



ENKELT PLANFÖRFARANDE

Dnr Kst 2007/421 / 50

Detaljplan för

BRÅVALLAVÄGEN

del av fastigheten Skälby 3:539 m.fl., Järfälla kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för Bråvallavägen, del av fastigheten Skälby 3:539 m.fl. har varit utsänt på underrättelse under tiden 11 februari – 25 februari 2008. Detaljplanehandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhusets entré, på bibliotek i Barkarby samt på kommunens hemsida. Dessförinnan har samråd skett under tiden 12 december 2007 – 11 januari 2008. Under samrådsskedet inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunledningskontorets kommentar och eventuella förändringar i *Samrådsredogörelsen*, daterad 2008-02-06.

Följande har lämnat planförslaget utan erinran:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Storstockholms Lokaltrafik AB
- E.ON Elnät Sverige AB har inget att tillägga till tidigare lämnade synpunkter.
- Telia Sonera har inget ytterligare att erinra än tidigare lämnat svar.
- Brandkåren Attunda har inget ytterligare att tillägga.

Följande har yttrat sig över planförslaget:

1. Yttrande från 16 närboende på Nidarosslingan
2. Kompletterande yttrande till ovan från 17 närboende på Nidarosslingan
3. Lars Nigell, Ekvägen 23, 175 64 Järfälla
4. Miljö- och bygglovsnämnden
5. Tekniska nämnden

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunledningskontorets kommentarer. Inkomna skrivelser i sin helhet finns tillgängliga på kommunledningskontoret.

1. Yttrande från 16 närboende på Nidarosslingan

Den nya bullermätningen har bringat klarhet i frågan om skadlig bullernivå och vi vill åter påtala möjligheten att korrigera området Bråvallavägen för att rätta till de felaktigheter som skett i planförfarandet gällande Vikingavägen. I återgivningen av vårt brev i samrådsredogörelsen 2008-02-06 saknas nedanstående mening och



stycke: "Trafiken kan då styras till vägar som anpassas till befintlig byggnation och där ny byggnation fortfarande kan anpassas till beräknade nivåer"

"Enligt Järfällas översiktsplan kan avstegsfall göras men enligt Miljöbyrån Structors utredning för Växthusvägen 2004-11-03 framgår: "Vid nybyggnad av bostäder eller ny- eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur ska nationellt beslutade riktvärden för buller normalt inte överskridas." Vikingavägen kan inte betraktas som avstegsfall då området byggdes under 2007." Vi hävdar att det är av största vikt att det i detaljplanen för Bråvallavägen skrivs in att ytterligare vägar skall byggas för att avlasta Vikingavägen och därigenom utgöra grund för kommande planer för närliggande område. Vi vill här redogöra för anledningen till varför vi anser det nödvändigt.

I planbeskrivningen för detaljplan för Vikingavägen (D 05 05 04) framgår att husen är placerade så att uteplatserna ligger åt söder eller sydväst. Fastigheterna längs Vikingavägen har sin huvudsakliga uteplats och trädgård mot öster, mot Vikingavägen. De fastigheter som ligger parallellt med Vikingavägen har sina uteplatser mot norr eller söder.

I miljökonsekvensbeskrivningen för Vikingavägens detaljplan framgår att planlösningarna ska utformas så att alla sov- och vardagsrum i de mest utsatta lägena ska ha öppningsbara fönster mot tyst sida. Våra fastigheter har två av tre sovrum eller samtliga sovrum, samt vardagsrummet mot Vikingavägen, samtliga med öppningsbara fönster mot Vikingavägen.

I samrådsredogörelsen för Bråvallavägen finns miljö- och hälsoskyddsavdelningens synpunkter om barns känslighet för buller etc. Kommunledningskontorets kommentar till detta är att förskolans fasad mot gården kommer att klara dessa värden, en kommentar som kommunledningskontoret uppenbarligen inte anser behöver gälla övriga fastigheter längs Vikingavägen. Ljudnivån längs Vikingavägen kommer att överskrida 55 dB(A) med följderna att miljön på övriga fastigheters gårdar och uteplatser inte kommer att vara acceptabel.

I samma samrådsredogörelse skriver tekniska nämnden att Vikingavägen kommer att få utökad betydelse som en viktig infartsväg till området Växthusvägen. I planen för Vikingavägen beskrivs den som en smal, trädkantad, lugn och trevlig villagata.

I samrådsredogörelsen görs jämförelsen med Orgonavägen som har 2700 fordonsrörelser per dygn idag. Vi vill uppmärksamma att husen på Orgonavägen har sina uteplatser på den tysta sidan och att huskropparna och garagen utgör skydd mot vägen. Farthindren på Orgonavägen är höga och placerade med ca 20 meters mellanrum. Denna jämförelse visar att man anpassat byggnationen och utformningen av gatan till bullernivån.

