

Förslag till detaljplan för **KÄLLTORPSVÄGEN 79**

fastigheten Kallhäll 6:89



Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Kst 2021/441

2022-11-04

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

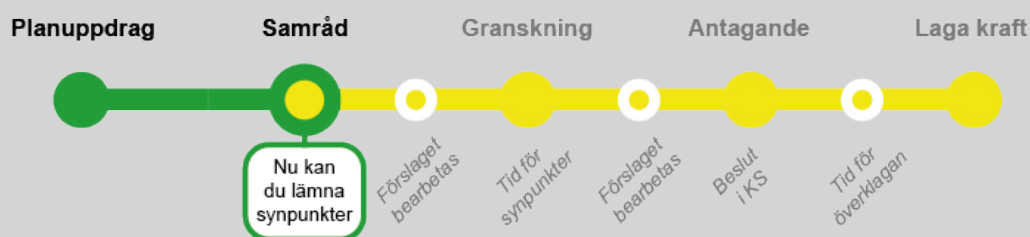
Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs 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 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:

Tidplan



Detaljplanen upprättas enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 6 september 2021 (Kommunstyrelsens beslut § 125)
- Samråd fjärde kvartalet 2022
- Granskning första kvartalet 2023
- Beslut om antagande andra kvartalet 2023

Samråd pågår under tiden 1 december till 23 december. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum och i Kallhälls bibliotek, Gjutarplan 8 i Kallhälls centrum.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 23 december till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.

Märk din skrivelse med ditt namn, din fastighet/adress samt diarienummer **Kst 2021/441, Detaljplan för Källtorpsvägen 79.**

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i ett samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

Information om behandling av dina personuppgifter

De uppgifter som du delger i samband med att du skickar in ditt yttrande kommer behandlas av samhällsbyggnadsavdelningen. Dina personuppgifter kommer att behandlas av planarkitekter och administrativ personal på samhällsbyggnadsavdelningen i syfte att handlägga ditt ärende inom ramen för detaljplaneprocessen. Den behandling myndigheten utför görs med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och 17 §, vilket innebär det finns tvingande krav på kommunen att behandla dina uppgifter inom ramen för detaljplaneprocessen. Dina uppgifter kan även komma att hanteras av våra personuppgiftsbiträden Formpipe och Tieto som sköter supporten på vårt datasystem.

