



Dnr Kst 2012/165

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

ZENITVÄGEN

fastigheten Skälby 82:1 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Flygfoto med planområdesgräns

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2013-02-12
- Granskningsutlåtande, 2013-06-03
- Granskningsutlåtande 2:a granskningsskedet, 2013-10-09

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan för området är otidsenlig och flera planbestämmelser tjänar inte längre något syfte. Ett flertal bygglov har redan lämnats med avvikelser. Ytterligare bygglovsansökningar vars genomförande skulle avvika från gällande detaljplan har inkommit, men avslagits. Överklagande har skett med hänvisning till att tidigare avvikelser medgivits. Det är därför angeläget att ta fram en detaljplan med planbestämmelser som är anpassade till dagens situation och hur utvecklingen av bebyggelsen i området ska ske med dagens förutsättningar.

Huvuddrag

Området planeras för bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus. Varierande tomtstorlekar gör att några fastigheter kommer bli möjliga att stycka av. På ett par fastigheter medges icke störande verksamheter, vilka redan legitimerats genom tidigare lämnade bygglov.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Skälby i den sydvästra delen av Järfälla kommun. Området avgränsas i söder av Skälbyvägen, i norr av Stenbockens väg, i väster av Zenitvägen samt kommungräns mot Stockholms stad och i öster av ett större sammanhängande naturområde.

Planområdets areal uppgår till ca 15 ha.

Markägo- förhållanden

Mark som utgör allmän plats ägs av Järfälla kommun. I övrigt är bostadsfastigheterna privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03, aktualitetsförklarad 2007-05-07) redovisas markanvändningen av området som bostäder.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2012-03-26 enligt §53 att planutskottet ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Skälby 82:1 m.fl. inom befintligt detaljplaneområde.



Detaljplaner	För området gäller följande tre detaljplaner: S 1969-06-09, D 1990-06-07 och D 2006-12-14, den senare med pågående genomförandetid tom 2021-06-14.
Fastighetsplaner	Det finns ett antal fastighetsplaner och tomtindelningar inom planområdet som reglerar fastigheternas utformning.
Riksintressen	Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi	Planområdet är kuperat och sluttar ned mot Skälbyvägen från skogspartiet som avgränsar planområdet i norr.
Flora och fauna	Planområdet består huvudsakligen av villatomter med lummiga och uppvuxna trädgårdar. Uppvuxna trädgårdar är ofta livsmiljöer för smådjur, fåglar och insekter. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).
Lokalklimat	Lokalklimatet är som mest gynnsamt i södersluttningarna.
Geotekniska förhållanden	Området är förhållandevis kuperat, vilket medför att det är nära till fast grund. Tunnare skikt av blandade jordarter kan förekomma och val av grundläggningsmetod får avgöras i bygglovskedet. Då området redan är bebyggt bör det inte förekomma några problem med grundläggning eller grundvatten.
Radon	Området är inom låg eller normal risk för naturligt radon.
Fornlämningar och byggnadsminnen	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder	Enligt gällande detaljplaner är områdets användning bostäder. Byggnaderna utgörs av friliggande villor och i området finns totalt ca 100 fastigheter. Ett mindre antal fastigheter kan tillkomma genom fastighetsreglering och avstyckning. Inom respektive fastighet medges att två självständiga bostäder får byggas för att underlätta för s k generationsboende, uthyrningslägenhet etc.
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	På fastigheten Skälbyvägen 86:9 finns en mindre bilserviceverksamhet och på fastigheten 3:200 finns kontorsverksamhet, i övrigt består området av bostadsbebyggelse.
Offentlig och kommersiell service	Neptuniskolan (årskurs 1-5) ligger ca 300 meter sydväst om planområdet. Björkebyskolan (årskurs 6-9) ligger ca 1,5 km väster om planområdet. Skälby skola

(årskurs 1-5) samt förskola ligger ca 1,4 km öster om planområdet. Polaris förskola ligger strax utanför planområdet vid Polarisvägens slut.

