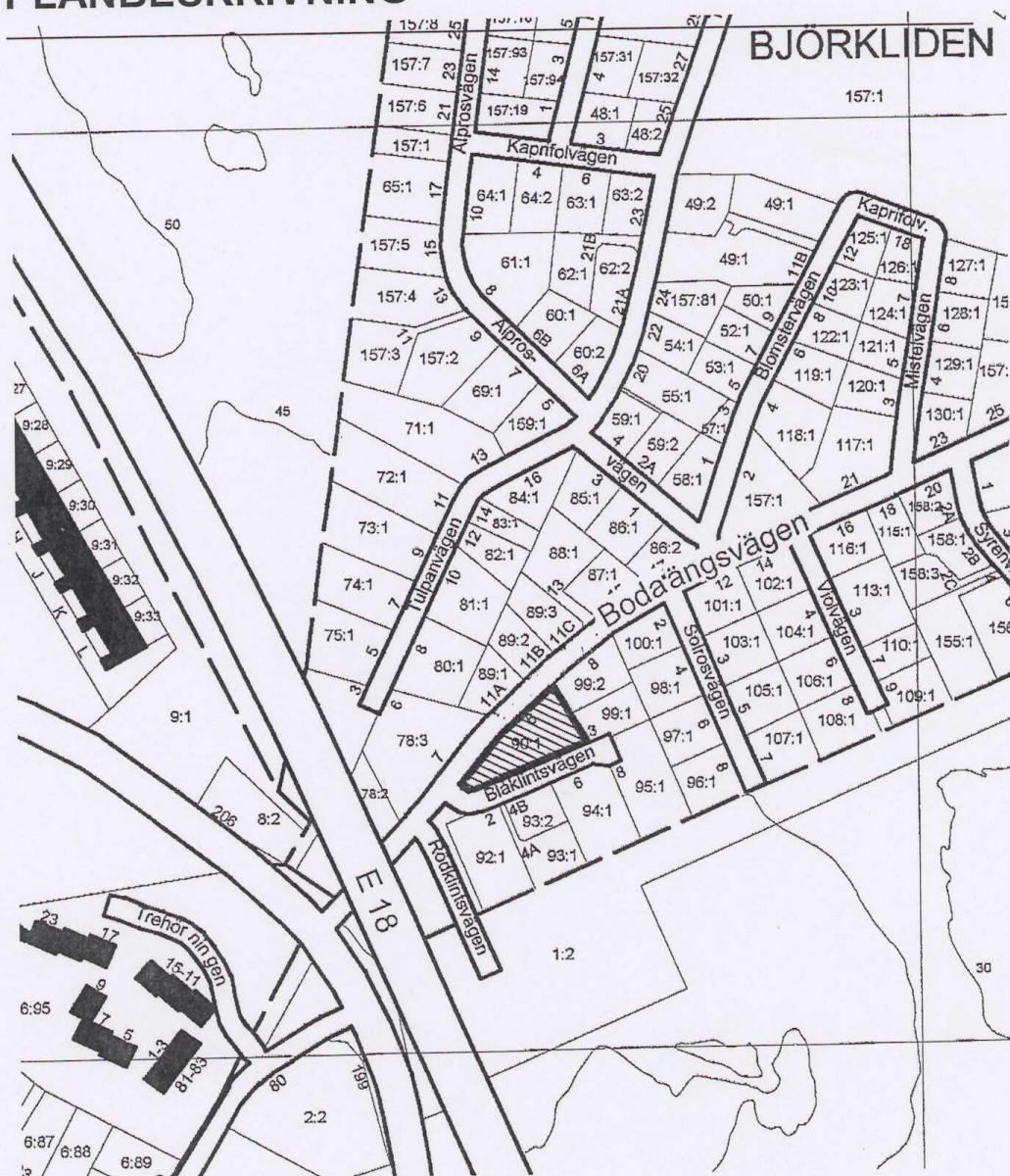
ANTAGANDE-
HANDLING

Detaljplan för

BODAÄNGSVÄGEN 6

Fastigheten Björkliden 90:1, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse, daterad 2006-03-27.

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra styckning av fastigheten Björkliden 90:1 i två tomter.

Enkelt planförfarande

Detaljplanearbetet föreslås ske med enkelt planförfarande då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse,
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

Om det under samråds-/underrättelseskedet inkommer allvarliga synpunkter mot förslaget eller om samrådskretsen behöver utökas så kan stadsbyggnadsnämnden besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell utställning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Björkliden 90:1 och ligger vid Bodaängsvägen i Kallhalls villastad.

Fastighetens areal uppgår till ca 1703 m².

