



Dnr Kst 2010/395

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Detaljplan för

VIKSJÖ-LUND

fastigheten Viksjö 7:17 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Flygfoto med planområdesgräns



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2013-11-07
- Granskningsutlåtande, 2014-02-28

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan för området är otidsenlig och vissa planbestämmelser tjänar inte längre något syfte. Ett flertal bygglov har redan lämnats med avvikelser, bl a genom att tillåten byggnadsarea överskridits och att byggnader placerats på mark som inte får bebyggas. 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 är bebyggt med kedjehus. Detaljplanen medför att tillåten byggnadsarea ökas från 160 m² till 180 m² inom respektive fastighet.

PLANDATA

Läge och areal Planområdet ligger i Viksjö i den sydvästra delen av Järfälla kommun. Området avgränsas i söder av Bondegränd, i norr av en mindre park samt bostadsområdet Stora Lund, i väster av ett mindre grönområde och i öster av bostäder utefter Paddelvägen och Kanotvägen.

Planområdets areal uppgår till ca 7 ha.

Markägo-förhållanden Mark som utgör allmän plats, samt kvartersmark för förskola ägs av Järfälla kommun. I övrigt är bostadsfastigheterna privatägda. Gränder, parkeringsplatser och övriga gemensamma ytor inom kvarteret ägs gemensamt och förvaltas av olika samfälligheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Start-PM / Uppdrag Kommunstyrelsen beslutade 2010-10-18 enligt § 111 att planutskottet ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Viksjö 7:17 m.fl. inom befintligt detaljplaneområde.

Detaljplaner För området gäller följande detaljplan: S 1974-10-17.

Riksintressen Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Topografi** Planområdet är flackt. Marken i den nordöstra delen av området är belägen något högre än resterande del av området. Strax utanför planområdet stiger marken kraftigt upp mot Skridskovägen.
- Flora och fauna** Planområdet består huvudsakligen av mindre kedjehustomter 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).
- Planområdet gränsar i väster mot ett område utpekat som spridningssamband för ädellövskog i förslag till ny översiktsplan för Järfälla, utställningshandling november 2013.
- Lokalklimat** Den småskaliga och täta bebyggelsen skapar skyddade miljöer. Flera tomter har två eller tre sidor med bebyggelse vilket skyddar mot vind. Den låga bebyggelsen gör att kvartersgator och tomter har bra solinstrålning trots den täta bebyggelsen.
- Geotekniska förhållanden** Området utgörs av förhållandevis flack f d åkermark. Inför att området projekterades har markens grundläggningsförhållanden utretts.
- Radon** Området är inte utpekat som högriskområde för radon. Lokalt kan ändå höga halter förekomma genom läckage från marken, varför frågan om radonsäkert byggande bevakas i den tekniska delen av bygglovprocessen.
- Fornlämningar och byggnadsminnen** Inom planområdet finns en känd fornlämning i form av en fyndplats utefter Fäbodgränd. Fyndet gjordes 1958 och bestod av en skafthålsyx. Fornlämningsområdet ligger på tomtmark.
- Söder om planområdet på Viksjö Golfklubbs golfbana finns ett flertal fornlämningar. Fornlämningarna närmast Viksjöleden består av två stycken rösen, två gravfält, två stensättningar samt ett stenåldersfynd. Ett flertal av dessa lämningar har ej en tydlig avgränsning men de ligger på ett ansenligt stort avstånd från planområdet.
- Två bebyggelselämningar finns norr om planområdet, en utefter Idrottsvägen samt en i grönområdet i anslutning till Lilla Lund.
- All kvartersmark i planen är redan ianspråktagen för bebyggelse och ingen ny kvartersmark tillkommer, varför någon ytterligare utredning av fornlämningar inte är nödvändig. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



