



Dnr Kst 2010/518

ANTAGANDEHANDLING
Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10

Detaljplan för

KÄRNMAKARGRÄND

fastigheten Kallhäll 7:8, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFTBEVIS

datum... 13/5-2013

Detta beslut har vunnit laga kraft

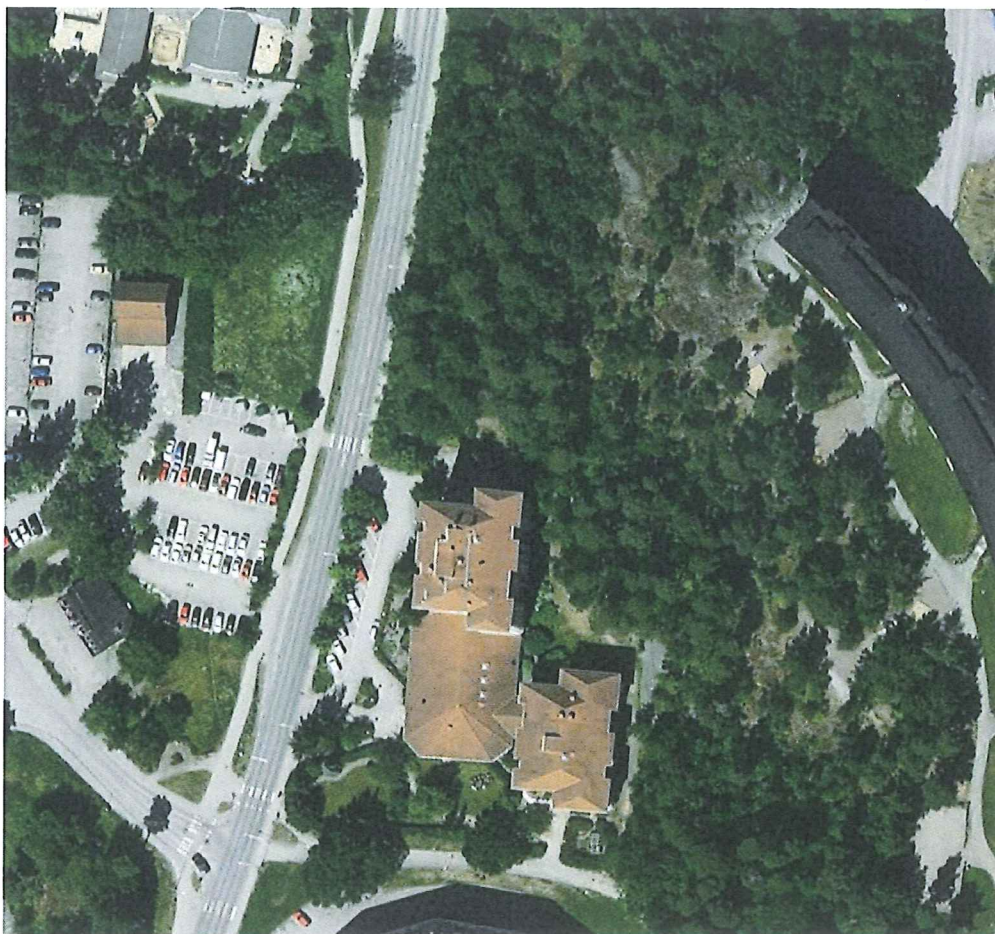
den... 26 februari 2013

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunledningskontoret

Planavdelningen

Quica Gns



Flygfoto över planområdet med närmaste omgivning.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses i första hand att uppföra ett nytt bostadshus inom fastigheten.

Huvuddrag	Planen har följande huvuddrag: Området ska huvudsakligen användas för bostäder i form av flerbostadshus, men även service i form av samlingslokaler och restaurang.
Planförfarande	Detaljplanarbetet föreslås ske med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10. Inget planprogram kommer att upprättas då förslaget bedöms vara väl förenligt med gällande översiktsplan.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger i kommundelen Kallhäll utmed Kallhällsleden ca 500 norr om Kallhälls centrum och station. Planområdets area uppgår till drygt 7400 kvm.
Markägo- förhållanden	Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Planområdet ligger ca 500 meter från Kallhälls centrum vilket är inom den zon som i gällande översiktsplan anses vara centrumnära. Översiktsplanen eftersträvar förtätning inom bebyggelseområden som är nära centrum och järnvägsstationer. Planförslaget överensstämmer därmed väl med översiktsplanen.
Beslut om uppdrag	Enligt kommunstyrelsens protokoll 2010-11-29 § 126 fick kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Kallhäll 7:8.
Gällande detaljplan	För området gäller följande detaljplan: B 83-08-31 antagen den 13 juni 1983 av kommunfullmäktige.
Riksintressen	Planområdet berörs inte av något riksintresse.
Strandskydd	Planområdet omfattas inte av strandskydd.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

