

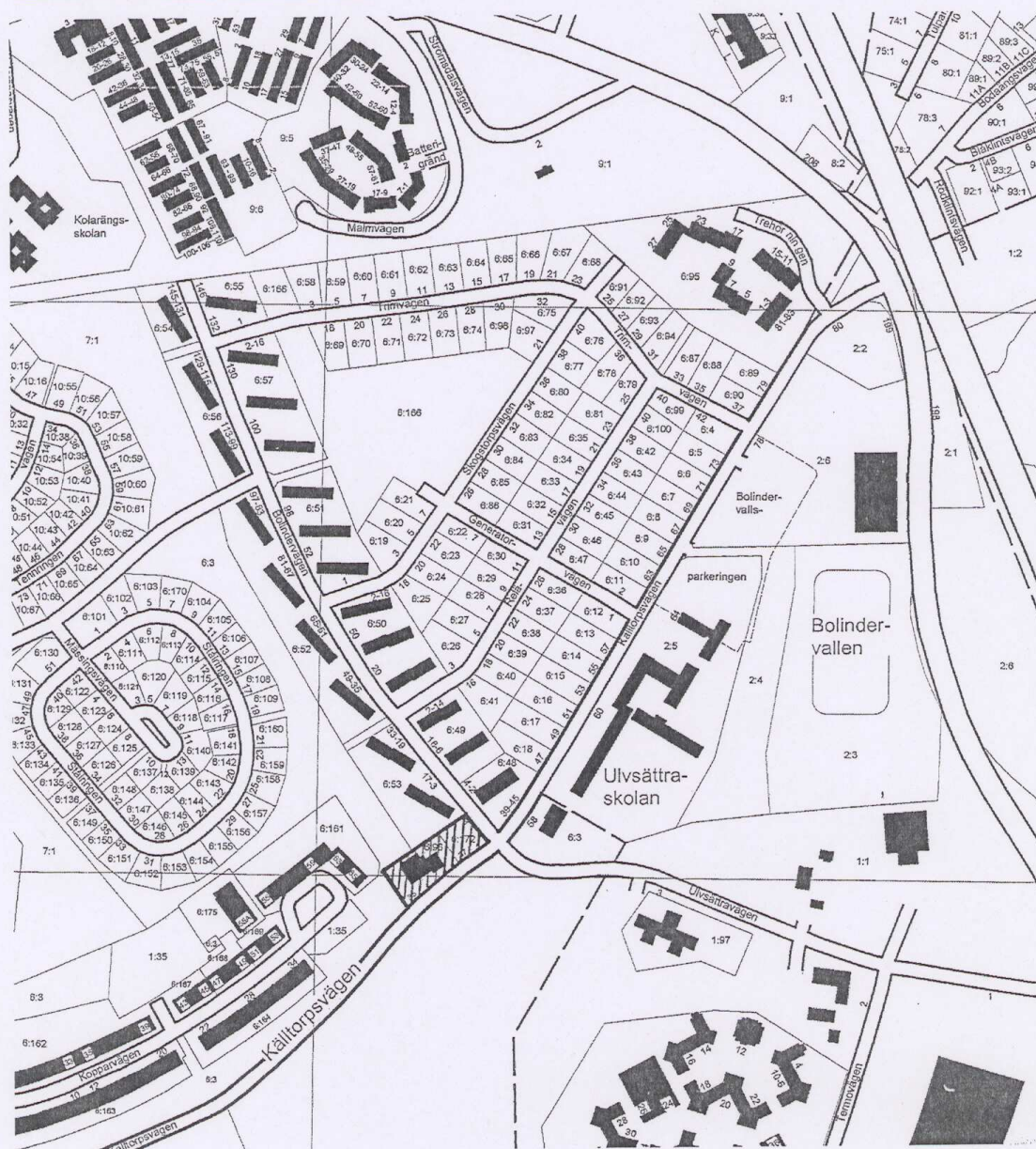


1 (8)

