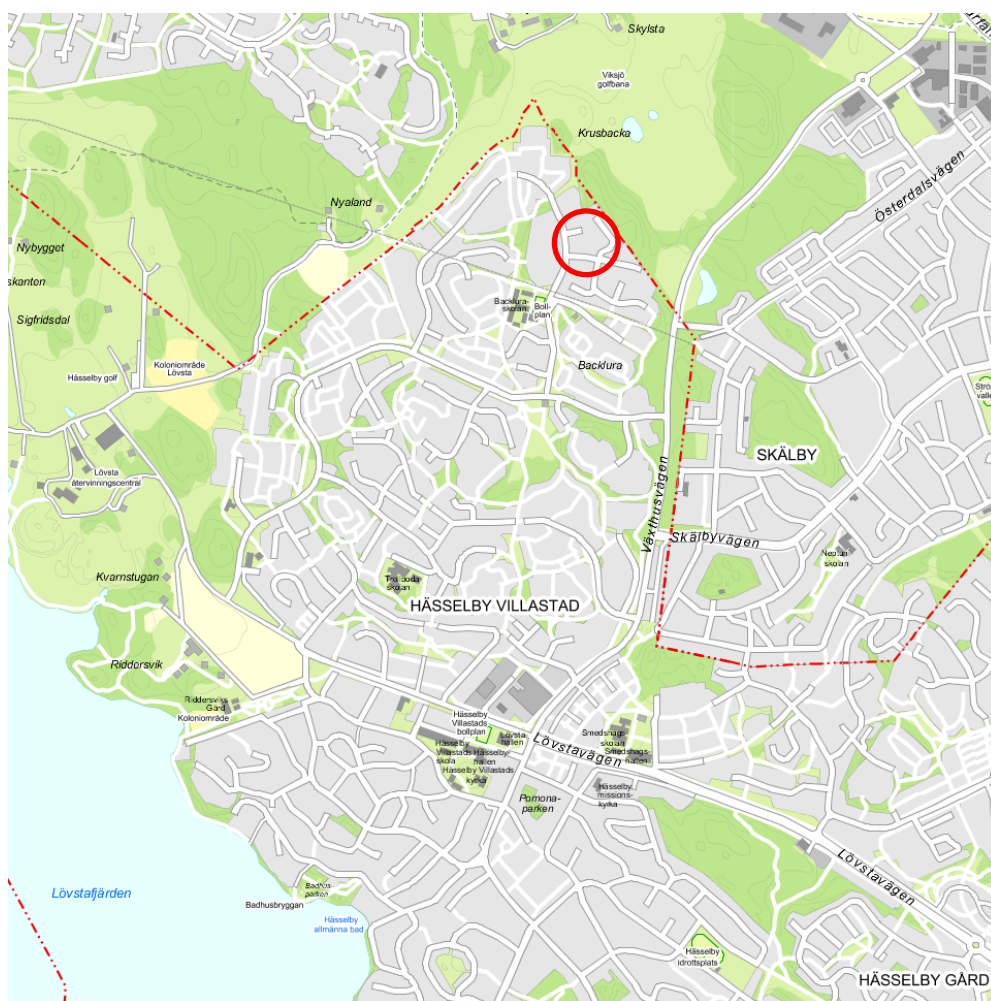


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kornfibblan 8 i stadsdelen Hässelby villastad i Stockholm, Dp 2015-18743

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8.

Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med bebyggelse i form av kedjehus i två våningar grupperade kring en gemensam gård. Totalt planeras för fem bostäder upplåtna som bostadsrätter. Kringliggande bebyggelse utgörs av friliggande villor, radhus och kedjehus i 1–2 våningar i olika karaktär och gestaltning. I förhållande till närmast omgivande villa- och kedjehusbebyggelse i 1–1,5 våning har föreslagna kedjehus i 2 våningar en avvikande karaktär. Detta motiveras av de topografiska förhållandena; öster om fastigheten reser sig terrängen kraftigt, att kedjehus är en del av den befintliga bebyggelsen i stadsdelen och att den befintliga bebyggelsen i området är variationsrik.

Bostäderna angörs via en skaftväg från Svärdsiljevägen i norr. Parkering anordnas vid respektive bostad. Plats finns för att anordna 2 st gästparkeringar. Dagvattnet renas och fördröjs i regnbäddar och filterbrunnar innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet.

