



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

BOSTADSBEBYGGELSE VID KALLHÄLLS CENTRUM, del av fastigheten Kallhäll 6:1 m fl i Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- "Program för kompletterande utbyggnad och förnyelse av Kallhälls centrum"
- Bullerutredningar för Kallhälls centrum, Ingemansson, 2000-05-24, reviderad och kompletterad 2000-06-29
- Utredning om vibrationskomfort och stomljud, Ingemansson, 2000-05-19
- Samrådsredogörelse, 2000-08-14
- Utlåtande, 2000-11-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Kallhälls centrum med bostäder och är en del av planerad förnyelse och upprustning av centrum. Enligt förslaget bebyggs området med ca 85 lägenheter i fyra punkthus, fyra och fem våningar höga. Parkeringsplatser för besökande till centrum anläggs. Källtorpsvägen ges en annan utformning än idag så att kontakten mellan centumparkering/bostadskvarter och centrum förbättras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger sydost om Kallhälls centrum, intill Kallhällsleden, Källtorpsvägen och Lädersättravägen. I söder gränsar området mot radhus vid Dvärgvägen. Planområdets areal är ca 3,3 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens gällande översiktsplan antagen 1990, anges att planområdets lämplighet för kompletterande bostadsbebyggelse bör undersökas. I förslaget till ny översiktsplan är området markerat kommundelscentrum där en utveckling mot tätare bebyggelse ska eftersträvas.

Gällande planer

För området gäller stadsplan S 69 07 10, som i huvudsak anger handels- och garageändamål samt stadsplanerna S 76 05 10 och S 77 06 21, som båda anger parkändamål.

Program och övriga politiska beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1998-02-26 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för ny bostadsbebyggelse i Kallhälls centrum.

“Program för kompletterande utbyggnad och förnyelse av Kallhälls centrum” finns upprättat. Programmet godkändes 1999-04-29 av stadsbyggnadsnämnden i de delar som avser nybyggnad av bostäder på nuvarande centumparkering söder om Källtorpsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av hårdgjorda ytor - mark för vägar och parkeringar. Nivåskillnaderna är i huvudsak små. Mellan nuvarande Källtorpsvägen och marknivån vid centrum skiljer det dock ca fyra meter.

Längs Källtorpsvägens norra sida finns flera lönnar. Flertalet ska enligt planen sparas eller ersättas. En ek och en tall nordost om Konsum måste enligt planen sparas. Befintliga träd utmed Lädersättravägen sparas så långt möjligt. Mellan Källtorpsparkeringen och befintliga radhus vid Dvärgvägen finns en skyddszon med riklig busk- och lövträdsvegetation. En del av denna mark föreslås överföras till fastigheterna Lädersättra 2:10-15, som gemensamt ägd tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Tidigare markundersökningar visar att partier med dålig mark finns i området sydost om Källtorpsvägen. I södra delen av planområdet finns lösa jordarter ner till ett djup av 7,5 m. En stor del av området består av organiska jordarter (torv). Marken är sättningskänslig. Vid grundläggning av byggnader och andra anläggningar måste rådande markförhållanden beaktas och erforderliga förstärkningar utföras med hänsyn till befintliga närliggande ledningskulvertar.

Radon

Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning sid 6.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planerad bebyggelse

Området föreslås bebyggas med fyra punkthus i fyra och fem våningar, med sammanlagt ca 85 lägenheter. Byggnaderna är placerade på tomten så att en tydlig kvartersform bildas. Vegetation, bullerskydd, carportar m m formar kvarteret ytterligare och avgränsar det mot olika parkeringsytor. Mot Källtorpsskolan och parkstråket är kvarteret mer öppet. Mellan husen kan en skyddad gårdsmiljö med platser för lek och utevistelse skapas, se även "Buller", sid 5. I kvarterets östra del finns en större friyta att disponera för de boende. Alla bostadsentréer vänder sig mot gården och ett inre torg. Ingångarna till bostadskvarteret utformas så att gränserna blir tydliga.

