

Förslag till detaljplan för del av **HJÄLMVÄGEN**

fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr kst 2020/271

2021-02-25

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 1 juni 2020 (Kommunstyrelsens beslut § 93)
- Samråd första kvartalet 2021
- Granskning första kvartalet 2021
- Beslut om antagande andra kvartalet 2021

Antagande

Förslaget har justerats efter granskningen utifrån de synpunkter som då inkommit. Samtliga ändringar innebär mindre justeringar och påverkar inte planförslaget i stort. Inkomna synpunkter under granskningen har sammanfattats i ett granskningsutlåtande och blir en del av beslutsunderlaget inför beslut om antagande.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Blomquist, planhandläggare
08-580 226 54
erik.blomquist@jarfalla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Om planen	
Planens syfte och huvuddrag	5
Planförslag	5
2. Planbestämmelser	
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	9
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor och utförande	10
Genomförandetid	10
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	11
Strategiska planeringsunderlag	11
Bebyggelse	12
Hydrologiska förhållanden	12
Teknisk försörjning	13
Störningar och risker	13
6. Planeringsunderlag	
Källor	14
7. Medverkande	
Medverkande tjänstepersoner	14



Figur 1: Planområdet är beläget i Skälby, intill Österdalsvägen.

1. OM PLANEN

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580 till totalt fyra fristående fastigheter. Fastigheterna är idag bebyggda med två parhus. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs med förslaget.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

I samband med planarbetet har en *Beräkning av Dagvatten* (2021-01-25) gjorts för planområdet.

Planförslag

Med gällande planförslag möjliggörs avstyckning av fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580. Planbestämmelserna anpassas efter den befintliga bebyggelsen så att den blir planlig vid en avstyckning.

Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.



Figur 2: Markering av planområdet och hur fastigheterna kan avstyckas med detaljplanen.



Figur 3: De befintliga parhusen i planområdet, på bilden syns även skaftvägen till Skälby 3:668.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

B Inom planområdet tillåts endast bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

Högsta byggnadsarea är 70 m² per fastighet. En komplementbyggnad om högst 15 m² med en nockhöjd om högst 3,5 meter får anläggas per fastighet. Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken, byggnadens fotavtryck. Ingen hänsyn tas till antal våningar eller höjd. De befintliga parhusen är 140 m² BYA, det vill säga 70 m² BYA per lägenhet.

Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att huvudbyggnader inte ska kunna placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter samt för att hindra att bebyggelse placeras över den befintliga skaftvägen till fastigheten Skälby 3:668. Prickmarken syftar också till att hålla delen av fastigheten närmast Österdalsvägen bebyggelsefri där det finns ett kulverterat vattendrag en bit in på fastigheten.

Endast komplementbyggnad får placeras. Syftet är att begränsa området där det är möjligt att placera huvudbyggnad samt göra befintliga förråd planenliga.

Högsta nockhöjd över nollplanet är + 28,5. De befintliga byggnaderna har idag en nockhöjd om ca + 28,0. För att ta höjd för avvikelser från bygglovsritningarna regleras nockhöjden till +28,5.

Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader. Den befintliga bebyggelsen har 30 eller 45 graders takvinkel.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 300 m². Respektive fastighet inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Endast en lägenhet per fastighet. För att säkerställa att ytterligare lägenheter inte tillkommer tillåts endast en lägenhet per fastighet.

Markens anordnande och vegetation

Minst 25% av marken inom varje fastighet måste vara genomsläpplig. Ur dagvattenperspektiv är det nödvändigt att säkerställa att det finns ytor inom planområdet där vatten kan infiltrera.

Varsamhet

Befintliga byggnader får inte förvanskas. Ändring och nybyggnation ska göras varsamt så att befintligakaraktersdrag respekteras och tillvaratas. De befintliga byggnaderna utgör en värdefull miljö eftersom de inrymmer höga arkitektoniska värden. För att värna den befintliga bebyggelsen är bygglovsplikten i området utökad.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter 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.

Ändrad lovplikt

a) **Bygglov krävs även för komplementbostadshus.** Med bestämmelsen säkerställs att inte ytterligare mark kan hårdgöras inom en del av planområdet som redan är högt exploaterad.

Bygglov krävs även för tillbyggnad. Bestämmelsen syftar till att hindra att de befintliga byggnaderna inte förvanskas.

Arkitektoniska värden

Idag finns det två parhus inom planområdet som är ritade av arkitekten Thomas Sandell. Sandell är en av sin generations mest uppmärksammade arkitekter och har bland annat arbetat med förnyelse av småhusarkitektur i trä. Parhusen är miljövänliga platsbyggda passivhus som uppfördes 2011. Stor vikt har lagts på utformningen och materialvalet för att klara miljökraven.