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Hässelby villastad. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för grannar eller andra enskilda intressen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Platsens historia	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Befintlig bebyggelse	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Gator och trafik	19
Dagvatten	19
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Landskapsbild/ stadsbild	21
Störningar och risker	22
Ljusförhållanden och lokalklimat	23
Barnkonsekvenser	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Verkan på befintliga detaljplaner	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	24
Genomförandetid	25

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kornfibblan 8 Dagvattenutredning* (Norconsult, 2020-06-08)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Jambrén & Carlstedt Environmental Consulting AB, 2020-05-27)
- *PM Stabilitetsutredning (AM-GEO, 2020-04-27)*
- *Geoteknisk utredning* (AM-GEO, 2019-02-12)

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson, handläggare på stadsbyggnadskontorets planavdelning, José Sterling, kartingenjör på stadsbyggnadskontorets planavdelning samt plankonsulter Fredrik Legeby och Martin Rydberg från Tengbom.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av kedjehus inom fastigheten Kornfibblan 8.

Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med kedjehusbebyggelse i två våningar grupperade kring en gemensam gård. Totalt planeras för bostäder upplåtna som bostadsrätter. Kedjehusen angörs via en skiftväg från norr som ligger på den egna fastigheten. Parkering anordnas intill respektive bostad. Besöksparkering med upp till två platser kan anordnas. Dagvattenet fördröjs och renas i regnbäddar och filterbrunnar innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet.

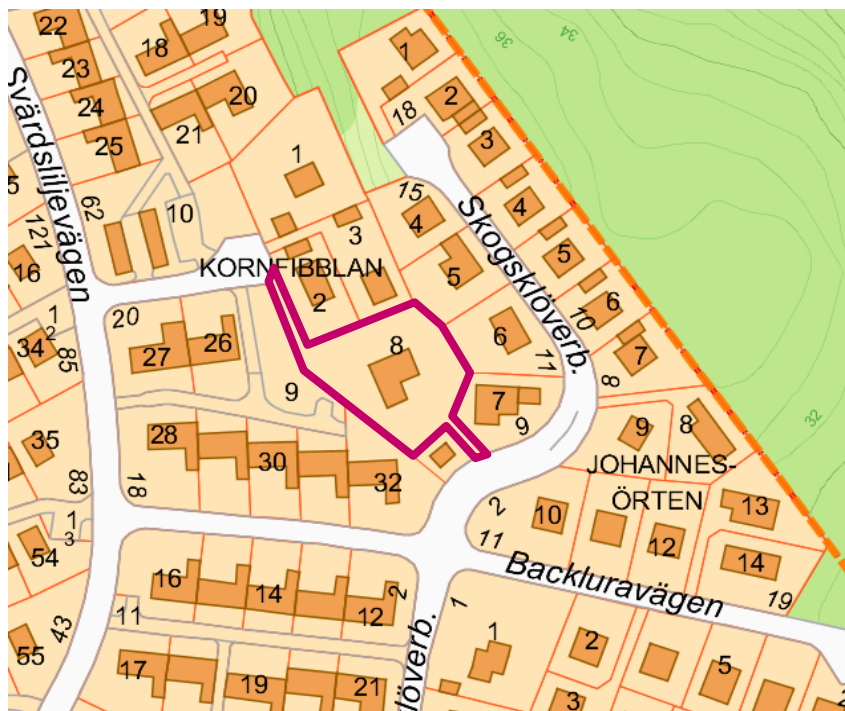
Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Hässelby villastad. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för grannar eller andra enskilda intressen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten ligger i Backlura i nordöstra delen av stadsdelen Hässelby villastad, ca 20 km från centrala Stockholm. Planområdet omfattar fastigheten Kornfibblan 8 som till ytan är cirka 1960 m².

Fastigheten är privatägd.