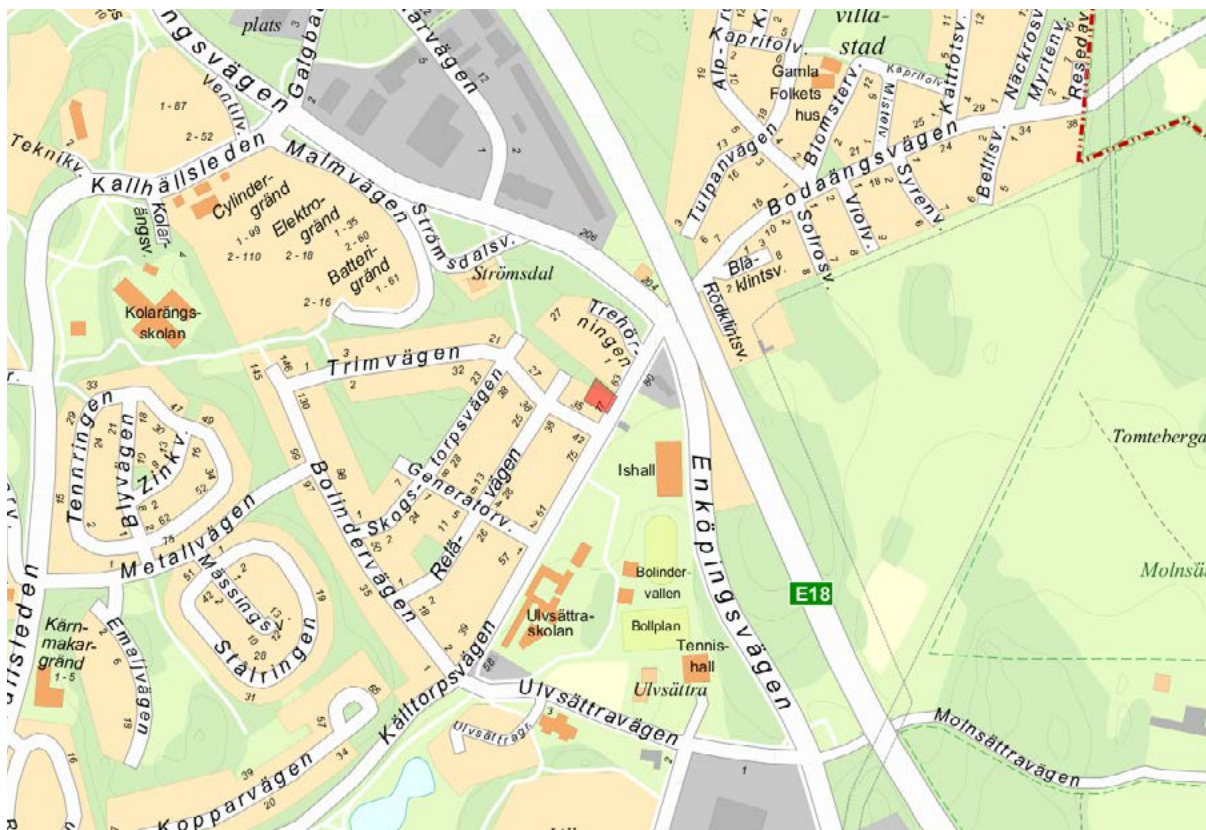
Om du har frågor avseende behandlingen av personuppgiftsbehandlingen kan du ta kontakt med kommunstyrelsens dataskyddsombud genom att kontakta dataskydd@jarfalla.se. Personuppgiftsansvarig för behandlingen är: Järfälla kommuns kommunstyrelse (org. nr: 212000-0043). Du är välkommen att kontakta oss på e-post: kommunstyrelsen@jarfalla.se eller telefon: 08-580 285 00 om du (1) har frågor om behandlingen; (2) vill begära rättelse av din information; (3) vill begära att bli raderad; (4) vill invända mot behandlingen; eller (5) vill begära ett registerutdrag över våra behandlingar av dina personuppgifter. Om du anser att vi behandlar dina personuppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du rätt att lämna in ett klagomål om detta till Datainspektionen.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Teresa Westman, planarkitekt
08-580 298 91
teresa.westman@jarfalla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	5
Beskrivning av planförslaget.....	5
2. Planbestämmelser	7
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	9
Sociala konsekvenser.....	9
Barnkonsekvenser.....	9
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor.....	10
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	21
Källor	21



Figur 1: Tätortskarta där planområdet är markerat med rött

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny byggrätt för enbostadshus på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed kan styckas av till två fastigheter. Bostadshuset med den befintliga verksamheten, glasmästeri, möjliggörs fortsatt genom att detaljplanen tillåter hantverk och kontor i den nuvarande huvudbyggnaden.

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 enbostadshus kan uppföras på den avstyckade fastigheten. Det nya enbostadshuset placeras framför den befintliga byggnaden, närmare Källtorpsvägen. Det befintliga enbostadshuset med sin verksamhet kan kvarstå i nuvarande läge.

Bägge fastigheter har sin infart via Källtorpsvägen, där den ursprungliga fastigheten nås via en skaftväg på den nya fastigheten.



Figur 2: Illustrationsplan med föreslagen ny bebyggelse

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

Byggrätt, volym och utformning är anpassad efter bebyggelsen i närområdet. Den avstyckade fastigheten föreslås få en byggrätt om 150 m² byggnadsarea för en huvudbyggnad med sadeltak, uppförd i 1 1/2 plan. Den nya bebyggelsen behöver uppföras med en vinkelform eller ett sammanbyggt garage i vinkel för att klara av gällande riktvärden¹ för buller vid fasad och vid uteplats. Det finns även en möjlighet att uppföra komplementbyggnader om sammanlagt upp till 50 m².

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.
- Z₁** **Hantverk.** Syftet är att fortsatt tillåta hantverk som har en omfattning som inte är störande för omgivningen.
- K** **Kontor.** Denna verksamhet kan förekomma som ett komplement till hantverksverksamheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



s₁

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

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.

