

Detaljplan för **DEL AV VIKSJÖ GOLFKLUBB**

fastigheten Viksjö 3:488



Planbeskrivning

Dnr kst 2020/83

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2024-01-18

Detta beslut har vunnit laga kraft
2024-01-12

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

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 förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det tredje kapitlet beskriver och motiverar de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. I det fjärde kapitlet beskrivs konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det sista kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan 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:



Laga kraft

Detaljplanen är antagen i kommunstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen. Inga överklaganden har kommit in. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den 2024-01-12.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	5
Beskrivning av planförslaget.....	6
2. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	8
Strategiska planeringsunderlag	8
Bebyggelse	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Gator och trafik	13
Sociala förutsättningar	13
Förutsättningar för barn och unga	14
Natur och rekreation	14
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Teknisk försörjning	16
Störningar och risker.....	17
3. Planbestämmelser	
4. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	20
Planförslaget medför inga förändringar och bedöms därmed inte ge upphov till några miljökonsekvenser.....	20
Sociala konsekvenser.....	20
Barnkonsekvenser	20
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor.....	22
Tekniska frågor och utförande	22
Genomförandetid	22
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	24
Källor	24



Figur 1: Detaljplanen omfattar två planområden som är markerade med gult på bilden.

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av två bostadsfastigheter från den befintliga fastigheten Viksjö 3:488. De tilltänkta fastigheterna är redan bebyggda med äldre bostadshus. I befintlig stadsplan är marken där bostadshusen står planlagda som golfbana vilket omöjliggör avstyckning av bostadsfastigheter då huvudsyftet för fastigheterna i sådant fall inte skulle överensstämja med detaljplanen. Detaljplanen omfattar två planområden som planläggs för bostäder i form av befintliga småhus. Angöring sker via de mindre vägar som syns i ortofotot vilket är samma som i dagsläget. Byggnadernas kulturvärden ska skyddas.

Planförslaget i korthet

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 1-2 våningar• 2 bostäder (befintliga)• Skydd av kulturvärden | |
|--|--|

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning

Beskrivning av planförslaget

Detaljplanen innebär att två befintliga bostadshus kallade ”Stora Villan” och ”Skylsta” (ibland även kallat Ektorpet) blir planlagda för bostadsändamål vilket möjliggör att de kan styckas av till egna fastigheter. Detaljplanen säkerställer även att de kulturhistoriskt intressanta delarna av byggnaderna skyddas.

Ny bebyggelse

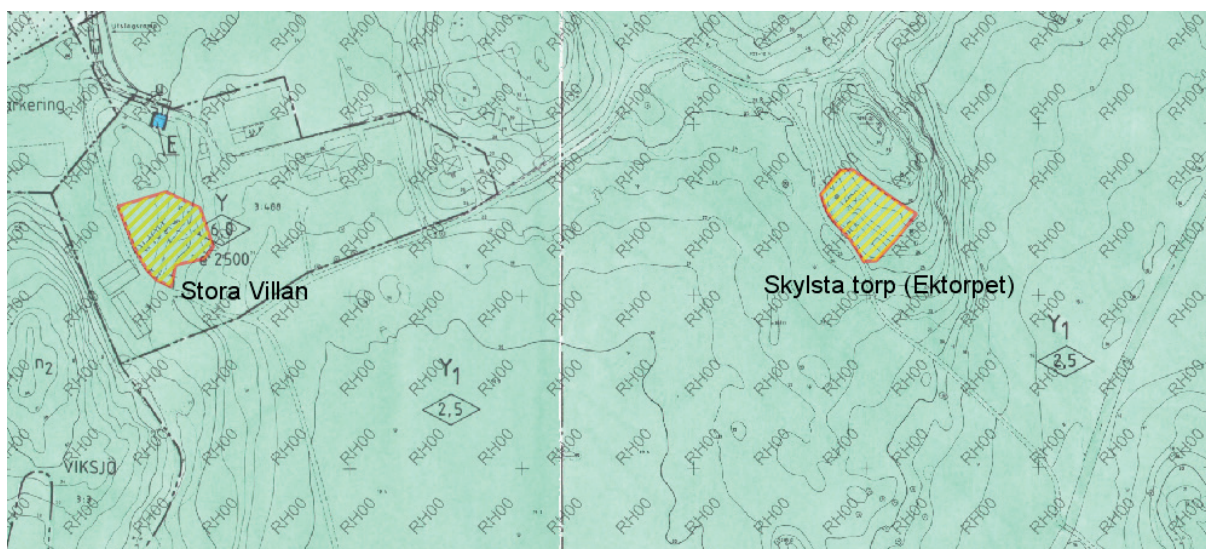
Byggrätterna som regleras i detaljplanen är huvudsakligen redan nyttjade av befintliga byggnader. Det enda väsentliga tillskottet är att byggrätt för garage har tillförts en av bostadstomterna som idag saknar garage. Eftersom byggnaderna och deras omgivande landskap är av kulturmiljöintresse har placering av byggrätten studerats noggrant. Den tillkommande byggrätten för garage har utformats för att enbart gå att nyttja i en del av landskapet där det inte riskerar att störa siktlinjerna mot eller från ”Stora villan”. Det är siktlinjerna mot och från den öppna dalgången som är av intresse att bevara och som har beaktats.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör avstyckning av två bostadsfastigheter ”Stora villan” och ”Skylsta”. Byggnaderna finns redan idag och nyttjas redan som bostäder, detaljplanen medför således inget tillskott av bostäder. Bostäderna avses även fortsättningsvis angöras via de privata småvägarna som löper över golfbanans område och ansluter till Viksjöleden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Utöver att möjliggöra avstyckning av de befintliga byggnaderna syftar även detaljplanen till att skydda byggnadernas kulturhistoriska värden. Stora Villan är en del av Fjällens gård och de äldsta källorna som nämner Fjällens gård är från 1600-talet. Huvudbyggnaden i Fjällens gård är dock en del av det som nu utgör klubbhus för golfbanan och ingår inte i denna detaljplan. Fjällens gård såldes på 1950-talet inför byggnationen av Viksjö och Stora Villan samt Skylsta ingick i fastighetsaffären. Den mark som golfbanan idag ianspråktar var tidigare i huvudsak odlad mark. Landskapsbilden med utsikt från och mot Stora villan och Skylsta torp över den öppna dalgången är därför på många sätt lik landskapsbilden historiskt och är därför viktiga att bevara.