Övrig offentlig och kommersiell service finns bl a i Hässelby och Barkarby inom ett avstånd av 1-3 km från planområdet.

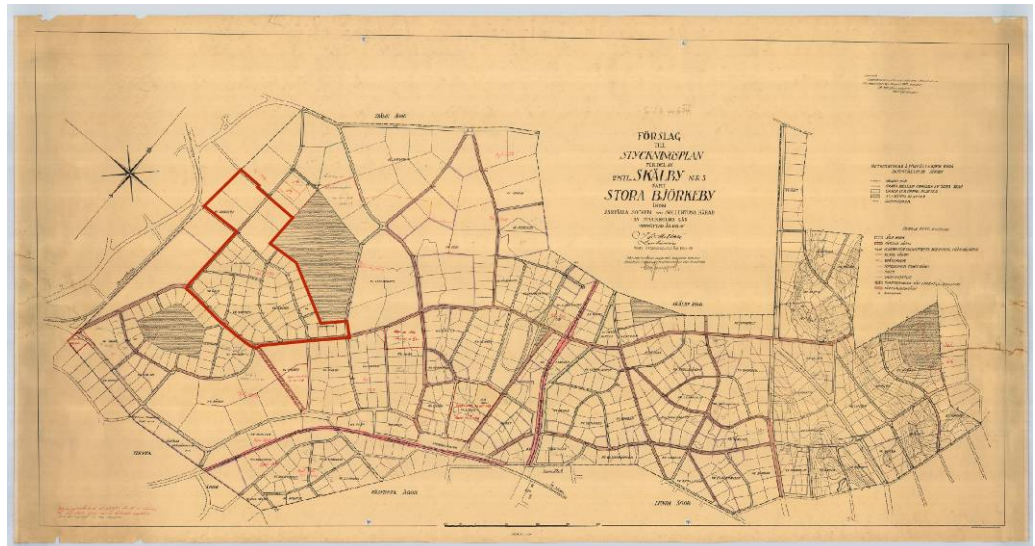
Tillgänglighet

Tillgängligheten till området kan för funktionshindrade försvåras av den kupeade terrängen och de delvis branta gatorna.

Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Större del av området utvecklades från 1920-talet efter att en avstyckningsplan antogs för Skälby. Områdets norra delar var inte utlagda som tomter i avstyckningsplanen, utan har istället tillkommit genom gällande plan från 1969.



Avstyckningsplan från 1923 med berört planområde

Planområdets bebyggelse kan delas in i tre karaktärsområden; Grupphusen, Villastaden samt Skälbyvägen.



Illustration – planområdets tre karaktärszoner

Området "Villastaden" sträcker ut sig över de centrala delarna av planområdet och karaktäriseras av en stor arkitektonisk variation och brokighet. Byggnader från flera olika tidsepoker finns representerade i detta område. Tomtstorleken är i de flesta fall runt 1000 m² och området har en grön lummig karaktär med väl-bevuxna trädgårdar.

Området "Grupphusen" ligger i den norra delen av planområdet och består till största del av byggnader från 1970-talet. Karakteristiskt för denna del är att tomterna är runt 700 m² vilket är något mindre än i resten av området. Byggnaderna är tidstypiska för 1970-talet med flacka tak, stora takutsprång samt en kombination av vitt tegel och mörkbrun träpanel som dominerande fasad-material.

Området "Skälbyvägen" sträcker sig som en remsa norr om Skälbyvägen, från Zenitvägen i väster till Saturnusvägen i öster. I det här området har ett flertal avstyckningar skett vilket har bidragit till mindre tomtstorlekar med skaft-lösningar. Byggnaderna utefter Skälbyvägen vänder sig i ett flertal fall bort från gatan och har ofta angöring från en mindre sidogata vilket skiljer sig från resten av området. Området Skälbyvägen karaktäriseras, liksom området Villastaden, av en stor variation och en blandning av arkitektoniska stilar.