Bebyggelseområden

- Bostäder** Enligt gällande detaljplan är områdets användning bostäder. Totalt finns 102 bostadsfastigheter med kedjehus och friliggande hus.
- Arbetsplatser, övrig bebyggelse** Inga verksamheter eller arbetsplatser (förutom Fäbodens förskola) finns inom planområdet.
- Offentlig och kommersiell service** Fäbodens förskola ligger inom planområdet. Förskolan har utrymme för ca 90 barn fördelade på 5 avdelningar.
- Lundskolan (årskurs F-5) ligger ca 400 meter nordväst om planområdet. Fjäl-lenskolan (årskurs F-9 samt förskola) ligger ca 1 km väster om planområdet. Viksjöskolan (årskurs 6-9) ligger ca 1 km norr om planområdet.
- Plommonets förskola ligger ca 500 meter söder om planområdet och Monteso-riförskolan Rosa Tornet ligger ca 1,2 km väster om planområdet.
- Övrig offentlig och kommersiell service finns bl a i Viksjö och Jakobsbergs centrum, Hässelby och Barkarby inom ett avstånd av 3-5 km från planområdet.
- Tillgänglighet** Tillgängligheten till området är god i och med att planområdet är flackt.
- Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelse-hindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.
- Byggnadskultur och gestaltning** Större del av området utvecklades på 1970-talet efter det att gällande detaljplan antogs 1974. Bebyggelsen består av kedjehus som är kopplade till varandra genom att en fastighets komplementbyggnad (förråd) är sammanbyggt med angränsande fastighets huvudbyggnad.
- Fastigheternas storlek varierar från ca 350 m² till 600 m² där de större fastig-heterna i huvudsak ligger mot angränsande allmän plats. Byggnaderna står tätt och hustyperna bygger på att en av långsidorna i huset är helt slutna utan fön-ster. På så sätt skapas små slutna gårdar utan insyn från angränsande fastighet.
- Området har en småskalig och intim karaktär och karakteristiskt för området är att de flesta byggnaderna är placerade med kortsidan mot en gränd. Byggnader-na är uppförda i en våning och alla huvudbyggnaderna har sadeltak med ca 0.5 meters takutsprång. Komplementbyggnaderna har platta tak och saknar nästan helt takutsprång. Alla byggnaderna har utvändigt träpanel och de flesta husen är målade i gult, rött, vitt eller grått. Generellt sett har området förändrats mycket litet över åren sedan det färdigställdes och majoriteten av byggnaderna påmin-ner om originalutförandet. Ett fåtal byggnader har byggts till med mindre skärmtak eller inglasade uterum. Överlag är området sammanhållet och har en tydlig karaktär.
- Inom planområdet finns fem parkeringsgårdar med carports över en del platser.

Med några få undantag saknar fastigheterna parkeringsmöjlighet på tomtmark.

Området är tidstypiskt för 1970-talets trafikplanering. Byggnaderna vänder sig in mot området och angörs via små gränder. Området upplevs trafikmässigt som en avskild enklav utan tydliga kopplingar till omkringliggande bostadsområden och området angörs med bil via Viksjöleden.



Bilder från området

**Byggnads-
höjd/nockhöjd och
takvinkel**

Alla byggnader i området är en våning höga. I och med att byggnadernas tak är flacka har inga takkupor byggts. Gällande detaljplan medger en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter och tillåter inte att vind inreds. I den nya detaljplanen kompletteras de bestämmelserna med en högsta takvinkel för att motverka branta tak som skulle vara avvikande i området. Oavsett förbudet mot inredning av vind är det möjligt att installera vindstrappa, loftstege eller liknande för att kunna utnyttja vindarna som förråd.

**Fastigheternas
utnyttjandegrad**

Gällande detaljplan medger att varje fastighet får bebyggas med en total byggnadsarea om 160 m², inkl förråd. Genom tillbyggnader på en del fastigheter har tillåten byggnadsarea överskridits. Den nya detaljplanen medger en utökad byggrätt om 180 m². Syftet med den utökade byggrätten är att det inom alla fastigheter ska gå att göra mindre kompletteringar till den ursprungliga byggnadsvolymen om 160 m², t ex genom inglasade uterum mot den privata delen av tomten.

Utöver byggrätten på 180 m² byggnadsarea kan de bygglovsbefriande åtgärderna som finns upprättade i 9 kap § plan- och bygglagen uppföras, bl a en friggebod om 15 m². På grund av utrymmesbrist är det i praktiken svårt att placera friggebodar på flertalet av fastigheterna i området, såvida inte medgivande kan fås från granne att placera friggeboden nära fastighetsgräns. En annan åtgärd som är möjligt att genomföra utan bygglov är lågt placerade trädäck.

Två fastigheter bebyggdes ursprungligen med egna garage (för två bilar) inom respektive huvudbyggnad inom fastigheten. De byggnaderna är därmed avsevärt större än övriga huvudbyggnader i området. Genom att de två fastigheterna ligger i direkt kontakt med angöringsväg och att hänsyn kunnat tas till de större byggnadsvolymer redan i planeringen av tomternas utformning medför de



ingen väsentlig påverkan på områdets karaktär. De två fastigheterna (Viksjö 7:14 och 7:41) har därför fått en större tillåten byggnadsarea än övriga fastigheter i området. Som en följd av att parkeringsfrågan lösts inom den egna fastigheten har de två fastigheterna undantagits från delägande i gemensamhetsanläggning för garageändamål redan i den ursprungliga fastighetsbildningen från när området planerades och bebyggdes.

