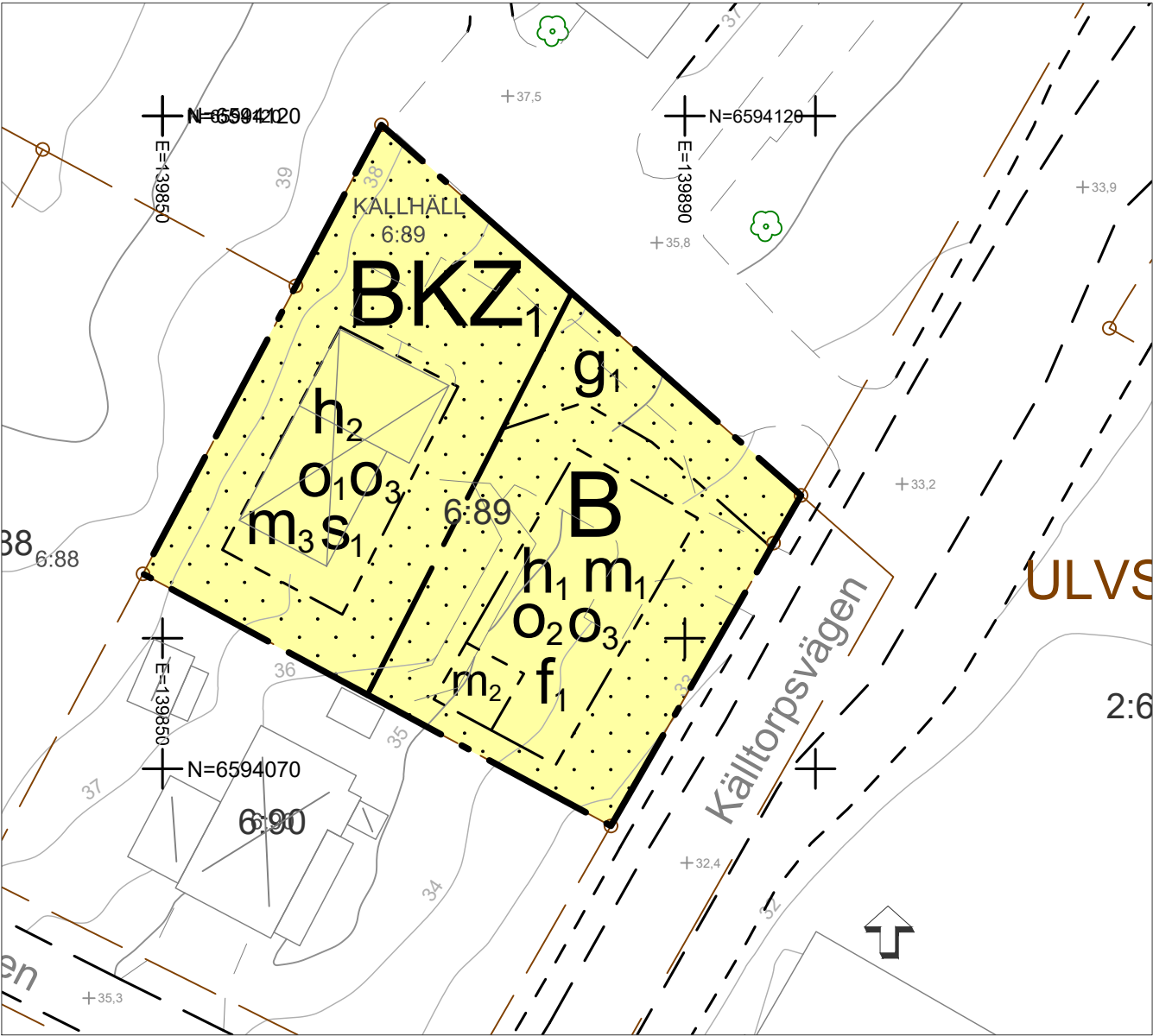
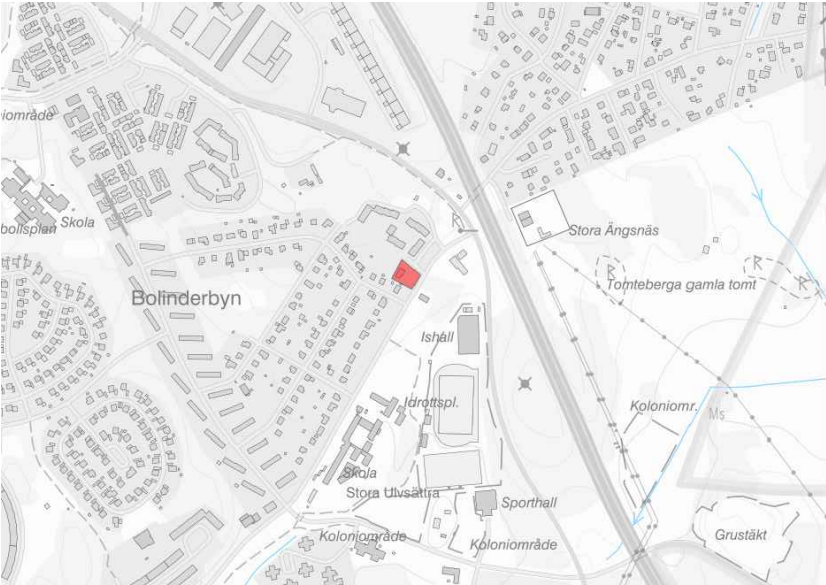
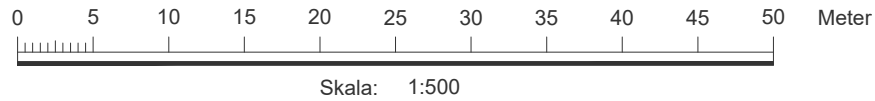




PLANKARTA I SKALA 1:500 (ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 MM))



Orienteringskarta

	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Traktnamn
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Bassäng, pool
	Staket
	Servitut
	Staket

	Häck
	Mur
	Stödmur
	Slänt
	Dike
	Höjdkurvor
	Höjdpunkt
	Gränspunkt
	Gemensamhetsanläggning
	Vägbana
	GC-Bana

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD	2024-02-13	KART 2024 - 013
Marcus Sundström Mätningingenjör	KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00 HÖJDSYSTEM: RH2000	

