

# Förslag till detaljplan för del av **MORKULLEVÄGEN**

fastigheten Björkeby 4:77



## **Planbeskrivning**

**Samrådshandling**

**Dnr kst 2020/563**

**2020-02-15**

## Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning 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.

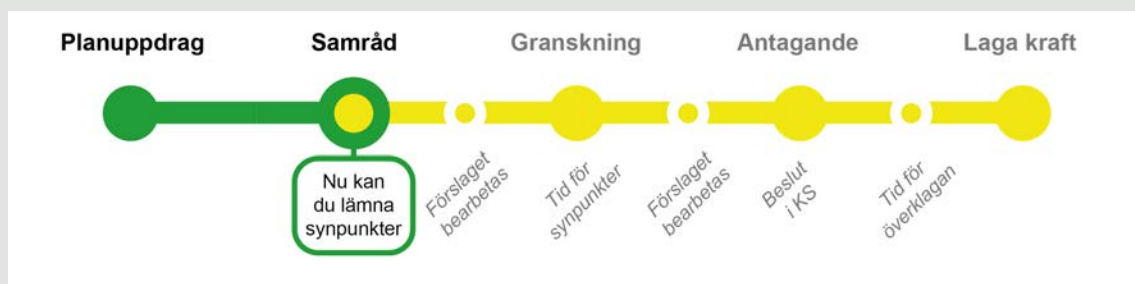
### Så här läser du detaljplanen

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 enligt följande tidplan:

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 14 december 2020 (Kommunstyrelsens beslut § 217)
- Samråd första kvartalet 2021
- Granskning tredje kvartalet 2021
- Beslut om antagande fjärde kvartalet 2021

Samråd pågår under tiden **dag månad år – dag månad år**. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Ridrarplatsen 5 i Jakobsberg.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast dag månad år till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.**

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2020/563, Detaljplan för del av Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77.**

## Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i ett samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Om planen</b>	
Planens syfte och huvuddrag .....	5
<b>2. Planbestämmelser</b>	
<b>3. Konsekvenser</b>	
Miljökonsekvenser .....	8
<b>4. Genomförande</b>	
Organisatoriska frågor .....	9
Ekonomiska frågor .....	9
Tekniska frågor och utförande .....	9
Genomförandetid .....	9
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Plandata .....	11
Strategiska planeringsunderlag .....	11
Bebyggelse .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	12
Gator och trafik .....	12
Natur och rekreation .....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Teknisk försörjning .....	15
Störningar och risker .....	15
<b>5. Planeringsunderlag</b>	
Bilagor .....	16
Källor .....	16
<b>6. Medverkande</b>	
Medverkande tjänstepersoner .....	16





Figur 1: Planområdet ligger i Barkarby villaområde ca 800 meter från Barkarby Station.



Figur 2: Planområdet ligger i korsningen mellan Morkullevägen och Skälbyvägen.

## 1. OM PLANEN

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Björkeby 4:77 samt att möjliggöra ytterligare ett enbostadshus på styckningslotten. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 600 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

### Planhandlingar

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

## 2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan. Planbestämmelserna anpassas efter den befintliga bebyggelsen så att den blir planenlig vid en avstyckning.

Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.

### Användning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

**GATA** Område avsett för trafik.

### Användning av kvartersmark

**B** Inom planområdet tillåts endast bostäd.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**e<sub>1</sub>** **Högsta byggnadsarea är 130 m<sup>2</sup>.** Byggnadsarea är den arean byggnaden upptar på marken, byggnadens fotavtryck. Ingen hänsyn tas till antal våningar eller höjd. Den befintliga huvudbyggnaden är 129 m<sup>2</sup>

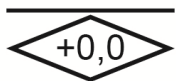
**e<sub>2</sub>** **Högsta byggnadsarea är 105 m<sup>2</sup>.**  
**Takvinkeln ska vara mellan 14 och 45 grader om huvudbyggnad har en nockhöjd på +34,0 meter över nollplanet eller mer**



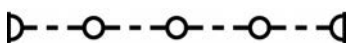
Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att hålla delen närmast Skälbyvägen bebyggelsefri för att säkerställa att byggnader inte kan placeras där riktvärdena för trafikbuller överskrids.



