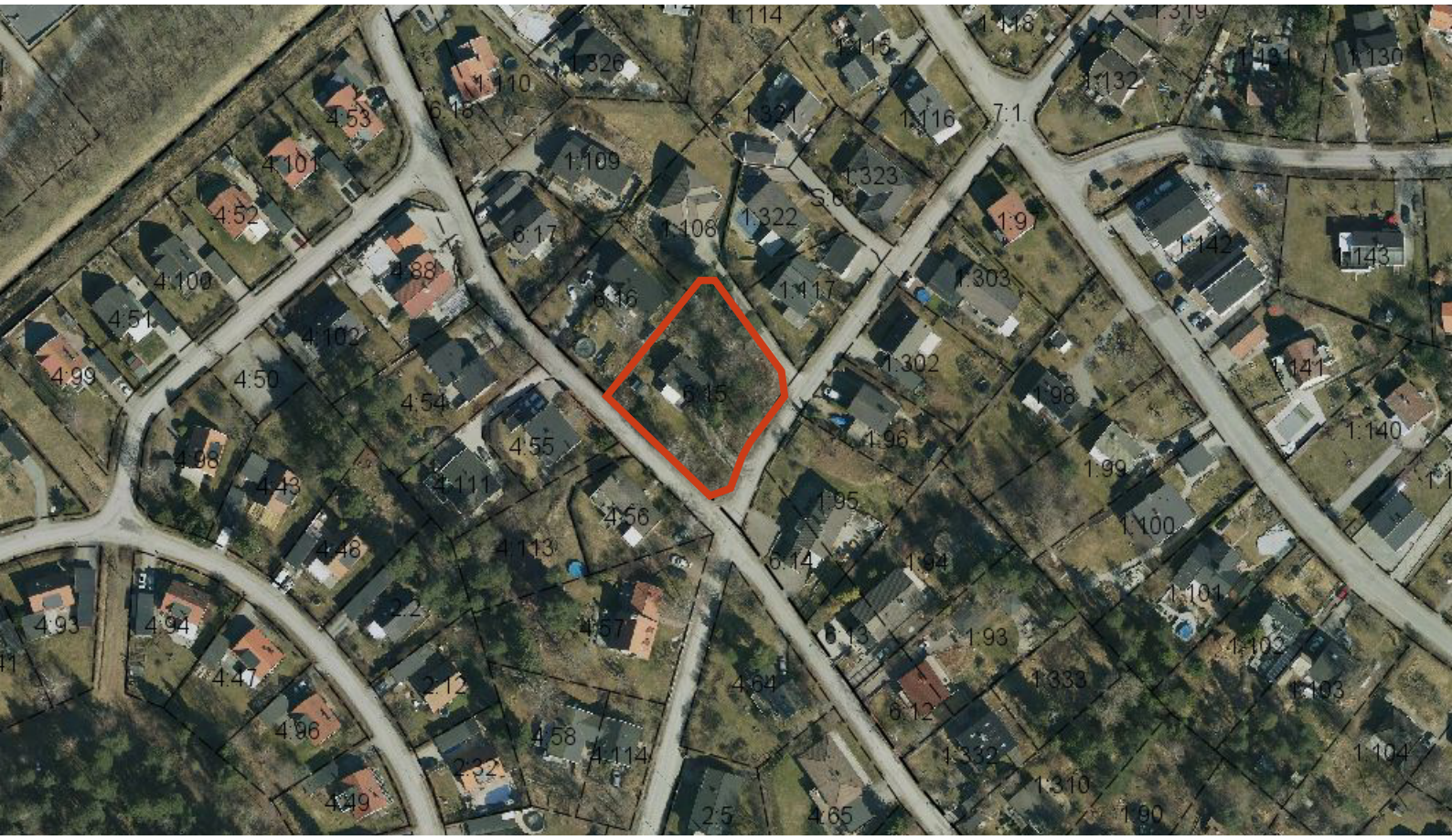
JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för del av
FÅGELVÄGEN

fastigheten Barsbro 6:15



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr kst 2020/230

Standardförfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning
Handlingar ... 3
Planens syfte och huvuddrag ... 3
Plandata ... 3
Tidigare ställningstaganden ... 3