Figur 2: Utdrag ur gällande detaljplan med planområdena markerat i gult

2. Markanvändning, kvartersmark

- Y** GOLFBANA med byggnader för omklädning, tillsyn, skötsel, klubblokal och dyligt. Byggnaders utformning och placering skall anpassas till omgivningens karaktär och egenart.
- Y₁** GOLFBANA, spelområde, marken får bebyggas med mindre uthus och enstaka bostadshus får bibehållas för tillsyn av området.
- E** mindre teknisk anläggning

Figur 3: Utdrag ur planbestämmelser för gällande detaljplan

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdena är beläget i Viksjö och uppgår totalt till 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Viksjö 3:488 som ägs av Viksjö golfklubb.

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 Golfbana. Även ett prioriterat ekologiskt landskapssamband löper genom området.

Planförslaget bedöms inte motverka översiktsplanens syften i och med att den avser befintliga byggnader och därmed inte medför begränsning av varken golfverksamheten eller landskapssambandet.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande plan enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 1993-11-18 A	Detaljplan för Viksjö golfbana	1993-11-18

Bebyggelse

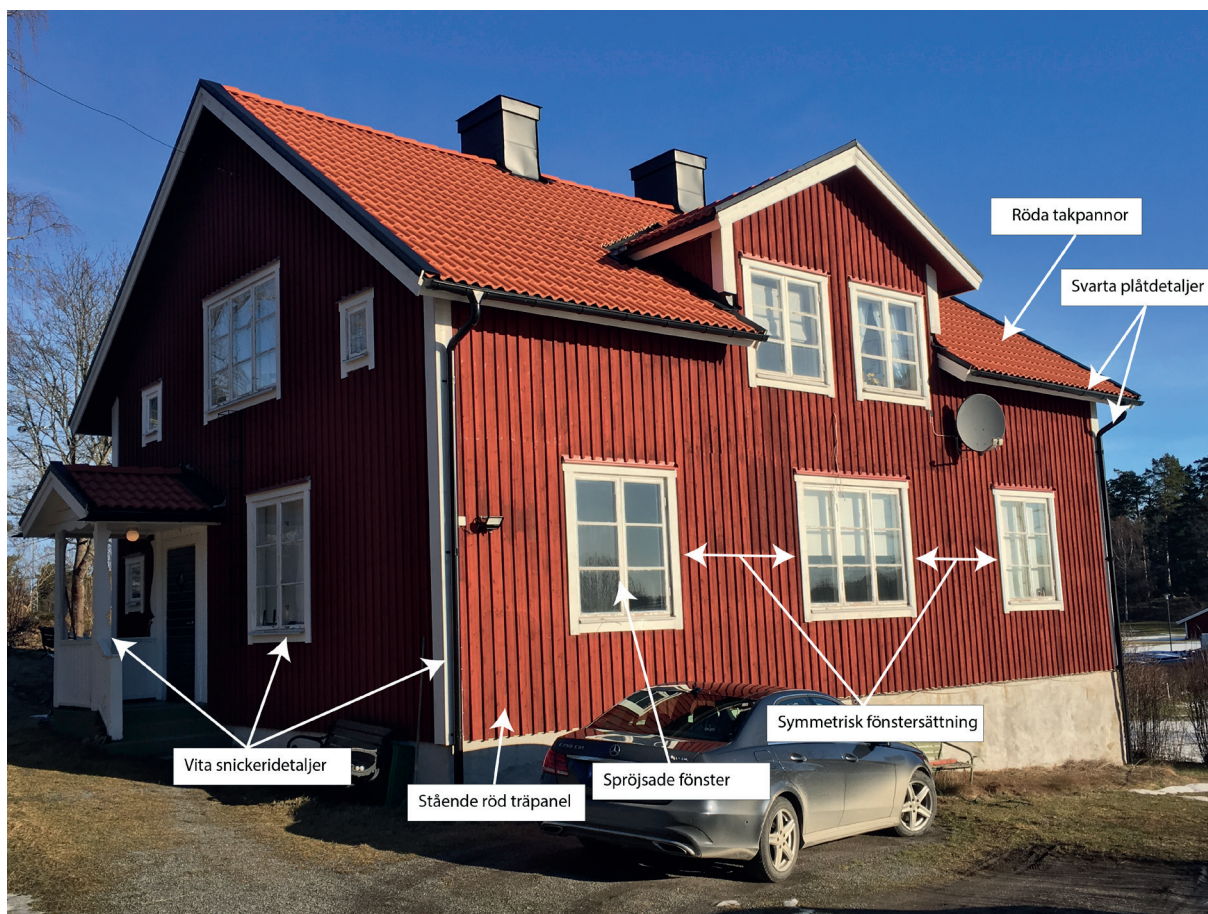
Planområdena består av varsitt befintligt bostadshus med tillhörande tomt. Bostadshusen är av äldre karaktär och föregår golfbanan som tillkom under slutet av 1960-talet. Husen är kulturhistoriskt intressanta och påminner om hur området har sett ut och fungerat innan golfbanan anlades. Relationen mellan byggnaderna och det omgivande landskapet är viktigt att bevara liksom byggnadernas traditionella utseende med röd träpanel, vita snickerier och röda takpannor. Båda byggnaderna har god uppsikt över golfbanans lägre belägna delar söder om byggnaderna. Tidigare har området där golfbanan ligger utgjort ett brukat jordbrukslandskap och byggnadernas placering med utblickar bidrar till den kulturhistoriska förståelsen. Även siktlinjer mot byggnaderna och landskapet från förbipasserande stråk och vägar är viktiga att bevara.