Grundkartans beteckningar

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	B	Bostäder
	K	Kontor
	Z ₁	Hantverk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
--	------------------------------------

Byggnaders användning

s ₁	Hantverk får finnas endast i nedersta planet
----------------	--

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 700 m²

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 41.5 meter över angivet nollplan medan högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 38.5 meter över angivet nollplan.
h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 45.5 meter över angivet nollplan medan högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 40.5 meter över angivet nollplan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring.
----------------	--

Skydd mot störningar

m ₁	Bostadshus ska utformas så att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA nattetid vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00.
m ₂	En uteplats om minst 25 m² ska anordnas i anslutning till bostad i sydväst. Ljudnivån på uteplatsen bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Om den maximala ljudnivån ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
m ₃	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Takvinkel

o ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader
o ₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader
o ₃	Största takvinkel är 45 grader

Utformning

f ₁	Byggnaden ska uppföras i L-form.
	Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus.
	Endast friliggande enbostadshus, endast en bostadslägenhet per fastighet.
	Tak ska utformas som sadeltak.

Utförande

Minst 50% av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Körbar yta ska vara helt eller delvis genomsläpplig. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmarken med en minsta fördröjningsvolym om 2,5 m³ per fastighet. Takvatten ska ledas till magasin med en minsta fördröjningsvolym om 1,5 m³ per fastighet.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är sammanlagt 200 m² för huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för hårdgörande av markyta.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.



JÄRFÄLLA Detaljplan
Plankarta med bestämmelser

Källtorpsvägen 79

Fastigheten Kallhäll 6:89

Upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen

Sandra Westin
Planchef

Astrid Barla
Planarkitekt

Kst 2021/441

KARTA

SAMRÅD
2022-12-01 - 2022-12-23

GRANSKNING
2024-03-18 - 2024-04-07

ANTAGEN
2024-06-03

LÄNST.BESLUT
2024-06-13

LAGA KRAFT
2024-06-26

PLANHANDLINGAR:
Plankarta
Planbeskrivning

D 24-06-26

Detaljplan för **KÄLLTORPSVÄGEN 79**

fastigheten Kallhäll 6:89



Planbeskrivning

Dnr Kst 2021/441

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2024-07-01

Detta beslut har vunnit laga kraft
2024-06-26

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 detaljplanen syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen.

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:



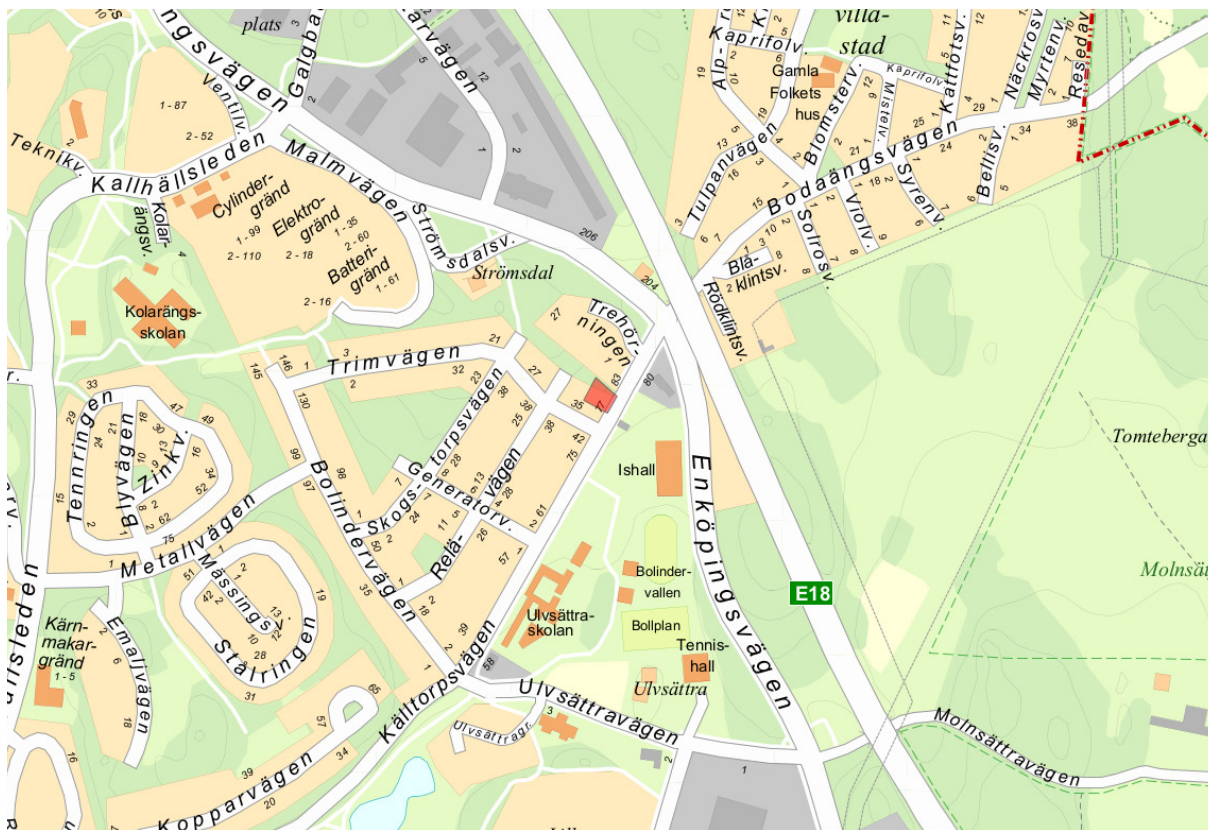
Laga kraft

Detaljplanen är antagen i kommunstyrelsen 2024-06-03. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen. Inga överklaganden har kommit in. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den 2024-06-26.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	4
Beskrivning av planförslaget.....	4
2. Planbestämmelser	6
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	9
Sociala konsekvenser.....	9
Barnkonsekvenser	9
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor.....	11
Tekniska frågor och utförande	11
Genomförandetid	11
5. Förutsättningar och förändringar	
Plandata	12
Strategiska planeringsunderlag	12
Befintlig bebyggelse och kulturmiljö	14
Gator och trafik	16
Natur och rekreation	16
Geotekniska förhållanden.....	17
Hydrologiska förhållanden	18
Teknisk försörjning	18
Störningar och risker.....	19
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	24
Källor	2



Figur 1: Tätortskarta där planområdet är markerat med rött

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt småhus (villa) på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed avses styckas av till två fastigheter. Inom planområdet finns idag ett befintligt bostadshus med verksamhet i bottenvåningen vilket fortsatt möjliggörs genom användningen hantverk och kontor.