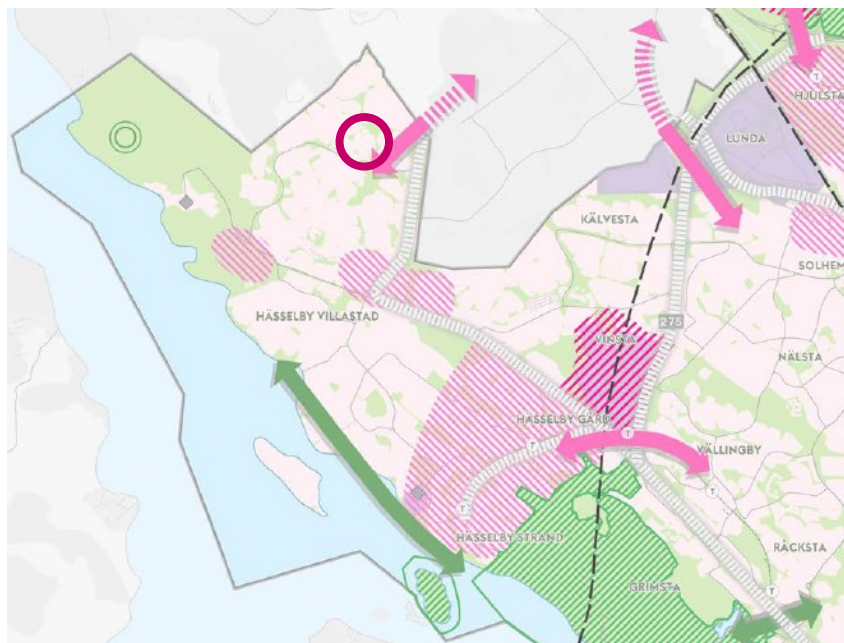


Karta som visar planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I stadens översiktsplan för Stockholm gäller generellt att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Översiktsplanen pekar ut Hässelby villastad som område med viss möjlighet till stadsutveckling. Koppling direkt öster om planområdet markeras som ett strategiskt samband för att uppnå målet om en sammanhängande stad.



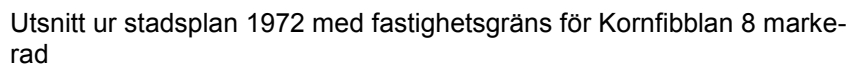
Utdrag ur stadsutvecklingskartan med planområdet ungefärligt inringat

Gällande detaljplan/-er

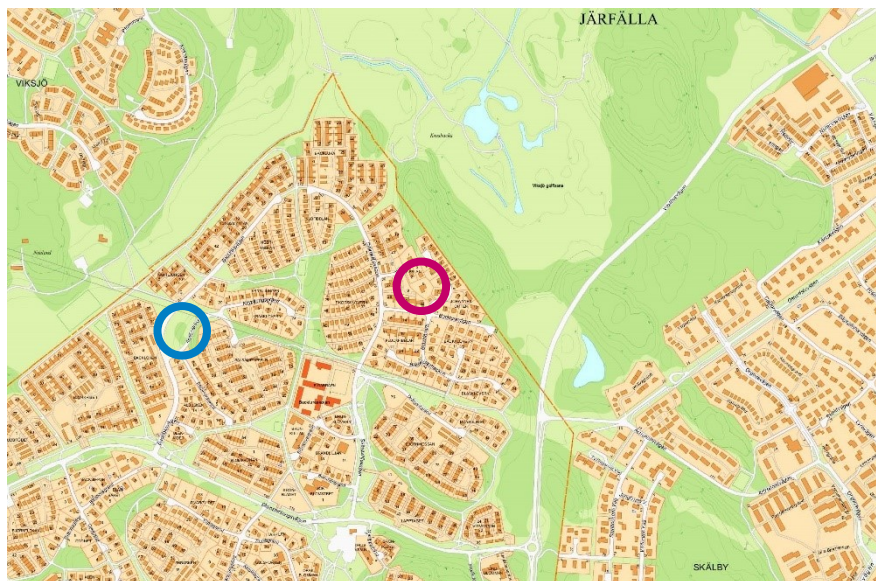
För planområdet gäller stadsplan P1 6501A från 1972 samt tillägg till detaljplan TDp 2012-18571-541 från 2013.

I stadsplanen anges bostadsändamål, envånings villabebyggelse där vind får inredas. Del av fastigheten i sydväst får inte bebyggas.

Tillägget till detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning från fastigheten Kornfibblan 8 genom att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser fastställda 1974. Tillägget innebär att fastigheten utökades med en byggrätt, vilket resulterade i totalt två byggrätter. Tillägget till detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek inom planområdet. Fastighet får inte vara mindre än 800 m².



Stadsbyggnadsnämnden beslutade 15 mars 2016 om start för detaljplan för Hässelby villastad 28:1 vid Backlöksvägen/Asplövsgränd. Syftet är att möjliggöra ca 50 lägenheter i flerbostadshus i två till fyra våningar.



Översiktskarta. Planområdet inringat i rött och pågående planarbete i blått

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en villafastighet med stor andel gräsmatta, en del buskage, några uppvuxna fruktträd och en större björk. Inom planområdet sluttar marken västerut med de högsta delarna i öst på ca +31 meter över nollplanet och de lägsta delarna i nordväst på ca +26,5 meter över nollplanet. Befintlig vegetation på fastigheten bedöms inte ha stora naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i direkt anslutning till stora grönområden som sträcker sig ända fram till Mälaren och delvis utgörs av Görvälns naturreservat i Järfälla kommun. Upplandsleden går norr och väst om planområdet.

I korsningen mellan Blomsterkungsvägen och Svärdsiljevägen, ca 500 m söder om planområdet, ligger parkleken Gulsippan med djurhållning. Strax norr om fastigheten ligger Viksjö golfbana.