De tre karaktärsområdena har ett flertal gemensamma element vilket gör att gränserna mellan dem är diffusa och att områdena till viss del flyter in i varandra.



Byggnader i karaktärsområdet "Villastaden"



Byggnader i karaktärsområdet "Grupphusen"



Byggnader i karaktärsområdet "Skälbyvägen"

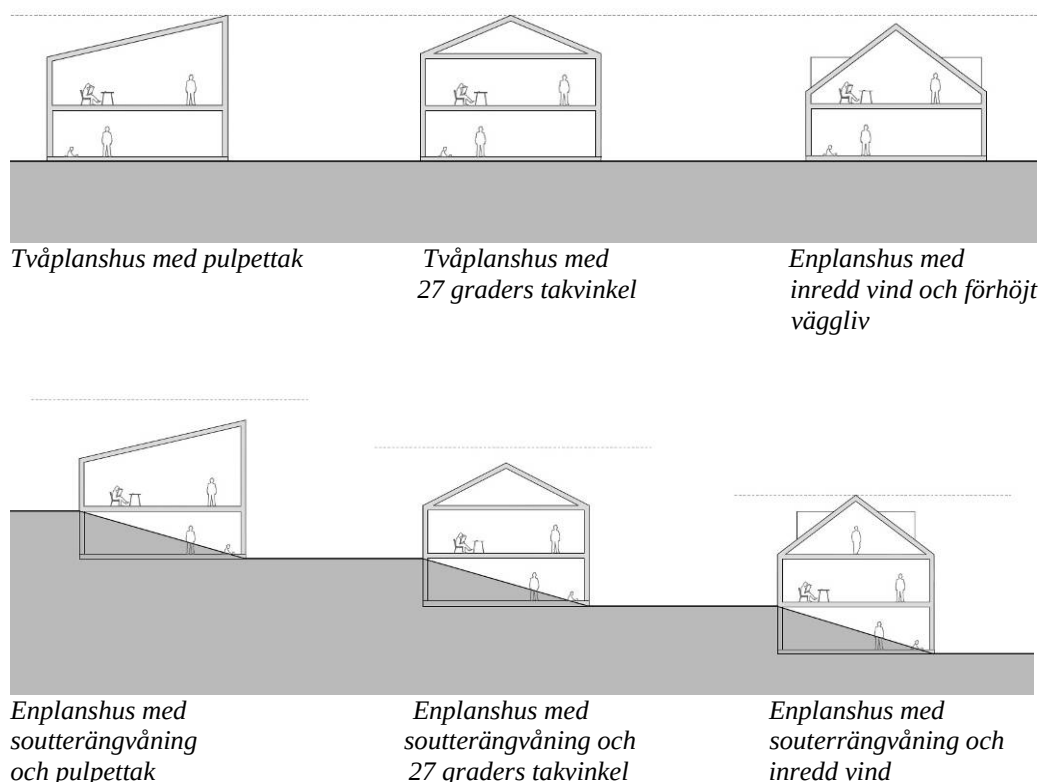
Byggnads- höjd/nockhöjd och takvinkel



Höjd/våning – röda fastigheter markerar avvikelser från gällande plan

Högsta tillåtna byggnadshöjd som anges i gällande plan har överstigits på ett flertal fastigheter. Begreppet byggnadshöjd är svårdefinierat och påverkas exempelvis av takkupor samt volymskapande ingrepp så som tillbyggnader på tak. För gemene man uppfattas ofta en byggnads taknock som byggnadens höjd, vilket inte sammanfaller med begreppet byggnadshöjd. Ett enklare begrepp är därför att använda begreppet högsta nockhöjd i detaljplanen.