Detaljplan för

fastigheterna Kallhäll 6:96 och 6:172 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Plan- och bygglovavdelningen
Lena Granqvist, Karttekniker
Telefon: 08-580 287 99(direkt)
Fax: 08-580 288 98

Besöksadress: Riddarplatsen 5
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning, daterad 2005-02-09, reviderad 2005-07-05
- Samrådsredogörelse, daterad 2005-08-22
- Utlåtande, daterat 2005-11-16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas. Genom ny- och tillbyggnad skapas ca 10 lägenheter i två våningar, samt indragen takvåning.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger i korsningen Källtorpsvägen/Bolindervägen i Kallhäll. Området omfattar ca 2860 kvm.
Markägo- förhållanden	Tre Ben i Stockholm AB äger fastigheten Kallhäll 6:96. Kommunen äger fastigheten Kallhäll 6:172.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I kommunens översiktsplan antagen 2001, ingår planområdet i ett större område för bostäder.
Start-PM / Uppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2004-06-21 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Kallhäll 6:96 och 6:172. Kommunledningskontorets skrivelse 2004-05-27 godkändes som start-PM för detaljplanen.
Detaljplaner	I gällande byggnadsplan B 561222 får fastigheten Kallhäll 6:96 användas för handels- och bostadsändamål. Fastigheten Kallhäll 6:172 har ingen byggrätt.
Kulturmiljöplan	Flerbostadshuset på fastigheten Kallhäll 6:96 ingår i det kultuhistoriskt värdefulla området Bolinderbyn – Skogstorp – Trehörningen (nr 15 i Järfälla kulturhistoriska miljöer) samt i kommunens kulturmiljöplan. Ny- och tillbyggnad bör ske med hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen. Det befintliga bostadshuset ges en varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivas eller förvanskas.



Övriga kommunala beslut

Förslag till ramavtal har upprättats mellan företaget Tre Ben i Stockholm AB och kommunen, där villkor för markförvärv, planläggning etc regleras.

Program

Planändringen är av begränsad karaktär varför programsamråd inte bedömts nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I planområdets nordöstra del finns en höjd med berg i dagen. Marknivån inom planområdet ligger i huvudsak mellan +23 och +27 m. Vegetationen består av gräsytor, några träd och buskar.

Vatten

Områdets vattenavrinning sker mot Mälaren.

Geotekniska förhållanden

Marken består delvis av berg. Geoteknisk undersökning har inte utförts. I samband med detaljprojektering bör de geotekniska förutsättningarna undersökas.

Radon

Radonhalten ska mätas där det nya flerbostadshuset ska placeras och grundkonstruktionen utföras radonskyddat eller radonsäkert beroende på resultatet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Kallhäll 6:96 är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar och inredd vindsvåning. Byggnaden inrymmer 6 lägenheter, en restaurang, ett bageri samt garage.

Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av radhus och flerbostadshus i form av lamellhus.

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär att ett flerbostadshus uppförs på fastigheten Kallhäll 6:172. Byggnaden föreslås bli två våningar, samt därutöver indragen takvåning. Ca 8 lägenheter kan inrymmas. Det befintliga flerbostadshusets östra del kompletteras med en påbyggnad i en våning samt därutöver indragen takvåning, vilket ger utrymme för ca två lägenheter. Restaurang- och bageriverksamhet upphör.

Den nya bebyggelsen bör ske med hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen. Till- och nybyggnadernas arkitektur är enkel och modern, med hänsyn taget till den befintliga byggnadens höjd och volym samt till tomtens storlek och topologi.

I detaljplanen införs varsamhetsbestämmelser för det befintliga bostadshuset i planområdets östra del. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Underhåll ska i största möjliga utsträckning ske med ursprungliga material.



Till- och nybyggnadernas fasader får inte utgöras av plåt. Utvändiga material kan vara trä eller puts.

I norr gränsar området mot radhusbebyggelse. Ett avskärmande plank ska uppföras på fastigheterna Kallhäll 6:96 och 6:172 utmed gräns mot fastigheten Kallhäll 6:53 (Brf Bolinderbyn 1). Se även genomförandebeskrivningen.