2. Befintliga förhållanden
Natur och rekreation ... 6
Geotekniska förhållanden ... 6
Hydrologiska förhållanden ... 7
Bebyggelse ... 8
Landskapsbild ... 8
Kulturhistoriskt värdefull miljö ... 8
Gator och trafik ... 8
Teknisk försörjning ... 8
Störningar och risker ... 9

3. Planförslag
Teknisk försörjning ... 10

4. Konsekvenser
Miljökonsenvenser ... 12
Barnkonsekvenser ... 12

5. Genomförande
Organisatoriska frågor ... 13
Fastighetsrättsliga frågor ... 13
Ekonomiska frågor ... 14
Tekniska frågor och utförande ... 14
Genomförandetid ... 14

6. Medverkande

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2020. Den handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Beräkning av dagvatten för Barsbro 6:15, Järfälla kommun 2020-10-29

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten och möjliggöra ett nytt bostadshus på styckningslotten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Barkarby villaområde, ca 650 meter från Barkarby station. Planområdet består av fastigheten Barsbro 6:15 som är 1561 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Barsbro 6:15 som ägs av en privatperson.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

Översiktsplan

I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030”, antagen 2012, är planområdet utpekat som ett område med bibehållen karaktär. Dock ligger fastigheten endast några meter utanför området som av översiktsplanen är utpekat som ett område med urban/stadsmässig struktur. Barkarby station finns inom 650 meters gångavstånd.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
	Förslag till styckningsplan över Lilla Björkeby och delar av Barsbro	1927-12-31
Ek 204/ AR	Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Lilla Björkeby	1963-04-17

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-27 § 70 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.

Kommunstyrelsen har reviderat *Strategin för prioritering - Mindre bostadsprojekt på privatägd mark* (kommunstyrelsen 2019-12-09 §232) för att även inkludera enskilda fastigheter som ligger i områden där detaljplan gäller men saknar reglering, samt områden som inte har någon detaljplan.

Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet. Den gröna streckade linjen visar fastighets-gräns

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av vegetation i form av gräsmatta, träd och buskar. Marken lutar åt öster mot Fågelvägen.

Naturvärden

Planområdet erhåller inga kända naturvärden. Vegetationen består främst av ett flertal björkar med inslag av tallar.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreationsvärden inom planområdet

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av berg.

Markföroreningar

En mindre deponi återfinns drygt 75 meter från planområdet mot nordost. Eftersom planområdet ligger högt beläget på berg går yt- och grundvattenavrinning i en norrgående riktning. Dessa förutsättningar omöjliggör spridning av eventuella markföroreningar mot planområdet.

Förutsättningar för ras och skred

Eftersom marken består av berg med jämna sluttar föreligger det ingen risk för ras, skred eller erosion.

Radon

Enligt en översiktlig kartläggning av gammastrålning av marken är planområdet utsatt för måttliga till höga nivåer av gammastrålning. Enligt tidigare kartläggningar inom influensområdet förekommer höga radonhalter i berget.

Radonsänkande åtgärder kan komma att behövas vid nybyggnation.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer inte uppnås.

• Dagvatten ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.

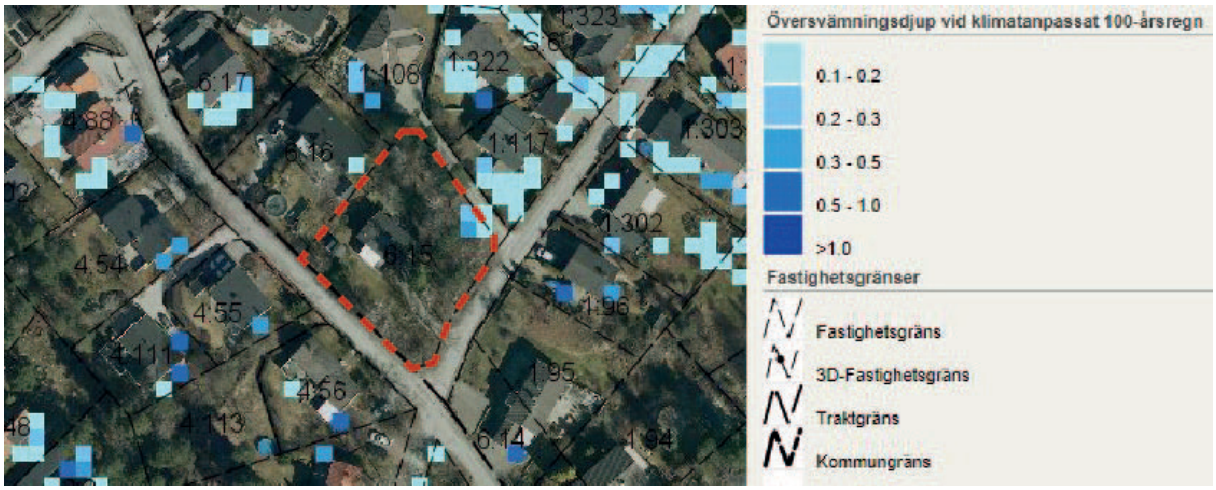
• Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.