Beroende på terrängförhållanden kan det i flera fall vara svårt att definiera om en huvudbyggnads nedre våning ska räknas som våning eller inte. Högsta nockhöjd om 8,5 meter medger i praktiken en tvåvåningsbyggnad med förhållandevis flack takvinkel (23-27 grader).



Typsektionerna illustrerar några möjliga byggnadstyper på plan respektive sluttande mark (streckad linje anger max nockhöjd 8,5 m). För hus som placeras i sluttning räknas nockhöjden vanligtvis från markens medelnivå, men andra tolkningar kan förekomma t ex att byggnadens höjd mot gatan anses beräkningsgrundande. Med undantag av det exemplifierade souterränghuset med inredd vind är byggnadernas djup 10,5 meter, vilket överensstämmer väl med befintliga hus i området (vanligtvis 9-10,5 m). En smalare byggnad möjliggör t ex en brantare takvinkel. I det exemplifierade souterränghuset med inredd vind är byggnadens djup knappt 10 m. I de exempel på souterränghus där det finns marginal i höjd finns en möjlighet att den motbyggda sidan lämnas fri i övre delen för att kunna få ljusinsläpp i källarvåningen även från denna sida.

Komplementbyggnader begränsas till en våning, vilket gör att huvudbyggnaden kommer att vara den dominerande byggnaden på tomten. Möjlighet finns att lägga komplementbyggnader i sluttning så länge souterrängvåningen inte definieras som våning.

I och med att begreppet högsta nockhöjd lämnar fritt för volymskapande åtgärder (t ex takkupor) reglerar detaljplanen att eventuella takkupors sammanlagda längd får vara max en tredjedel av taklistens längd, fördelat på en eller flera kupor. Med något undantag ska takvinkeln för samtliga byggnader ligga mellan 13 och 37 grader, vilket möjliggör både flacka pulpettak och hus med inredd vind. Bestämmelsen om takvinkel gäller även komplementbyggnader.

Fastigheternas utnyttjandegrad

Gällande detaljplans bestämmelser om minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet och har frångåtts i flera fall. I den nya detaljplanen regleras minsta tomtstorlek till 700 m², vilket tidigare tillämpats som praxis även om det avvi-

ker från gällande plan. I praktiken innebär det att ett mindre antal fastigheter kan tillkomma genom fastighetsreglering och avstyckning. Förutsatt att befintliga byggnader inte rivs kommer nya byggnader att placeras bakom eller i några få fall i linje med befintliga byggnader, sett från gatan, vilket i sin tur innebär att påverkan på gaturummens (gator och förgårdsmark) karaktär blir begränsad.

Gällande detaljplan medger att 25 % av fastighetens areal får bebyggas. Flera avvikelser mot denna bestämmelse har förekommit, särskilt på mindre fastigheter där max byggnadsarea överskridits. Med den nya detaljplanen kan respektive fastighet bebyggas med en byggnadsarea som i de flesta fall är 25 % av fastighetens areal plus 50 kvm. Syftet med tillägget om 50 kvm per fastighet är att möjliggöra ett dubbelgarage (alt garage + carport) för varje fastighet, oavsett fastighetens storlek. I praktiken innebär det att byggrätten ökar för merparten av fastigheterna i området. För att undvika allt för stora byggnader, som skulle vara allt för avvikande för områdets karaktär, har en maximal tillåten byggnadsarea satts till 300 m².

De tre fastigheterna utefter Vädurens väg i den norra delen av planområdet har alla en befintlig huvudbyggnad som överskrider 25 % av fastighetens areal och får därför en nyttjandegrad om 35 % av fastighetens areal.

Utöver byggrätten för komplementbebyggelse tillkommer möjligheten att bygga en friggebod om 15 m² som inte kräver bygglov.