Endast komplementbyggnad får placeras. Syftet är att säkerställa ett avstånd om minst 8 meter mellan huvudbyggnader inom planområdet för att förhindra brandspridning.



**Högsta nockhöjd över nollplanet.** Nockhöjden är begränsad till 8 meter över marknivån. Det innebär att **den högsta nockhöjden är +35,0 över nollplanet.** Nockhöjden regleras för att bevara områdets karaktär.



**Utfartsförbud.** Fastighetsgränsen mot Skälbyvägen samt en del av sträckan mot Morkullevägen har utfartsförbud för att säkerställa en god trafiklösning.

**Minsta fastighetsstorlek är 600 m<sup>2</sup>.** Planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter.

## Skydd mot störningar

**Takvatten ska ledas till ett fördröjningsmagasin** med en fördröjningsvolym på minst 2,3 m<sup>3</sup> per fastighet.

**Dagvatten ska omhändertas lokalt.**

**Inom kvartersmark ska minst 50% av marken inom varje fastighet vara genomsläpplig**

- m<sub>1</sub>** Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 27,0 inte skadar byggnadens konstruktion
- m<sub>2</sub>** Översvämningsvatten ska avledas till öppet fördröjningsmagasin inom den egna fastigheten med en fördröjningsvolym motsvarande minst 20 m<sup>3</sup>
- m<sub>3</sub>** Minst hälften av bostadsrummen i bostaden ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ej överskridas.

## 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.

## **3. KONSEKVENSER**

### **Miljökonsekvenser**

#### **Bedömning av miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalkens 6 kap. Därmed kommer en undersökning av (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 som rör 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. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvarteretsmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken utgörs av gata inom planområdet.

### Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren till Björkeby 4:77. Fastighetsägaren 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.

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Björkeby 4:77. Totalt kan en ny fastighet tillkomma inom planområdet. På grund av att en del av fastigheten exproprierades genom vägrätt i slutet av 50-talet sträcker sig Björkeby 4:77 i nuläget till trottoarens kantsten. Vägrättsområdet ska föras över till kommunens intilliggande fastighet och planläggs som gata. Fastighetsgränserna är idag osäkra. Gränserna behöver bestämmas i samband med fastighetsbildning, något som gör förrättningen hos lantmäteriet dyrare än om bestämning inte behöver göras.



Figur 3: Den röda linjen illustrerar fastighetens storlek exklusive vägrättsområde. Den gula linjen illustrerar föreslagen ny fastighetsgräns efter avstyckning.



Figur 4: Det skrafferade området på båda sidor av Skälbyvägen utgör vägrättsområde.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet består enbart av fastigheten Björkeby 4:77 som är belägen i Barkarby villaområde, intill Skälbyvägen. Fastigheten är 1373 m<sup>2</sup>, dock utgörs 101 m<sup>2</sup> av arealen av ett vägrättsområde som exproprierades 1959. Ett vägrättsavtal skrevs 1959 där ersättning till dåvarande fastighetsägare utgick

### Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

## 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 är planområdet utpekade som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

### Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
A 1927-12-31	Styckningsplan över lilla Björkeby och delar av Barsbro	1927-12-31

## Bebyggelse

På fastigheten finns idag ett enbostadshus som är 129 m<sup>2</sup>. Utöver detta finns en altan om 45 m<sup>2</sup> samt en friggebod om 15 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden är ca 6 meter högt och består av en våning och en källarvåning. I källarvåningen finns ett garage med en garagedfart som ansluter till Morkullevägen.

### Stadsbild

Området utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. Bebyggelsen i hela området skiftar mellan olika byggnadsstilar från 1930-talet och framåt. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation. Med undantag för Skälbyvägen är gatorna smala och saknar trottoar.

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

### **Kulturlandskap**

Inom planområdet finns ingen dokumenterad kulturmiljö.

## **Gator och trafik**

Planområdet angränsar till Morkullevägen och Skälbyvägen. Närmaste busshållplats finns inom 100 meter, vid Skälbyvägen.

## **Natur och rekreation**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består mestadels av vegetation i form av gräs.

### **Naturvärden**

Planområdet erhåller inga kända naturvärden.

### **Rekreation och friluftsliv**

Det finns inga rekreativsvärden inom planområdet

## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Marken inom planområdet består av lera.