Tillgången till natur och rekreation bedöms som mycket god.

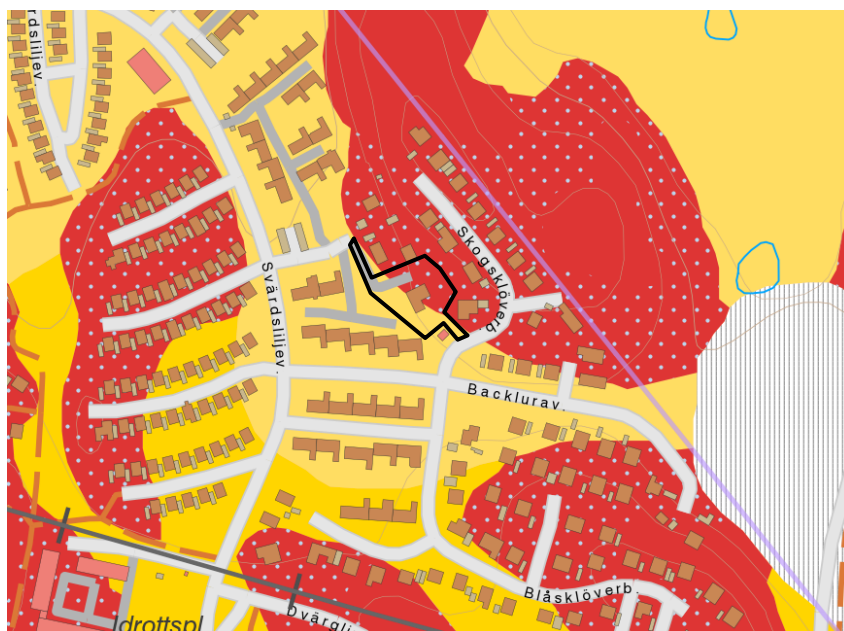
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av ett lager sandig fyllning, som övergår i siltig sand på friktionsjord (morän) på berg.

Stabiliteten inom fastigheten bedöms generellt som tillfredsställande. Dock underskrids kravet om tillfredsställande stabilitet något för schaktdjup överstigande 2,5 m under befintlig marknivå i fastighetens östra del.

Goda infiltrationsmöjligheter finns över hela fastigheten då marken är sandig utan utbildade lerskikt.



Utdrag ur jordartskartan, berg (röd), morän (prickad) och lera (gul)

Markradon

Radonmätningar har inte genomförts. Grundläggningsplattan utföres med radonsäkra genomföringar.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Fastigheten berörs inte av flödesvägarna vid skyfall men på fastigheten finns en lokal lågpunkt där vatten riskerar att samlas vid kraftig nederbörd.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån som sedan mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Bällstaåns ekologiska status är enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) september 2019 klassad som otillfredsställande. Den kemiska statusen är klassad som ej god. Ulvsundasjön uppnår måttlig ekologisk status på grund av att den kemiska statusen är klassad som ej god.

MKN för Bällstaån är att uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk status år 2021. MKN för Ulvsundasjön är att god ekologisk status ska uppnås år 2021 och god kemisk status år 2027.

Dagvatten

Fastigheten består idag av till stora delar obebyggd vegetationsbevuxen villafastighet. Marken sluttar svagt mot väst. Dagvatten bedöms i huvudsak infiltreras på fastigheten.

Området ligger inom tillrinningsområdet för vattenförekomsten Bällstaån som sedan mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön. Dagvatten som inte infiltreras på tomten avrinner via dagvattenledningar i Svärdsiljevägen till ett dike i Järfälla kommun och sedan vidare till Bällstaån.

Fastighetens höjdnivå varierar mellan ca 26,5–31 m med högsta punkt i öst och lägsta punkt i nordväst. Lokalt finns en lågpunkt vid garaget som ligger inom riskzon för översvämning vid skyfall.

Platsens historia

I början av 1900-talet avstyckades ett större område från Hässelby gods. Här bosatte sig främst trädgårdsmästare och ett villasamhälle med handelsträdgårdar växte fram. 1949 införlivades Hässelby villastad i Stockholms stad. I takt med att handelsträdgårdarna lades ner och sålde sina fastigheter under 1950-60-talen förtätades stadsdelen med villor, kedjehus och radhus.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen i Backlura, som byggdes ut under tidigt 1970-tal, består i huvudsak av friliggande eller gruppbyggda villor, kedje-

och radhus i en till två våningar. Utvecklingen utgjorde en senare etapp av miljonprogrammet med fokus på småhusbebyggelse. Det vanligast förekommande fasadmaterialet i området är träpanel i ljusa kulörer, men andra fasadmateriäl som tegel och puts och mer kulörta färger förekommer också i närområdet.

