



Stadsbyggnadsnämnden

Inkom till
JÄRFÄLLA KOMMUN
STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2003-02-20

Dnr... P 2/02 K

Expedieras till

Akten

Lena Granqvist

1931-02-89078/U. a.
/CF

§ 26

Dnr Sbn P 2/02 K

**Detaljplan för BOLINDERVÄGEN, fastigheten Kallhäll 6:48 m fl -
antagande****STADSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT**

- 1 Förslag till detaljplan för Bolindervägen, fastigheten Kallhäll 6:48 m fl, antas.

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra ett förvärv av kommunägd parkmark. Marken används som parkering för fastigheten Kallhäll 6:48.

Detaljplanen har varit utsänd för underrättelse under tiden 2002-12-18 - 2003-01-17. Dessförinnan har planförslaget varit på samråd. Synpunkter under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelse, daterad 2002-11-11. Med hänsyn till de mindre kompletteringar som föreslogs efter samrådet fullföljdes detaljplanen med enkelt planförfarande enligt PBL (plan- och bygglagen) 5 kap 28 §.

Inkomna synpunkter under underrättelse tiden har inte föranlett någon ändring av planen.

Handlingar

- 1 Miljö- och stadsbyggnadskontorets skrivelse, daterad 2003-01-20
- 2 Planbeskrivning, daterad 2002-11-18
- 3 Genomförandebeskrivning, daterad 2002-11-18
- 4 Plankarta med bestämmelser och illustration
- 5 Samrådsredogörelse, daterad 2002-11-11

LAGAKRAFTBEVIS

datum 10/3 2003

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 7 mars 2003

JÄRFÄLLA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Birgitta Romgren

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 19.2.2003.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Catarina Fogelberg

Bengt Harnesksson

Ann Harnesksson



Dnr Sbn P 2/02 K

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för BOLINDERVÄGEN, fastigheten Kallhäll 6:48 m fl i Järfälla kommun

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, 2002-11-11

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett förvärv av kommunägd parkmark som idag används som parkering för fastigheten Kallhäll 6:48.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Kallhäll, korsningen Bolindervägen-Källtorpsvägen, mitt emot Ulvsättraskolan. Området omfattar ca 2400 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Kallhäll 6:48 ägs av F.L. Flyttbara lokaler AB. Fastigheten Kallhäll 6:166 ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan ingår planområdet i ett större område för bostäder.

Gällande planer

För fastigheten Kallhäll 6:48 gäller byggnadsplan 1947-10-06 som medger handel- och bostadsändamål och för fastigheten Kallhäll 6:166 gäller stadsplan 1968-09-06 där området utgörs av parkmark.

Kulturmiljöplan

Flerfamiljshuset på fastigheten Kallhäll 6:48 ingår i det kulturhistoriskt värdefulla området Bolinderbyn – Skogstorp – Trehörningen (nr 15 i Järfälla kulturhistoriska miljöer) samt i kommunens kulturmiljöplan. Om- och tillbyggnad bör därför ske med varsamhet och anpassning till den ursprungliga byggnaden. Utformning av avskärmande uteplatser bör ske i samråd med Järfälla kultur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Planområdets norra del sluttar något åt söder. Vegetationen består av en gräsyta, några björkar och buskar. Den södra delen består av en asfalterad yta som används som parkering. I planområdets nordvästra del föreslås en ny parkering vilket innebär att några buskar och en björk måste tas bort.

Bebyggelse

Befintligt flerbostadshus i två våningar med souterrängvåning är uppfört i slutet av 1940-talet. I byggnaden finns 12 lägenheter varav 8 är smålägenheter. I souterrängvåningen finns butikslokaler.

Fastighetsägaren avser att bygga om vindsvåningen så att 6 smålägenheter tillskapas. I souterrängvåningen byggs en tom butikslokal om till 3 smålägenheter. Möjlighet finns att i framtiden tillskapa ytterligare 3 smålägenheter i befintliga butikslokaler i souterrängvåningen. Lägenheterna i souterrängvåningen får egen entré och uteplats.