Altaner och balkonger som är högt placerade (mer än 1,2-1,8 meter över omgivande mark) anses volymskapande och räknas därför som byggnadsarea. För att det ska vara möjligt att skapa en uteplats i anslutning till matplats eller vardagsrum medger detaljplanen 15 m² byggnadsarea för icke inglasade/inbyggda altaner/balkonger, utöver största tillåtna byggnadsarea. Lågt placerade altaner/terrasser och trädäck utgör inte mätvärd byggnadsarea, så länge de inte är försedda med skärmtak, och kan därför göras större utan att det påverkar huvudbyggnaden. Altaner/balkonger, vars areal ryms inom största tillåtna byggnadsarea, kan vara större än 15 m² och glasas in.

För fastigheten Skälby 3:200 med kontorsverksamhet medges en större byggrätt enligt tidigare lämnat bygglov för bostad och kontor. I gengäld ska även eventuell komplementbebyggelse på fastigheten rymmas inom den större byggrätten.

Byggnaders placering

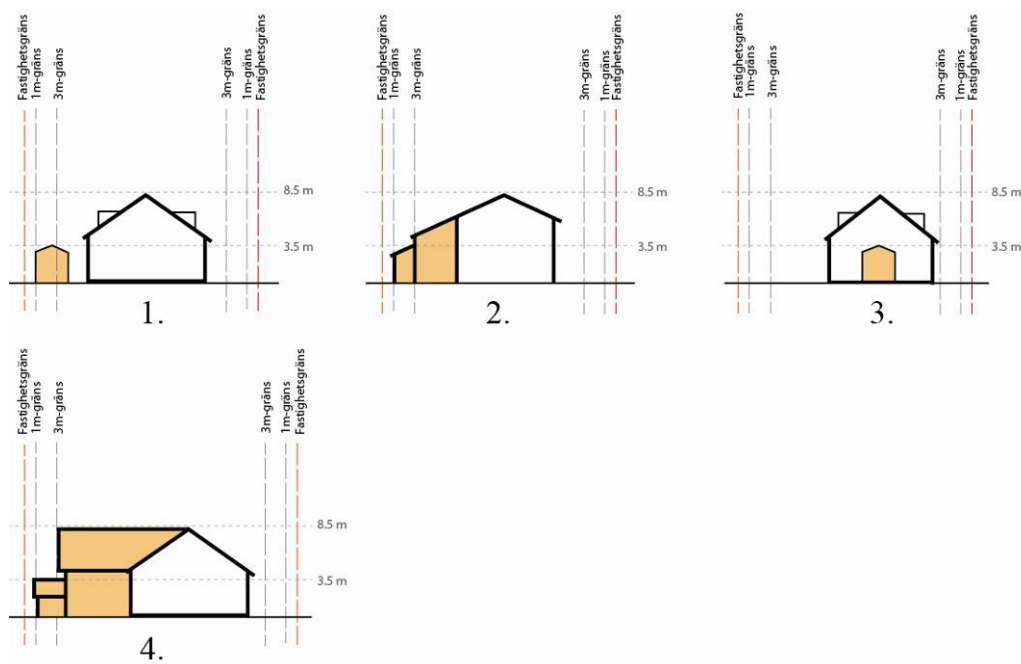
På grund av att många uthus och garage placerats mycket nära fastighetsgräns och även byggt samman med huvudbyggnaden har de kommit att utgöra en del av huvudbyggnaden. Minsta avstånd till fastighetsgräns sätts därför till en meter, men med begränsningen att byggnadsdelar närmare fastighetsgräns än 3 meter begränsas till en högsta nockhöjd av 3,5 meter.

Om avståndet mellan byggnader på olika fastigheter understiger 8 meter ställs särskilda krav på brandskydd, vilka tillgodoses i samband med den tekniska delen av bygglovsprocessen.

För att inte bilar som parkeras framför garage ska sticka ut i gatumarken ska garage placeras minst 6 meter från gräns mot gatumark om garageporten är

orienterad mot gatan.