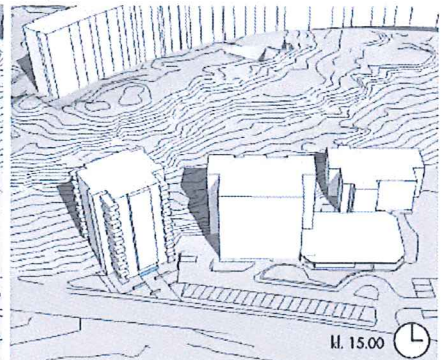
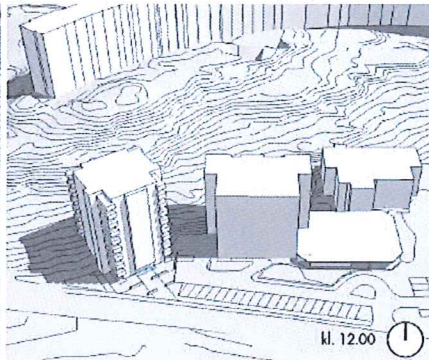
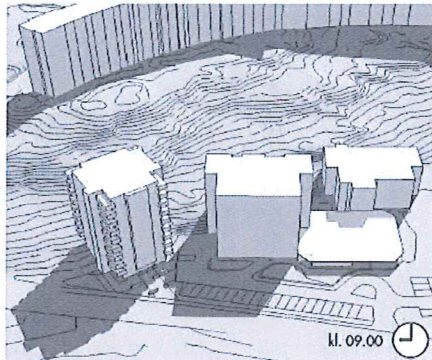
Natur

- Mark och vegetation** Marken är relativt plan i den södra och västra delen av området, som redan idag huvudsakligen är bebyggd eller hårdgjord i form av vägar och parkeringsytor. I norr och öster sträcker sig en skogsbevuxen höjd in i området. Det nya bostadshuset planeras i den skogsklädda slänten i norra delen av området. Vegetationen på platsen där huset ska uppföras består av blandskog som domineras av tall.
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).
- Lokalklimat och ljusförhållande** Platsen ger möjlighet till ett gynnsamt lokalklimat då byggnaden föreslås i en sydvästsluttning i ett relativt öppet läge med god solinstrålning.

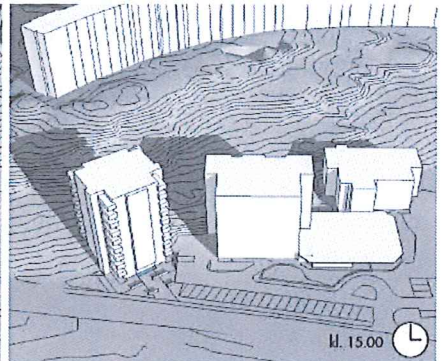
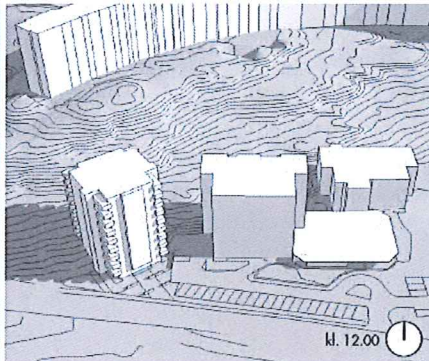
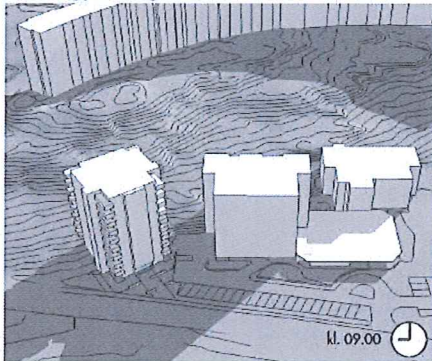
En solstudie har tagits fram för att redovisa vilken skuggpåverkan den nya byggnaden medför, se sidan 5. Den mycket begränsade skuggpåverkan som orsakas av den planerade byggnaden bedöms vara rimlig. Byggnaden öster om planområdet (brf. Emaljeraren) kommer även i fortsättningen huvudsakligen skuggas av den befintliga skogsdungen som bevaras mellan planområdet och byggnaden i öster.
- Geotekniska förhållanden** Marken består till stor del av berg som delvis går i dagen på platsen där den nya byggnaden planeras.
- Markföroreningar** Ett avfallsupplag för schaktmassor har tidigare funnits vid Kärnmakarvägen, den exakta platsen är dock okänd. Provtagningar ska tas i samband med schaktning inför grundläggning. Syftet med att provtagningarna inte görs innan dess är att undvika onödiga ingrepp i tallbacken. Visar proverna att föroreningar förekommer i sådana halter som medför risker för människors hälsa vid exponering och risker för miljön ska föroreningarna avhjälpas innan uppförande av ny bebyggelse.
- Radon** En radonundersökning ska utföras inför bygglov. Syftet med undersökningen är att kunna avgöra om grundläggningen ska utföras radonskyddande eller radonsäker.
- Fornlämningar och byggnadsminnen** Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