Planhandlingar

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

Beskrivning av planförslaget

Planförslaget innebär att den befintliga fastigheten kan styckas av och att ett nytt småhus kan uppföras på den avstyckade fastigheten. Det nya huset placeras framför den befintliga byggnaden, närmare Källtorpsvägen. Det befintliga enbostadshuset med sin verksamhet kan kvarstå i nuvarande läge.



Figur 2: Illustrationsplan med föreslagen ny bebyggelse. Uteplats anläggs i anslutning till bostad i sydväst. Plangräns markeras med svart.

Bägge fastigheter har sin infart via Källtorpsvägen, där den ursprungliga fastigheten nås via en skaftväg på den nya fastigheten. Lämpligt läge för infarten indikeras av illustrationsplan samt plankarta.

Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 m² för att säkerställa att det finns tillräckligt med ytor för vistelse, grönska, angöring, parkering samt fördröjning och infiltrering av dagvatten inom respektive fastighet.

Ny bebyggelse

Den nya byggnadens skala och utformning ska anpassas efter småhusbebyggelsen i närområdet. Den avstyckade fastigheten föreslås få en byggrätt om 200 m² byggnadsarea. I denna ingår en huvudbyggnad med sadeltak, uppförd i 1 1/2 plan samt eventuell komplementbyggnad. Huvudbyggnaden behöver uppföras med en vinkelform med uteplats mot tyst sida för att klara av gällande riktvärden¹ för trafikbuller vid bostadshusets fasad och vid uteplats.

Verksamhet

Idag finns det ett glasmästeri i suterrängplanet på den befintliga huvudbyggnaden. Verksamheten möjliggörs fortsatt i planförslaget.

1

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)

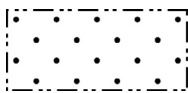
2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder. Detta är huvudändamålet för fastigheterna.
K	Kontor. Denna verksamhet kan förekomma som ett komplement till hantverksverksamheten.
Z ₁	Hantverk. Syftet är att fortsatt tillåta hantverk som har en omfattning som inte är störande för omgivningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att marken närmast grannfastigheter och gata ska hållas bebyggelsefria. Detta bidrar även till en luckrare och mer genomsläpplig markanvändning.

s ₁	Hantverk får finnas endast i nedersta planet. Syftet är att hindra större verksamheter som kan störa omgivningen.
----------------	--

Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 700 m². Syftet är att respektive bostadshus ska ha en tillräckligt stor tomt för utevistelse, dagvattenhantering och parkering.
-------------------	---

h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 41,5 meter över angivet nollplan medan högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 38,5 meter över angivet nollplan. Syftet är att begränsa höjden så att det kan uppföras ett hus i 1 ½ plan. En eventuell komplementbyggnad ska inte att blockera utsikten från det befintliga bostadshuset.
----------------	---

h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 45,5 meter över angivet nollplan medan högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 40,5 meter över angivet nollplan. Syftet är att fortsatt möjliggöra den befintliga bebyggelsen på stamfastigheten.
----------------	--

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring. Avgränsningen anger lämplig placering för en infart mot Källtorpsvägen. Syftet är att den nya infarten ska kunna användas av båda fastigheter.
----------------	---

m₁	Bostadshus ska utformas så att minst hälften av boningsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden samt att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA nattetid vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00. Syftet är att säkerställa en god ljudmiljö i bostadshuset. Ljudmiljön går att uppfylla genom att placera och utforma bebyggelsen så att en tyst sida tillskapas.
m₂	En uteplats om minst 25 m² ska anordnas i anslutning till bostad i sydväst. Ljudnivån på uteplatsen bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Syftet är att säkerställa en god ljudmiljö på en uteplats av tillräcklig storlek.
m₃	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Syftet är att den befintliga verksamheten ska kunna kvarstå, och att eventuell ändring av verksamheten på fastigheten inte ska bli störande för närboende.
o₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader. Syftet är att tillbyggnader eller ombyggnad av det befintliga bostadshuset inte ska ändra den ursprungliga karaktären alltför mycket.
o₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader. Syftet, i kombination med nästa bestämmelse, är att taket inte ska avvika från sadeltaken i området som i huvudsak har takvinklar om 30 – 45 grader.
o₃	Största takvinkel är 45 grader.
f₁	Byggnaden ska uppföras i L-form. Syftet är att säkra det utformningsalternativ som föreslås i bullerutredningen,
Ytmaterial	Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus. Bestämmelsen finns för att inte bidra till föroreningar i ytvattenavrinningen och kringliggande mark.
Bebyggelse	Endast friliggande enbostadshus, endast en bostadslägenhet per fastighet. Bostadsbebyggelse ska vara av typen småhus (villa). Varken parhus eller flerbostadshus bedöms vara lämpliga på platsen.
Tak	Tak ska utformas som sadeltak. Detta för att den nya bebyggelsen ska knyta an till områdets traditionella utformning.

Hårdgörande	Minst 50 % av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Körbar yta ska vara helt eller delvis genomsläpplig. Syftet är att bidra till fördröjning och rening av dagvattnet.
Dagvatten	Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmarken med en minsta fördröjningsvolym om 2,5 kubikmeter per fastighet. Takvatten ska ledas till magasin med en fördröjningsvolym på minst 1,5 kubikmeter per fastighet. Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark för att klara riktlinjer för recipienten.
Utnyttjande	Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är sammanlagt 200 m² för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Detta för att den nya bebyggelsen ska knyta an till områdets skala samt fortsatt möjliggöra bebyggelsen på stamfastigheten.
Ändrad lovplikt	Marklov krävs även för hårdgörande av markyta. Syftet är att motverka att mer än 50 % av marken blir hårdgjord i enlighet med bestämmelsen om hårdgörande.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft. Genomförandetiden redovisas enligt BFS 2020:5-6. 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.

3. 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. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därmed inte göras.

Buller

Med föreslagen placering och utformning av den nya bebyggelsen kan gällande riktvärden avseende trafikbuller vid bostad uppfyllas.

Risker

Planförslaget bedöms inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön i Bolinderbyn/Skogstorp.