Offentlig och kommersiell service

Till serviceutbud och pendeltågsstation i Kallhäll är avståndet ca 600 m.

I närområdet finns flera förskolor. Närmaste lågstadium är Lädersättraskolan. I Ulvsättraskolan finns låg- och mellanstadium och i Källtorpsskolan finns högstadium.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

Lek och rekreation

Gemensam uteplats/lekplats kan anordnas mellan ny och befintlig byggnad. Mitt emot planområdet ligger Kallhällsparken som är en mindre promenadpark med naturdamm och stora ytor för lek och spel.

Gator och trafik

Biltrafik

Antal fordon på Källtorpsvägen är ca 2000 fordon per dygn. De nya bostäderna bedöms alstra ca 50-60 bilresor/dygn.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Behovet bedöms vara 1,3 parkeringsplats/lägenhet inklusive gästparkering. 17 nya parkeringsplatser anordnas norr om det planerade flerbostadshuset med infart från Bolindervägen. 6 befintliga parkeringsplatser finns i planområdets sydvästra del. I befintlig byggnad finns 2 garage.

För att göra infarten till den nya bebyggelsen mer trafiksäker föreslås att kantstenen försänks till ca 5 cm och fasas av. Detta tvingar en bil som korsar gångbanan att hålla en mycket låg hastighet. Sikten vid platsen är god.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 600 m från Kallhälls centrum med pendeltåg och bussar. Busshållplats finns på Källtorpsvägen intill planområdet.

Störningar

Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp i Bolindervägen.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte



är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem.

El, tele

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga el- och teleledningar i området.

Optisk kabel

Optisk kabel finns vid fastighetsgräns mot Källtorpsvägen.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. En byggnad för detta föreslås placeras vid infarten till området. Byggnaden ska vara dimensionerad och utformad så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i förordningar, föreskrifter och kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas.

Närmast belägna återvinningsstation finns vid Bolindervallen.

MILJÖKONSEKVENSER**Ställningstagande**

Kontorets miljö- och hälsoskyddsavdelning bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande för miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning som behandlar ett begränsat antal frågor utvalda av miljö- och hälsoskyddsavdelningen, är dock upprättad och redovisas nedan.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning**Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer infördes med miljöbalken som trädde i kraft 1999. För luftkvalitet utomhus finns miljö kvalitetsnormer för bl a kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid, bly, partiklar och kväveoxider.

Inom Järfälla kommun understiger halterna av NO₂ gränsvärdet för miljö kvalitetsnormen enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört.

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

Vägrafikbuller

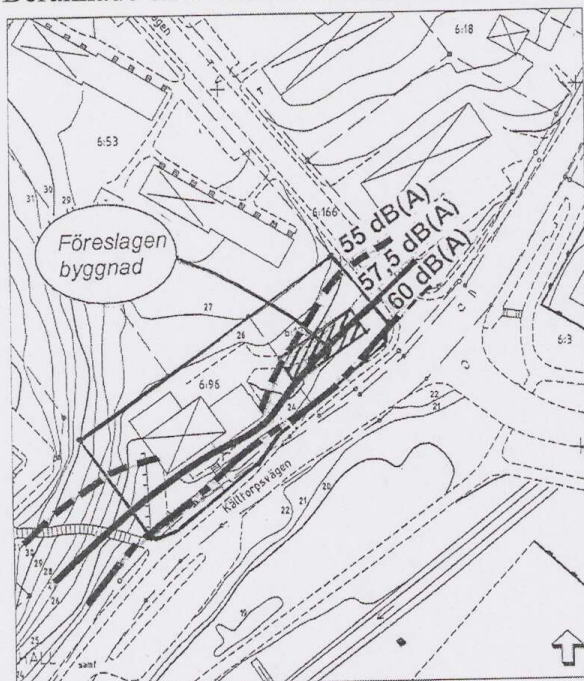
Planområdet är utsatt för vägrafikbuller. Trafikbullerutredning utförd av Ramböll Akustik, reviderad 2005-07-05 visar att det krävs en bullerskärm för att begränsa den maximala ljudnivån till högst 70 dB(A) vid de markförlagda uteplatserna på det föreslagna flerbostadshusets sydsida. Detta kan göras med en 1,7 m hög bullerskärm vid uteplats. Utformning av bullerskärm ska ägnas stor omsorg. Skärmens övre del ska vara i genomsiktligt material.