En varsamhetsbestämmelse ges för byggnaderna för att säkerställa att de inte förvanskas och befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas vid eventuell ändring eller nybyggnation. Värdefulla karaktärsdrag för byggnaderna är materialval, uppbrutna volymer, fasadutsmäckning, kulör samt fönstersättning. Vidare bör byggnadernas unika miljömässiga egenskaper beaktas.

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor kring fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen, genom samhällsbyggnadsavdelningen, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Skälby 3:1579 och 3:1580. Totalt kan två nya fastigheter tillkomma inom planområdet. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Skälby ga:41, med ändamål väg som används som skaftväg för fastigheten Skälby 3:668.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Sandellhusen. Bostadsrättsföreningen bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägarna.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägarna ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter 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.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Skälby intill kosningen mellan Hjälmvägen och Österdalsvägen. Den totala arean för planområdet uppgår till 1855 m². Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Skälby 3:1579 och 3:1580. Marken är i privat ägo och ägs av bostadsrättsföreningen Sandellhusen.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen redovisas Skälby som ett område med bibehållen karaktär där en varsam förtätning är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 6/62	Förslag till byggnadsplan för Skälby 3:575 m.fl.	1962-11-26
P 10/65	Förslag till stadsplan för fastigheterna Skälby 3:756, 3:847 m.fl.	1968-01-15
-	Förslag till stadsplan för Ormbäcka och Hästhagen	1968-05-30

Den nu gällande detaljplanen för planområdet är från 1962 och tillåter i huvudsak friliggande egnahem på fastigheter om minst 850 m², samt mindre områden för rad- eller kedjehus. För de friliggande husen får en huvudbyggnad uppföras med högst två våningar och inte högre än 7,2 meter. Bostaden får inte inrymma fler än två lägenheter, och ingen bostad i gårdshuset får inredas. Huvudbyggnaden får ej vara större än 140 m² och garage eller uthusbyggnad får inte vara mer än 30 m².

Bebyggelse

Idag finns det två parhus inom planområdet som är ritade av arkitekten Thomas Sandell. Sandell är en av sin generations mest uppmärksammade arkitekter och har bland annat arbetat med förnyelse av småhusarkitektur i trä. Parhusen är miljövänliga platsbyggda passivhus som uppfördes 2011. Stor vikt har lagts på utformningen och materialvalet för att klara miljökraven.

Idag finns två gemensamma förrådsbyggnader för säsongsförvaring inom planområdet. Dessa kommer inte vara gemensamma efter avstyckning, istället avser fastighetsägarna att uppföra två nya förråd på respektive fastighet för säsongsförvaring.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda Miljö kvalitetsnormer (MKN). Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en God ekologisk status är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b)fluoranten och benso(g,h,i)perylene. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena (VISS, 2019).

Översvämning

Marken i den norra delen av planområdet ligger något lägre i förhållande till omgivningen. Ett översvämningsdjup på 0.1-0.2 meter kan förekomma inom planområdet vid 100-års regn. Det är främst på fastigheten Skälby 3:1579, mellan byggnaden och Österdalsvägen, som kan drabbas. För att se till att huvudbyggnader inte kan placeras där läggs prickmark och kryssmark över området som riskeras att drabbas

Planförslaget antas inte leda till att bebyggelse exponeras för översvämningar i samband med höga flöden.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består främst av postglacial lera. En mindre del i södra planområdet består av berg.

Förutsättningar för ras och skred

Planområdet visar inga risker för förekomst av ras och skred.

Grundvattennivå

Grundvattnets sårbarhet för föroreningar bedöms vara medelhög.

Radon

Planområdet visar måttliga strålningsnivåer. Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäder radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning



Figur 4: Översvämningsrisk vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvattenhantering

I dagsläget leds dagvattnet till dagvattenledningar som angränsar till planområdet. Takvattnet leds separat genom ledningar direkt till dagvattenledningsnätet. För att förbättra dagvattenhanteringen kan vatten från de hårdgjorda markytorna ledas till grönytor. Vattnet ska då avledas på bred front till gröna ytor om minst 15 kvm för rening och fördröjning. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas. Dagvattenhanteringen kan förbättras ytterligare genom att anordna genomsläppliga ytor för parkering, se exempelbilder nedanför.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 25 % i plankartan. Den nya detaljplanen medger ingen ytterligare byggrätt. Föreslagen dagvattenhantering förbättrar därmed möjligheterna att MKN nås för Bällstaån då dagvattenhanteringen har förbättrats för planområdet.



Figur 5: Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartermark

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030. (2014).
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050. (2018).

7. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Erik Blomquist, planhandläggare
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Anders Berg
Tf Planchef

Erik Blomquist
planhandläggare

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se