### **Förutsättningar för ras och skred**

Det förefaller ingen risk för ras eller skred.

### **Radon**

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha hög risk för radon.



## Hydrologiska förhållanden

### Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

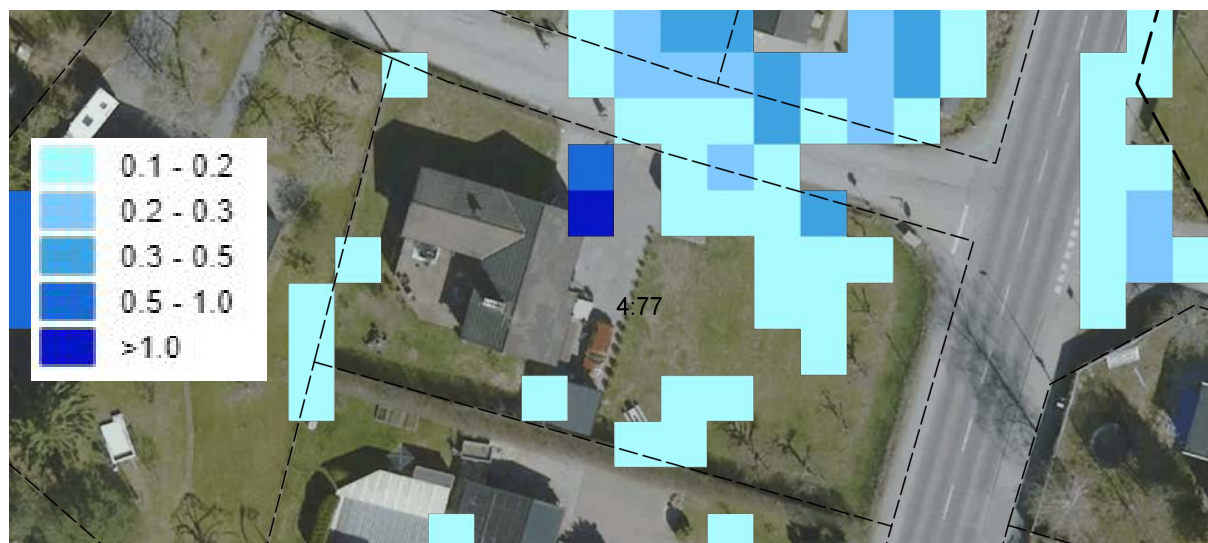
År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering. Syftet är att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att undvika att bebyggda områden drabbas av skador vid översvämningar. Grunden för styrdokumentet är att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås och att belastningen på Järfälla kommuns vattendrag inte ökar trots ny exploatering och ökande invånarantal. Nedan redovisas de huvudsakliga principer som ska tillämpas:

- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt.
- Föroreningsbelastningen från dagvattnet får aldrig öka vid detaljplaneläggning.
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljö kvalitetsnormer inte uppnås.
- Dagvatten ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.
- Dagvatten ska avledas skiljt från spillvattnet.

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har otillfredställande ekologisk status. Miljö kvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

### Översvämning

Det finns risk för att delar av planområden drabbas av översvämningar vid ett klimatanpassat hundraårsregn. Det handlar dock om vattendjup mellan 10-20 cm. På fastigheten finns en nedfart till garage som ligger i den befintliga byggnadens källare. Kommunens översiktliga översvämningsskartering visar att vattendjupet är betydligt djupare där nedfarten finns.



Figur 5: Planområdet vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Bestämmelse om att byggnadens konstruktion inte ska ta skada vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +27,0 meter över nollplanet har lagts till med anledning av risken för översvämning på styckningslotten. För att den nya bebyggelsen inte ska tränga undan vatten som skadar den befintliga bebyggelsen regleras det i plankartan att översvämningsvatten ska avledas till ett öppet fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinet ska kunna fördröja minst 20 m<sup>3</sup>.

### **Dagvattenhantering**

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 7 m<sup>3</sup> behöver omhändertas vilket innebär minst 3,5 m<sup>3</sup> per fastighet.

Eftersom dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor. Avrinningen från takytor består för en stor del av den ökade avrinningen. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,3 m<sup>3</sup> anläggas för att ta hand om takvattnet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.