För att även klara riktvärdet för maximalnivå utomhus på det övre våningsplanets terrasser krävs att bröstningen där görs minst 1,2 m hög över golv. Bröstningen kan helt eller delvis vara av glas.

Planlösningen för lägenheterna ska utformas så att sovrummen förläggs mot den tystare sidan.

Med dessa bullerskärmande anordningar begränsas även den dygnsekvivalenta ljudnivån, så att den inte överstiger 55 dB(A) vid någon fasad. På den tysta norrsidan av husen överstiger den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inte 45 dB(A).

Beräknade ekvivalenta bullernivåer redovisas på kartskiss.



Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla för ny bebyggelse och är också angivna som planbestämmelser.

- 30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
- 55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utomhus vid fasad får inte överskridas.
- 45 dB(A) maxvärde inomhus nattetid får inte överskridas.
- 70 dB(A) maxvärde för uteplats får inte överskridas.

Ljushöghållanden

Solstudier visar att den föreslagna bebyggelsens terrasser/uteplatser och gemensam uteplats/lekplats har minst 5 timmar sol (vår- och höstdagjämning). Den nya bebyggelsens inverkan på solförhållandena för intilliggande bebyggelse är marginell. Solstudie bifogas planbeskrivningen.

ÖVRIGT

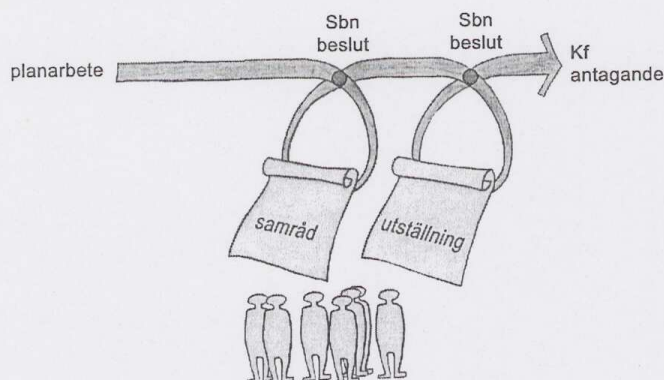
Genomförande

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Denna utställning är det andra av två tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Planprocessen



Preliminär tidplan

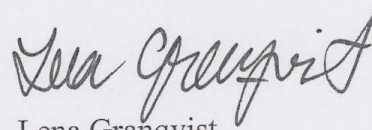
Detaljplan, samråd:	februari – mars 2005
Detaljplan, utställning:	oktober – november 2005
Godkännande SBN:	december 2005
Antagen detaljplan:	första kvartalet 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Karin Hermansson	miljö- och hälsa
- Ann Ljusnefors-Norstedt	avfall
- Kjell Wikström	mark- och exploateringsfrågor