Den ena byggnaden ”Stora villan” är placerad i ett sammanhang i närheten av det som tidigare var Fjällens gård men som numera utgör klubbhus åt golfklubben. ”Stora villan” är den gamla rättarbostaden vid Fjällens gård. Stora villan illustrerar på ett bra sätt den arkitektur som är tänkt att bevaras. Huset har en full våning samt en vindsvåning med förhöjt väggliiv och takkupor. Huset står på en grund av sten med puts? som även innehåller en källare med separat entré från en av gavlarna. Huset har i övrigt två entréer, båda tydligt markerade med farstukvist. Fasaden har en stående rödmålad träpanel. Gavlar och andra snickeridetaler är vitmålade. Taket är av röda tegelpannor och plåtdetaljer till taket samt stuprör är av svart plåt. Fönstersättningen är i huvudsak symmetrisk och fönstren är spröjsade. Högsta nockhöjd är cirka 9,5 meter mätt från lägsta punkt på omgivande mark, detta motsvarar en nockhöjd över nollplan på cirka 35 meter.



Figur 4: Stora villan



Figur 5: Stora villan

Den andra byggnaden ”Skylsta” står i en södersluttande backe. Bebyggelsen är låg i en- två våningar samt källare. Huset har i omgångar byggts till vilket delvis ger ett plottrigare intryck. Huvudvolymen av huset är dock fortfarande tydligt och görs synligt i och med bevarandet av vitmålade gavlar och att tillbyggda volymer inte placerats i fasadliv med den äldre byggnaden. Skylsta delar många arkitektoniska val med ”Stora villan” såsom stående röd träpanel, vitmålade snickeridetaljer och svarta plåtdetaljer. Samtidigt avviker Skylsta genom sitt mansardtak och sin nättare originalvolym. Fönstrena är inte heller spröjsade på samma sätt som ”Stora villan” och fönsterplaceringen är inte lika symmetrisk. För att bevara det kulturhistoriska värdet är det utöver bibehållandet av materialval och kulörer även viktigt att originalbyggnaden är fortsatt tydlig och inte byggs in av tillbyggnader. Högsta nockhöjd är cirka 8,4 meter över marken där den omgivande marken är som lägst, detta motsvarar en nockhöjd över nollplan på cirka 36,5 meter. Vid Skylsta finns även en komplementbyggnad i en våning som används som garage samt ett mindre växthus. Ingen ny bebyggelse föreslås i denna detaljplan.



Figur 6: Skylsta

Landskapsbild

Landskapsbilden i området domineras av öppna dalgångar och skogsbeklädda höjder. Idag används de lägre belägna områdena för golfbanans verksamhet medan höjderna har bevarats med skog. Byggnader har placerats i sluttningar med uppsikt över omgivande dalgångar. Idag har området en tydligt anlagd karaktär på grund av golfbanan med välklippta gräsytor, anlagda gångstråk och lägre planterad växtlighet. Skogsområdena på höjderna har lämnats mer friväxande utan alltför omfattande skötsel. Genom landskapet passerar även flertalet gångvägar som idag används i huvudsak för åtkomst till golfbanans olika områden.