• 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 otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

Översvämning

Planområdet är idag inte drabbat av översvämningar. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn finns det risk för att en lågpunkt översvämmas. Lågpunkten utgör dock en begränsad och perifier del av planområdet.



Planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden inom planområdet består av ett enbostadshus i suterräng. Byggnadsarean är ca 100 kvm. Bebyggelsen i närområdet består av enbostadshus som antingen har en våning med inredd vind eller suterränghus.

Fastigheten är bildad genom avsöndring, en privat form av fastighetsbildning som tidigare var tillåten och som resulterade i något som idag benämns icke lagligen bestämda. Avsöndrade fastigheter har ofta oklara gränser. Gränserna behöver bestämmas i samband med fastighetsbildning för bostadsändamål, något som gör förrättningen hos Lantmäteriet dyrare än om bestämning inte behöver göras.

Landskapsbild

Området utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. Bebyggelsen i hela området skiftar mellan olika byggnadsstilar från 1940-talet och framåt. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation och som ger området en lummig karaktär. Gatorna är smala och saknar trottoar vilket gör att gaturummet ramas in av förgårdsmarkernas växtlighet.

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 två lokalgator, Fågelvägen och Ripvägen. Närmaste busshållplats ligger ca 300 meter sydost om planområdet. Barkarby ligger ca 650 meter nordost om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar är inte utbyggda i området.

El

Allmänna elledningar är utbyggda i området.

Bredband

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för trafik- eller verksamhetsbuller.

Farligt gods

Området är inte i närheten av primära eller sekundära transportleder för farligt gods.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att avstyckning av fastighet Barsbro 6:15 möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan byggas på styckningslotten. Det nya bostadshuset möjliggörs öster om den befintliga bebyggelsen. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 m² för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Vidare regleras att endast en lägenhet per fastighet för att möjliggöra enbostadshus.

Eftersom markens höjd varierar inom planområdet har olika markhöjder över nollplanet satts. Markhöjdpunkerna syftar till att säkerställa markens kupering. För att undvika höga stödmurar regleras att stödmurar högst får vara 0,5 meter och att det måste vara 0,5 meters mellanrumm mellan dem. På så sätt måste större marknivåändringar ske genom terrassering.

Byggnadernas höjd regleras med nockhöjd över angivet nollplan. På stamfastigheten medges en nockhöjd på 8 meter över fastighetens lägsta punkt på +24,0. På styckningslotten medges en nockhöjd på 7 meter över fastighetens lägsta punkt på +21,0. För att förhindra möjligheten att få plats med fler än två våningar är minsta takvinkeln satt till 15 grader. Eventuell komplementbyggnad får byggas till en nockhöjd om max 4 meter.

Byggrätten regleras med byggnadsarea. Stamfastighetens byggrätt är reglerad till 140 kvm för att möjliggöra en komplementbyggnad eller en större huvudbyggnad. Styckningslottens byggrätt för huvudbyggnad är reglerad till 105 m² och 30 m² för komplemetbyggnad.

En stor del av marken inom styckningslotten lutar med undantag för planområdets östra hörn intill Fågelvägen och vid grannfastighetens skaftväg där marken planar ut. Tillgänglighetskraven bedöms kunna lösas genom att utfart och entré till bostaden placeras där marken planar ut. Genom att placera ett suterränghus på platsen bedöms tillgänglighetskraven kunna uppfyllas, det kan även finnas andra lösningar som uppfyller kraven på tillgänglighet.

Uteplatser ska utformas så att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Spillvatten leds till befintliga ledningar.

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 4 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 2 m³ 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 1,2 m³ 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 15 m² 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.