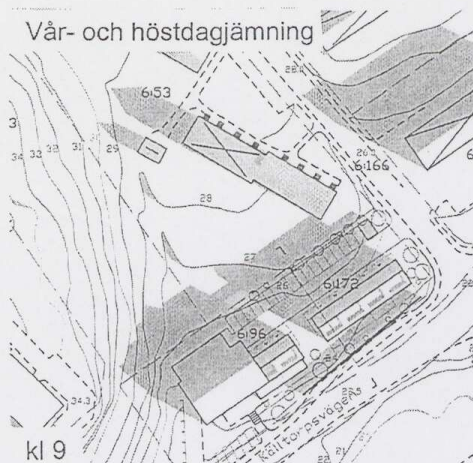

Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör


Lena Granqvist
Karttekniker

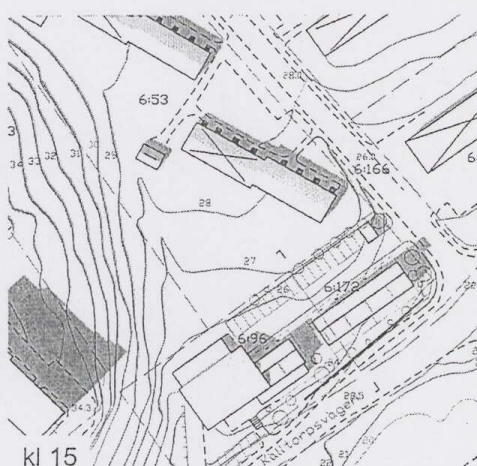
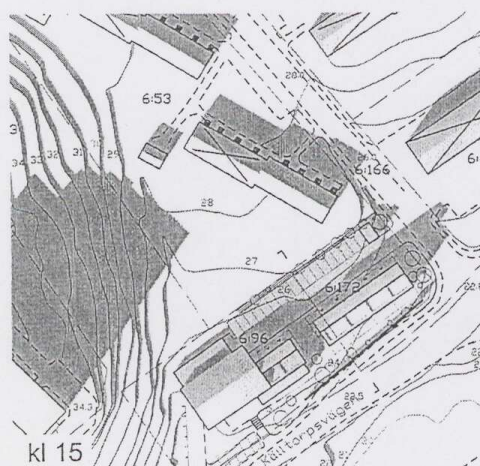
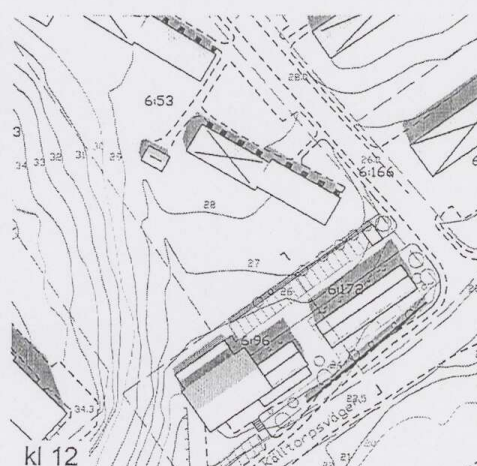
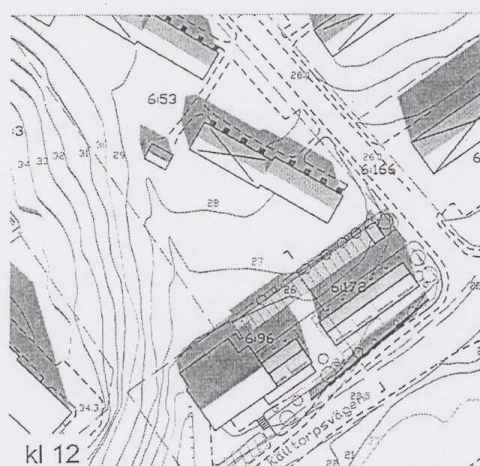
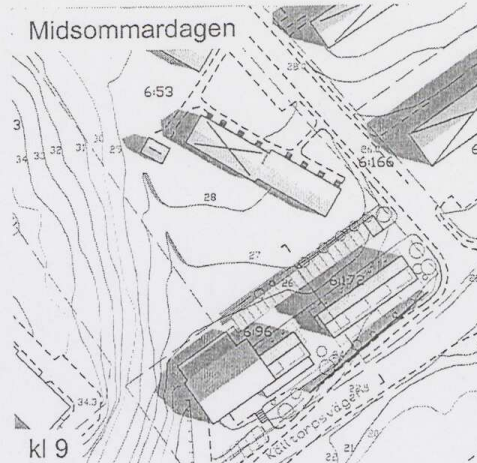


Solstudie

Vår- och höstdagjämning



Midsommardagen





Dnr Sbn P 11/04 K

Detaljplan för

KÄLLTORPSVÄGEN/BOLINDERVÄGEN

Fastigheterna Kallhäll 6:96 och 6:172 m fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt denna preliminära tidplan:

Samråd:	februari – mars 2005
Utställning:	oktober – november 2005
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden:	december 2005
Antagen detaljplan:	första kvartalet 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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.