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service tillkommer inom planområdet. Förskola finns ca 400 respektive 800 meter från planområdena. Skola finns cirka 700 respektive 1000 meter från planområdena.

Viksjö centrum ligger cirka 1,3 respektive 1,5 kilometer från planområdena och erbjuder ett utbud av dagligvaruhandel samt bibliotek och vårdcentral. Sällanköpshandel finns i Jakobsbergs centrum samt Barkarby handelsplats, båda cirka 2,5 kilometer från planområdena.



Figur 7: Skylsta



Figur 8: Stora villan

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Intill Skylsta finns en känd fornlämning. Fornlämningen ligger i huvudsak utanför planområdet men kommunen har haft dialog med Länsstyrelsen som bedömt att detaljplanen inte medför någon påverkan på fornlämningen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar ytterligare fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.



Figur 9: Runristningen vid Skylsta

Kulturlandskap

Planområdena ingår i den kulturhistoriskt intressanta helhetsmiljön ”Ormbacka - Skylsta” som bland annat beskrivs i kulturmiljöplanen. Området utgör ett av de äldsta bebodda områdena i Järfälla vilket visas av bland annat gravfält från bronsålder - äldre järnålder och yngre järnålder. Genom kulturmiljön och strax utanför planområdena löper rester av den gamla häradsvägen mellan Barkarby och Lövsta. På Fjällens gård finns huvudbyggnaden, rättarbostaden och en arbetarbostad kvar. Vid Skylsta gård finns ett äldre bostadshus bevarat. Kulturmiljöplanen anger att det är viktigt för helhetsmiljön med:

- Det öppna kulturlandskapet som inramas av mindre skogspartier.
- Fornlämningarna med bl a gravfältet vid Ormbacka och runristningen vid Skylsta.
- Den gamla häradsvägen och dess dragning genom landskapet.
- Den äldre bebyggelsen vid Ormbacka (torpet och transformatorstationen) , Skylsta och Fjällen.
- Trädgårdsmästerierna vid Ormbacka.



Figur 10: Karta över den gamla häradsvägens sträckning förbi planområdena

Gator och trafik

Gatunät

Golfklubben angörs från Viksjöleden som är relativt trafikerad. Angöring till planområdena sker via mindre vägar inom golfklubbens fastighet. De mindre vägarna inom golfbanan används även av golfspelare för förflyttning till olika delar av golfbanan. Inga förändringar i vägnätet föreslås och detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring i trafikmängd eftersom den avser redan befintliga byggnader.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga vägar inom golfbanan används i huvudsak av fotgängare. Längs Viksjöleden finns större gång- och cykelstråk som ansluter till lokala och regionala målpunkter. Inga ytterligare gång- och cykelvägar föreslås inom denna detaljplan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Viksjöleden 150 respektive 650 meter från planområdena. Ingen justering föreslås.

Parkeringar, utfarter

Parkering sker idag intill bostadshusen. Detaljplanen föreslår även fortsättningsvis att parkering sker intill husen och löses därmed inom de egna fastigheterna.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Området bedöms idag inte upplevas otryggt. Några åtgärder föreslås därför inte heller ur trygghetssynpunkt.

Jämställdhet

Jämställdhet inom fysiskt miljö kan bland annat kopplas till färdmedel och utformning av fysisk miljö. Planområdets läge innebär att biltrafik sannolikt föredras även om kollektivtrafik, cykel eller gående inte hindras. Normalt sett innebär en bilberoende stadsplanering sämre jämställdhet. Denna detaljplan bedöms inte ha någon markant effekt på jämställdheten utifrån dagsläget.

Integration/segregation

Integration/segregation handlar om huruvida människor med olika bakgrund avseende exempelvis, etnicitet, socioekonomi, ålder mm naturligt kan mötas och tillgå den fysiska miljön på samma villkor. Planområdet ligger idag avsides från andra bostadsområden vilket innebär att integration med andra bostadsområden är begränsad. Det bedöms inte som rimligt utifrån detaljplanens storlek att åstadkomma någon justering. Försämring utifrån dagsläget sker inte.

Folkhälsa

Folkhälsan kan påverkas av huruvida den fysiska miljön uppmuntrar och möjliggör rörelse och hälsosam livsstil. Planområdet har dels mycket nära till Golfklubben som i sin tur driver en sådan verksamhet som stärker folkhälsan. Dessutom finns i omkringliggande områden ett omfattande nät av gång- och cykelvägar som uppmuntrar och förenklar för rörelse och en aktiv livsstil. Även Upplandsleden passerar strax norr om planområdena.

Förutsättningar för barn och unga

Planområdena innehåller ingen allmän plats och riktar sig inte heller till användning av barn och unga annat än för boende. Golfbanan intill kan användas av ungdomar. Planen försämrar inte förutsättningarna för barn och unga. Det anses inte rimligt att inom planområdena tillhandahålla ytor eller funktioner specifikt riktade mot barn och unga på grund av planens begränsade omfattning och icke-centrala läge.