Strukturen är tidstypisk med en tydlig och rationell gatuhierarki bestående av huvudgator, matargator och återvändsgator, där bilen som transportmedel står i fokus. Gång- och cykelvägar är ofta separerade från gatorna och korsar gatorna planskilt i tunnlar. Bebyggelsen grupperar sig kring återvändsgatorna. Markparkeringen är mestadels gemensam och åtskild från husen för att skapa en bilfri boendemiljö. Parkering i anslutning till respektive bostad förekommer. Småhusgrupperna är planerade som enheter, avskilda från varandra med grönytor.

Planområdet omgärdas av parkstråk separerade från biltrafiken. I anslutning till parkstråken finns öppna offentliga parkytor, karaktäristiska för området.

Söder om planområdet, direkt angränsande till fastigheten, ligger en elnätstation.



Flygfoto från norr över området med planområdet inringat.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en envåningsbyggnad med underbyggt garage. Byggnaden uppfördes under 1930-talet i samband med att handelsträdgårdarna etablerades här. Byggnaden har genomgått ombyggnader och ursprungligt fasadmateriäl i trä har ersatts med vit plåt. Det valmade taket är utfört i tegel. Byggnaden utgör en rest från ett tidigare byggnadslager jämfört med kringliggande bebyggelse i stadsdelen. Fastigheten är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet och byggnaden erhåller inte några högre kulturhistoriska värden.

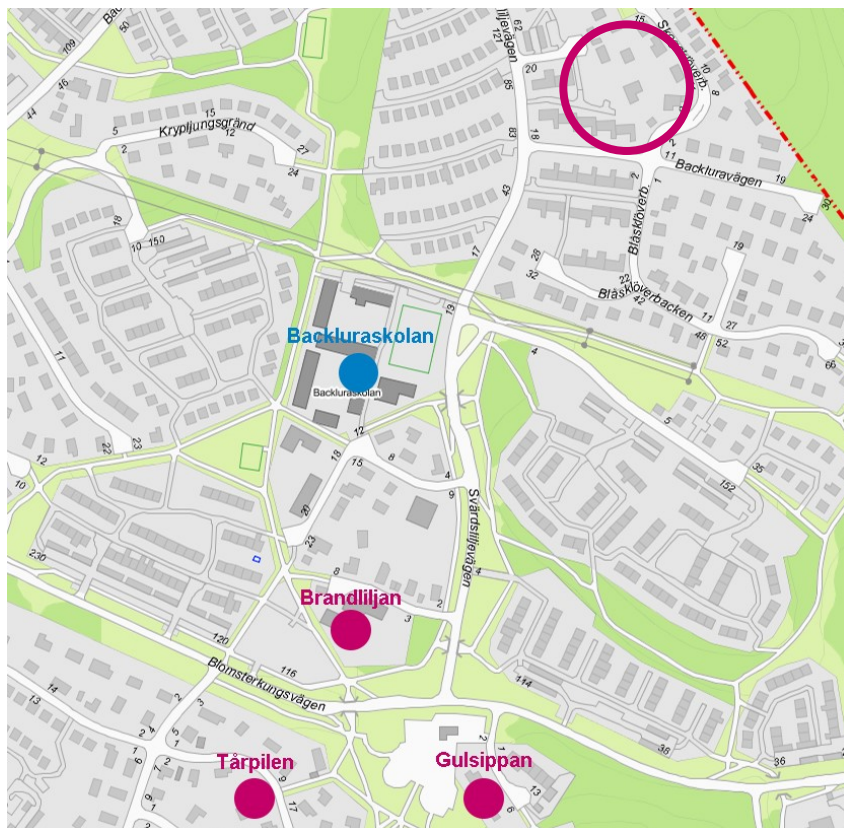


Befintlig byggnad som avses rivas.

Offentlig service**Skola och förskola**

Närmaste skola är Backluraskolan – belägen ca 300 meter sydväst om planområdet – med barn från förskoleklass till årskurs sex. Brandliljans (4 avdelningar), Gulsippans (4 avdelningar) och Tårpilens (2 avdelningar) förskolor finns inom ca 700 meters avstånd söderut.

Åkermynatan centrum, med Hässelbyhallen, Riddersvikshallen och Smedshagshallen, ligger cirka två kilometer söder om planområdet.



Karta med redovisning av skolor i närområdet och planområdet inringat.

