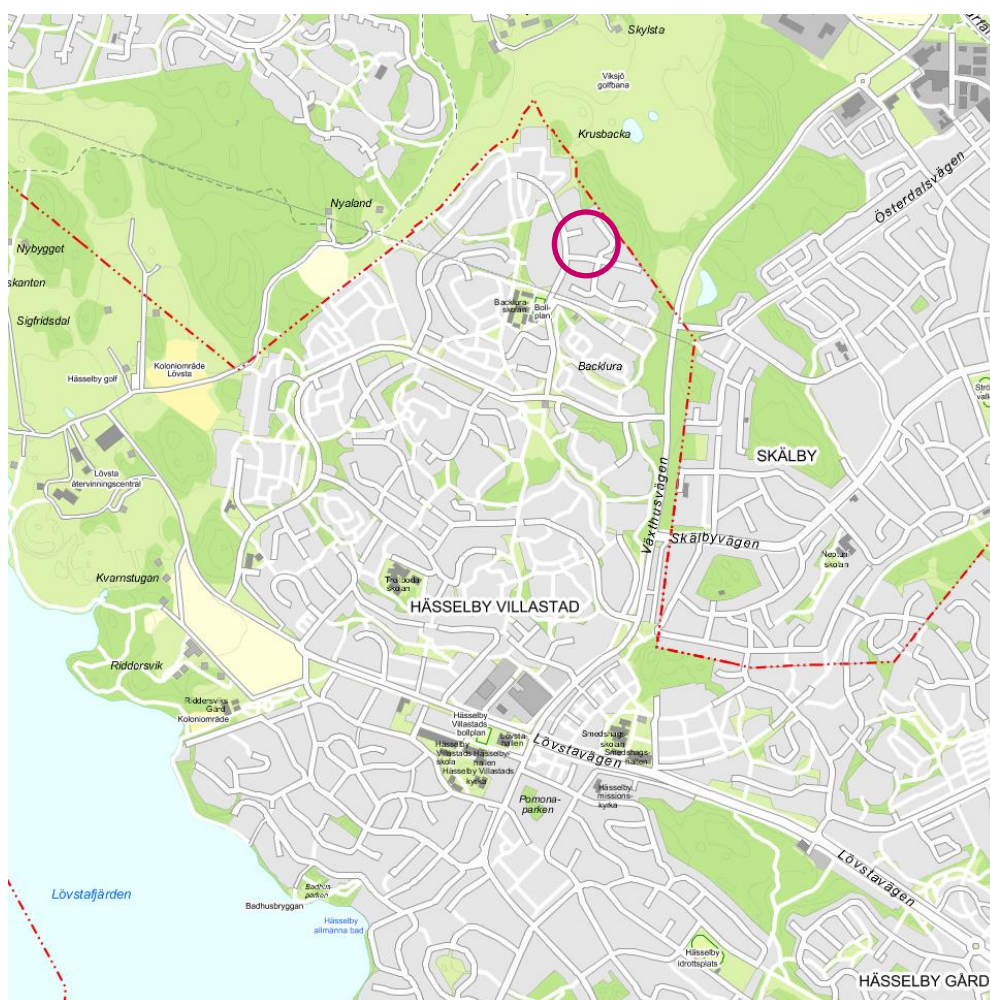


Planbeskrivning Detaljplan för Kornfibblan 8 i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2015-18743



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 radhus inom fastigheten Kornfibblan 8.

Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med radhusbebyggelse i två våningar grupperade kring en gemensam gård. Totalt planeras för sex 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 radhus i 2 våningar en egen och avvikande karaktär. Den avvikande våningshöjden motiveras av den variationsrika befintliga bebyggelsen och de topografiska förhållandena; öster om fastigheten reser sig terrängen kraftigt. Radhusen angörs via en skaftväg från Svärdsiljevägen i norr. Parkering anordnas som en gemensam ytparkering som delvis medges bebyggas med carportar. Dagvattnet fördröjs i dagvattenkassetter 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.