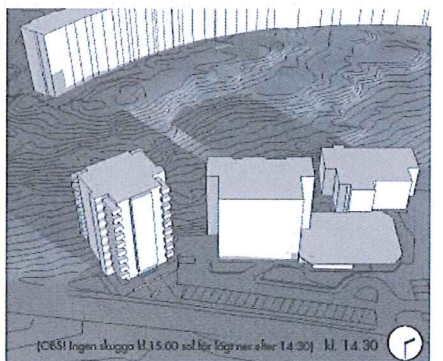
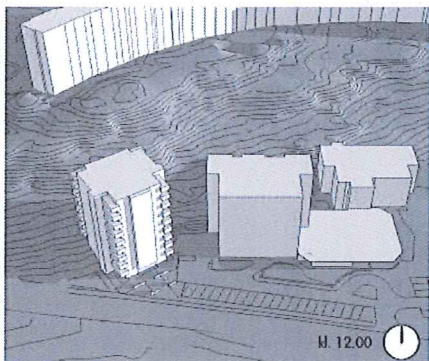
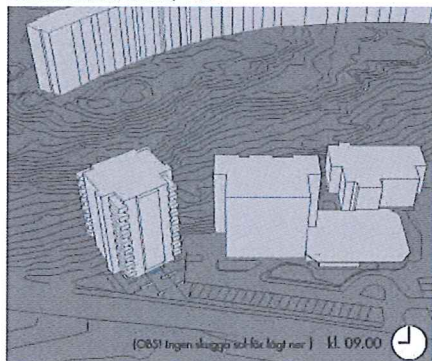
Sommarsolstånd 21/6



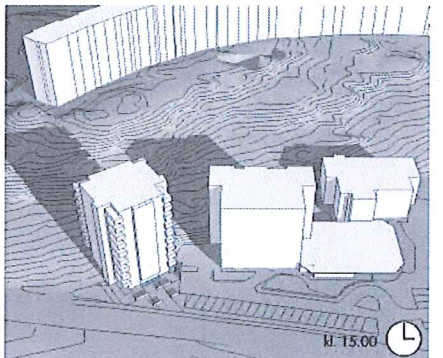
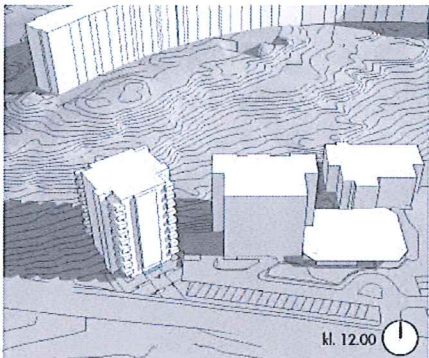
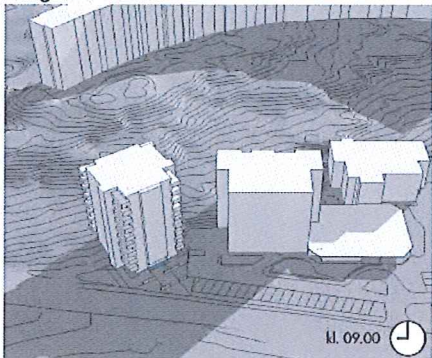
Höstdagjämning 23/9