Kommersiell service

Butiker och service finns i anslutning till Åkermyntans centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i stadsdelen är tydligt hierarkiskt med huvudgatan Blomsterkungs vägen som leder trafiken via lokalgator till lokala återvändsgator. Separerat från bilvägarna och ofta i stråk av natur eller park finns ett väl utbyggt och sammanhängande nät av gångvägar mellan de olika husenklaverna.

Biltrafik

Fastigheten, tillika planområdet, ansluter till lokalgatorna Svärdsliljevägen och Skogsklöverbacken via skaft som möjliggör angöring från dessa två gator. Idag sker bilparkering inom fastigheten med angöring från Svärdsliljevägen.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna att röra sig till fots och med cykel i stadsdelen är mycket goda. Planområdet omgärdas av gång- och cykelvägar

som kopplar samman Backlura med bl.a. Skälbystråket som leder mot Åkermýntans centrum samt Barkarby och vidare mot Husby samt till centrala Stockholm. Från planområdet finns cykelvägar som leder ut till Igelbäckens naturreservat.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 200 m söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras i nuläget av buss 119 till och från Spånga station. Restiden till Spånga är cirka 30 minuter. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är cirka 50 minuter.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs med god tillgänglighet via allmänna gator.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

På angränsande fastighet i söder, ca 3,5 m från fastighetsgräns, finns en befintlig elnätstation.

Förorenad mark

Fastigheten ligger inom ett område som tidigare använts som handelsträdgård. Växthus tillhörande handelsträdgården har legat ca 60 m nordväst om bostadshuset. Inga växthus har legat inom fastigheten. Möjligen har den södra delen av fastigheten ingått i en frilandsodling. Markundersökning har utförts med hänsyn till de ämnen som är vanligt förekommande vid handelsträdgårdar enligt SGI:s (statens geotekniska institut) kartläggning.



Situationsplan redovisande provtagningspunkter och områdesindelning.

Föroreningar i jord

Halter av alifatiska- och aromatiska kolväten och BTEX underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM (Känslig markanvändning) och laboratoriets rapporteringsgräns. Halter av tunga PAH:er (PAH-H) (polycykliska aromatiska kolväten) har påvisats över riktvärdet för KM i Samlingsprov 2 och 3. Halterna överskrider inte riktvärdet för MKM. Övriga detektioner av PAH:er underskrider riktvärdet för KM. I Samlingsprov 4 överskrider riktvärdet för KM marginellt med avseende på kvicksilver. Halten överskrider inte riktvärdet för MKM (Mindre känslig markanvändning). Övriga metallhalter underskrider riktvärdet för KM. Halter av pesticider underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Flertalet av analyserade parametrar underskrider också laboratoriets rapporteringsgräns.

Föroreningar i grundvatten

Halter av alifatiska- och aromatiska kolväten, BTEX och PAH underskrider SPBI:s riktvärden och laboratoriets rapporteringsgräns. Uppmätta halter av metaller i grundvattnet ligger inom intervallet mycket låg halt till låg halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Halter av pesticider underskrider SGU:s riktvärden och laboratoriets rapporteringsgräns.

Luft

Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2015 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM10) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN).

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartläggning ligger den ekvivalenta ljudnivån för området på 40–44 dBA.

Vibrationerna i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Planförslag

Ny bebyggelse

Kedjehusen

Fastighetens höjdsättning anpassas till att möjliggöra uppförande av 5 st kedjehus med tillhörande tillfartsväg. Det innebär utfyllnad i norr och en sänkning av marken i den östra delen. Bestämelse om föreskriven höjd över nollplanet, schaktningsdjup och högsta tillåtna lutning i den östra delen har införts. Anpassningen

av marken innebär att stödmurar behöver anläggas längs tillfartsvägens västra sida.



Situationsplan med de fem kedjehusen placerade centralt på tomten. Tillfart sker från norr och parkering placeras på den norra delen av tomten. (Sektion på sid 18) (Illustration Parodoumo Gruppen AB)

Kedjehusen placeras centralt på tomten, två i norr nordöst och tre i sydväst. Riktningen på de två kedjehusgrupperna är olika vilket bidrar till en triangulär rumsbildning dem emellan som. Entréerna till kedjehusen är orienterade mot den gemensamma gården. De norra kedjehusens förgårdsmark kan med fördel göras mer generös mot gårdssidan för att möjliggöra uteplats, utrymmet i öster är begränsat och solljusförhållandena sämre än mot gården. Mindre förråd föreslås i anslutning till bostadsbyggnad. Dessa möjliggörs genom planbestämmelse. Som sekundär funktion kan även dessa förråd avskilja kedjehusens uteplatser från varandra. Planbestämmelse medger att förråd placeras i tomtgräns.

Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse om högsta byggnadshöjd och högsta tillåtna taklutning. Bestämmelserna

medger att byggnader i två våningar med platt tak eller pulpettak uppförs.

Genom planbestämmelse regleras att mindre förråd kan uppföras i söder och norr.

Gården

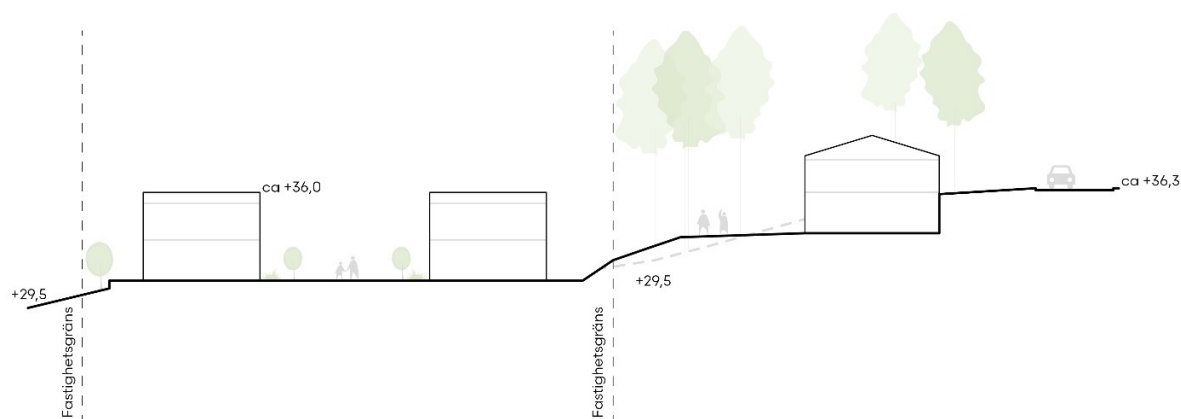
Den centrala gården och del av fastigheten i öster är avsedda att utformas för gemensamma behov såsom angöring, lek och cykel-parkering.



Flygperspektiv från söder. (Illustration Parodoumo Gruppen AB)



Gatuperspektiv med entrésituation och den gemensamma gårdsmiljön. (Illustration Parodoumo Gruppen AB)



Sektion. Se situationsplan för sektionens läge. (Illustration Parodoumo Gruppen AB)

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget omfattar inte några allmänna gator eller annan allmän plats. Tillfart till planområdet föreslås via Svärdsiljevägen i norr.

Biltrafik

In- och utfart sker från Svärdsiljevägen. Staden saknar riktlinjer för parkeringstal vid radhus- och kedjehusbebyggelse. Det projektspecifika parkeringstalet är bedömt till 1,0 parkeringsplatser per bostad, vilket ger ett behov av fem platser - inklusive parkering för rörelsehindrade. Behovet tillgodoses inom kvartersmark intill respektive bostad.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering motsvarande ca 4 st cyklar/bostad kan anordnas på den egna tomten och på gemensamma ytor.

Tillgänglighet

Samtliga delar inom planområdet och angöringen till planområdet är tillgängliga i enlighet med stadens riktlinjer.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor samt parkeringen föreslås avledas via ytavrinning till regnbäddar som placeras i den västra delen av planområdet. Den större regnbädden föreslås anläggas med en kupolbrunn försedd med ett brunnsfilter. Takdagvatten kan med fördel avledas mot den gemensamma ytan mellan husgrupperna, för fortsatt avledning mot regnbädden. I den södra delen föreslås ett skåldike för avledning av dagvatten mot regnbädden norr därom.

För att minska föroreningsbelastningen föreslås exempelvis grus eller annan genomsläpplig beläggning på körbara ytor.

Med en fördröjningsvolym på ca 19 m³ i föreslagna regnbäddar uppfylls kravet på omhändertagande av 20 mm regndjup. Med den föreslagna reningen i filterbrunnar samt regnbäddar bedöms exploateringsförslaget inte äventyra recipientens möjlighet att uppnå god ekologisk eller kemisk status.



Illustration som visar på framtida dagvattenhantering med grönytor, ytavrinning (svarta pilar) regnbäddar i väster (grönprickad ytor) och svackdike i söder (grön linje med pilar). (Norconsult)

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

EI/Tele

Planerad bebyggelse ansluts till befintlig elnätstation söder om fastigheten.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall sker genom kärthämtning. Bostäderna förses med gemensamma kärl som placeras vid Skogsklövervägen. Sophanteringsfordon angör dessa genom att stanna på Skogsklöverbacken.

Gestaltungsprinciper

Byggnaders placering, höjd och takutformning regleras genom planbestämmelser. Byggnader föreslås utformas med platt tak eller pulpettak med låg taklutning.