Sociala konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för barn och unga. Den närliggande Bolindervallen ger barn och unga som bor inom planområdet möjlighet till rörelsefylld lek och rekreation, och grönyrtorna norr om fastigheten kan ge möjlighet till naturlek.

4. 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 ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Respektive fastighetsägare ansvarar för uppförande av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark samt drift och skötsel av dessa.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. För angränsande allmän plats, som gator, är kommunen huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av befintlig fastighet vilket innebär att en ny tomt kan tillkomma inom planområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras i detaljplanen i syfte att säkerställa den skaftväg som kan utgöra infart till båda fastigheter.

Det befintliga bostadshuset är försörjt med en elledning som ligger utmed fastighetens sydvästra gräns, ett servitut för detta bör inrättas. Den befintliga fastigheten är ansluten till kommunens vatten-och avloppsnät via fastigheten Kallhäll 6:90. I samband med att fastigheten Kallhäll 6:89 avstyckas enligt planförslaget behöver servitut för va-ledning också tillskapas. Detta kan också hanteras inom ramen för avstyckningsförrättningen genom att officiälservitut inrättas.

Fastigheten belastas av ett officiälservitut för en kraftledning, s.k. "högspänningsledning" inrättat 1929. Servitutet avser luftburen ledning och omfattar större delar av Bolinderbyn och Kallhäll. Inrättande av servitut för elledningen bedöms inte påverka befintligt servitut för kraftledning.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Kallhäll 6:89.

Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägarna.

Uppförande av ny bebyggelse och anläggning av tomt bekostas av fastighetsägarna.

Anläggning och flytt av ledningar bekostas av fastighetsägarna.

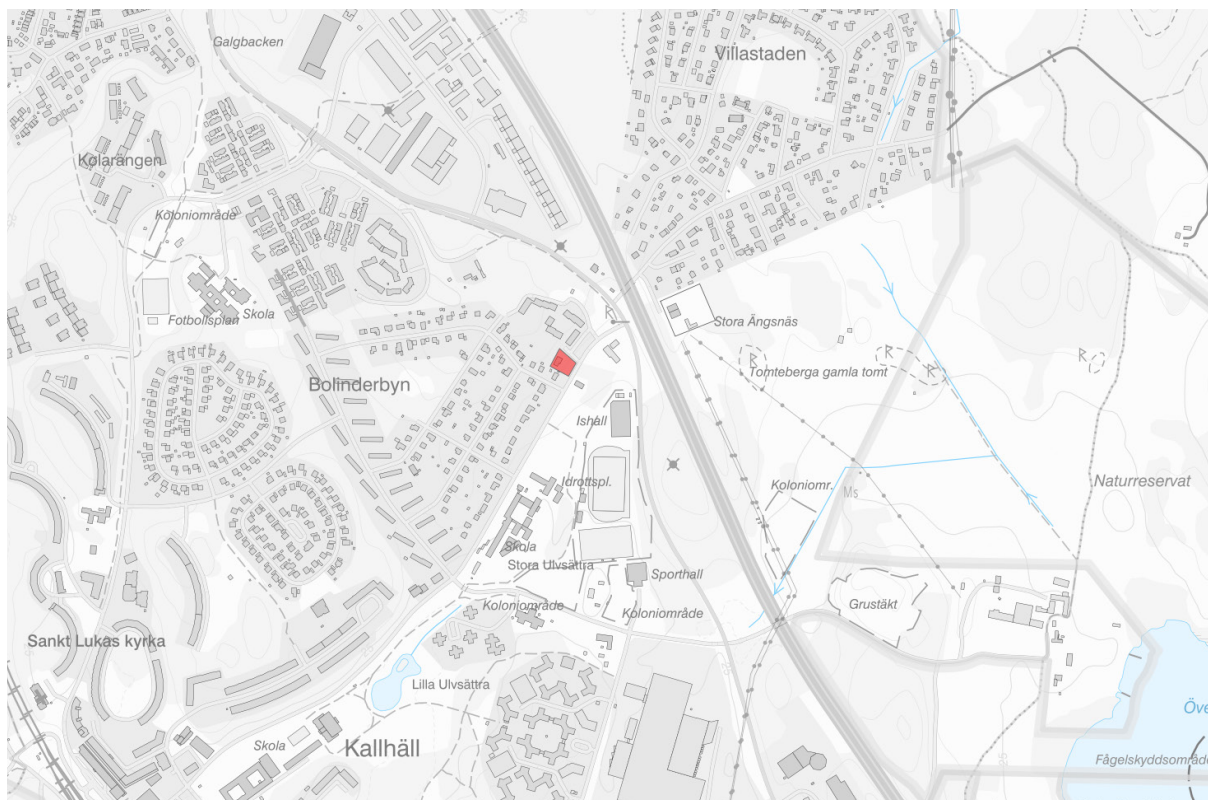
Anslutning till vatten och avlopp, bredband och energiförsörjning bekostas av fastighetsägarna.

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.

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.



Figur 3: Orienteringskarta med planområdet markerat i rött

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Kallhäll och omfattar hela fastigheten Kallhäll 6:89 som har en areal om 1405 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