Tidplan

Detaljplan genomförs med standardförfarande och har följande preliminära tidplan:

Samråd	8 okt-19 nov 2019
Granskning	februari 2020
Antagande	maj 2020

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	16
Dagvatten	17
Teknisk försörjning	18
Gestaltungsprinciper	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Naturmiljö	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Landskapsbild/ stadsbild	19
Störningar och risker	19
Ljuförhållanden och lokalklimat	20
Barnkonsekvenser	20
Tidplan	20
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintliga detaljplaner	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Genomförandetid	22

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

- *Dagvattenutredning* (Norconsult, 2019)
- *Geoteknisk utredning* (AMA-GEO, 2019)

Medverkande

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

Planens syfte och huvuddrag

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

Planförslaget innebär att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med radhusbebyggelse i två våningar grupperade kring en gemensam gård. Totalt planeras för sex 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 radhus i 2 våningar en egen och avvikande karaktär. Den avvikande våningshöjden motiveras av den variationsrika befintliga bebyggelsen och de topografiska förhållandena; öster om fastigheten reser sig terrängen kraftigt. Radhusen angörs via en skaftväg från norr som ligger på den egna fastigheten. Parkering anordnas som en gemensam ytparkering som delvis medges bebyggas med carportar. Dagvattnet fördröjs i dagvattenkassetter 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.

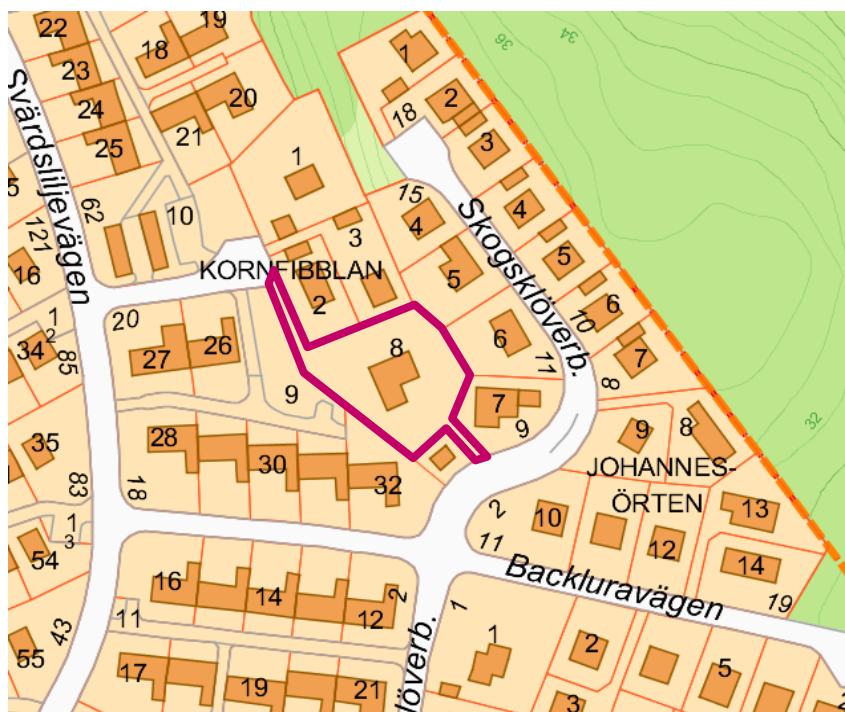
Plandata

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.