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 41,5 meter över angivet nollplan. Det befintliga bostadshusets höjd möjliggörs fortsatt.

h₂

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 39,5 meter över angivet nollplan och på komplementbyggnad högst 4 meter över nivå för närmast angränsande gata. Syftet är att begränsa höjden så att det kan uppföras ett hus i 1 1/2 plan. En eventuell komplementbyggnad ska inte blockera utsikten från det befintliga bostadshuset.

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet är att den nya infarten ska kunna användas av båda fastigheter.

m₁

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.

m₂

Bostadshuset ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad mellan kl 22.00 och 06.00. Ljudnivån på uteplatsen mot väster ska klara 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån får inte överskridas mer

än 5 gånger per natt. Dagtid får den maximala ljudnivån inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme.

Syftet är att säkerställa en god ljudmiljö i bostadshuset och på uteplatsen. Ljudmiljön går att uppfylla genom att placera och utforma bebyggelsen så att en tyst sida tillskapas.

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.**

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.** Fastigheterna ska vara bebyggda med villor (enbostadshus). 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.

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.

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.

e₁ **Största tillåtna byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² sammanlagt för fristående komplementbyggnader.** Detta för att den nya bebyggelsen ska knyta an till områdets skala.

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.

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 uppfyllas, planförslaget bedöms därmed inte medföra negativa konsekvenser avseende buller.

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 grönytorna 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 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.

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.

En gemensamhetsanläggning planeras för skaftvägen som utgör infart till båda fastigheter.

Det befintliga bostadshuset är försörjt med en elledning som ligger utmed fastighetens sydvästra gräns, rimligen bör ett servitut för detta inrättas så att ledningen inte blir skadad.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägarna till Kallhäll 6:89. Fastighetsägarna till Kallhäll 6:89 bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan.

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.

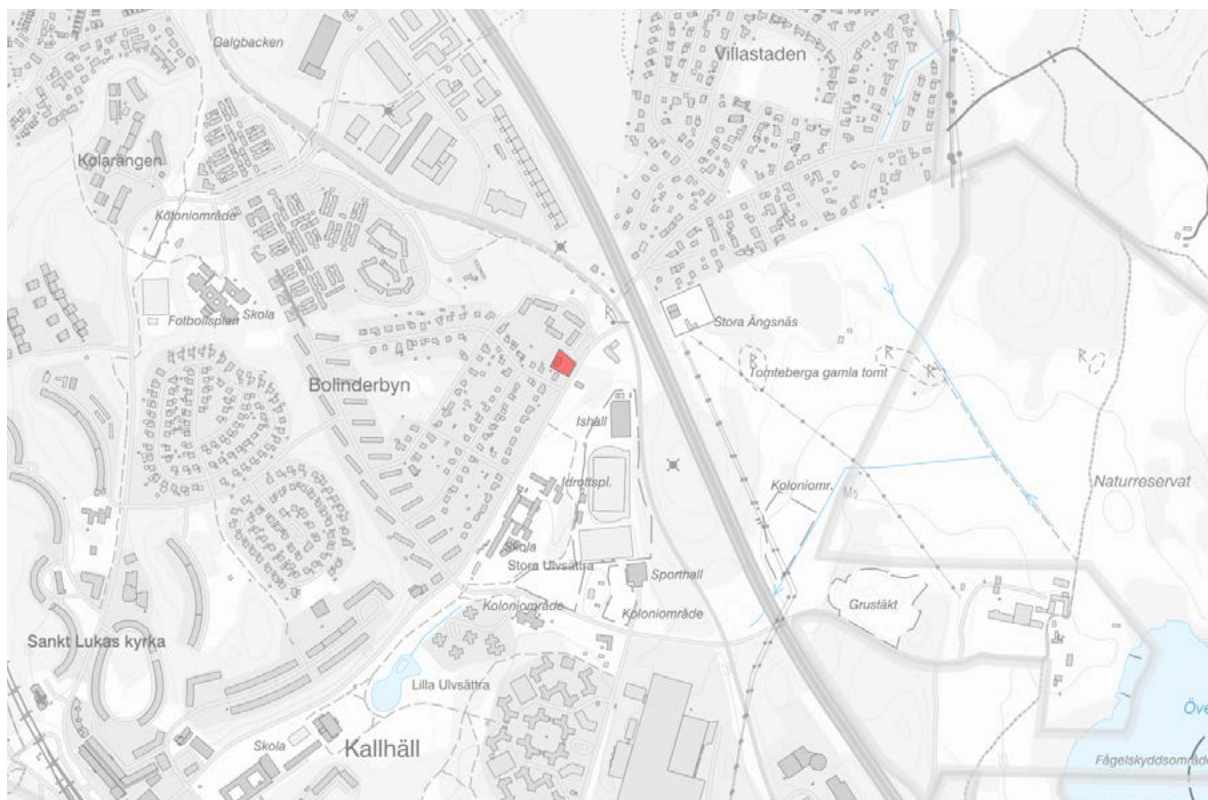
Tekniska frågor och utförande

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.