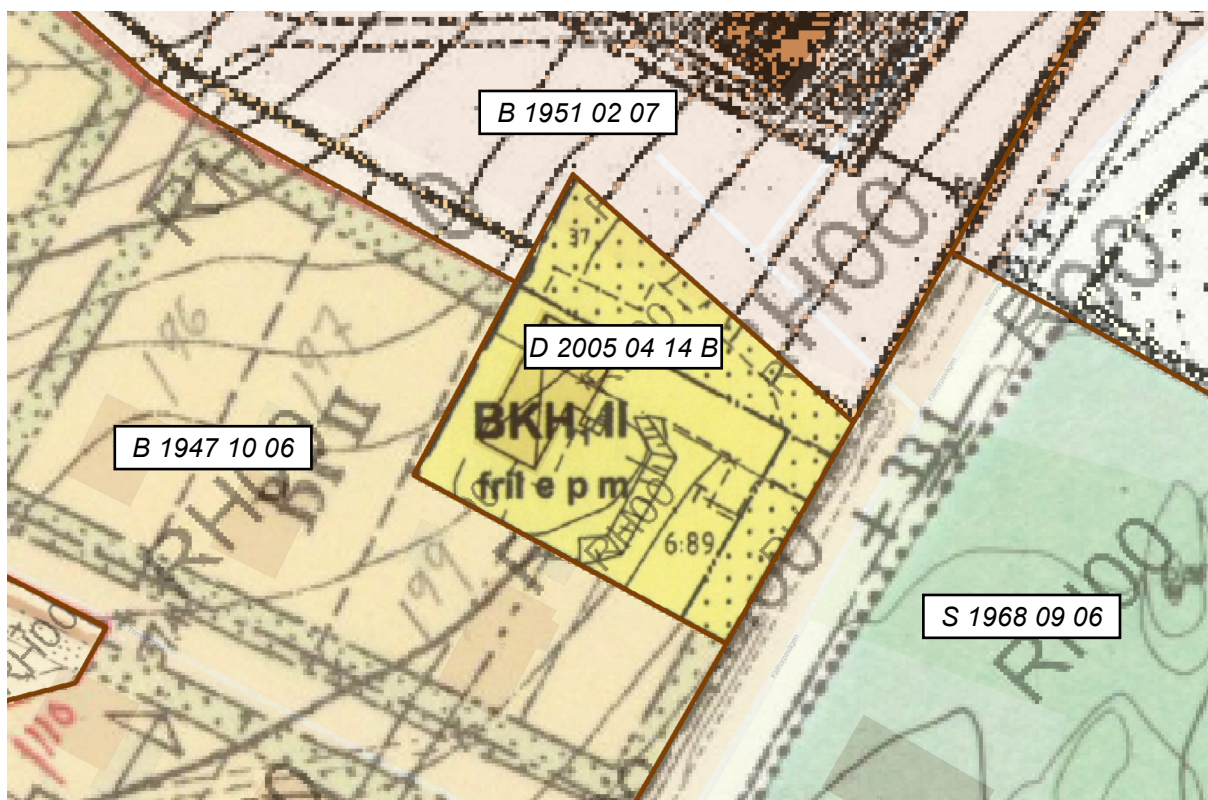
Strategiska planeringsunderlag

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 ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.



Figur 4: Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet

Gällande detaljplaner

Planen omfattar och tangerar nedanstående gällande planer.

Nr	Namn	Genomförandetid
D 2005 04 14 B	Detaljplan för Källtorpsvägen 79, laga kraft 2005-05-13	2020-05-13
B 1951 02 07	Görväln 1:5	
B 1947 10 06	Görväln 1:5 m.fl.	
S 1968 09 06	Bolindervallen, Ulvsättraskolan m.m.	

Den nu gällande detaljplanen för Källtorpsvägen 79 tillkom 2005 och möjliggjorde fortsatt bostadsändamål samt den befintliga verksamheten på platsen. De övriga detaljplanerna är betydligt äldre och är även delvis utsläckta av den nu gällande detaljplanen. De har ingen genomförandetid.

Den nu gällande detaljplanens genomförandetid var 15 år. Genomförandetiden gick därmed ut 2020-05-13. När föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft kommer den tidigare detaljplanen (D 2005 04 14 B) att upphöra gälla.

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Fastigheten ligger inom Bolinderbyn/Skogstorp, som uppfördes av företaget Bolinders. Villorna i Skogstorp var oftast utformade i en våning med källare och garage, och uppfördes med tre rum och kök. Tomterna gjordes stora nog för att ge en fri placering på tomten. Flertalet villor har byggts till och om under senare år, men enkla sadeltak utgör fortfarande den dominerande takformen. Villorna hade från början ljus putsfasad eller locklistpanel som målats i ljusa färger såsom grått, gult eller beige. De ursprungliga kulörerna på fasader och takbeläggningarna på byggnaderna har förändrats genom åren.

Flerbostadshusen norr om Kallhäll 6:89 tillkom något senare och kallas för Trehörningen. Kvarteret utgör ett tidstypiskt exempel på det tidiga 1950-talets planeringsideal.

Kulturrehistoriska värden

Bolinders mekaniska verkstad startades 1845 av bröderna Jean och Carl Gerhardt Bolinder². År 1909 flyttades delar av produktionen till Kallhäll, där de skapat ett samhälle med arbetarbostäder och service i anslutning till järnvägen.

Under 1940-talet expanderade Bolinders kraftigt. Företaget byggde därför fler radhus och villor för sina anställda i det som kallades Bolinderbyn och Skogstorp.

Bostäderna i Bolinderbyn, Skogstorp och Trehörningen utgör bland de sista exemplen i länet på hur ett företag aktivt engagerade sig för de anställdas boendeförhållanden och är genom detta ett samhällshistoriskt mycket viktigt område.

För villaområdet Skogstorp finns den historiska karaktären kvar genom de luftiga och gröna tomterna och ofta enhetliga sadeltaksformerna på husen, även om många villor förändrats genom om- och tillbyggnader samt av byte av fasad- och takmaterial. I kulturmiljöplanen skrivs att eventuella tillbyggnader endast bör tillåtas åt trädgårdssidan (för att inte komma för nära gatan) och i samband med renoveringar bör man eftersträva att material och färger anknyter till de ursprungliga.

2

Kulturmiljöplan Järfälla, 2016



Figur 5: Källtorpsvägen 79 sedd från gatan



Figur 6: Grannfastigheten på Trimvägen 37



Figur 7: Gatufasader på Trehörningen



Figur 8: Flygvy över Bolinderbyn och Skogstorp, fastigheten Kallhäll 6:89 är inringad med röd linje

Den befintliga byggnaden på Kallhäll 6:89 utgör ett undantag i området genom sin markant indragna placering på fastigheten, och byggnaden har ändrat karaktär genom till- och ombyggnader genom åren. Tomten är heller inte lika lummig och grönskande mot gaturummet, så som andra tomter i Skogstorp.

I relation till kvarteret Trehörningen och det närmast intilliggande bostadshuset på Trimvägen så bedöms karaktären på det befintliga bostadshuset redan vara kraftigt påverkad. Den nya byggrätten knyter an till områdets karaktär genom sin skala och takform, men de nya fastighetsstorlekarna (700 m²) kommer att innebära en något tätare bebyggelsegrad än för de andra villafastigheterna (~ 1000 m²).