Vintersolstånd 22/12



Tidig höst 1/10

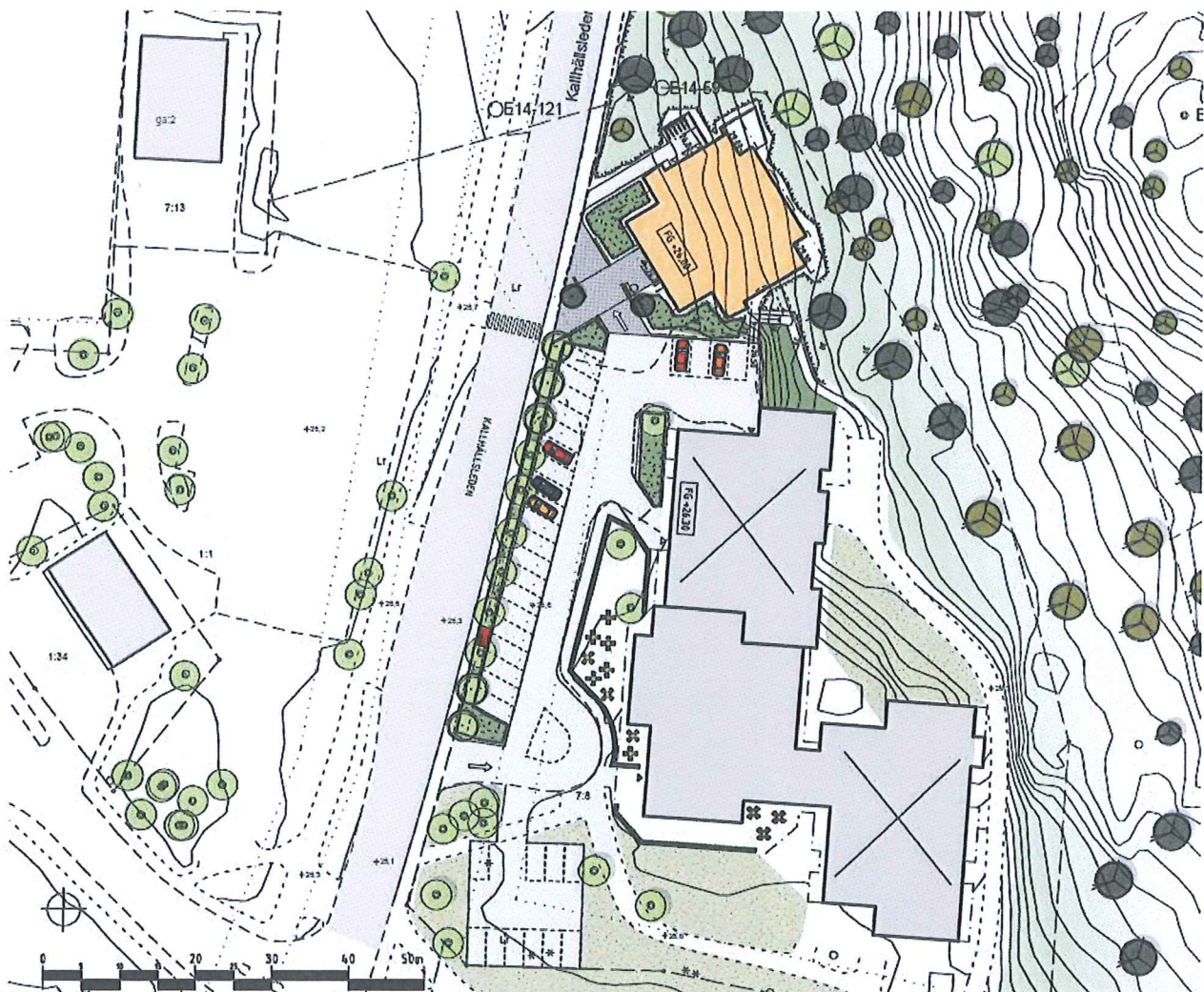


Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Inom planområdet finns två befintliga bostadshus med lägenheter för äldre. Byggnaderna uppfördes i åtta respektive fyra våningar på 1980-talet. Bostadshusen sammanbinds av en lägre servicebyggnad i ett plan. Samtliga byggnader är tidstypiska med fasader av rött tegel, valmade tak av rött tegel, vita delvis indragna balkonger och vita fönsterbågar. Servicebyggnaden inrymmer restaurang, samlingslokaler, hobbyrum, lokaler för hemtjänsten m.m. Lokalerna i servicebyggnaden fungerar som en mötesplats och nyttjas både av boende i de intilliggande bostäderna och av äldre som tar sig dit från andra områden.