Trots den utökade byggrätten från 160 till 180 m² finns ett fåtal byggnader där största tillåtna byggrätt överskrids. I praktiken har det ingen betydelse att byggnaderna är planstridiga då byggnaderna tillkommit genom bygglov med avvikelser i laga ordning och då de flesta underhållsåtgärder på småhus är bygglovsbefriade. Det gäller t ex ommålning och byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Åtgärder som påverkar områdets karaktär väsentligt kräver dock bygglov.

Byggnaders placering

Många förråd har placerats i fastighetsgräns och ett flertal förråd är sammanbyggda med grannfastighetens huvudbyggnad. Till flertalet fastigheter finns mindre förgårdsmark som inte får bebyggas. De korta avstånden mellan byggnader medför att hänsyn måste tas till brandföreskrifter vid eventuella om och tillbyggnader.

Om avståndet mellan byggnader understiger 8 meter ställs särskilda krav på brandskydd, vilka tillgodoses i samband med den tekniska delen av bygglovsprocessen. Det innebär bl a att inglasade uterum i flertalet fall kommer att omfattas av särskilda krav på brandskydd.

Murar och plank

Gällande detaljplan medger att plank eller murar placeras i eller i närheten av fastigheternas gränser. Bl a har plank byggts längs fastighetsgränserna på de fastigheter som ligger närmast Viksjöleden.

Friytor

Lek och rekreation

I norr gränsar planområdet till en mindre park. Parken är välkött och utrustad med gungor och lekredskap. Genom parken sträcker sig ett flertal gång- och cykelvägar i öst/västlig riktning. Inom Fäbodens förskola, belägen i planområdets norra del, finns en lekplats.

Planområdet gränsar i väster till ett mindre grönområde i karaktär av en grön kil som sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan fastigheterna på Fäbodgränd och Kalvgränd. Genom kilen löper en gång- och cykelväg som förbinder Lövsta koloniväg i söder med bostadsområdena Stora och Lilla Lund i norr.

Strax söder om planområdet ligger Viksjö golfklubb.

Gator och trafik

Biltrafik och utfarter

Gränderna inom kvartersmark är körbara men inte primärt avsedda för biltrafik. Från de fem parkeringsområdena inom planområdet leds trafiken via mindre lokalgator till Viksjöleden. Området har ingen genomfartstrafik och lokalgatorna avslutas med vändplaner. Planen medför inga förändringar på trafiksystemet.

**Gång-, cykel- och mopedtrafik**

Det finns flera gc-vägar inom eller i direkt anslutning till området. Norr om Viksjöleden sträcker sig en gc-väg i öst-västlig riktning som förbinder Viksjö Lund med Långbacka och Ormbäcka.

I den östra delen av området sträcker sig en gc-väg i nord-sydlig riktning som förbinder Backlura i söder med Viksjöskolan i norr via Viksjö samt Lilla och Stora Lund. Det är även möjligt att cykla eller promenera till Jakobsbergs Centrum i norr från planområdet.

Parkering

Parkeringsområden finns på fem ställen inom kvartersmark. Tre grupper är placerade i områdets södra del i anslutning till Bondegränd. Två grupper är placerade längre in i området i anslutning till Fäbodgränd. Sophus finns vid några av parkeringslängorna. Detaljplanen medför möjlighet att komplettera garageområdena med mer komplementbebyggelse, t ex carport, garage eller utökade soprum.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns strax söder om planområdet utefter Viksjöleden som trafikeras av buss 551 samt 553. De ansluter till pendeltåg i Jakobsberg Centrum och Barkarby.

Störningar**Buller**

Området påverkas av buller från Viksjöleden. För ny bebyggelse finns riktlinjer för vilka nivåer som accepteras, men i och med att detaljplanen inte medför någon ny bebyggelse regleras inte bebyggelsens förhållande till buller.

Inom planområdet

Trafikflöden på lokalgator i området är så små att de inte orsakar några störningar.