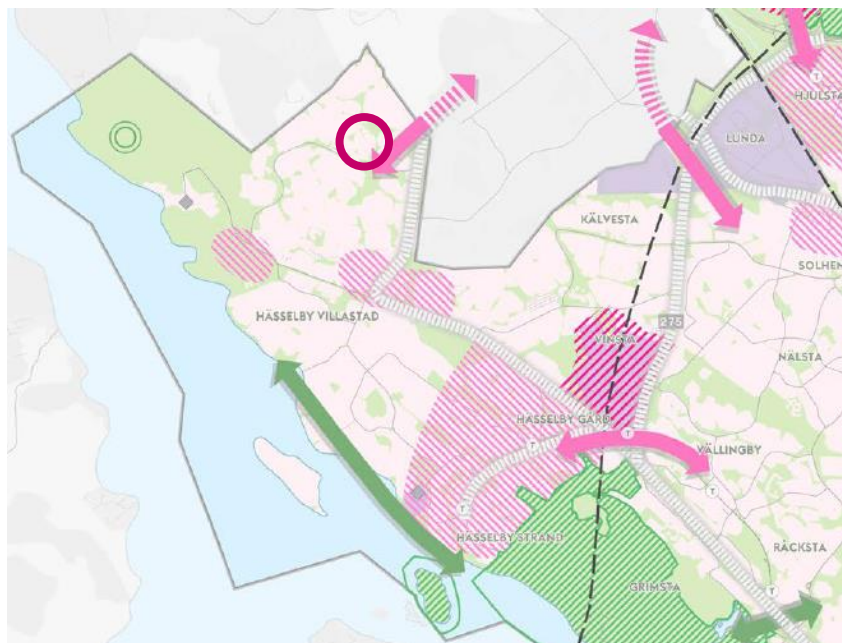


Karta som visar planområdets avgränsning

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.



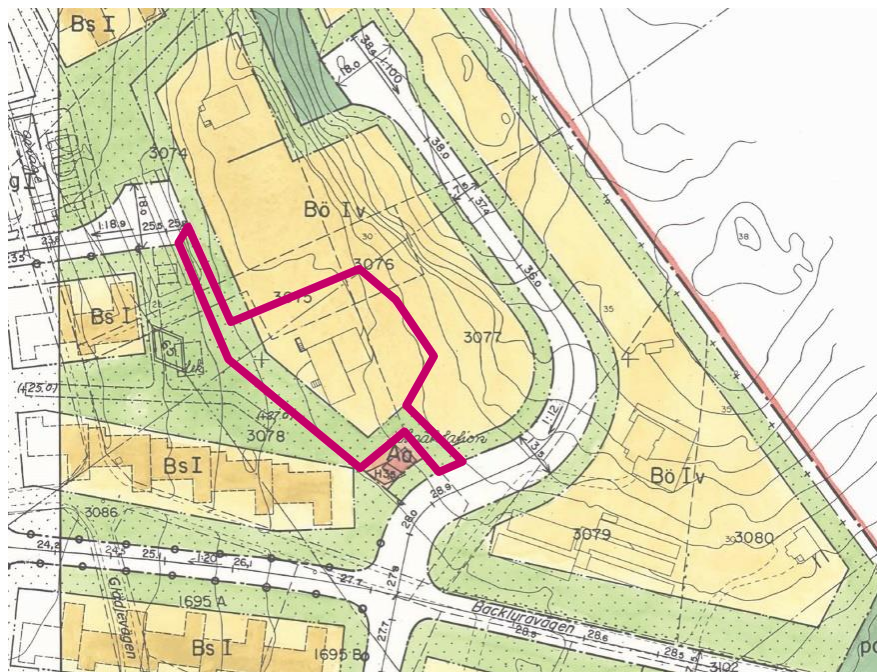
Utdrag ur stadsutvecklingskartan med planområdet ungefärligt inringat