Illustrationen nedan visar olika alternativ man kan bebygga fastigheten på:



1. Fristående komplementbyggnad
2. Tillbyggnad placerad utefter långsida
3. Tillbyggnad placerad utefter kortsida
4. Tillbyggnad i vinkel mot långsida

Murar och plank

Murar och plank som sammantaget inte är högre än 1,20 meter får uppföras på prickmark. Fastigheterna längs Skälbyvägen påverkas av vägbuller som överstiger 55 dB, vilket är riktlinjen för buller vid ny bebyggelse. För befintlig bebyggelse är riktlinjen för högsta tillåtna bullernivå högre satt.

I de fall en bullerskärm krävs för att klara de bullerkrav som ställs för befintlig respektive ny bebyggelse kan den sammantagna höjden av mur och plank överstiga 1,2 meter längs Skälbyvägen. Den höjd som då medges ska utgå från beräknade bullervärden med skärm.

Friytor

Lek och rekreation

Området avsatt för parkmark i planområdets nordvästra del består av tre karaktärszoner. Den östra delen av parkmarksområdet består till största del av en gräsbeklädd bollplan. Detta område förutsätts välanvänt av de boende i området och två enklare fotbollsmål finns uppsatta. Den gräsbevuxna delen gränsar i väster till ett flackt parti med snårig och mörk skog. Enstaka granar samt sly och buskvegetation dominerar växtligheten. Den västra delen av parkmarken består av ett område med berg i dagen och gammal tallskog. Det här området är ljusare och mer lättillgängligt. Området utgörs av en långsträckt kulle som bidrar till att dämpa trafikbuller från Växthusvägen, som i framtiden får ökad trafik.

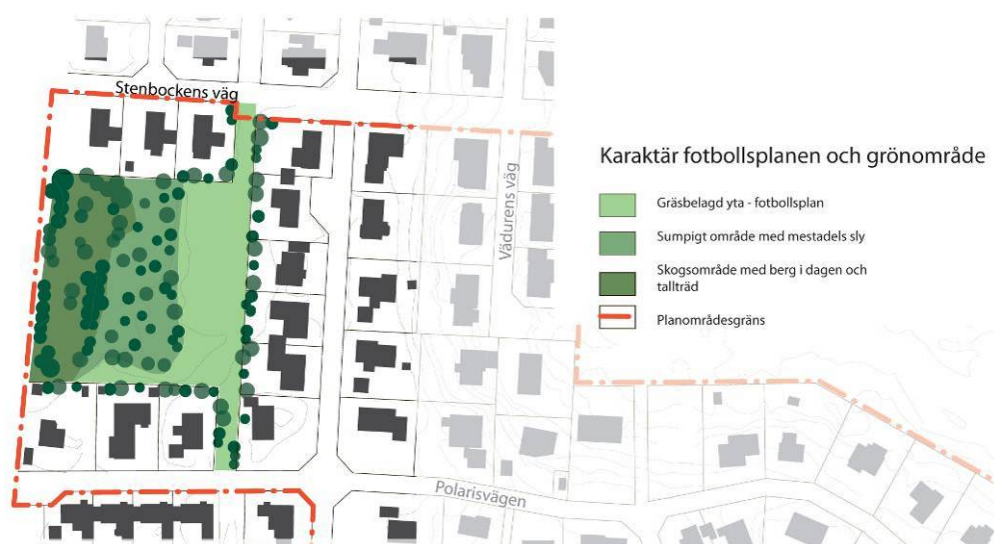


Illustration fotbollsplan samt angränsade grönområde

Inom Polarisvägens förskola, belägen strax utanför planområdet i anslutning till Polarisvägen, finns en lekplats. Planområdet gränsar i öster till ett mindre skogsparti som utgör närrekreationsområde för de boende i området. Ca 1,3 km norr om planområdet finns ett större friluftsområde med bl a golfbana.