Byggstart planeras till 2023.



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.

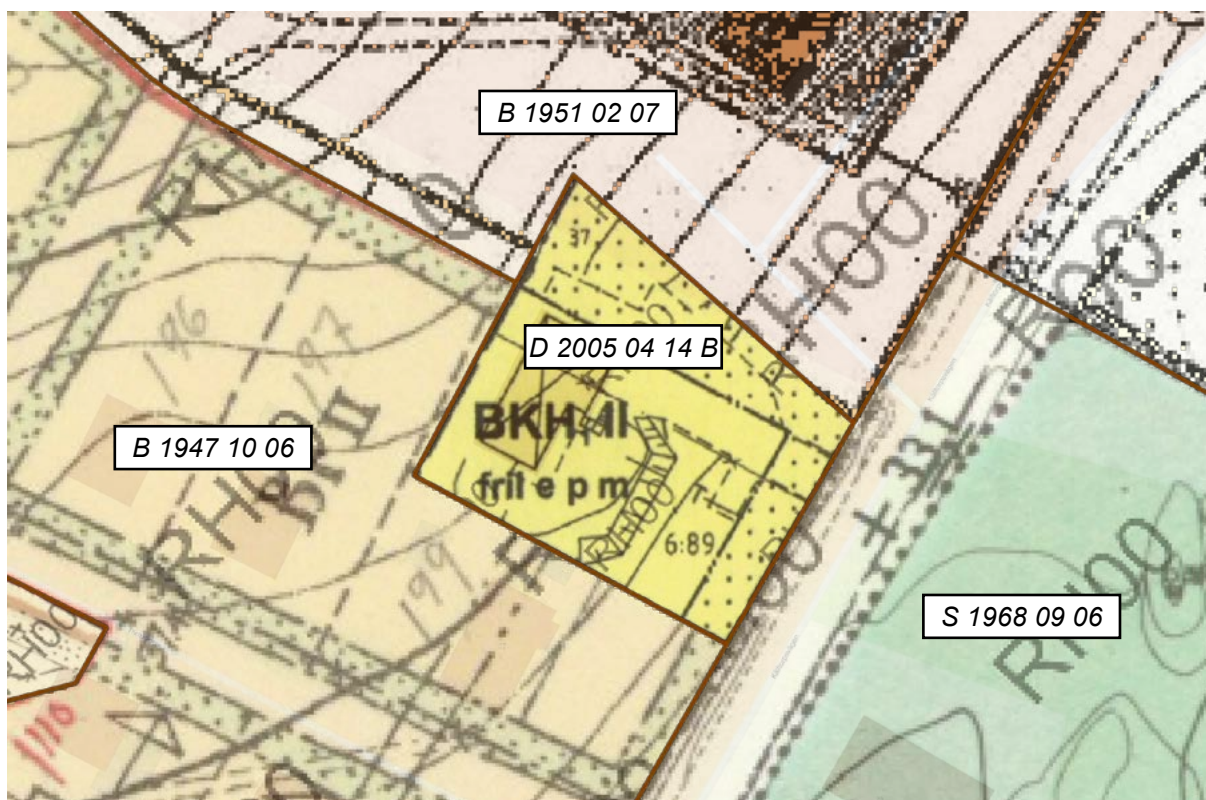
Strategiska planeringsunderlag

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	Laga kraft
D 2005 04 14 B	Detaljplan för Källtorpsvägen 79	2005-05-13
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.

Den nu gällande detaljplanens genomförandetid var 15 år. Genomförandetiden gick därmed ut 2020-05-13.

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.

Kulturhistoriska 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.