Med hänsyn till kvarterets väl synliga läge vid järnvägen och Kallhalls centrum är det angeläget att byggnaderna gestaltas och färgsätts med särskilt stor omsorg så att bebyggelsen blir ett attraktivt tillskott i miljön. Vid färgsättningen bör varje hus få en individuell prägel inom ramen för helheten. Även bullerskärmen mot järnvägen måste utformas med stor omsorg och med tanke på hur den upplevs såväl utifrån som inifrån kvarteret.

Kommersiell och offentlig service

I Kallhalls kommundelscentrum finns post, bank, vårdcentral, apotek, livsmedelsbutiker, biblioteksfilial, Folkets hus, café m m.

I närområdet finns flera förskolor. Närmaste lågstadium är Lädersättraskolan. I Ulvsättraskolan finns låg- och mellanstadium och i Källtorpsskolan, som gränsar till planområdet, finns högstadium.

SKYDDSRUM

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

FRIYTOR

Inom bostadskvarteret planeras lek- och vistelseytor för barn och vuxna. Närgrönområden och friytor finns bl a vid Kallhällsparken nordost om området. Inom gångavstånd ligger Mälaren och Kallhällsbadet samt Görvälns naturreservat med rika möjligheter till naturupplevelser och friluftsliv.

BELYSNING

Belysning på gator och gång- och cykelvägar, i parker och andra offentliga rum ska utföras i enlighet med riktlinjerna i "Belysningspolicy för Järfälla kommun".

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Området trafikförsörjs från Kallhällsleden och Källtorpsvägen. Källtorpsvägen ligger kvar i nuvarande sträckning men görs betydligt smalare än idag och utformas för hastigheten 30 km/h, så att det blir lätt för gående att passera mellan centrum-parkering/bostadskvarter och centrum. Passagera kan t ex göras förhöjda och med avvikande material. Utmed vägen på samma sida som centrum föreslås en 3 meter bred gång- och cykelbana med förbindelse till centrum samt pendeltåg och bussar. Vägområdet tillåter en körbanebredd på 7 m.

Lädersättravägen görs om till en ca 4 m bred "gårdsgata", där biltrafik för angöring till bostadskvarter och skolans parkering framförs på gåendes villkor.

I samband med utbyggnaden av området kommer Kallhällsleden att göras smalare förbi planområdet, vilket är ämnat att dämpa hastigheten vid korsningen Källtorpsvägen/Kallhällsleden, där många fotgängare och cyklister rör sig på väg till pendeltåg och bussar.

Trafikmängden på Kallhällsleden är idag ca 5000 fordon/dygn. På lång sikt och efter utbyggnad inom planområdet samt planerade 500-600 lägenheter i Bolinder strand kommer trafikmängden att uppgå till ca 8 500 fd/dygn förbi planområdet. Lädersättravägen beräknas vid korsningen med Kallhällsleden få ca 5 000 fd/dygn.

Gång- och cykeltrafik

En del av den gång- och cykeltrafik som har målpunkt vid pendeltågsstation/bussterminal och centrum sker idag över den nuvarande Kallhällsparkeringen. När området bebyggs ersätts den möjligheten av Lädersättravägens och Källtorpsvägens gång- och cykelvägar.

Mellan Källtorpsvägen och centrumtorget anläggs en ny gång- och cykelförbindelse med relativt liten lutning. Denna kan utföras i och med att Konsums lastintag föreslås ändras, se nedan. I förlängningen av det nya bostadskvarterets interna gångsystem kan en gångväg med trappor anläggas och knyta ihop den nya bebyggelsen med centrum.

Lastintag

Konsums inlastning ändras för att underlätta varuleveranser. Nuvarande inlastningsväg tas bort och såväl in- som utfart sker från Källtorpsvägen. Del av den nuvarande körbanan tas i anspråk för inlastningszonen. Området läggs ut som kvartersmark för handelsändamål och förvärvas av Konsum.