Ansvarsfördelning

Ansvar för uppförande av bullerskydd vid markförlagda uteplatser och på det övre våningsplanets terrasser samt övriga anläggningar inom kvartersmark åvilar exploatören.

Avtal

Plankostnadsavtal avses upprättas mellan exploatören (köparen av marken) och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Köpeavtal avses upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera marköverlåtelse.



Förslag till ramavtal, där villkor för markförvärv och planläggning regleras, har upprättats mellan företaget Tre Ben i Stockholm AB och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Tre Ben i Stockholm AB äger fastigheten Kallhäll 6:96. Kommunen äger fastigheten Kallhäll 6:172. I planområdet ingår även del av fastigheten Kallhäll 6:3 som ägs av Järfälla kommun samt del av samfällighet.

Markförvärv

Tre Ben i Stockholm AB förvärvar fastigheten Kallhäll 6:172 och del av fastigheten Kallhäll 6:3 av Järfälla kommun samt del av samfällighet.

Fastighetsbildning

Kvartersgränsen mot Källtorpsvägen anpassas efter befintliga förhållanden. Detta sker genom fastighetsreglering.

Det åvilar exploatören (Tre Ben i Stockholm AB) att ansöka om och bekosta fastighetsbildning. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och exploatören, Tre Ben i Stockholm AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Inför detaljprojektering av kvartersmarken erfordras undersökningar.

Radon

Radonhalten ska mätas där det nya flerbostadshuset ska placeras och grundkonstruktionen utförs radonskyddat eller radonsäkert beroende på resultat.

Ledningar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga va-ledningar i området. Dagvattnet ska omhändertas lokalt, alternativt fördröjas. Bebyggelsen kan anslutas till befintliga el- och teleledningar.

När projektering påbörjas ska kontakt tas med AB Stokab som har optisk kabel vid fastighetsgräns mot Källtorpsvägen. Eventuell omläggning bekostas av exploatören.

Avskärmande plank

Uppförande av avskärmande plank mellan parkering och grannfastighet ska ske i samråd med Brf. Bolinderbyn 1. Planket får inte vara högre än 1,2 m från befintlig marknivå.



STÖRNINGAR

Vägrafikbuller

En bullerskärm som är 1,7 m hög ska uppföras vid de markförlagda uteplatserna på det föreslagna flerbostadshusets sydsida för att begränsa den maximala ljudnivån till högst 70 dB(A). Utformning av bullerskärm ska ägnas stor omsorg och det ska ske i samråd med Järfälla kultur. Skärmens övre del ska vara i genomskiktligt material. Stor vikt ska läggas vid hur ljusförhållandena vid uteplatser och fasader påverkas.

För att även klara riktvärdet för maximalnivå utomhus på det övre våningsplanets terrasser krävs att bröstningen görs minst 1,2 m hög över golv. Bröstningen kan helt eller delvis vara av glas.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för buller inte överskridas.

Luftintag

Placering av luftintag ska ske med hänsyn till den närbelägna busshållplatsen på Källtorpsvägen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Bruno Jervfors

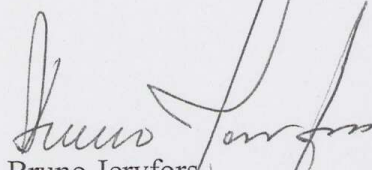
genomförandefrågor

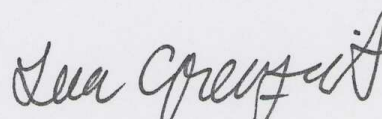
- Erik Nord

lantmäteriifrågor

- Kjell Wikström

mark- och exploateringsfrågor


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Lena Granqvist
Karttekniker