Gällande detaljplan/-er

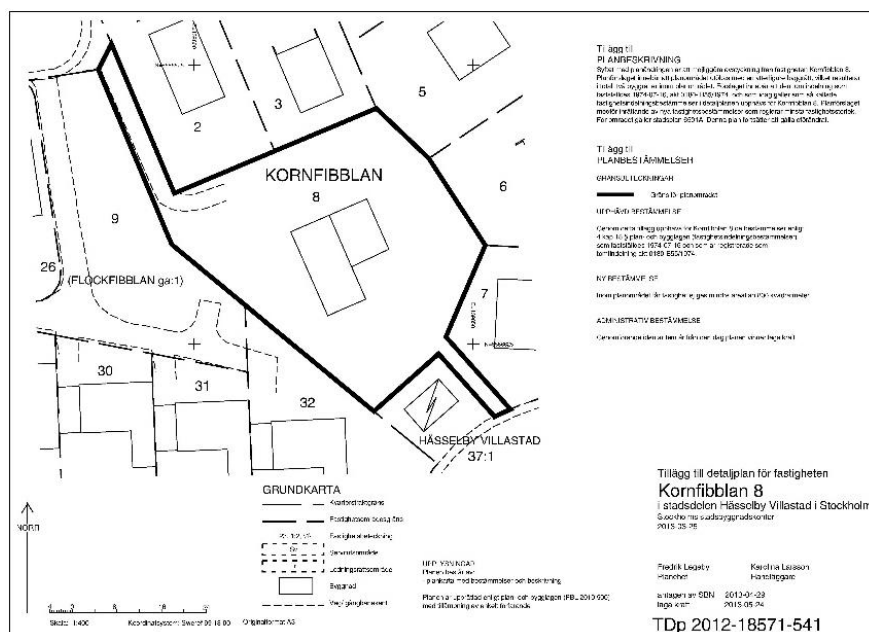
För planområdet gäller stadsplan P1 6501A från 1972 samt tillägg till detaljplan TDp 2012-18571-541 från 2013.

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 ej vara mindre än 800 m².

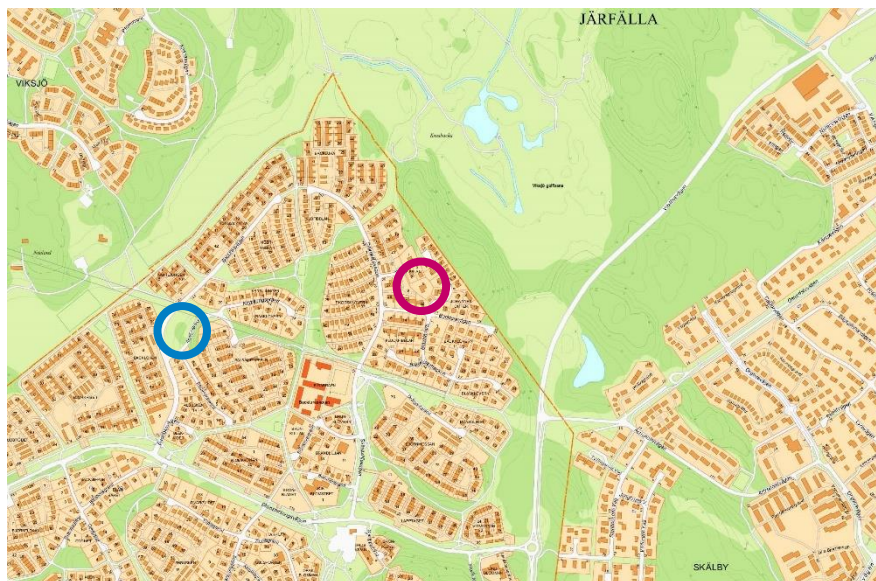


Utsnitt ur stadsplan 1972 med fastighetsgräns för Kornfibblan 8 markerad



Tillägg till detaljplan år 2013

Pågående detaljplan i området
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 15 mars 2016 om start för detaljplan för Hasselby Villastad 28:1 vid Bäcklövsvägen/Asplövsvägen. 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.