Cykelparkering

Befintliga cykelplatser inom planområdet kommer att kunna behållas eller ersättas.

Bilparkering

En översyn av bilplatsbehovet för Kallhälls centrum har gjorts av miljö- och stadsbyggnadskontoret i samband med programarbetet för Kallhäll. För centrumverksamheterna uppskattas det totala parkeringsbehovet vara ca 250 bilplatser. Inom planområdet kan totalt ca 170 p-platser anordnas. Parkeringen intill centrum utökas med 15 platser till totalt 42 p-platser. Vid Kallhällsleden och Källtorpsvägen anläggs parkeringar med sammanlagt ca 127 p-platser. Ytterligare ca 55 p-platser finns vid vårdcentralen och Blästervägen. Vid Pressarvägens vändplan kan en parkering med ca 20 platser anordnas enligt studierna i programmet för Kallhälls centrum.

Boendeparkering tillgodoses inom kvartersmark. Tillfart sker från Kallhällsleden. För lägenheter större än ett rum och kök krävs 1 p-plats/lgh, för lägenheter om ett rum och kök eller kokvrå krävs 0,5 p-plats/lgh. För gästparkering räknas 0,1 p-plats/lgh. Ca 10 % av centumparkeringens platser kan samnyttjas.

Befintlig infartsparkering sydväst om Kallhällsleden kan utvidgas för att kompensera för de parkeringsplatser som försvinner när nuvarande parkering bebyggs.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik då det ligger intill Kallhälls pendeltågsstation samt bussterminal med ett flertal busslinjer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten genomkorsar planområdet. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till dessa. Dagvattnet ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom området. Där infiltrationsmöjligheterna är små bör fördröjningsmagasin anordnas. Allmänna ledningar på kvartersmark redovisas som u-områden på plankartan.

Värme och el

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för fjärrvärme. Befintligt elnät har kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

Avfall

Kärl/byggnader för återvinningsbart avfall samt sopbehållare för material som varken komposteras eller återvinns ordnas inom kvartersmark. Hämtning kan ske från bostadskvarteret.

Den befintliga återvinningsstationen på Kallhällsparkeringen föreslås flyttas till plats vid infartsparkeringen, som är lätt att nå både vid lämning och hämtning av material. Platsen avskärmas och utförs i övrigt så att den ser prydlig ut.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Risker

Avståndet mellan närmaste järnvägsspår och den föreslagna bostadsbebyggelsen uppgår till ca 90 m, vilket gott och väl överskrider rekommenderade värden när det gäller risker i samband med tågurspärning. Någon förhöjd risk bedöms inte heller föreligga med hänsyn till transport av farligt gods på järnvägen då mängden som transporteras är mycket begränsad. Kallhällsleden förbi planområdet är ingen transportväg för farligt gods.

Dagvatten

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand inom planområdet för att renas genom infiltration eller i fördröjningsmagasin innan det släpps ut i befintlig dagvattenkylvert med utlopp i Mälaren. Eftersom planområdet redan idag till stor del består av hårdgjorda ytor bedöms exploateringen inte leda till ytterligare belastning av Mälaren.

Buller

Området är utsatt för buller från järnväg och vägar. För att kunna genomföra förslaget måste avsteg från gällande riktvärden accepteras.

Bullerstudier visar att husen närmast järnvägen, på tre fasader, får en sammanlagd ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik som överstiger 55 dBA. Vid två fasader i respektive hus ligger ljudnivån dock endast 1-2 dBA över riktvärdet. Fasaderna mot järnvägen får en ekvivalentnivå på 60 dBA, (utom i markplanet där den blir 58 dBA). Övriga fasader samt husen närmast Lädersättravägen får ekvivalenta ljudnivåer på 45-55 dBA. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå kommer att överskridas vid flertalet uteplatser/balkonger på grund av närheten till järnvägen.

