



Dnr Kst 2010/298

ANTAGANDE-
HANDLING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

VÄRDKASEVÄGEN 20, fastigheten Skälby 3:823,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: juni 2011

Underrättelse: augusti 2011

Antagande: 4:e kvartalet 2011

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 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, fastighetsbildning

Fastigheten Skälby 3:823 är privatägd. Fastigheten styckas i två tomter. Minsta tomtstorlek är 700 kvm. Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och ägaren till fastigheten Skälby 3:823.



TEKNISKA FRÅGOR

- Ledningar** Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, vatten- och avlopp. Arbeten som berör ledningar i området ska ske i samråd med ledningshavaren.
- Radon** En radonundersökning ska utföras inför bygglov. Syftet med undersökningen är att kunna avgöra om grundläggningen ska utföras radonskyddande eller radonsäker.
- Byggbuller** Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Plantekniker



Dnr Kst 2010/298

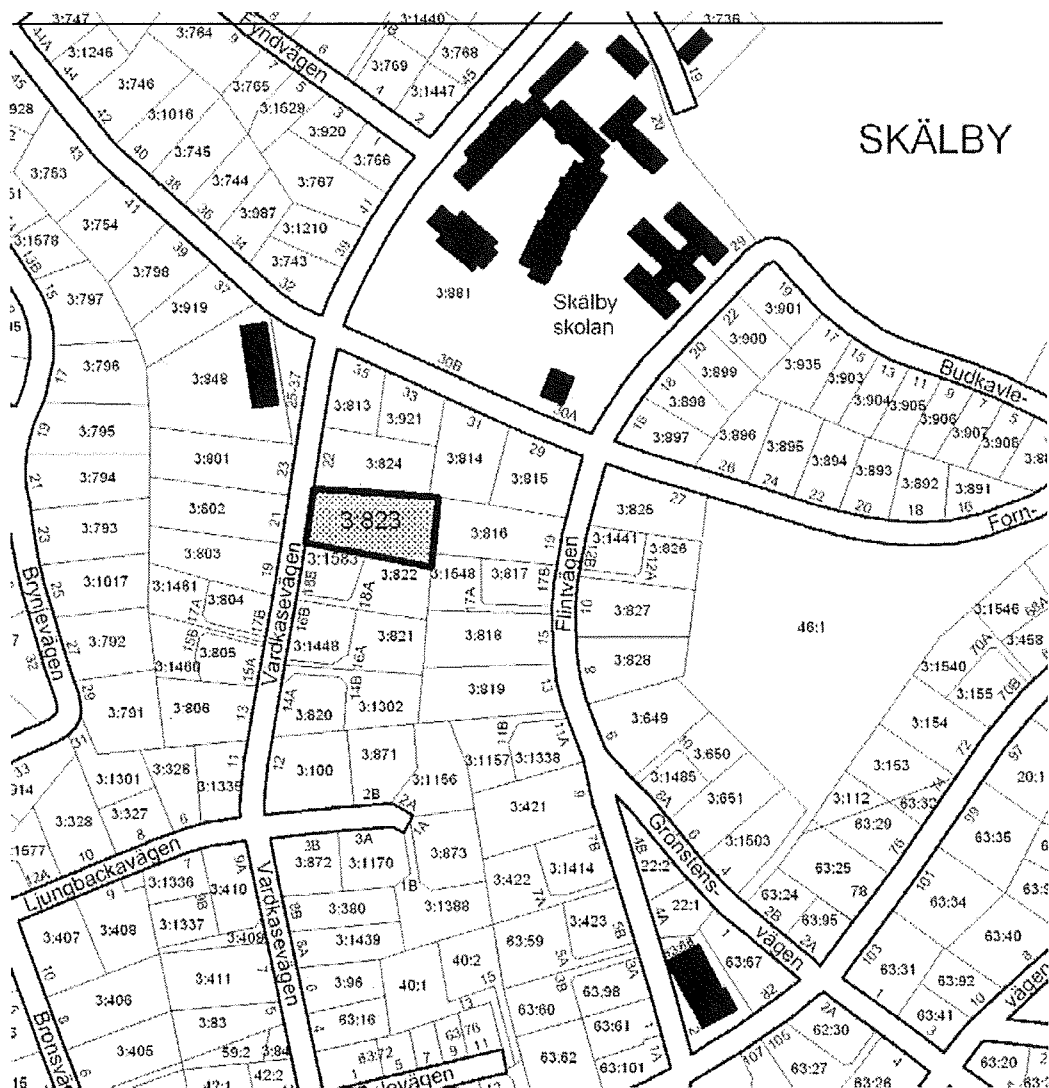
ANTAGANDE-
HANDLING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

VÄRDKASEVÄGEN 20, fastigheten Skälby 3:823, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2011-08-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att stycka fastigheten Skälby 3:823 i två tomter. Befintligt bostadshus avses rivas.