Den tidigare bebyggelsen har haft en förhållandevis fri placering, bebyggelsen mot Källtorpsvägen har olika avstånd från gatan. Den föreslagna byggrättens placering lämnar ett bebyggelsefritt avstånd om minst 6 meter från gatan. Sammanfattningsvis möjliggör planförslaget en utveckling som inte bedöms medföra negativ påverkan på de kulturhistoriska värden som finns kvar i Skogstorp.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom och invid planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.



Figur 9: Tätortskarta med gator och vägnamn, fastigheten Kallhäll 6:89 är markerad med rött.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Källtorpsvägen, som är en av huvudgatorna genom området. Gatan sträcker sig från Enköpingsvägen till centrala Kallhäll där den möter Kallhällsleden. Planområdet är beläget cirka 130 meter fågelvägen från E18. Närmaste busshållplats ligger cirka 20 meter från planområdet, men trafikeras idag enbart nattetid mellan kl. 02-06. Till Kallhälls station med pendeltåg och buss är det cirka 1,2 km gångavstånd.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Planområdet består av en trädgård med gräsytor, planteringar och låga buskträd. Till nordväst om fastigheten ligger en stor grönyta på kvartersmark där den ursprungliga vegetationen med tallar och björkar sparats.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Grönytan till nordväst om fastigheten har ett påtagligt naturvärde, men planförslaget har ingen påverkan på naturvärdet.

Rekreation och friluftsliv

Direkt på andra sidan Källtorpsvägen finns Bolindervallen, som är en friidrottsanläggning som ägs och drivs av Järfälla kommun. Västra Järvafältet med dess naturreservat samt promenad- och motionsslingor går att nå inom gångavstånd, cirka 300 meter från planområdet.



Figur 10: Jordartskarta från SGU, område med berg i dagen redovisas med en grön punkt

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom fastigheten Kallhäll 6:89 består av sandig morän i de sluttande delarna från väster, den planare ytan på östra delen består av sandig morän innan den går över i glacial lera närmast Källtorpsvägen. I nordvästra delen av fastigheten syns berg i dagen, se figur 10.

Förutsättningar för ras och skred

Den befintliga byggnaden är byggd i suterräng, och den nya bebyggelsen planeras att uppföras på planare mark. Därmed bedöms risken för ras eller skred för både den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse som låg.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha normalrisk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till delavrinningsområdet Mälaren-Görvål via det kommunala dagvattennätet. Mälaren-Görvål är en huvudvattentäkt och ingår i östra Mälarens vattenskyddsområde. Centralt belägen inom denna ligger Görvälns vattenverk som förser flera kommuner i norra Storstockholm med dricksvatten.

Mälaren-Görvål är en del av Mälaren och är klassad som en ytvattenförekomst inom Norra Östersjöns vattenmyndighet. Mälaren-Görvål har fastställda miljökvalitetsnormer. Sjöns ekologiska status bedöms idag som ”Måttlig”, bland annat på grund av höga halter av koppar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en ”God ekologisk status” är tekniskt svår har en tidsfrist givits till 2027.

Mälarens kemiska status bedöms som ”Uppnår ej god”. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar så överskrids även halterna för PFOS, kadmium, bly, antracen och tributyltenn. ”God kemisk ytvattenstatus” ska uppnås till 2027, undantaget de överallt överskridande ämnena.

Översvämning

Planområdet är idag inte drabbat av översvämningar. Fastigheten ligger högre i förhållande till gatan, och i samma nivå eller något lägre än intilliggande fastigheter. Enligt Järfälla kommuns översiktliga översvämningsskartering kan det förekomma att en mindre mängd vatten samlas vid planteringsbäddarna till väster om det befintliga bostadshuset vid ett klimatanpassat hundraårsregn. Mängden är så liten att det inte bedöms medföra påverkan på bebyggelsen. Planförslaget antas kunna bidra marginellt till en ökad avrinning vid skyfall i och med att gräsyta och grusade slänter tas i anspråk för bebyggelse. Den mindre skillnaden i hårdgörandegrad har däremot inte någon större betydelse eftersom marken snabbt blir mättad vid 100-årsregn och då får en begränsad infiltrationskapacitet. Därmed bedöms planförslaget inte öka sannolikheten för översvämningar inom eller utanför fastigheten.

Dagvatten

Fastigheten har idag grusade planteringar och gräsytor som tar upp dagvatten från tak och de asfalterade markytorna på fastigheten. För att inte öka avrinningen från fastigheten genom planförslaget föreslås åtgärder som fördröjer och renar dagvattnet, detta beskrivs under rubriken **Dagvattenhantering** i avsnittet **Teknisk försörjning**.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Kallhäll 6:89 är idag ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät via fastigheten Kallhäll 6:90. Nya anslutningspunkter för vatten och avlopp tillkommer istället vid Källtorpsvägen för den nya fastigheten och stamfastigheten.

Dagvattenhantering

Enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark (LOD), renas och fördröjas. Den erforderliga magasineringsvolymen för planområdet delas mellan stamfastighet och styckningslott, vilket innebär att 2,5 kubikmeter per fastighet ska fördröjas inom planområdet. För att fördröja dagvatten från takytor behöver fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på 1,5 m³ per fastighet anläggas. Exempel på fördröjningslösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.³

För att hantera dagvatten från de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor motsvarande 1 m³ per fastighet. Grönytor bör utformas som vanliga gräsytor med en väl dränerad överyta som ger en hög infiltrationsförmåga. Sand eller grövre material kan användas som huvudkomponenter i jordlagret närmast ytan. Dagvattnet behöver avledas på bred front till grönytan, som ska vara placerad längs med ytorna. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas.

För att säkra en hållbar dagvattenhantering ska en viss andel av marken vara genomsläpplig (50 %) samt att byggnadernas sammanlagda area begränsas till högst 200 m² per fastighet. Uppfarten och uppställningsplatser för bilar ska vara genomsläpplig för dagvatten. Vidare bestäms i detaljplanen att koppar, zink eller bly inte får finnas obundet eller oskyddat utomhus.

Med rekommenderad dagvattenhantering uppfyller planförslaget därmed kravet på att inte försämra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten, och uppfyller Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering med bland annat krav på rening, riktvärden och flödesbegränsning.

Avfallshantering

Avfall hanteras med avfallskärl som placeras vid gränsen mot Källtorpsvägen.