Natur och rekreation

Naturvärden

Intill planområdet finns bland annat större ekar. Eftersom detaljplanen inte medför någon justering från dagsläget så förändras inte heller förutsättningarna för naturvärden. Eventuella rotsystem till intilliggande träd bedöms huvudsakligen sträcka sig under mark som i detaljplanen har prickats och därmed inte medger byggnation.

Rekreation och friluftsliv

Golfbanans verksamhet och dess rekreativa värden försvåras inte av denna detaljplan. Golfbanan utgör en mötesplats och bidrar med rekreativa värden för golfare under sommarhalvåret samt längdskidåkare under vintern. Även pulkaåkning utövas inom golfbaneområdet. Det finns även en restaurang i golfklubbens huvudbyggnad som kan utgöra en rekreativ mötesplats. För de boende inom planområdet finns utöver Golfbanan bland annat löparspår 800 - 1000 meter väster om planområdena. På samma avstånd finns även Görvälns naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

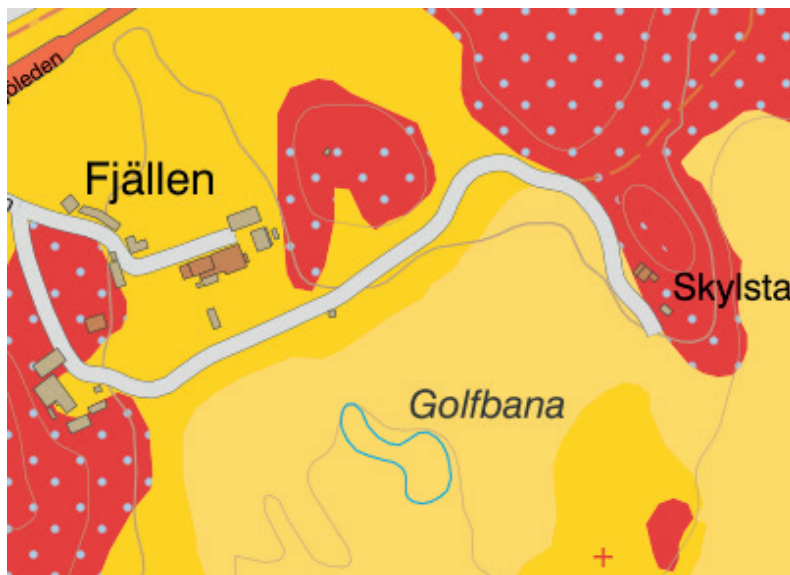
Planområdena ligger i huvudsak på ett tunnt lager av morän med underliggande urberg. De lägre liggande delarna av planområdena har även ett begränsat inslag av glacial- och postglacial lera.

Förutsättningar för ras och skred

I enlighet med SGU:s underlag saknas förutsättningar för skred i finkornig jordart. Det har inte heller framkommit andra tecken på att skred- eller ras-risk finns inom planområdena. I kombination med att detaljplanen inte medför några tänkta markarbeten så har det inte bedömts nödvändigt att utreda ras- eller skredrisken närmare.

Radon

En radonmätning har gjorts som visar på för höga halter av radongas i en mätpunkt. Eftersom husen redan är byggda och bör bevaras föreslås i första hand att åtgärder görs för att förbättra situationen, exempelvis avseende ventilation.



Figur 11: Jordarter

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Det finns inga vattendrag inom planområdena. Planområdena avvattnas via diken och dammar till Veddestabäcken som i sin tur mynnar ut i Bällstaån.

Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Planområdet hör till Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån klassas idag med dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

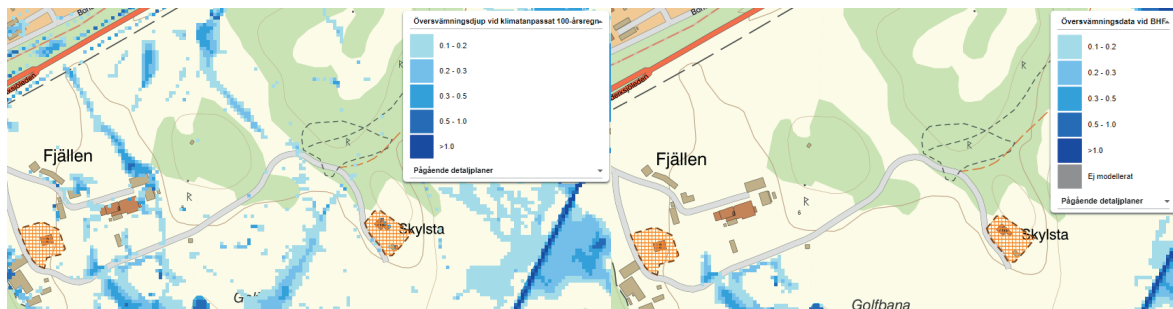
Den dåliga ekologiska statusen baseras på morfologiska förändringar och kontinuitet medan miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter har bedömts till måttlig status.

Den kemiska statusen orsakas av förhöjda halter av (PFOS), bensoperylen, bensopyren, kvicksilver och (PBDE).