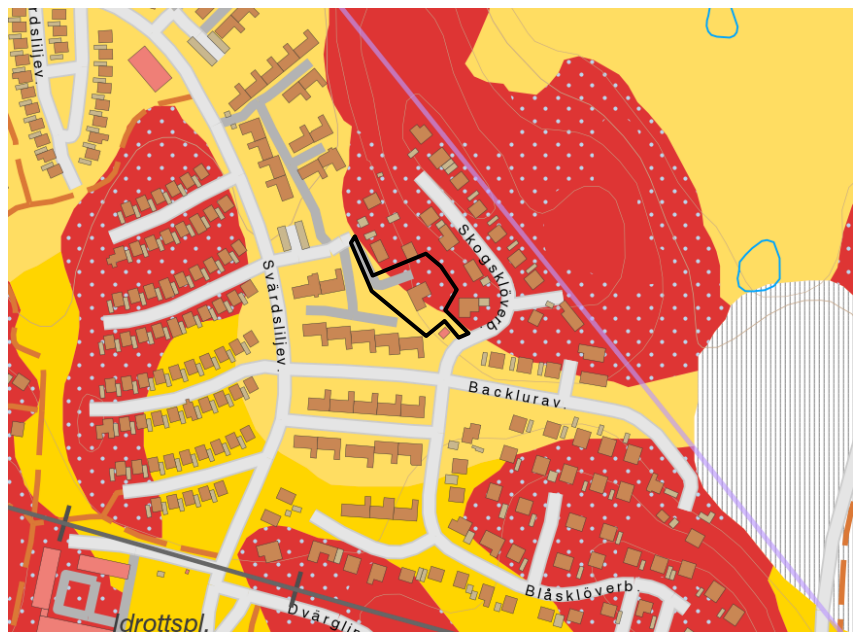
Tillgången till natur och rekreation bedöms som mycket god.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Stabiliteten inom fastigheten bedöms som tillfredsställande. 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 Ballstaån som sedan mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Miljökvalitetsnormer (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.

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.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en envåningsbyggnad med underbyggt garage. Fasaderna är utförda i vit plåt och det valmade taket av tegel. Fastigheten är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet.



Befintlig byggnad som avses rivas.

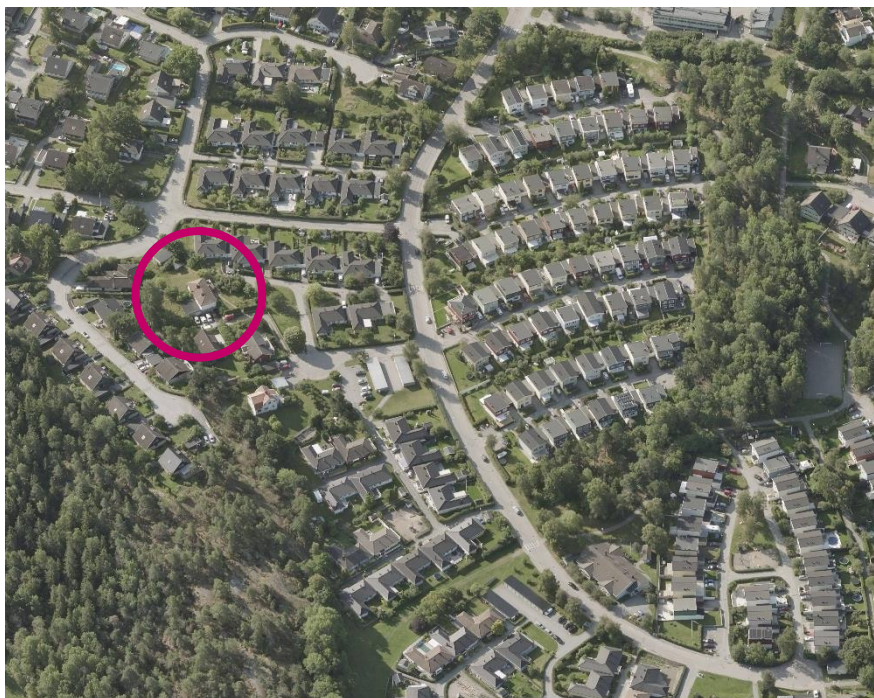
Landskapsbild/stadsbild

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 fasadmaterier 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 parktytor, karaktäristiska för området.