Figur 5: Källtorpsvägen 79 sedd från gatan

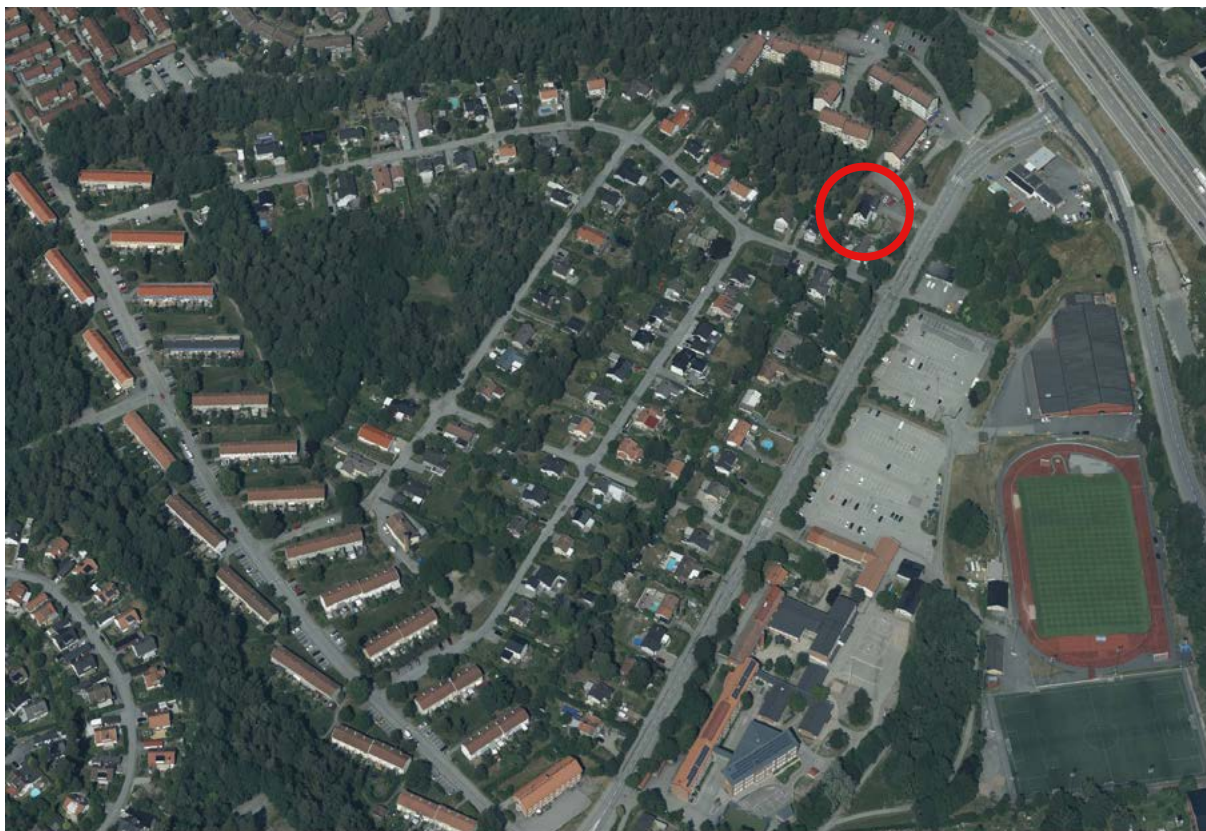


Figur 6: Grannfastigheten på Trimvägen 37



Figur 7: Gatufasader på Trehörningen

² Kulturmiljöplan Järfälla, 2016



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.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Fastigheten har gräsytor, grusade planteringsbäddar 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. Anläggningen består av löparbanor, höjdhopp, längdhopp, spjut, slägg- och kulstötarrang samt stavhoppsgrop. Västra Järvafältet med dess naturreservat samt promenad- och motionslingor går att nå inom gångavstånd, ca 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-Görväln via det kommunala dagvattennätet. Mälaren-Görväln 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-Görväln är en del av Mälaren och är klassad som en ytvattenförekomst inom Norra Östersjöns vattenmyndighet. Mälaren-Görväln 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. 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 ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för till exempel utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Kallhälls station, ca 1,5 km bort.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Fastigheten utsätts främst för buller från E18, med lokalt buller från Källtorpsvägen och i viss mån Enköpingsvägen. Den bullerutredning⁴ som tagits fram utgår från prognosår 2040 för att få en framtidsbild av situationen på fastigheten. Trafiken på E18 kommer att öka fram till 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.