Service och kollektivtrafik

Till serviceutbud och pendeltågsstation i Kallhäll är avståndet ca 700 m. Busshållplats finns vid korsningen Ulvsättravägen-Källtorpsvägen.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Trafik och parkering

Befintlig parkering byggs om. 15 p-platser flyttas närmare Källtorpsvägen och en del av den asfalterade ytan anläggs för uteplatser för lägenheterna i souterrängvåningen. I planområdets nordvästra del anordnas 6 nya p-platser. Bostadsparkeringen samnyttjas med handelsverksamheten.

Visar det sig att parkeringsbehovet i framtiden ökar kan parkering byggas ut med 5 p-platser i planområdets sydöstra del. Efter utbyggnad kommer det att finnas 26 p-platser, d v s ett tillskott på 11 p-platser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp. Gemensamt sophus för hushållssopor ska finnas och föreslås placeras i planområdets nordvästra del.

Vattenskyddsområde

Fastigheten Kallhäll 6:48 ligger inom den yttre skyddszonen för vattentäkt i "Förslag till vattenskyddsområde med föreskrifter för vattentäkter i Östra Mälaren", daterad april 2002. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom fastigheten, alternativt fördröjas.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Buller**

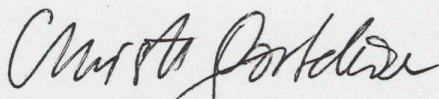
I "Trafikbullerutredning för Järfälla kommun" utförd av KM, daterad 1997-02-12 ligger ekvivalentnivån på ca 55 dBA utanför fasad.

Värdena baseras på en hastighet av 50 km/h vardagar kl. 7-18. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h på Källtorpsvägen utanför planområdet.

Värdena bedöms ligga på gränsen för högsta önskvärda ljudnivå varför man i bygglovskedet bör bevaka detta så att uteplatser och nya balkonger i nordost avskärmas.

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

Kraven överensstämmer med de av riksdagen antagna riktvärdena för ljudnivåer, vilka vid nybyggnad normalt inte bör överskridas.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Lena Granqvist
Karttekniker



Dnr Sbn P 2/02 K

Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för BOLINDERVÄGEN, fastigheten Kallhäll 6:48 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: oktober-november 2002

Underrättelse: december 2002-januari 2003

Antagande: första kvartalet 2003

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ägaren till fastigheten Kallhäll 6:48 ansvarar för och bekostar iordningställande av all kvartersmark.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Kallhäll 6:48 och Järfälla kommun.

Köpeavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera marköverlåtelse.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ca 950 m² av fastigheten Kallhäll 6:166 överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Kallhäll 6:48.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Ledningsrätt

Befintligt måtar- och signalskåp för gångsignalanläggning vid Källtorpsvägen ska upplåtas med ledningsrätt om skåpet inte flyttas utanför kvartersmark.



Fastighetsägaren till Kallhäll 6:48 står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp.

Buller

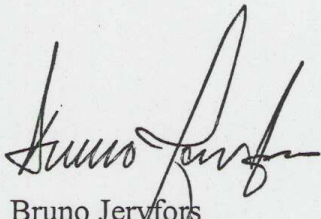
I bygglovskedet bevakas att uteplatser och nya balkonger i nordost avskärmas så att planens bestämmelser om högsta bullernivåer klaras.

Avskärmande uteplatser

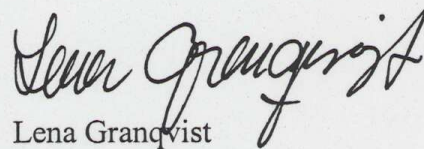
Höjd och utformning av avskärmande uteplatser bestäms i samråd med Järfälla kultur.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Lena Grandqvist
Karttekniker