Gator och trafik

Biltrafik och utfarter Skälbyvägen är en huvudgata med relativt höga trafikmängder. Skälbyvägens trafikflöde beräknas minska från ca 8 000 fordon per dygn till ca 5 000 fordon per dygn när Växthusvägens förlängning till Vinlandsvägen är färdigbyggd, vilket är beräknat till år 2014. Övriga gator är lokalgator med låga trafikflöden. Biltrafiken alstras huvudsakligen av boende i området. Planen medför inga förändringar på gatusträckningar eller ombyggnadsbehov av gator.

Direkt utfart mot Skälbyvägen undviks då denna i dagsläget är huvudgata och i framtiden uppsamlingsgata. För fastigheter som saknar möjlighet till utfart mot annan gata medges utfart där befintliga utfarter är placerade.

Gång-, cykel- och mopedtrafik Cykelbana finns på södra sidan av Skälbyvägen. I övrigt saknas separata gång- eller cykelbanor inom planområdet. Strax utanför planområdet finns en gc-väg som förbinder Saturnusvägen med Astronomivägen.

Parkering Parkering sker på kvartersmark inom den egna fastigheten. Minst två biluppställningsplatser ska rymmas inom respektive fastighet. Viss besöksparkering sker på gatumark, men inte i den omfattningen att det orsakar några betydande störningar.

Kollektivtrafik Närmaste busshållplats finns på Skälbyvägen som trafikeras av buss 518, 541 samt 543 (nattbuss). De ansluter till pendeltåg i Jakobsberg Centrum och Barkarby samt till tunnelbana i Vällingby.

Den mindre bilserviceverkstaden på Skälbyvägen bedöms inte orsaka några betydande störningar för omgivande fastigheter. I planbestämmelserna anges att försäljning av drivmedel inte är tillåten för att inte problem med brand- och explosionsrisker ska uppstå i samband med lagring eller transporter.



Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
Dagvatten	Lokalt omhändertagande av dagvatten (s k LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.
Värme	Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.
Ei	Bebyggelsen är anslutet till elnätet i området. En elnätsstation finns inom planområdet utefter Polarisvägen.
Tele	Bebyggelsen är ansluten till telenätet i området.
Restprodukter/avfall	Enskilda och/eller gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. I övrigt ska avfallshanteringen ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t ex utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns på Satellitvägen ca 300 meter från planområdet. Görvälns återvinningscentral finns på ca 5 km avstånd.

BEHOVSBEDÖMNING

Ställningstagande	Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken "Inverkan på miljön".
--------------------------	--

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnormer	Miljö kvalitetsnormer är juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. De används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem så som föroreningar och buller. Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka halten luftföroreningar eller omgivningsbuller i någon betydande omfattning och berör inte övriga miljö kvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.
Naturresurser	Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.
Hälsa och säkerhet	Planens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. 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.
Gällande fastighetsplan	Gällande tomtindelningar upphävs genom att den nya detaljplanen antas och vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats.
Ansvarsfördelning	Järfälla kommun är ansvarig för drift- och underhåll av allmän platsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA, GCVÄG och PARK).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Kommunen äger allmän platsmark inom planområdet. Kvartersmark för bostäder, bilservice och kontor är privatägda.
Fastighetsreglering och avstyckning	Huvudmannaskapet för Skälbyvägen togs över av kommunen från dåvarande Vägverket (numer Trafikverket) på 70-talet. Rådighet över mark som behövs för Trafikverkets allmänna vägar skapas normalt genom vägrätt istället för att den löses in. När huvudmannaskapet senare gått över till kommunen har kommunen i förekommande fall tagit över vägrätten. Det finns därför ett antal fastigheter längs Skälbyvägen som sträcker sig ut i gatan, men som nyttjas som gatumark. Den nya detaljplanen underlättar möjligheten att reglera fastighetsgränser enligt vägrättsavtalen så att kommunen kan bli markägare till allmän plats. Detaljplanen ger även möjlighet för ägaren till Skälby 3:1457 att reglera över mark som i dagsläget utgör tillfart till fastigheten, men som i gällande plan ligger på allmän plats. Den aktuella marken var i gällande plan en del i en återvändsgata som genom detaljplan D 1990-06-07 inte längre är möjlig att genomföra. För fastigheten Skälby 80:7 möjliggörs att gränsen för fastigheten regleras något söderut genom att en brytpunkt längs gränsen tas bort. Fastigheter större än 1 400 m² kan enligt detaljplanen styckas i två delar. Det förutsätter också att bebyggelse på den kvarvarande stamfastigheten inte blir planstridig genom avstyckningen. Bl a minskar största tillåtna byggnadsarea på stamfastigheten efter avstyckning. Det ska också vara möjligt att anordna tillfart till nya fastigheter.
Servitut, ledningsrätt m m	Ett antal fastigheter belastas av servitut för allmänna ledningar. Där så är fallet eller där det kan bli nödvändigt att bilda servitut eller ledningsrätt är marken redovisad med "u" i plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Drift och anläggning Planens genomförande innebär inga ökade drifts- eller anläggningskostnader för kommunen då inga nya allmänna platser ska anläggas och ingen ny bebyggelse ska uppföras av kommunen.