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



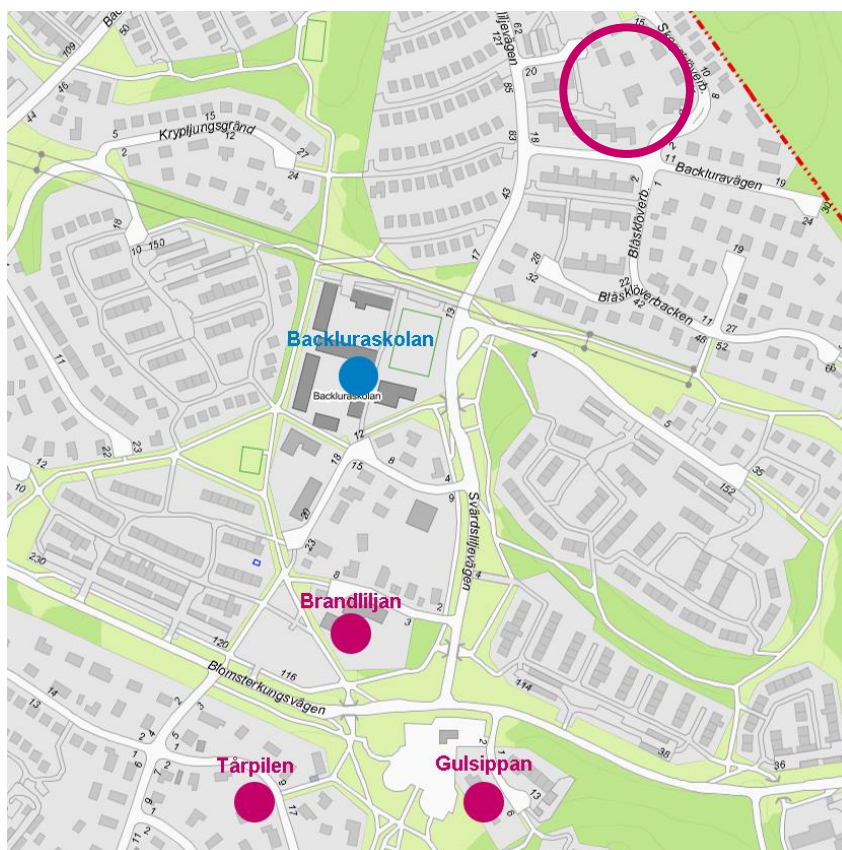
Flygfoto från norr över området med planområdet inringat.

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.

Åkermyntan 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 Blomsterkungsvägen 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 Svärdsiljevägen och Skogsklöverbacken via skaft som möjliggör angöring från dessa två gator. Idag sker bilparkering inom fastigheten med angöring från Svärdsiljevägen.

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 Åkermyntans 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 kan angöras 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

Då fastigheten och kringliggande mark använts för bostadsändamål bedöms risken för att marken skulle vara förorenad som liten.

Luft

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

Buller, vibrationer

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

Marken inom planområdet består till hälften av lera vilket medför att området kan vara känsligt för vibrationer. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar föreligger risk för att passerande trafik, speciellt bussar och annan tung trafik, orsakar vibrationer i byggnaderna som kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnader konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till dem. Vibrationerna i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Planförslag

Ny bebyggelse

Radhusen

Fastighetens höjdsättning anpassas till att möjliggöra uppförande av 6 st radhus med tillhörande tillfartsväg. Det innebär utfyllnad i norr och en sänkning av marken i den östra delen. Anpassningen av marken innebär att stödmurar behöver anläggas längs tillfartsvägens västra sida samt mot sluttning i öster.



Situationsplan med de sex radhusen placerade centralt på tomten. Tillfart sker från norr och parkering placeras på den norra delen av tomten.

Planbestämmelse om att murar får uppföras till en högsta höjd om 0,8 meter och att högre nivåskillnader ska indelas med terrassering har införts.