För de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor som omhändertar dagvattnet. Dagvattnet ska avledas på bred front till grönytor om minst 30 m<sup>2</sup> som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas. Ett alternativ är att anordna genomsläppliga ytor för parkering och skaftväg.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan.

Med denna dagvattenlösning kommer inte dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor att belasta recipienten.

Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvaliteten i Bällstaån inte försämras.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

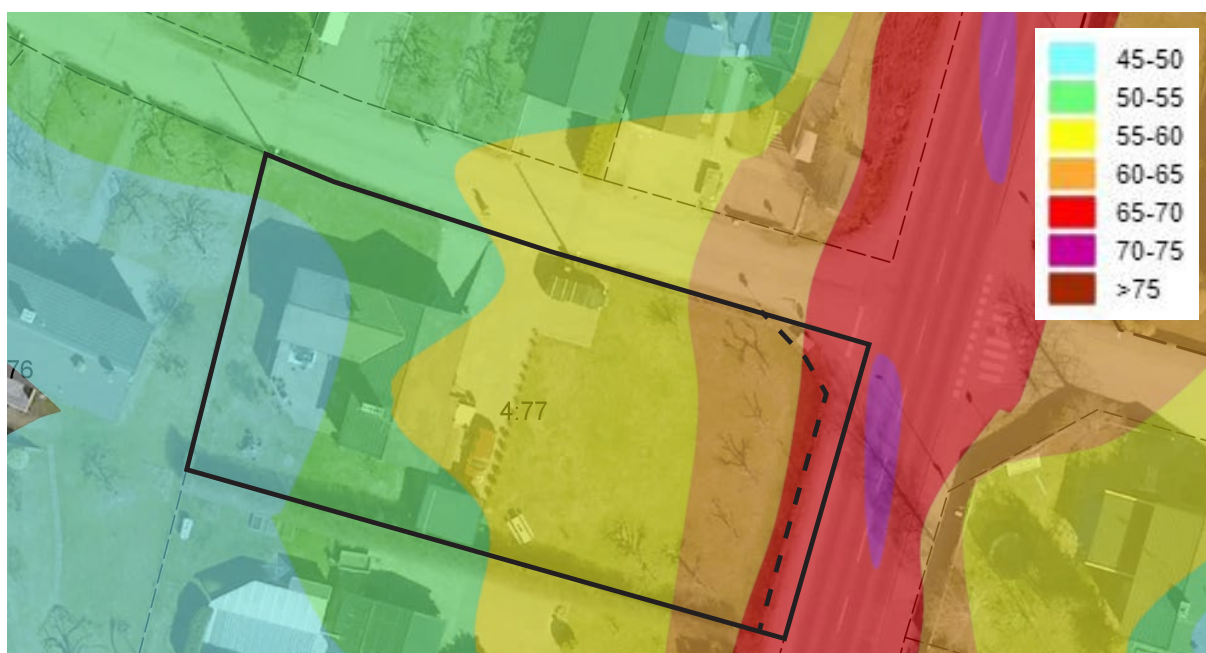
### Avfallshantering

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

Skälbyvägen alstrar trafikbuller som påverkar planområdet. *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 3§ anger att den ekvivalenta bullernivån vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskrida 60 dBA. För att säkerställa att detta värde inte överskrids har kryssmark lagts i plankartan över områden som riskeras att överskrida 60 dBA. Vidare regleras riktvärden för buller och bostadsutformning samt uteplatser i plankartan för att säkerställa att människors hälsa och säkerhet tillgodoses.



Figur 6: Ekvivalent trafikbuller från Skälbyvägen. Den streckade linjen illustrerar vägrättsområdets gräns och den heldragna linjen illustrerar planområdet.

## 5. PLANERINGSUNDERLAG

### Bilagor

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Dagvattenutredning, Järfälla kommun, 2020

### Källor

#### Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

## 6. MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstepersoner

Erik Blomquist, planarkitekt

Anne-Marie Engman Ott, exploateringsingenjör

Ida Bohman, miljöplanerare





**Anders Berg**  
Tf Planchef

**Erik Blomquist**  
planhandläggare

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

**Järfälla kommun**  
177 80 Järfälla  
08-580 285 00  
[www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se)