För att skärma tågbullret till högst 70 dBA föreslås att uteplatser/balkonger delvis glasas in och förses med ljudabsorbenter i tak. På detta sätt uppnås också högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplatser/balkonger, även i husen mot järnvägen. Som ett komplement till de delvis inglasade uteplatserna/balkongerna ordnas uteplatser på gården med maximala ljudnivåer under 70 dBA.

För att så många rum som möjligt i husen närmast järnvägen ska få fönster i en fasad med högst 55 dBA sammanlagd ekvivalent ljudnivå, har fasaderna utformats med burspråk. Tillsammans med den skärmning som de delvis inglasade balkongerna ger, innebär detta att alla sovrum och flertalet övriga boningsrum kan vädras via fönster med högst 55 dBA. Undantaget är de vardagsrum (och kök) som vetter direkt mot järnvägen. Riktvärdena för ljudnivåer inomhus klaras överallt.

Gårdsmiljön får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA utom vid bullerskärmen mot järnvägen, där nivån ligger på 58 dBA. De maximala ljudnivåerna ligger på 71-75 dBA. För att skapa en mer bullerskyddad lek- och uteplats föreslås en 1,5 meter hög skärm vid rundeln mitt i kvarteret. Den maximala ljudnivån där blir då under 70 dBA och den ekvivalenta ljudnivån kring 50 dBA. Under 70 dBA blir det också på grönytan bakom den föreslagna gårdsbyggnaden i kvarterets östra del.

Kontorets sammanvägda bedömning är att avstegen från riktvärdena för utomhusbuller bör kunna accepteras med hänsyn till de boendekvaliteter som området i övrigt erbjuder med närhet till pendeltåg och buss, Kallhälls centrum med sina butiker och samtidigt gångavstånd till Mälarens stränder och Görvälns naturreservat.

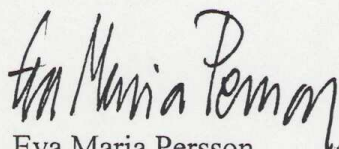
Vibrationer

En bedömning av vibrationskomfort och stomljud i planerade byggnader har utförts av Ingemansson Technology AB med anledning av befarade vibrationer på grund av markens beskaffenhet och närheten till järnväg och vägar. I utredningen bedöms att störande vibrationer inte kommer att uppstå för bostäderna med den avsedda grundläggningen på pålar. Inte heller kommer stomljud (vibrationsljud) att förstärka upplevelsen av buller från vägar och järnväg.

Vibrationer från tung vägtrafik har uppmätts till som mest 0,24 mm/s vägd vibrationshastighet. Vid värden under 0,4 mm/s upplever mycket få människor vibrationerna som störande. Vibrationerna från tåg har inte kunnat mätas eftersom tågen på grund av spårarbeten saktar in förbi planområdet. Med ledning av andra mätningar utmed aktuell bansträcka och i andra projekt bedöms dock att vibrationerna kommer att understiga 0,4 mm/s.

Radon

I bygglovskedet ska markradonhalten vid planerade huslägen kontrolleras och grundläggningen anpassas till resultatet.



Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Barbro Malmöf
Planarkitekt



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET

2000-08-29

P 2/98 K

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

BOSTADSBEBYGGELSE VID KALLHÄLLS CENTRUM, del av fastigheten Kallhäll 6:1 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd:	mars-april 2000
Utställning:	3:e kvartalet 2000
Godkännande:	4:e kvartalet 2000
Antagande:	1:a kvartalet 2001

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för ombyggnad, anläggande och drift av vägar, gc-vägar och parkytor samt övriga åtgärder på allmän platsmark. Dessutom ansvarar kommunen för utbyggnad och drift av centumparkeringar, "P" på plankartan. En eventuell utvidgning av parkeringen nordost om järnvägen sker efter samråd mellan kommunen och SL.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av lekytor, gångvägar, parkeringsplatser, bullerskydd och övriga anläggningar inom bostadskvarter.