Ny bebyggelse

På ett obebyggt område strax norr om den befintliga bebyggelsen planeras ett nytt bostadshus med ca 34 lägenheter. Ca hälften av bostäderna planeras vara 2 rum och kök och den andra hälften 3 rum och kök. Även de nya bostäderna har en äldre målgrupp (70+) vilket kan möta efterfrågan på bostäder med bättre service och viss trygghet genom närheten till servicebyggnaden. Byggnaden omfattar 3340 kvm ljus bruttoarea (halva våning 1 plus våning 2-10) samt 175 kvm mörk bruttoarea (½ våning 1). Total bruksarea för lägenheter omfattar drygt 2400 kvm.



*Situationsplanen redovisar placering av nytt punkthus och hur utemiljön kan användas.
(Funkia landskapsarkitekter).*



Ovan syns det nya bostadshuset (till höger) i förhållanden till brf. Emaljeraren.
(Sektion, Funkia landskapsarkitektur).

Utformning av ny bebyggelse

- Bottenvåning (entréplan)

Den nya byggnaden utformas som ett 10 våningar (inkl. suterrängvåning) högt punkthus som varsamt placeras i tallbacken mot Kallhällsleden.

Byggnadens entréplan är en suterrängvåning som ansluter väl till befintlig marknivå vid framsidan av huset. Fasaden mot Kallhällsleden har en tydlig huvudentré med glasade partier och stora fönster bakom vilka gemensamhetslokaler så som rum för källsortering och samlingslokal ryms. Den bakre delen av entréplan är till stor del under mark och inrymmer förråd. Ytterligare en entré / utrymningsväg finns i den nordvästliga fasaden. Fasadmaterialet i entréplan föreslås avvika från materialet i de övre våningarna för att visuellt skilja entréplanet från de övriga våningarna.

- Våning 2-10 (bostadsvåningar)

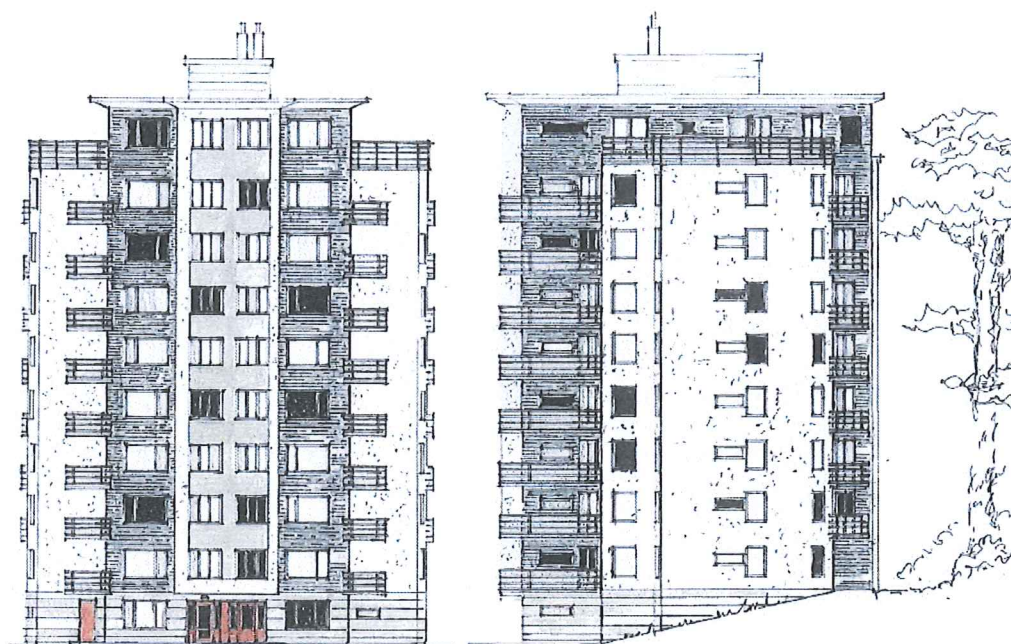
Den bakre delen av våning 2 landar mot befintlig marknivå vilket möjliggör uteplatser i markplan. På våning 3-9 har samtliga lägenheter balkong. Den översta våningen har en mer exklusiv utformning med två större lägenheter som har varsin stor terrass från vilka man ser ut över Mälaren.

Våning 2-10 har fasaden en vertikal indelning som bryter upp volymen och ger byggnaden ett slankare intryck. Fasadmaterialet på bostadsvåningarna föreslås vara puts som kan kombineras med tegel för att tydliggöra den vertikala indelningen. Fasadens färgsättning föreslås gå i vitt och grått.