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet men hämtningen av avfallet sker från närmsta väg. Avfall hanteras med avfallskärl som placeras vid gränsen mot Källtorpsvägen. Närmaste återvinningsstation finns vid Kallhälls station, cirka 1,5 km bort.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Bullerutredningen⁴ har utgått från prognosår 2040 för att få en framtidsbild av förutsättningarna på fastigheten. Trafiken på E18 beräknas öka fram till år 2040 då Trafikverket arbetar med breddning av motorvägen vid trafikplatserna Jakobsberg och Barkarby. Trafiken på Enköpingsvägen och Källtorpsvägen förväntas få en marginell ökning till år 2040.

³ PM Dagvattenhantering, Järfälla kommun, 2022

⁴ Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik, 2023

Bullerutredningen har visat på att fastigheten utsätts främst för buller från E18, med lokalt buller från Källtorpsvägen och i viss mån Enköpingsvägen. Detta medför att bullerplank vid fastighetsgräns mot Källtorpsvägen inte skulle ha någon märkbar effekt på ekvivalentnivån eftersom den huvudsakliga bullerkällan, E18, är högre belägen i terrängen. Det förekommer även ljudreflexer från intilliggande byggnader, så som byggnaden på stamfastigheten, se figur 11. Med anledning av detta behöver framtida uteplats skyddas från buller från alla sidor. En förutsättning för utformning av tillkommande bebyggelse är att säkerställa möjligheten att uppföra en skyddad uteplats om minst 25 m².

Åtgärder och anpassningar

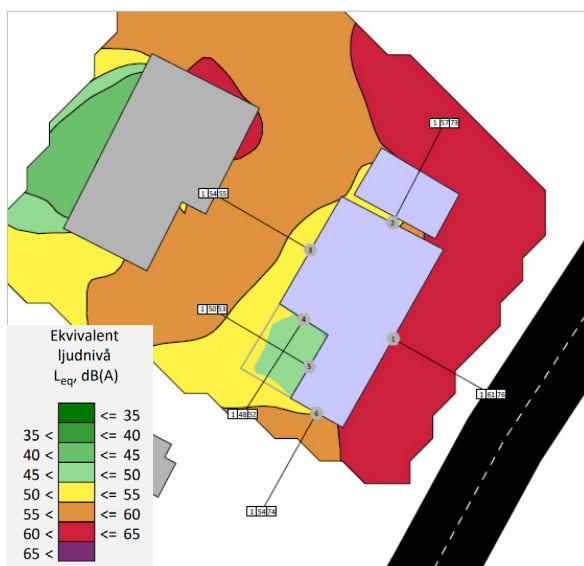
Inför granskning har bullerutredningen reviderats och följande utformningsalternativ testats:

1. L-formad byggnad med uteplats i sydväst. Uteplatsen förses med lokalt bullerskyddsskärm med en höjd om 2 respektive 3 meter:

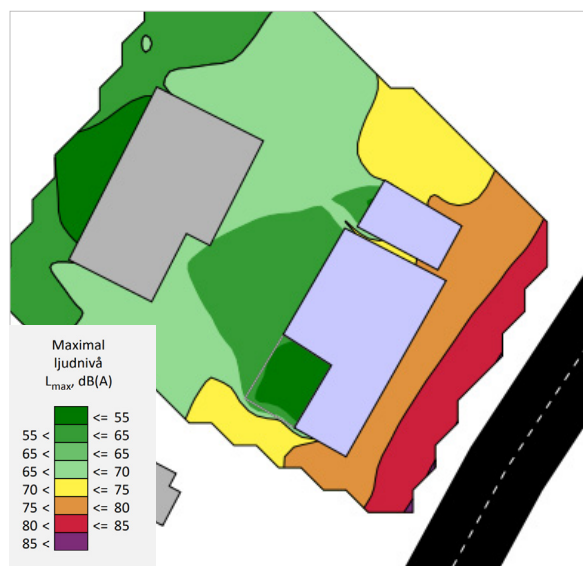
- Uteplatsen uppförs med 2 meters bullerskyddsskärm vilket gör att gällande riktvärden uppfylls på en mindre del av uteplatsen.
- Uteplatsen uppförs med 3 meters bullerskyddsskärm vilket gör att gällande riktvärden uppfylls på den större delen av uteplatsen.
- Byggnad och uteplats flyttas närmare grannfastigheten i sydväst så att byggnaden ligger strax över 8 meter från grannhuset. Uteplatsen uppförs med 3 meters bullerskyddsskärm vilket gör att riktvärden klaras inom hela uteplatsen.

2. Kringbyggd gård. Uteplats anrättas som öppen gård i mitten av byggnaden enligt följande:

- Huvudbyggnad uppförs med kringbyggd cirkulär uteplats vilket gör att gällande riktvärden klaras inom hela uteplatsen.
- Huvudbyggnad uppförs med kringbyggd rektangulär uteplats vilket gör att gällande riktvärden uppfylls på den större delen av uteplatsen.



Figur 11: Ekvivalenta ljudnivåer i fasad i entréplan om byggnaden uppförs enligt alternativ 1c.



Figur 12: Maximala ljudnivåer i fasad i entréplan om byggnaden uppförs enligt alternativ 1c.

3. U-formad byggnad med 3 meter hög bullerskyddsskärm mot stamfastigheten. Detta medför att gällande riktvärden uppfylls på en mindre del av uteplatsen.

Av bullerutredningen framgår att den nya bebyggelsen kan klara riktlinjerna i förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt uppfylla riktvärdena inom hela uteplatsen. Samtliga alternativ uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden avseende maximal ljudnivå. För att även uppfylla riktvärdena för ekvivalent ljudnivå krävs att den nya bebyggelsen utformas enligt alternativ 1c eller 2b. Med anledning av att alternativ 2b medför att tillkommande bebyggelse får en okonventionell planlösning samt en utformning som kraftigt avviker från bebyggelsekaraktären i området, föreslås alternativ 1c i planförslaget. Alternativet förutsätter att tillkommande bebyggelse placeras på 8 meters avstånd från huvudbyggnaden på grannfastigheten i sydväst. Ägaren till grannfastigheten har hörts i frågan och har inget att invända. Redovisade beräkningar inom uteplatsen avser värden på uteplats inklusive fasadreflexer, vilket innebär att de inte är frifältsvärden.