Radhusen placeras centralt på tomten i två förskjutna grupper om tre hus vardera. Riktningen på de två radhusgrupperna är olika vilket bidrar till en triangulär gårdsbildning mellan dem. Entréerna till radhusen är orienterade mot den gemensamma gården. De norra radhusens 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 i anslutning till bostadsbyggnad möjliggörs genom planbestämmelse. Dessa kan som sekundär funktion även avskilja radhusens uteplatser från varandra. Planbestämmelse medger att förråd placeras i tomtgräns.

Genom planbestämmelse regleras att den södra delen av parkering kan bebyggas med carportar och förråd för gemensamt bruk. Även i sydväst på mark som avsatts för gemensam gård möjliggörs genom planbestämmelse att förråd uppföras.

Gården

Den centrala gården och del av fastigheten i söder ska enligt planbestämmelse vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för gård. Dessa ytor är avsedda att utformas för gemensamma behov såsom cykelparkering, lek och angöring.



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 och parkering sker samlat på fastighetens nordvästra del.

Staden saknar riktlinjer för parkeringstal vid radhusbebyggelse. Det projektspecifika parkeringstalet är bedömt till 1,0 parkeringsplatser per bostad, vilket ger ett behov av sex platser - inklusive parkering för rörelsehindrade. Behovet tillgodoses inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering anordnas för ca 4 st cyklar/bostad. Totalt innebär det ca 24 cykelparkeringsplatser, varav drygt hälften återfinns på gemensamma ytor och hälften på den egna tomten.

Tillgänglighet

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

Dagvatten

Dagvattnet föreslås fördröjas i dagvattenkassetter innan det ansluts till det allmänna dagvattensystemet. Med en fördröjningsvolym på 19 m³ uppfylls Stockholms stads krav på omhändertagande av 20 mm regndjup. För dagvattnet från parkeringsplatsen och hårdgjorda ytor föreslås rening genom infiltration i grönyta innan magasinering. Dagvatten från tak föreslås avledas via utkastare till grönytor för infiltration. För att minska föroreningsbelastningen föreslås exempelvis grus eller annan genomsläpplig beläggning på körbara ytor.



Illustration som visar på framtida dagvattenhantering med grönytor, infiltrationsytor, dagvattenledningar och dagvattenkassetter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

EI/Tele
Planerad bebyggelse ansluts till befintlig elnätstation söder om fastigheten.

Avfallshantering
Bostäderna förses med gemensamma kärl som placeras vid Skogsklövervägen.

Gestaltungsprinciper

Byggnaders placering, höjd och taklutning regleras genom planbestämmelser. Detaljer som volymhantering, takform, material- eller färgval regleras inte.

De illustrationer som redovisas är exempel på radhus som kan uppföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Till exempel kan förutom sadeltak även radhus med platt tak och takterrass uppföras inom den byggnadsvolym som begränsas av nockhöjd och minsta tillåtna takvinkel.

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 skyddsstatus. 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. 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 radhusen 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

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.

Ljuförhållanden och lokalklimat

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

Någon särskild solstudie har inte tagits fram då föreslagen radhusbebyggelse 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.

Tidplan

Detaljplan genomförs med standardförfarande och har följande preliminära tidplan:

Samråd	8 okt-19 nov 2019
Granskning	februari 2020
Antagande	maj 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovprövning. 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. I de fall Kornfibblan 8 delas in i flera fastigheter kan mark med markreservat g1 och g2 ingå i marksamfällighet i vilken samtliga fastigheter inom planområdet har del. I annat fall behöver mark med markreservat g1 och g2 höra till någon av radhusfastigheterna. Oavsett om mark med markreservat g1 och g2 tillhör marksamfällighet eller enskilda fastigheter kan gemensamhetsanläggning inrättas.

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensam parkering (g1) och gemensam gård (g2) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning och bekostas av byggaktören. I dessa gemensamhetsanläggningar avses samtliga fastigheter ingå.

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.

EI/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