Avtal

Köpe- och exploateringsavtal ska tecknas mellan Järfälla kommun och exploatören. Avtalet avses reglera bl a marköverlåtelse, projektering och utbyggnad av vägar, parkeringsytor, åtgärder på parkmark samt övriga ekonomiska frågor. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Nya fastigheter behöver bildas och befintliga fastigheter ombildas för att överensstämma med de nya kvartersgränserna. Del av Kallhäll 6:1 avses överföras till fastigheterna Lädersättra 2:10-2:15 som en gemensam tomtyta. En gemensamhetsanlägg-

ning enligt anläggningslagen kan behöva inrättas för detta ändamål. Kallhäll 1:5 avses tillföras mark från Kallhäll 6:1 för inlastningszon.

Om det nya bostadskvarteret delas upp i flera fastigheter, kan det finnas behov av att inrätta gemensamhetsanläggning för gemensam utemiljö, gårdsbyggnader, parkering etc.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen tillskapas vid behov för säkerställande av rätt att anlägga och bibehålla allmänna va-ledningar, oftast inom område som markerats som u-område i detaljplanen.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning m m lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Enligt kostnadskalkyl uppgår investeringskostnaderna för ombyggnad och nyanläggning av gator, gc-vägar, parkstråk, standardbelysning m m på allmän plats samt cent-rumparkeringar på kvartersmark till 2 300 tkr. Nödvändig investering för en eventu-ellt utvidgad infartsparkering bekostas av SL. För kommunens del innebär en utvidg-ning av infartsparkeringen en ökad drifts- och underhållskostnad på ca 25 tkr/år om hela ytan ianspråk tas. I övrigt innebär utbyggnaden inom planområdet inga merkost-nader för drift och underhåll.

Kostnader för skydds- och förstärkningsåtgärder för befintliga va-ledningar upp-skattas till 250 tkr.

Fördelningen av kostnaderna mellan kommunen och exploatören regleras i komman-de exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och av-lopp. De stora ledningarna för vatten, spillvatten och dagvatten kan behållas i nuva-rande läge. Förstärkningsåtgärder kan behöva utföras. Norrvatten ska underrättas före arbeten vid huvudvattenledningen.

Övriga ledningar

Om omläggning av elledningar krävs regleras kostnaderna för detta i exploaterings-avtalet.

Geoteknik och grundvatten

Marken är sättningsskänslig. Vid grundläggning av byggnader och anläggningar måste rådande markförhållanden beaktas och erforderliga förstärkningar utföras.

Vid genomförandet är det viktigt att grundvattenförhållandena inte förändras. Sätt-ningar i marken nära järnvägen riskerar rörelser i järnvägsbanken. Beredskap för till-fälligt grundvattensänkning måste finnas så att störningar i järnvägsdriften inte riske-ras. Alla arbeten vid järnvägsområdet ska ske i samråd med Banverket.

Dagvatten

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt. Infiltrationsmöjligheterna är dock begränsade. Som alternativ ska fördröjningsmagasin anordnas.

Radon

I bygglovskedet ska markradonhalten vid planerade huslägen kontrolleras av byggherren och grundläggningen av husen anpassas till resultaten.

Buller

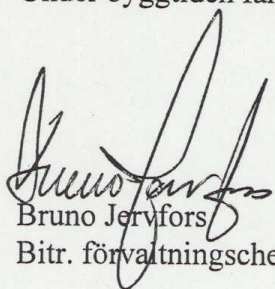
Lägenhetslösningar och balkonger/uteplatser ska utföras så att planens bestämmelser om högsta bullernivåer klaras.

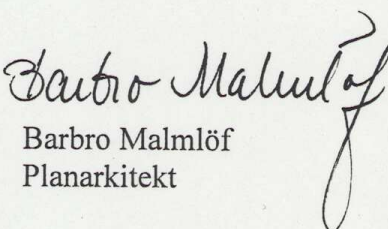
Vibrationer

I utförd vibrationsutredning bedöms att med den avsedda grundläggningen på pålar kommer störande vibrationer inte att uppstå för bostäderna.

Byggbuller

Under byggtiden får naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Barbro Malmlof
Planarkitekt