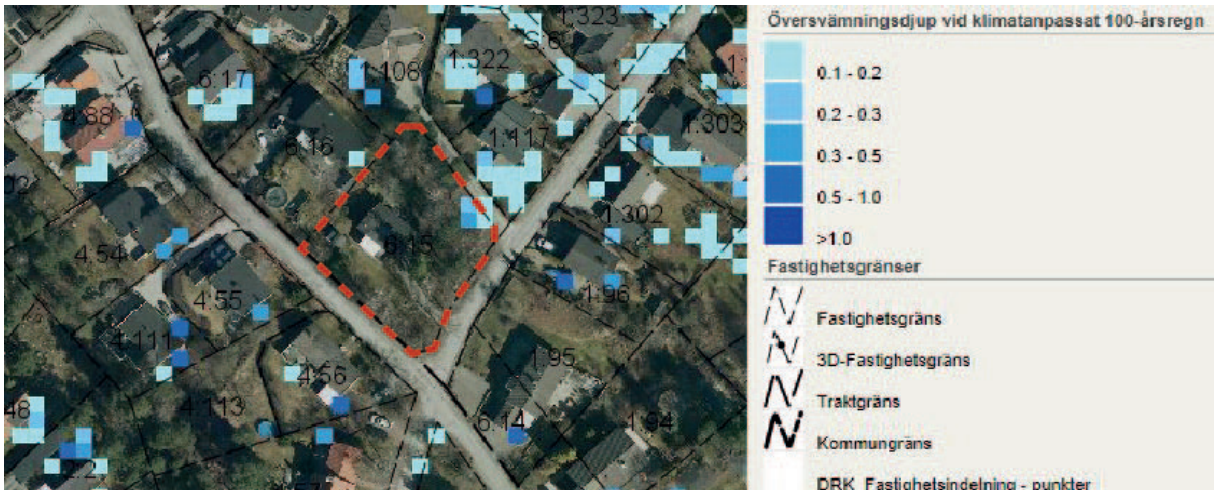
För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan.

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 vattenkvalitén i Bällstaån inte försämras.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn finns det risk för att en lågpunkt inom planområdet översvämmas. Prickmark har placerats vid lågpunkten för att huvudbyggnad inte ska kunna placeras där och tränga undan vattnet till den omkringliggande bebyggelsen.



Planområdet vid klimatanpassat 100-årsregn.

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.

4. KONSEKVENSER

Miljökonsenvenser

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 miljöbedömning inte att göras.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

5. GENOMFÖRANDE

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

Fastigheten Barsbro 6:15 är bildad genom avsöndring, en privat form av fastighetsbildning som tidigare var tillåten och som resulterade i något som idag benämns icke lagligen bestämda. Avsöndrade fastigheter har ofta oklara gränser. Gränserna behöver bestämmas i samband med fastighetsbildning för bostadsändamål, något som gör förrättningen hos Lantmäteriet dyrare än om bestämning inte behöver göras.

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Barsbro 6:15 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. Bilderna nedanför visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning. Planförslaget innebär att den östra delen av fastigheten Barsbro 6:15 styckas av så att den befintliga byggnaden kan stå kvar och den befintliga utfarten tillhör stamfastigheten. Infarten till styckningslottenn föreslås intill skaftvägen till Barsbro 1:108.

Fastigheten Barsbro 6:15 innan avstyckning.

Föreslagen avstyckning av Barsbro 6:15.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren till Barsbro 6:15. Fastighetsägaren till Barsbro 6:15 bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

Gatukostnader ska ej erläggas av exploatören. Kostnader för anslutning till va-systemet sker enligt Järfälla kommuns fastställda taxa.

Tekniska frågor och utförande

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

Byggnationen av styckningslotten som detaljplanen medger riskerar att bli dyrare än normalt på grund av terrängen. Det kommer att ställas stora krav på utformningen och placeringen av byggnader för att kunna utnyttja den givna byggrätten och tillgodose tillgängligheten.

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.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt

Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Anders Berg	Erik Blomquist
Tillförordnad planchef	Planarkitekt

JÄRFÄLLA

INFORMATION OM PLANPROCESSEN

Detajplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

Samråd	tredje kvartalet 2020
Granskning	fjärde kvartalet 2020
Beslut om antagande	första kvartalet 2021

Beslut om antagande tas i februari 2021 av kommunstyrelsen. Om inga överklaganden inkommer vinner planen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens webbplats www.jarfalla.se/planarbete..

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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

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