Översvämningsrisk

Området ligger högt i förhållande till Mälaren och drabbas därför inte av översvämningsrisk i samband med framtida förändringar i vattenstånd eller tillfälliga förhöjda nivåer.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

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 ansluten till elnätet i området. En elnätsstation finns i den östra delen av planområdet utefter Bondegränd.

Tele

Bebyggelsen är ansluten till telenätet i området.

Restprodukter/avfall

Enskilda och/eller gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av rest-

produkter ska finnas. I övrigt ska avfallshanteringen ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t ex utformning och dimensionering finns i kommunens avfallsföreskrifter och riktlinjer för avfallshantering.

Närmaste mindre återvinningsstation med enstaka behållare för enbart returpapper och/eller glasförpackningar samt småbatterier finns på Handbollvägen ca 500 meter från planområdet.

Närmaste större återvinningsstation med behållare för förpackningar av glas, papper, plast och metall samt returpapper och småbatterier finns på Traktorvägen ca 900 meter från planområdet.

Görvälns återvinningscentral finns på ca 3 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.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning Järfälla kommun är ansvarig för drift- och underhåll av allmän platsmark (GCVÄG).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Markägare** Kommunen äger allmän platsmark inom planområdet. Kvartersmark för bostäder är privatägd eller gemensamt ägd.
- Fastighetsreglering och avstyckning** Det är inte lämpligt att stycka av nya fastigheter i området, därför har den nya planen en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek vid fastighetsbildning ska vara 500 m². Flera fastigheter understiger idag 500 m² men påverkas inte av bestämmelsen då de redan är bildade.
- Servitut, ledningsrätt m m** Allmänna ledningar finns inom kvartersmark i området. Ledningarna ligger inom Viksjö 7:1 och 7:2, vilka ägs av Samfällighetsföreningarna Fäboden och Bocken. För de befintliga allmänna ledningarna finns ledningsrätter, vilka i viss mån även berör smala stråk av privatägda fastigheter som utgör tomtmark och redovisas i grundkartan. För att tydliggöra möjligheten att fortsatt nyttja stråken för eventuellt tillkommande allmänna ledningar kvarstår markeringen av stråken som u-områden i den del som ligger inom Viksjö 7:1 och 7:2.
- Gemensamhetsanläggningar har bildats för kvartersvägar, vatten- och avloppsledningsnät, parkeringsområden, garage, sophantering etc. Som påpekas under rubriken om fastigheters utnyttjandegrad har två fastigheter i området undantagits från gemensamhetsanläggningen för garageändamål.
- Inga nya servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar behövs för detaljplanens genomförande.

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.

TEKNISKA FRÅGOR

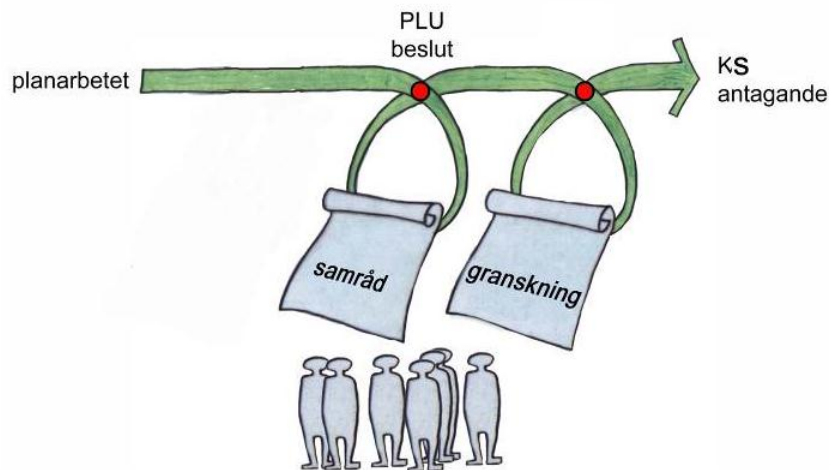
- Dokumentation och kontroll** Kommunen ansvarar för att kontrollera att detaljplanens planbestämmelser efterlevs vid ansökan om bygglov och marklov.

ÖVRIGT

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet. Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande vilket innebär att det inte krävs något PLU-beslut för granskningsskedet.

Detaljplaneprocessen



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

Tidplan

Detaljplan, samråd: tredje kvartalet 2013
 Detaljplan, granskning: fjärde kvartalet 2013
 Antagen detaljplan: andra kvartalet 2014

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
- Helena Fernsjö bygglovhandläggare

Christina Johansson
 Plan- och exploateringschef

Lena Granqvist
 Plantekniker