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 samrådsskedet inkommer allvarliga synpunkter mot förslaget eller om samrådskretsen behöver utökas så kan planutskottet besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell utställning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Skälby 3:823 och ligger vid Vårdkasevägen i Skälby, ca 150 meter söder om Skälbyskolan. Planområdets areal uppgår till 1940 kvm.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Skälby 3:823 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 44 05 13 som anger bostäder i högst två våningar och minsta tomtstorlek 1000 kvm.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse	Fastigheten Skälby 3:823 är bebyggd med ett enbostadshus från 1950-talet som avses rivas. Marken inom planområdet är relativt plan. Närliggande bebyggelse består till största delen av friliggande villor i 1-2 våningar.
Planerad bebyggelse	På de nya tomterna ges möjlighet att uppföra enbostadshus i högst två våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Minsta tomtstorlek är 700 kvm exklusive skaff.
Radon	En radonundersökning ska utföras inför bygglov. Syftet med undersökningen är att kunna avgöra om grundläggningen ska utföras radonskyddande eller radonsäker.
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.
Infart och parkering	Den inre tomten får infart via en skiftväg som föreslås placeras mot gränsen till fastigheten Skälby 3:824. Parkering anordnas på den egna fastigheten.
Service	Till serviceutbud och pendeltågstation i Barkarby är avståndet ca 2 km. Närmaste busshållplats finns utmed Skälbyvägen ca 300 m från planområdet.
Teknisk försörjning	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 de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Sophämtning sker vid Vårdkasevägen, ej inne på tomt. Fastighetsägaren ansvarar för att utrymme för placering av sopkärl finns. Närmaste återvinningsstation finns vid Björkebyparkeringen samt vid Barkarby station.

MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande	Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler inte erfordras. 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 betydelsefullt för kommunens gröna stråk eller naturlivet.

ÖVRIGT

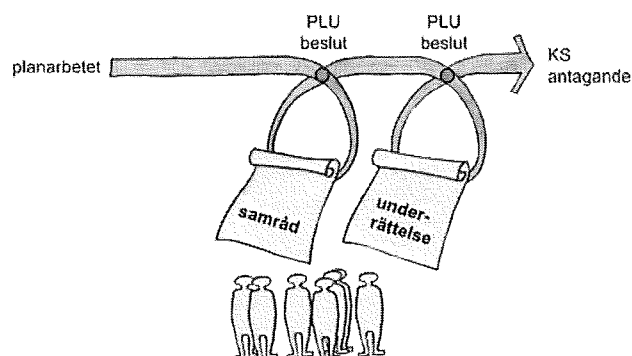
Genomförande

Planens genomförandetid slutar 5 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planenheten en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Detaljplaneprocessen



Tidplan

Samråd: juni 2011
Underrättelse: augusti 2011
Antagande: 4:e kvartalet 2011

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Plantekniker



2011-08-08

Dnr Kst 2010/298 - 24

Detaljplan för

VÅRDKASEVÄGEN 20, fastigheten Skälby 3:823, Järfälla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 1 – 29 juni 2011 och funnits tillgängligt i kommunalhusets entré och på Barkarby bibliotek.

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Lantmäterimyndigheten
- Norrvatten
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Järfälla hembygdsförening

Följande har lämnat synpunkter:

1. Brandkåren Attunda
2. Miljö- och bygglovsnämnden

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunledningskontorets kommentarer. Inkomna skrivelser i sin helhet finns tillgängliga på kommunledningskontoret.

1. Brandkåren Attunda

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Järfälla kommun. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon skall säkerställas i det fortsatta planarbetet. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter.

Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenska vatten och avloppsföreningens (VAV) rekommendationer.