Detaljplan Järfälla kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

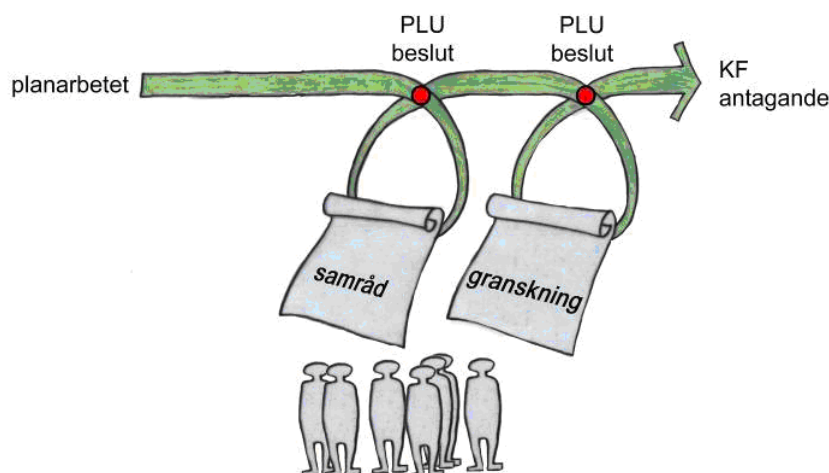
TEKNISKA FRÅGOR

Dokumentation och kontroll Kommunen ansvarar för att kontrollera att detaljplanens planbestämmelser efterlevs vid ansökan om bygglov och marklov.

ÖVRIGT

Planprocessen Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Då ändringar gjorts efter granskningsskedet mars-april 2013 krävs en ny granskning. Efter varje skede (inkl det andra granskningsskedet som inte framgår av figuren) gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Detaljplaneprocessen



Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplan, samråd:	fjärde kvartalet 2012
Detaljplan, granskning:	andra kvartalet 2013
Detaljplan, ny granskn:	tredje kvartalet 2013
Antagen detaljplan:	fjärde kvartalet 2013

Plankonsult Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Tengbom Stockholm genom planarkitekt Mattias Nilsson samt planeringsarkitekt Mikaela Arvidsson.



Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| - Anders C Eriksson | stadsarkitekt |
| - Amanda Redstorm | bygglovhandläggare |
| - Thomas Gustafson | bygglovhandläggare |
| - Helena Fernsjö | bygglovhandläggarpå praktikant |
| - Kjell Wikström | exploateringsingenjör |
| - Per Skjällberg | miljösamordnare |

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Lena Granqvist
Plantekniker