De illustrationer som redovisas är exempel på kedjehus som kan uppföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Fastigheten är idag bebyggd med en villa och bedöms inte inhysa särskild värdefull naturmiljö.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Bällstaån som sedan mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning till allmänna dagvattensystemet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner med ett mer effektivt markutnyttjande samt möjlighet till stadsutveckling i Hässelby villastad.

Bebyggelsen i Hässelby villastad och i närområdet har en blandad bebyggelsestruktur med radhus, kedjehus och fristående villor i 1–2 våningar. De planerade kedjehusen är anpassade till den

befintliga strukturen och de byggnadsvolymer som finns representerade i stadsdelen och i närområdet.

Sammantaget bedöms planförslaget med avseende på exploateringsgrad och möjliga byggnadsvolymer vara väl anpassat till platsens förutsättningar och inte medföra negativa konsekvenser för stads- och/eller landskapsbild, för grannar eller andra enskilda intressen.

Störningar och risker

Markföroreningar

Sammantaget bedöms föroreningssituationen i jord och grundvattnen inom fastigheten som måttlig till ringa. Detektioner av pesticider i jorden vittnar om att den historiska verksamheten (handelsträdgård) har påverkat jordkvaliteten inom fastigheten och att det finns rester av bekämpningsmedel kvar i jorden från tiden då pesticider användes som bekämpningsmedel.

De parametrar som överskrider riktvärdet för KM är PAH-H och kvicksilver. Halter av PAH-H och kvicksilver över tillämpade riktvärden har dokumenterats i den ytliga matjorden. Halterna av PAH-H kan medföra risker med odling inom fastigheten då upptag i växter är den exponeringsväg som styr riktvärdet för KM. Denna risk är mest påtaglig i området väster om bostadshuset. Planbestämmelse har införts om att markföroreningar måste avhjälpas innan startbesked får ges.

Överskottsmassor som eventuellt uppstår i anläggningsskedet skall omhändertas på mottagningsanläggning med erforderliga tillstånd.

Buller

Då de ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik enligt stadens bullerkartläggning för området ligger i intervallet 40–44 dBA har bullerutredning inte bedömts nödvändig. Den ekvivalenta nivån vid fasad överstiger inte riktvärdet 60 dBA och vid uteplats överskrider inte riktvärdet för ekvivalent nivå på 50 dBA eller för maximal nivå på 70 dBA.

Översvämning

Föreslagen höjdsättning undanröjer risk för översvämning inom planområdet då det instängda området byggs bort. För att motverka att dagvattenflöden uppkommer ner för slänten som är belägen intill infartsvägen föreslås en rännal alternativt ett mindre skåldike längs med vägen. Vid skyfall förväntas planområdet inte

bidra med större dagvattenflöden ut från området än i befintlig situation, detta på grund av att avrinningskoefficienter förväntas vara likvärdiga. Flödesvägarna vid skyfall kommer att uppstå såsom i befintlig situation längs med de större vägarna, Backluravägen och Svärdsiljevägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagna kedjehus bedöms inte påverka befintlig bebyggelse påtagligt genom skuggning. Bebyggelsen i öster ligger betydligt högre och ljusförhållandena här bedöms inte påverkas. Norr om kedjehusen finns två befintliga villor. Den ena villafastigheten ligger på så långt avstånd att skuggning av tomt och byggnad p.g.a. tillkommande kedjehus bedöms bli begränsad. Den villafastighet i norr som ligger närmast föreslagna kedjehus bedöms påverkas av skuggning i begränsad omfattning, huvudsakligen under förmiddagar.

Någon särskild solstudie har inte tagits fram då föreslagen kedjehusbebyggelse inte bedöms skugga kringliggande fastigheter påtagligt.

Barnkonsekvenser

Inom gångavstånd finns flera förskolor samt en grundskola och planområdet har nära till naturområden för lek och rekreation.

Förutsättningar för en god bostadsmiljö för barn bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Byggaktören ansvarar för uppförande av bostadsbebyggelsen och anläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6501A från 1972 och tilläggsplan TDp 2012-18571-541 från 2013 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kornfibblan 8 som är privatägd. Inom planområdet finns idag inga befintliga rättigheter.

Användning av mark

Planförslaget omfattar endast kvartersmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder. Den mark som tas i anspråk är idag planlagd för bostadsändamål.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Kvartersmarken kan utgöras av en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning från Kornfibblan 8.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggaktören bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker och bekostar fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen behövs inte med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

El/Tele

Anslutning sker till befintliga ledningar

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt i stadsdelen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det att planen vinner laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Tony Andersson
Stadsplanerare