Utformning av utemiljö

Den vinklade huskroppen skapar rumslighet på platsen framför byggnaderna. Framför den nya byggnaden ska en tydlig entréplats som ansluter till befintlig gång- och cykelväg anläggas. Entréplatsen föreslås få ett enhetligt markmaterial och några väl placerade murskivor som förtydligar och avgränsar platsens olika funktioner. Naturmarken kryper nära den nya byggnaden genom att större tallar bevaras nära fasaden. De nya planteringsytorna gestaltas med naturinspirerade växter och två nya tallar planteras på platsen framför huset.

Ytor för markparkering inom fastigheten föreslås enligt situationsplanen.



FASAD MOT SYDVÄST

FASAD MOT SYDOST



FASAD MOT NORDVÄST

Ovan illustreras hur fasaden föreslås utformas. (Fasadillustrationer, Rits arkitekter)

Offentlig och kommersiell service

Området ligger på ca 400 meters gångavstånd från Kallhälls centrum. I centrum finns bibliotek, tandläkare, vårdcentral, apotek, livsmedelsbutik, matserveringar och annan närservice.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Entréplatsen framför den planerade byggnaden är plan utan trappor eller andra nivåskillnader och ansluter direkt till trottoaren utmed Kallhällsleden. Markplaneringen ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.



Friytor

Rekreation

Kallhäll har ett välutvecklat nät av parkmark och gröna stråk med gångvägar som ansluter till bebyggelsen för den som vill promenera i närområdet. På ca 500 meters gångavstånd från planområdet ligger Görvälns naturreservat. Upplandsleden samt flera andra stigar och gångvägar leder in i naturreservatet och vidare söderut mot Görvälns slott m.m. Norrut fortsätter Upplandsleden utmed Mälarens strand mot Stäket. Något behov av lekplats inom området bedöms inte finnas med tanke på målgruppen för bostäderna.

Gator och trafik

Biltrafik

Området nås med bil från Kallhällsleden. Inom området finns en befintlig angoringsgata med in- och utfart som ansluter till Kallhällsleden. Det nya punkthuset nås via angöringsgatan. Den planerade bebyggelsen medför uppskattningsvis ca 100 trafikrörelser per dygn.

År 2015 beräknas årsmedeldygnstrafiken på Kallhällsleden vara 4600 fordon. Andelen tunga fordon beräknas vara 9 % och den verkliga hastigheten 40 km/h. Dessa trafikuppgifter ligger till underlag för bullerberäkningen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed Kallhällsleden finns gång- och cykelväg som ansluter till den aktuella fastigheten.

Parkering

Parkering ska främst lösas inom planområdet. Enligt kommunens parkeringsnorm bör i snitt 0,7 parkeringsplatser per lägenhet anordnas i området. För 34 nya lägenheter bör därmed 24 platser anordnas. Inom området finns idag tio parkeringsplatser varav hemtjänsten hyr tre men har behov av fler. Ytterligare 25 parkeringsplatser är möjliga att anordna inom området i samband med uppförandet av det nya bostadshuset, se situationsplan. Totalt ryms 35 parkeringsplatser inom planområdet. Vid behov av mer parkering finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för bostäderna inom planområdet på andra sidan Kallhällsleden. Intill sidoentrén till punkthuset planeras cykelparkering.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i direkt anslutning till fastigheten utmed Kallhällsleden. Avståndet från den nya byggnaden till hållplatsen mot centrum är ca 70 meter. Här stannar buss 560 och 547 som båda går till Kallhälls station intill Kallhälls centrum. Till Kallhälls station där pendeltåget stannar är det ca 500 meters gångavstånd.

Störningar

Trafikbuller

Biltrafiken på Kallhällsleden orsakar störningar i form av buller vilket har beräknats. Vid fasaderna mot Kallhällsleden blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A) och maximalnivån ca 80 dB(A). Samtliga lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot en fasad med högst 50 dB(A) utanför fönster, vilket delvis uppnås med hjälp av burspråk. En gemensam uteplats placeras bakom bostadshuset. Fönster och uteluftdon ska dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande ljudklass B, dvs. högst 26 dB(A) ekvivalent



och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Ljudnivåerna regleras med en planbestämmelse. Därmed kan bostäder med mycket god ljudkvalitet fås och länsstyrelsen avstegsfall från gällande riktvärden klaras.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	Den nya byggnaden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
Dagvatten	Eventuella föroreningar i dagvattnet från området ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från större parkeringsytor ska vid behov förses med anordning för oljeavskiljning.
Värme	Det är önskvärt att den nya byggnaden ansluts till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmenätet i kommunen ägs av EON.
Ei	Den nya byggnaden ska anslutas till elnätet. Elnätet i kommunen ägs av EON.
Restprodukter/ avfall	Enskilda och/eller gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Smedvägen ca 50-150 meter från bostadshusen inom området. Görvälns återvinningscentral finns på ca 10 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.



MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning Planenhetens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *inverkan på miljön*.
Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), en s.k. behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälso-skyddsavdelningen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljökvalitetsnormer Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljökvalitet och finns bl.a. för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanen påverkar inte någon vattenförekomst. Föroreningshalterna i luften inom Järfälla kommun understiger miljö-kvalitetsnormerna för utomhusluft. Den planerade bebyggelsen medför uppskattningsvis ca 100 trafikrörelser per dygn. Närheten till bussar och pendeltåg medför att tillskottet troligtvis blir mindre. Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt.
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.

Markföroreningar Eventuella föroreningar i marken ska saneras till riktvärden för känslig markanvändning innan ny bebyggelse uppförs. Att föroreningar åtgärdas medför en positiv inverkan på miljön.

Trafikbuller Den nya bebyggelsen utformas så att de boende får en god ljudmiljö, vilket regleras med en planbestämmelse.

Ljusförhållande Den nya byggnaden medför ingen betydande skuggpåverkan avseende närliggande bostadsbebyggelse.

Utsikt från närliggande bebyggelse Boende i bostadsrättsföreningen (brf.) Emaljeraren har under samråd framfört oro över att deras utsikt förändras i och med genomförande av planförslaget. Det planerade punkthuset föreslås på 75-195 meters avstånd från brf. Emaljerarens fasad samt på betydligt lägre mark. Sett från brf. Emaljeraren bedöms punkthuset huvudsakligen skymmas av den befintliga skogsdungen. Från våning 5 och högre i brf. Emaljeraren kommer man från vissa balkonger se de övre våningarna i punkthuset sticka upp ovan trädkronorna. Större delen av vyn från Emaljeraren är dock oförändrad i och med att det endast är ett punktthus på relativt stort avstånd som planeras. Den påverkan som den nya byggnaden medför på utsikten från ett antal bostäder i brf. Emaljeraren bedöms vara begränsad och av rimlig art i förhållande till aktuella samhällsintressen.
På följande sida redovisas två perspektiv från våning 5 uppgång 8 respektive från våning 5 uppgång 4A i bostadsrättsföreningen Emaljeraren, där det planerade punkthuset är inmonterat.



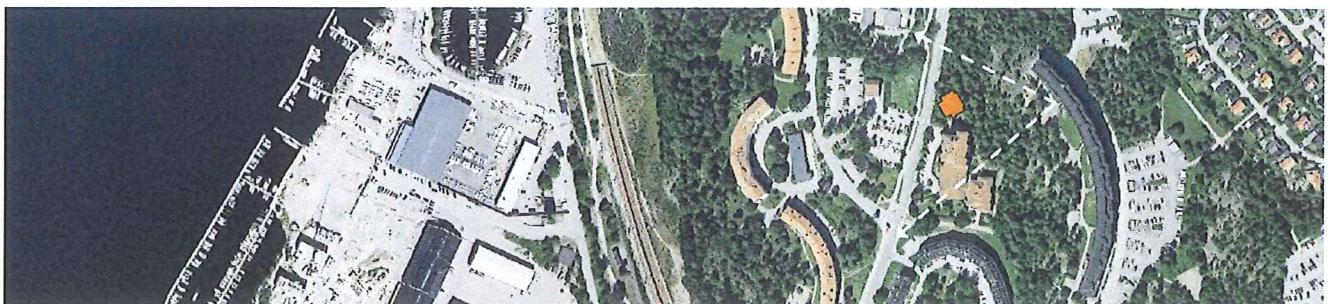
Perspektiv med inmonterat hus Våning 5 uppgång 8