Detaljplanen bedöms på grund av sin användning inte vara väsentligt bidragande till Bällstaåns status. Eftersom ingen justering av användningen föreslås påverkar inte detaljplanen miljö kvalitetsnormerna negativt. Placeringen relativt långt från Bällstaån och i sluttningar innebär inte heller att detaljplanen motverkar möjligheten till förbättringsåtgärder för Bällstaån. Eftersom förändringen mot nollalternativet bedömts som obefintligt har ingen närmare utredning eller beräkning gjorts.

Översvämning och skyfall

Planområdena ligger i sluttningar med lägre liggande områden söder om planområdena. Vatten bedöms därmed inte ansamlas inom planområdena vid kraftiga regnfall. Kommunens översiktliga översvämningsskarteringar bekräftar detta. Dessutom finns goda infiltrationsmöjligheter då tomterna är väl tilltagna i förhållande till den bebyggda ytan. Eftersom ingen väsentlig justering av markanvändningen föreslås bedöms inte planförslaget bidra till någon väsentlig försämring utanför planområdet. Inte heller vid beräknade högsta flöden för Veddestabäcken beräknas planområdena översvämmas.



Figur 12: Översvämningssdjup vid 100-årsregn

Figur 13: Översvämningssdjup vid högsta flöde

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader inom området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ingen justering föreslås till följd av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av vatten (LOD) eftersträvas. I dagsläget infiltreras dagvatten från planområdet ner i marken som bedöms ha tillräcklig infiltrationsförmåga för planerad markanvändning. Ingen anslutning till dagvattennät föreslås.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Vilket är: Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet men hämtningen av avfallet sker från närmsta farbara väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Fjärrvärme

Planområdena är inte anslutna till Fjärrvärme och det bedöms inte heller som relevant på grund av dess begränsade omfattning.

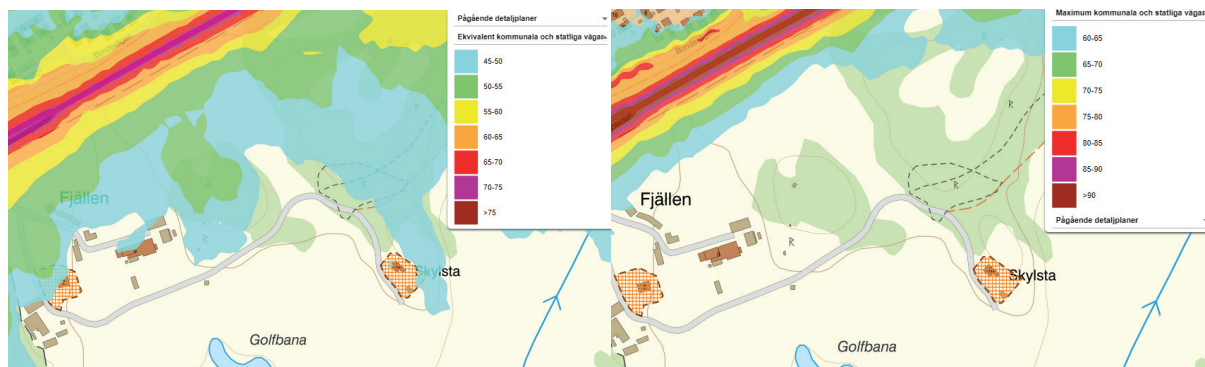
EI

Allmänna elledningar är utbyggda i området. Vid fastighetsbildning behöver nya servisledningar och mätarplats anordnas. Detta medför en kostnad. Fastighetsägaren ansvarar för att anmäla detta till ledningsägaren. E.ON Elnät är huvudman för ledningarna.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdena bedöms ligga under riktvärdena för såväl ekvivalenta som maximala bullernivåer enligt en kommunövergripande bullerutredning 2016. Ekvivalenta nivåer beräknas till lägre än 50 db(A) för ”Stora villan” och lägre än 45 db(A) för Skylsta torp. Maximala nivåer beräknas till lägre än 60 db(A).



Figur 14: Ekvivalenta bullernivåer

Figur 15: Maximala bullernivåer

Vibrationer och stömljud

Planområdena ligger inte så pass till att de förväntas ha några problem med vibrationer eller stömljud.

Farligt gods

Viksjöleden är sekundär transportväg för farligt gods. Eftersom planområdena ligger 150-350 meter från Viksjöleden bedöms ingen förhöjd risk för föreligga inom planområdet.

3. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

B	Inom planområdet tillåts bostäder. Det bekräftar den användning som finns i dagsläget.
----------	--

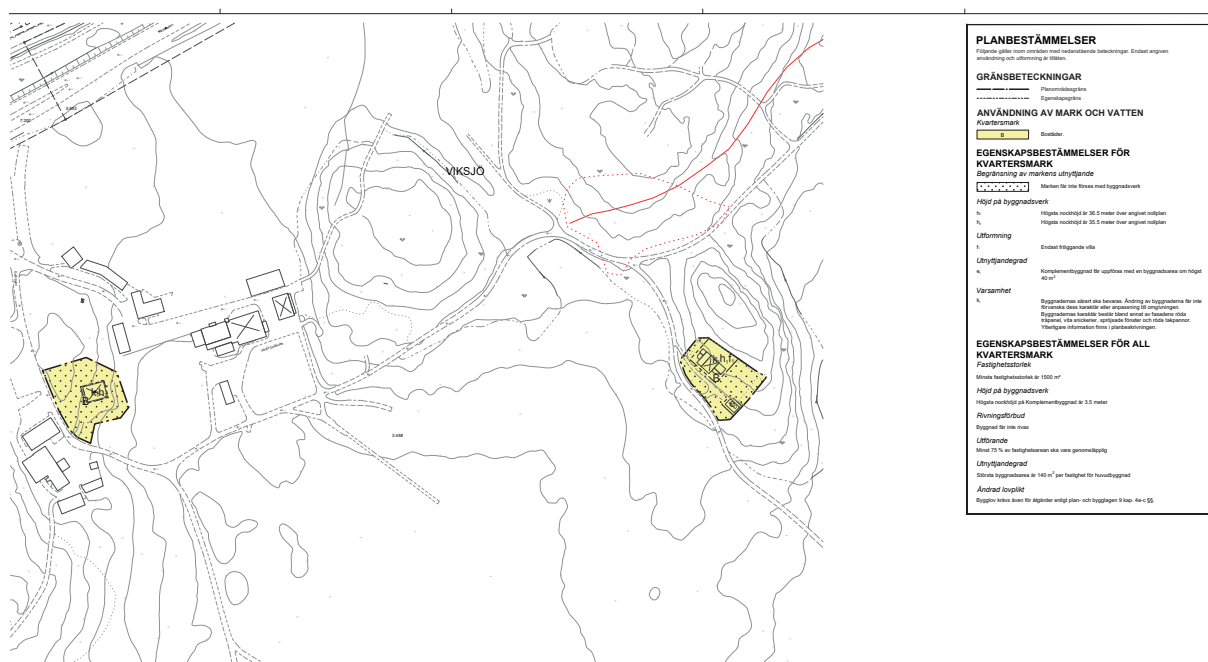
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

	Prickad mark har införts för att begränsa möjligheten till placering av byggnadsverk i syfte att bevara siktlinjer till och från de lägre belägna delarna i landskapet.
h_1	Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan. Bekräftar befintlig höjd.
h_2	Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nollplan. Bekräftar befintlig höjd.
f_1	Endast friliggande villa. Begränsar till nuvarande användning av marken.
e_1	Komplementbyggnad får uppföras med en byggnadsarea om högst 40 m ² . Bekräftar nuvarande storlek på en komplementbyggnad utan tillbyggnaden som skedde olovligt 2018.
k_1	Byggnadens särart ska bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Byggnadens karaktär består bland annat av fasadens röda träpanel, vita snickerier, spröjsade fönster och röda takpannor. Bestämmelsen har införts för att bevara byggnadernas kulturarvet. Byggnadernas klassiska uttryck med rödfärgad träpanel och vita detaljer är viktigt för det kulturhistoriska värdet. Även sådant som placering och storlek av fönster är viktigt att bevara såväl som att takutformningen fortsatt bör vara antingen sadeltak eller mansardtak.
Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m ² för att inte möjliggöra vidare delning av de fastigheter som är tilltänkta av denna detaljplan.
Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3.5 meter.
Rivningsförbud	Byggnad får inte rivas.
Utförande	Minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 140 m ² per fastighet för huvudbyggnad.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder enligt plan- och bygglagen 9 kap. 4a-c §§. Medför att bygglov måste sökas även för vissa åtgärder som är undantagna från bygglov enligt plan- och bygglagen. Detta avser så kallade attefallshus och friggebodar. Bestämmelsen har införts för att tillskapandet av sådana byggnader riskerar att inverka negativt på kulturmiljön inom planområdet.



Figur 16: Utdrag ur plankarta

4. 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 strategisk miljöbedömning inte att göras.

Planförslaget medför inga förändringar och bedöms därmed inte ge upphov till några miljökonsekvenser.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar och bedöms därmed inte ge upphov till några sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några barnkonsekvenser eftersom ingen förändring mot dagsläget föreslås.

5. 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 lagstiftning.

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 fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Respektive fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark

Huvudmannskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Någon allmän platsmark finns inte inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt för kvartersmark.

Avtal

Kommunen kommer inte att upprätta några avtal för genomförandet av denna detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Viksjö 3:488, vilken idag ägs av Viksjö Golfklubb.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastighetsägaren avser att stycka av och sälja de markområden som planläggs för bostadsändamål.

Angöring till bostadshuset från den kommunala vägen Viksjöleden sker via den befintliga privata vägen Golfvägen, som ligger inom Viksjö 3:488 men utanför planområdet. Det är lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för den del av den privata vägen som blir gemensam för Viksjö 3:488 och de avstyckade bostadsfastigheterna.