Markägo- förhållanden

Fastigheten Björkliden 90:1 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) ingår området i ett större område för bostäder där kompletteringar med enstaka hus är möjligt.

Detaljplaner

För området 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse	Fastigheten Björkliden 90:1 är bebyggd med en friliggande villa. Övrig närliggande bebyggelse består av friliggande villor.
Planerad bebyggelse	På den avstyckade fastigheten ges möjlighet att bygga en friliggande villa i en våning med möjlighet att inreda vind.
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 ska anpassas efter resultatet.
Kulturmiljö	Då området Björkliden har ett kulturhistoriskt värde enligt "Järfälla kulturhistoriska miljöer", är det angeläget att utformning och gestaltning av ny bebyggelse sker med hänsyn till omgivande bebyggelse.
Fornlämningar	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.
Skyddsrum	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.
Parkering	Parkering anordnas inom den egna fastigheten.
Kollektivtrafik och service	Ca 100 m från fastigheten finns en kiosk. I Kallhälls centrum finns ett större utbud av kommersiell service. Där finns också pendeltågsstation. Bussförbindelse dit finns från Enköpingsvägen.

Störningar

Buller	Den ekvivalenta ljudnivån ligger under gällande riktvärden, se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning sid. 4.
---------------	---

Teknisk försörjning

Ledningar	Nyttillkommen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp.
Dagvatten	Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem.
Avfall	Sophämtning förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid vägen, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att uppställningsplats för placering av sopkärl finns. När-



maste återvinningsstation finns vid OK Q8, Stäket.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ställnings- tagande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att konsekvenserna av planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras. Bedömningen grundas på följande:

Planens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som kan ha någon större negativ inverkan på miljön. Planen följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka människors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk är inte betydelsefull för kommunens gröna stråk eller för naturlivet. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

Buller

I gällande byggnadsplan B 770824 gäller särskilda restriktioner för byggnads utformning och orientering med hänsyn till trafikbuller. Sedan planen upprättades har en bullerskärm uppförts på en ca 400 m lång sträcka utmed E 18. Trafikbullermätning utförd av DNV Ingemannsson AB 1996-04-01 visar att fastigheten Björkliden 90:1 efter skärmens tillkomst har en bullernivå som understiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

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.

55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utomhus vid fasad får inte överskridas.

45 dB(A) maxvärde inomhus nattetid får inte överskridas.

70 dB(A) maxvärde för uteplats får inte överskridas.

Radon

Markradonhalten ska mätas i planerade huslägen. Den nya bebyggelsens grundläggningsmetoder ska anpassas efter resultatet.

ÖVRIGT

Genomförande

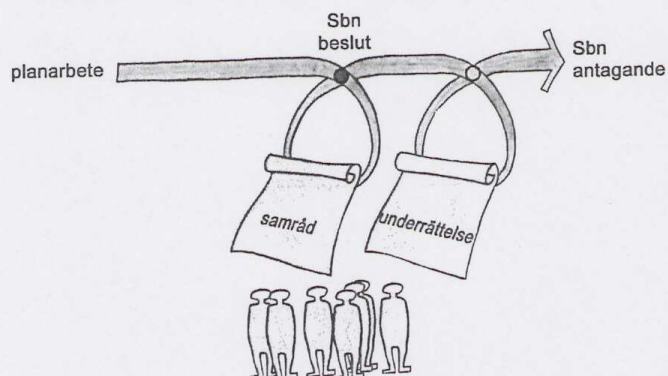
Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



Planprocessen, enkelt planförfarande



Tidplan

Samråd: februari-mars 2006
Underrättelse: april-maj 2006
Antagen detaljplan: juni 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:
- Hans Quiding
- Bruno Jervfors
- Karin Hermansson
- Lars Rydberg
vatten- och avlopp
genomförandefrågor
miljö- och hälsa
bygglov

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Lena Granqvist
Karttekniker



Dnr Sbn P 12/05 K

ANTAGANDE-
HANDLING

Detaljplan för

BODAÄNGSVÄGEN 6

Fastigheten Björkliden 90:1 , Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan. Samråd: februari-mars 2006 Underrättelse: april-maj 2006 Antagande: juni 2006
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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Fastigheten Björkliden 90:1 är privatägd.
Fastighetsbildning	Fastigheten Björkliden 90:1 styckas i två tomter. Styckningslottens areal beräknas bli ca 690 m ² och stamfastigheten ca 1012 m ² .
Ansökan	Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.



EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan ägaren till fastigheten Björkliden 90:1 och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Ägaren till fastigheten Björkliden 90:1 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.

Bruno Jeryfors
Bitr. förvaltningschef

Lena Grandqvist
Karttekniker