Orthofoto över platsen med markerad kameravinkel



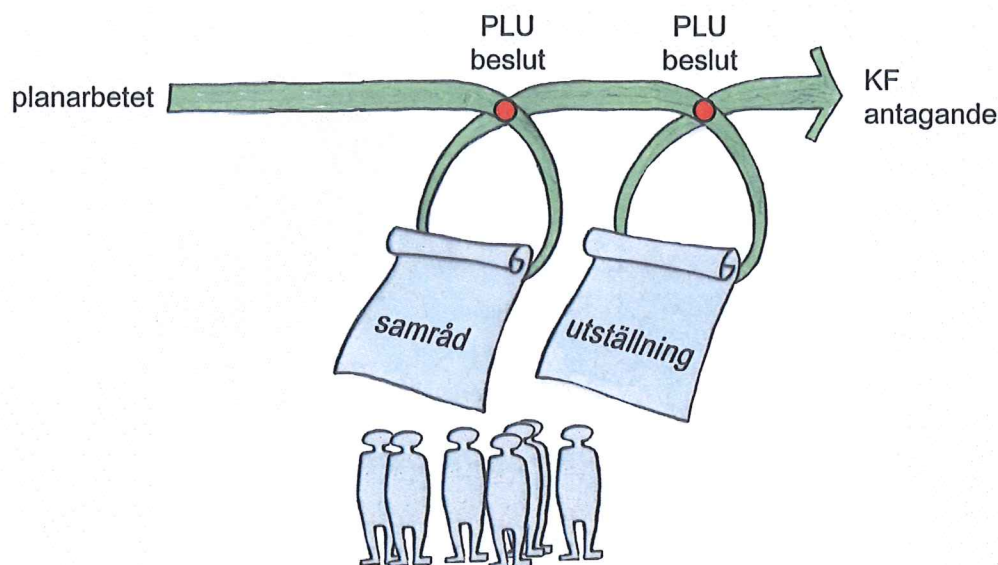
Perspektiv med inmonterat hus Våning 5 uppgång 4A



Orthofoto över platsen med markerad kameravinkel

**ÖVRIGT**

- Genomförande** Planens genomförandetid slutar fem (5) år efter det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.
- Planprocessen** Inget planprogram har upprättats då förslaget bedöms vara väl förenligt med gällande översiktsplan. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.

Detaljplaneprocessen

- Tidplan**
- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Detaljplan, samråd: | 3 maj 2011- 31 maj 2011 |
| Detaljplan, utställning: | 10 november 2011 – 9 december 2011 |
| Antagen detaljplan: | 2:a kvartalet 2012 |
- Medverkande tjänstemän**
- Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Lars-Erik Andersson | väg- och trafik |
| - Kjell Wikström | mark- och exploatering |

Christina Johansson
Plan- exploateringschef

Sandra Westin
Planarkitekt



Dnr Kst 2010/518

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

KÄRNMAKARGRÄND

fastigheten Kallhäll 7:8, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFTBEVIS

datum... 13/5-2013

Detta beslut har vunnit laga kraft
den... 26 februari 2013

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

[Signature]

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: 3 maj 2011-31 maj 2011

Utställning: 10 november 2011 – 9 december 2011

Antagande: 2:a kvartalet 2012

Byggstart: hösten år 2012

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att 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. Inom planområdet finns dock ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören (HSB Bostad) ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

HSB Norra Stor-Stockholm äger fastigheten Kallhäll 7:8.

Fastighetsreglering

HSB Bostad ska vid genomförande av detaljplanen köpa den del av fastigheten Kallhäll 7:8 där den nya byggnaden planeras. Den norra delen av fastigheten styckas därmed av till en egen fastighet. Exploatören (HSB Bostad) bekostar fastighetsregleringen.



Köp av kommunal mark

HSB Bostad behöver förvärva en del av den kommunala fastigheten Kallhäll 1:1 för att säkerställa parkeringsbehovet. Skriftlig överenskommelse om detta ska träffas mellan kommun och HSB Bostad. Köparen bekostar fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanens genomförande innebär inga investeringskostnader för kommunen.

Kommunen får en inkomst vid försäljning av en del av den kommunala parkeringen på fastigheten Kallhäll 1:1.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) krävs ytterligare undersökningar.

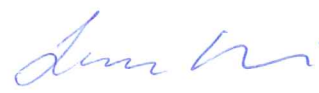
Dokumentation och kontroll

Provtagningar av marken ska göras i samband med schaktning inför grundläggning för att upptäcka eventuella föroreningar. Vid behov ska föroreningarna avhjälpas. Miljö och hälsoskydd bör kontrollera föroreningshalten efter eventuell sanering av markföroreningar.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:
- Kjell Wikström mark- och exploatering


Christina Johansson
Plan- och exploateringschef


Sandra Westin
Planarkitekt