Åtgärder och anpassningar

Bullerplank vid fastighetsgräns mot Källtorpsvägen skulle inte ha någon märkbar effekt eftersom den huvudsakliga bullerkällan, E18, är högre belägen i terrängen.

³ PM Dagvattenhantering, Järfälla kommun, 2022

⁴ Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik, 2022

Av den bullerutredning som har tagits fram för fastigheten framgår att den nya bebyggelsen kan klara riktlinjerna i trafikbullerförordningen.^{5,6} En förutsättning är att den nya bebyggelsen utformas i vinkel för att skapa en tyst sida mot vilken minst hälften av bostadsrummen och uteplatsen placeras. Det bästa alternativet är att huvudbyggnaden uppförs i L-form. Ett annat alternativ är att huvudbyggnaden har ett i vinkel placerat och sammanbyggt garage mot den bullerutsatta sidan.

Fasad mot tyst sida kan då få nivåer understigande 55 dBA ekvivalentnivå, och del av uteplats får en yta understigande 50 dBA ekvivalentnivå. Uteplatsen kan utformas vidare med exempelvis plank, skärmtak och skärmar för att få en större yta understigande 50 dBA.

Farligt gods

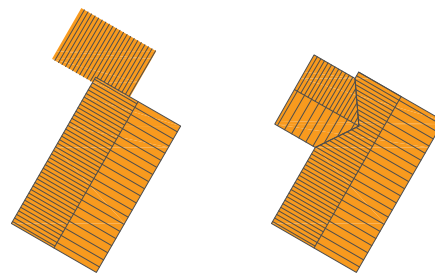
Fastigheten ligger på ca 100 meters avstånd från en drivmedelsstation. Fastigheten ligger utanför riskavståndet från leder för farligt gods, och angöringen till drivmedelsstationen sker längre bort mot korsningen Enköpingsvägen/Källtorpsvägen.

Förorenad mark

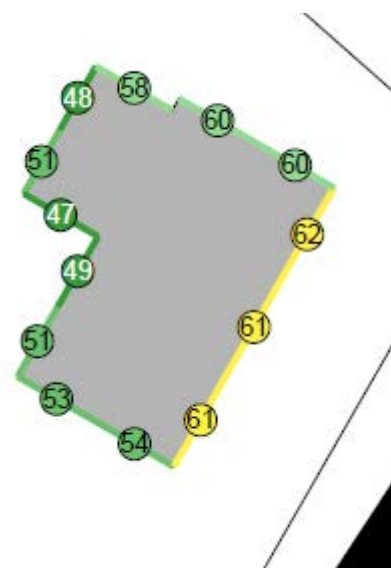
Det bedöms inte finnas risker för förorenad mark, och planförslaget bedöms inte leda till någon ökad risk för markföroreningar.

Radon

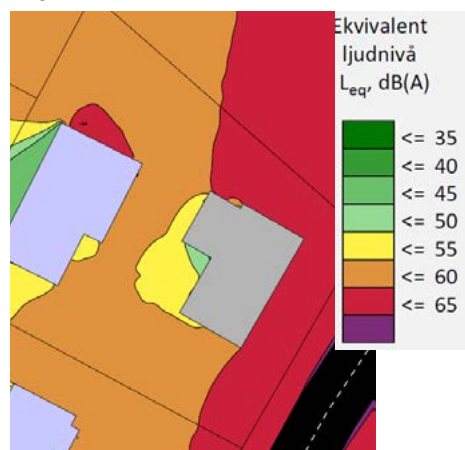
Fastigheten ligger inom ett område med normala halter av radon. En radonsäker grundläggning och konstruktion förutsätts.



Figur 13: Exempel på utformning som kan åstadkomma tysta sidor vid fasad och uteplats



Figur 11: Ekvivalenta ljudnivåer i fasad i entréplan om byggnaden uppförs i L-form



Figur 12: Ekvivalenta ljudnivåer för fastigheterna om byggnaden uppförs i L-form

5 Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik, 2022
6 Förordning 2015:16 om trafikbuller vid bostadsbyggnader

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, Brekke & Strand, 2022
- PM dagvattenhantering, Järfälla, 2022

Källor

Tryckta källor

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