Avstånd till väg och järnväg och planens omfattning gör att ingen vidare riskhänsyn behöver tas med anledning av väg- och järnvägstransporter av farligt gods. Med anledning av detta avstånd och planens omfattning gör Brandkåren Attunda bedömningen att ingen vidare riskhänsyn behöver tas med anledning av väg- och järnvägstransporter av farligt gods.



Kommunledningskontorets kommentar:

Kontoret tolkar det som att Räddningstjänstens krav på framkomlighet kan tillgodoses med planförslaget. Under bygglov och byggsamråd ges tillfälle att bevaka att byggnaderna uppförs enligt gällande brandsäkerhetsbestämmelser.

2. Miljö- och bygglovsnämnden

Miljö- och bygglovsnämnden anser att nya byggnader som uppförs på mark med låg- till normal risk för markradon ska utföras radonskyddat. Uppförs byggnaden på mark med förhöjd risk för markradon ska byggnaden utföras radonsäkert. Det är också av största vikt att radonhalten i bostaden mäts och följs upp inom två år från det att byggnaden är klar.

Kommunledningskontorets kommentar:

Planhandlingarna ändras enligt ovan.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under samrådet har lett till följande ändringar av planhandlingarna :

- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras avseende markradon.
- Planbestämmelse om minsta tomtstorlek ändras från 900 kvm till 700 kvm enligt önskemål från fastighetsägaren. Minsta tomtstorlek 700 kvm överensstämmer med planändringar som gjorts i närområdet.

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Plantekniker

Inför underrättelse till detaljplan för fastigheten Skälby 3:823, Vårdkasevägen 20
i Järfälla kommun, Stockholms län.

Rum	Fastighet	Ägare, adress
<u>Avd A:1. Fastigheter helt eller delvis inom detaljplaneområdet.</u>		
1	Skälby 3:823	Bo Göran Hans Arrhén Galoppvägen 17 177 59 Järfälla
		Liedberg&partner Investment AB c/o Liedberg Rättviksvägen 28 167 75 Bromma
		Helena Alexandra Zetterdahl Arrhén Ekedalsvägen 75 177 59 Järfälla
<u>Avd A:2. Fastigheter angränsande detaljplaneområdet.</u>		
2	Skälby 3:801	Annica Elisabeth & Ulf Erik Peter Westerlin Vårdkasevägen 23 175 68 Järfälla
3	Skälby 3:802	Nadia Beatriz & John Andreas Larsdalen Vårdkasevägen 21 175 68 Järfälla
4	Skälby 3:814	Ramona Mousally Kronvägen 6 A 175 68 Järfälla
5	Skälby 3:816	Camilla Elisabeth & Mikael Johansson Flintvägen 19 175 68 Järfälla

Rum	Fastighet	Ägare, adress
6	Skälby 3:822	Mia Melpomene Berg & Stefan Anders Kenneth Berg Vårdkasevägen 18 A 175 68 Järfälla
7	Skälby 3:824	Pernilla Birgitta Andersson & Sven-Magnus Torbjörn Zetterström Vårdkasevägen 22 175 68 Järfälla
8	Skälby 3:1548	Aty Karolin & Mousegh Michael Maroutian Flintvägen 17 A 175 68 Järfälla
9	Skälby 3:1583	se rum 6
10	Skälby 46:1	Järfälla Kommun 177 80 Järfälla

Avd B:1. Samfälligheter helt eller delvis inom detaljplaneområdet.

Inga

Avd B:2. Samfälligheter angränsande detaljplaneområdet.

Inga

Avd C. Servitut och andra särskilda rättigheter inom detaljplaneområdet.

11	Skälby 3:823	Officialnyttjanderätt Ändamål: Vattenledning Akt: 01-IM5-30/523.1 Förmånstagare: (saknas) Belastade: se rum 1, m.fl
----	--------------	---

Rum	Fastighet	Ägare, adress
12	Skälby 3:823	Avtalsservitut Ändamål: Villa och årlig avgäld Akt: 01-IM5-48/4921.1 Förmånstagare: Skälby 46:1 Belastad: se rum 1

Avd D.

Samtliga i förteckningen upptagna fastigheter är belägna inom Järfälla kommuns registerområde och ägaruppgifterna är hämtade ur Lantmäteriets fastighetsdataregister med aktualitetsdatum 2011-08-04

Järfälla den 5 augusti 2011



Kent Färdig
Lantmäteringenjör