Bullerutredningen har även visat på att de högsta riktvärdena utmed fasaden mot Källtorpsvägen uppgår till 62 dBA ekvivalent ljudnivå på övervåningen. Reglerad utformning möjliggör planlösning med hälften av boningsrummen mot tyst sida enligt 4§ SFS 2015:216. Denna utformning ger även möjlighet att förlägga sovrum mot baksidan av huset där den ekvivalenta ljudnivån är 54 dBA. Inför bygglov behöver planlösningen säkerställa att hälften av boningsrummen kan orienteras mot en bullerskyddad sida.

Markvibrationer

De geologiska förutsättningarna inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän och lera (se figur 10) vilket kan öka risken för komfortstörande vibrationer från statlig väg, då fastigheten ligger cirka 130 meter från E18. Detta bedöms som ett relativt långt avstånd, vilket medför att förutsättningarna för att minimera olägenhet anses goda. Det finns även risk att vibrationer tillkommer från Källtorpsvägen. Med hänsyn till att trafiken förväntas få en marginell ökning i framtiden, antas denna risk vara låg. För att säkerställa att Trafikverkets riktvärden för vibrationer uppfylls samt att vibrationerna inte orsakar störning för boende, ska en vibrationsutredning tas fram inför projektering. Utredningen ska ligga till grund för val av lämplig grundläggningsmetodik och bör omfatta både E18 samt kringliggande kommunala vägar. Ytterligare åtgärder bedöms inte behövas.

Lågfrekvent trafikbuller

Området trafikeras av busslinje 591 nattetid. Enligt tidtabell passerar det i snitt två bussar per timme mellan kl. 02-06, vilket ökar risken för lågfrekvent buller. Eftersom huset planeras nära vägen är bullerutredningens rekommendation att husets yttervägg och glaskonstruktioner dimensioneras för maximala ljudnivåer nattetid. Frågan bedöms kunna hanteras i samband med bygglov.

Farligt gods

Fastigheten ligger på cirka 100 meters avstånd från en drivmedelsstation. Fastigheten ligger utanför riskavståndet från leder för farligt gods, och angöringen till drivmedelsstationen sker längre bort mot korsningen Enköpingsvägen/Källtorpsvägen.

Förorenad mark

Det bedöms inte finnas risker för förorenad mark, och planförslaget bedöms inte leda till någon ökad risk för markföroreningar.

Radon

Fastigheten ligger inom ett område med normala halter av radon. En radonsäker grundläggning och konstruktion förutsätts.

Luftkvalitet

Fastighetens närhet till E18 innebär att det finns en teoretisk risk för luftföroreningar inom planområdet. För att säkerställa att riktvärdena kan klaras har resultat ur Stockholms luft- och bulleranalys (SLB-analys)⁵ hämtats. Analysen innefattar en översiktlig kartläggning och spridningsberäkning av luftföroreningar inom Stockholmsregionen. Kartläggningen genomfördes under 2020 och 2022.

NO₂ Årsmedelvärden

Miljökvalitetsnormens gränsvärde uppgår till 40 µg/m³. Miljökvalitetsmålet för Frisk Luft ligger på 20 µg/m³. De beräknade halterna inom planområdet bedöms ligga på 5 - 10 µg/m³.

NO₂ Dygnsmedelvärden

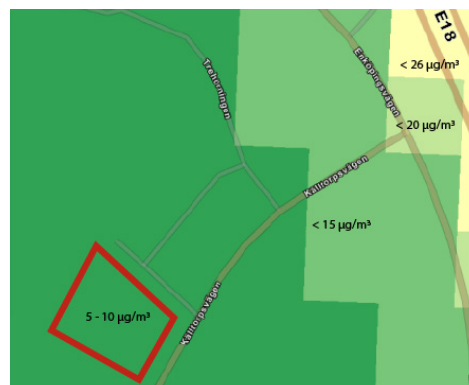
Miljökvalitetsnormens dygnsmedelvärde för kvävedioxid ligger på 60 µg/m³ för dygnsmedelvärdet som 98-percentil och år. Det finns inget upprättat miljökvalitetsmål för kvävedioxid som dygnsmedelvärde. De beräknade halterna inom planområdet bedöms ligga på 18 - 24 µg/m³.

NO₂ Timmedelvärden

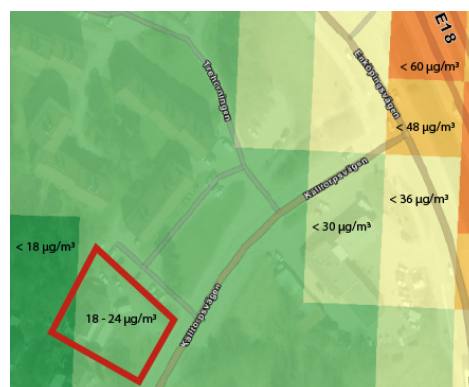
Miljökvalitetsnormens timmedelvärde ligger på 90 µg/m³ som 98-percentil för timmedelvärde och år. Miljökvalitetsmålet för Frisk Luft för kvävedioxid ligger på 60 µg/m³ för timmedelvärde som 98-percentil och år. De beräknade halterna inom planområdet bedöms ligga på 20 - 30 µg/m³.

PM₁₀ Årsmedelvärden

Miljökvalitetsnormens gränsvärde för PM₁₀ ligger på 40 µg/m³. Miljökvalitetsmålet för Frisk Luft för partiklar som PM₁₀ ligger på 15 µg/m³.



Figur 13: NO₂ årsmedelvärden



Figur 14: NO₂ dygnsmedelvärden



Figur 15: PM₁₀ årssmedelvärden

5 Stockholm's luft- och bulleranalys, 2023

De beräknade halterna inom planområdet bedöms ligga på 10 - 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

PM₁₀ Dygnsmedelvärden

Miljökvalitetsnormens gränsvärde för PM₁₀ på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för dygnsmedelvärdet som 90-percentil och år. Miljökvalitetsmålet Frisk Luft för partiklar som PM₁₀ avseende för dygnsmedelvärdet som 90-percentil ligger på 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beräknade halterna inom planområdet bedöms ligga på 18 - 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figur 16: PM₁₀ dygnsmedelvärden

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, 2023
- PM dagvattenhantering, Järfälla, 2022

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, ”Järfälla - nu till 2030”, 2014
- Kulturmiljöplan för Järfälla, 2016

Digitala källor

- Stockholms luft-och bulleranalys, översiktliga luftföroreningskartor (hämtad oktober 2023)
<https://www.slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>



JÄRFÄLLA

Sandra Westin
Planchef

Astrid Barla
Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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