Bostadshuset är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet med anslutningspunkt norr om Viksjöleden. Från den kommunala anslutningspunkten går ledningar som är gemensamma för golfklubben (Viksjö 3:488) och bostadshuset, vilka övergår i separata ledningar för respektive bostadshus försörjning. För ledningarna som bara försörjer respektive

bostadshus bör servitut upprättas till förmån för de nybildade fastigheterna när de avstyckas. För ledningarna som är gemensamma för Viksjö 3:488 och bostadshusen är det lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning.

Fastighetsägaren ansvarar för att upprätta och skicka in ansökan om avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggning och servitut till Lantmäteriet, samt står för samtliga kostnader med anledning av ansökan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan, vilket regleras i plankostnadsavtal.

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen. De kända kostnader som bedöms följa av detaljplanen är följande:

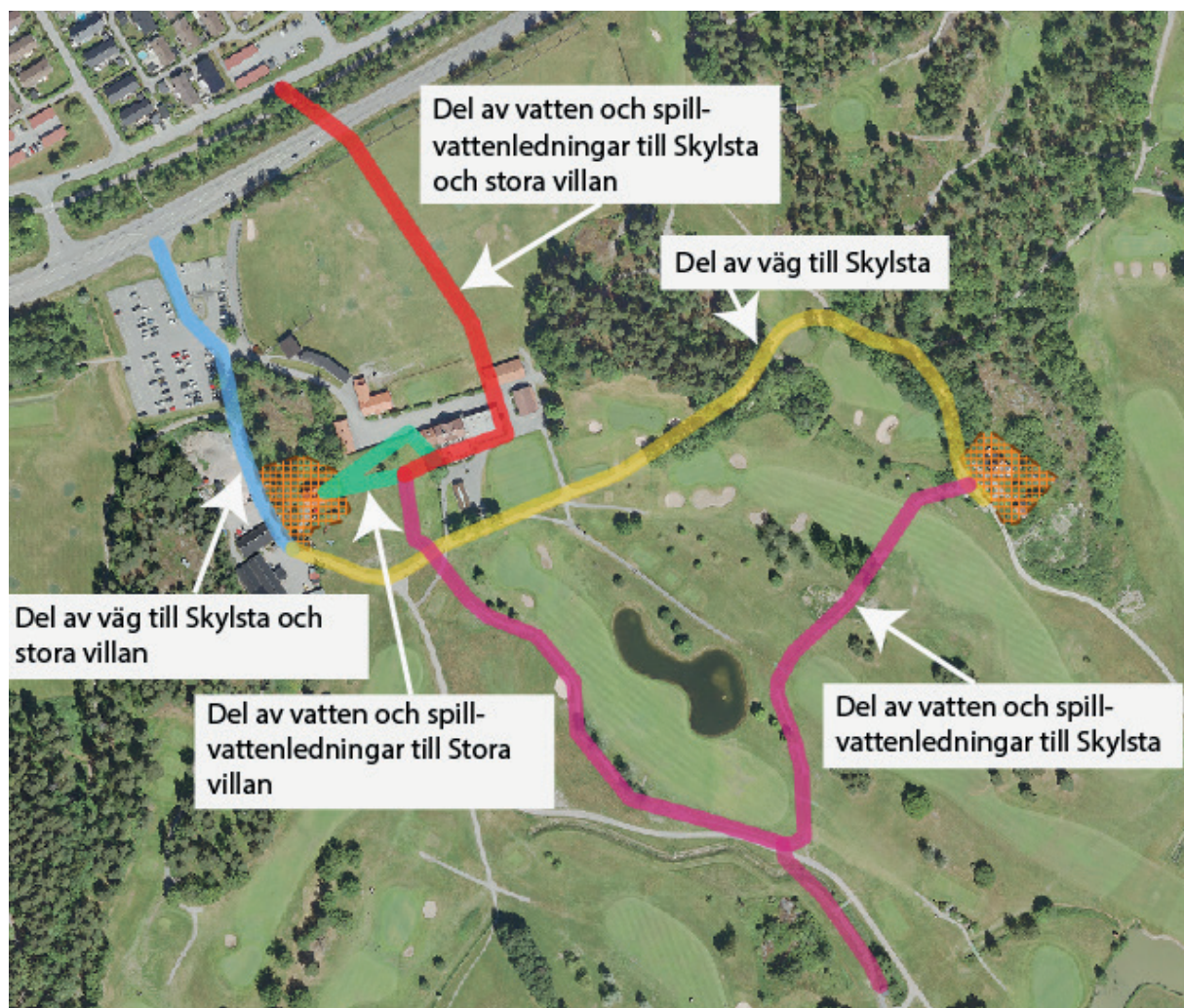
- Kostnaden för erforderlig fastighetsbildning för att bilda två nya fastigheter för bostadsändamål.
- Eventuell ersättning med anledning av inrättande av gemensamhetsanläggning.
- Åtgärder för att minska radonhalten i de berörda bostadshusen.
- Anslutningskostnad för el för de nybildade fastigheterna.

Tekniska frågor och utförande

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag 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.



Figur 17: Karta över rättigheter som behöver bildas i samband med fastighetsbildning

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Radonmätning

Källor

Tryckta källor

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