Vi finner att det är anmärkningsvärt om kommunledningskontoret anser att vi skall nöja oss med att använda en liten del av vår tomt intill Nidarossligan. Vi förväntas acceptera kommunledningskontorets beslut att ett bullerplank eventuellt skall byggas efter att ny bullermätning gjorts när Växthusvägen tagits i bruk. För att uppnå godkänd nivå för sovrummen på övervåningen krävs ett 2,8 meter högt plank. Det är uppenbart att när området Vikingavägen planerades och fastställdes har bestämmelser och bullernivåer för fastigheterna längs Vikingavägen inte beaktats. Detta allvarliga förbiseende kan nu korrigeras när området Bråvallavägen planeras genom att Vikingavägen avlastas som trafikled. Trafikflödet måste ändras. Detta kan göras genom att det i detaljplanen för Bråvallavägen skrivs in att Vikingavägen kommer att avlastas genom den väg som skall byggas i området öster om detaljplanen för Bråvallavägen, fram till den rondell som ligger nordost om rondellen i korsningen Växthusvägen och Vikingavägen. Denna väg möjliggör alternativa



trafiklösningar för Vikingavägen. Vi anser att kommunen måste ta ansvar för att rätt bedömning inte gjordes när våra fastigheter planerades.

Kommunledningskontoret kommentar:

Kommunledningskontoret konstaterar att ingen bullerutredning som omfattar Vikingavägen gjordes i samband med upprättande av detaljplanen för Vikingavägen. Bullerutredningen som genomfördes omfattade enbart Växthusvägens bullerpåverkan. Detta har lett till att bostäder som utsätts för buller från Vikingavägen inte är utformade efter avstegsfall A som innebär att minst hälften av boningsrum ska ligga mot tyst sida samt att tyst uteplats anordnas.

Kommunens väg- och trafikavdelning har nyligen även påtalat att tidigare beräknade trafikmängder på Vikingavägen behöver ses över. Aktuella trafikmängder utreds för närvarande. En ny analys av trafikmängder på Vikingavägen och omgivning efter Växthusvägens utbyggnad kommer att göras. Därefter kommer en ny bullerutredning för Vikingavägen att göras med de uppdaterade trafikmängderna som grund.

Då det kan antas att bostäderna intill Vikingavägen (detaljplanen för Vikingavägen) är utsatta respektive kommer att utsättas för högre bullervärden än de av Riksdagen fastställda nivåerna kommer åtgärder att vidtas för att minska bullerpåverkan. Förutom att möjligheten finns att ställa upp bullerskärmar kommer även förutsättningar att undersökas att genom en revidering av Vikingavägens utformning och läge minskar bullerpåverkan. Den i yttrandet påtalade vägsträckan mellan Växthusvägen och Österdalsvägen kan i framtiden innebära en viss avlastning av Vikingavägen dock omfattningen av denna bedöms vara begränsad. Vägsträckan finns redovisad i program för Ormbäcka. Byggandet av denna vägförbindelse är beroende av en avveckling av befintliga verksamheter och det är därför inte möjligt att utöka förskolans detaljplan för att även omfatta denna väg.

Utredningarna som har påbörjats och kommer att påbörjas för att minska bullerpåverkan på bostäderna intill Vikingavägen ska genomföras så fort som möjligt för att åtgärder ska kunna vidtas fortast möjligt. Allt detta sker dock oberoende av föreliggande detaljplans antagande eller genomförande.

Detaljplanen för Bråvallavägen är av begränsad omfattning och kan ej användas för att som skribenterna uttrycker sig "rätta till de felaktigheter som skett i planförfarandet gällande Vikingavägen" utan detta sker oavsett detaljplanen för Bråvallavägen.

2. Kompletterande yttrande till ovan från 17 närboende på Nidarosslingen

Ytterligare information har framkommit sedan fastighetsägarna längs Vikingavägen sänt sin kommentar. De uppgifter som inkommit lämnades av trafikingenjör Lars-Erik Andersson, Järfälla kommun, vid samtal den 19 februari. Lars-Erik Andersson informerade om att endast ett ytterligare väghinder kommer att byggas på Vikingavägen som kommer att byggas vid förskolan. Inga ytterligare gupp är möjliga p.g.a. de geotekniska förhållandena. Underlaget består av lera som är otillräcklig grund för vägguppen. Den befarade trafikmängden skulle orsaka sättningar i vägen och vibrationer i omgivningen. I miljökonsekvensbeskrivningen för Vikingavägens detaljplan påpekas faran med vibrationer i den lerhaltiga marken. I denna miljökonsekvensutredning togs inte hänsyn till behovet av trafikgupp och vibrationsriskerna med dessa. Till följd av detta kan bullerproblem inte förhindras



med hjälp av trafikgupp. De möjligheter som kvarstår är osannolikt höga bullerplank eller att inte göra Vikingavägen till tillfartsled till Växthusvägen. Om kommunledningskontoret inte åtgärdar detta i Bråvallavägens detaljplan med en ytterligare väg kommer fastigheterna längs Vikingavägen medvetet att göras till s k avstegsfall ur bullersynpunkt. Detta står i strid mot kommunens översiktsplan, en situation som vi inte kommer att acceptera utan tvingas gå vidare med.

Kommunledningskontorets kommentar:

Se kommunledningskontorets kommentar ovan.

3. Lars Nigell, Ekvägen 23, 175 64 Järfälla

Jag hade på mig till den 11 januari 2008 att inkomma med ett yttrande över denna samrådshandling, vilket jag gjorde. Eftersom jag såg många nackdelar med den då föreslagna detaljplanen, för såväl kommunen som för mina intilliggande fastigheter riktade jag ett antal anmärkningar mot den till samråd presenterade planen. Dessa synpunkter har inte blivit tillgodosedda i den nu aktuella detaljplanen, varför motsvarande kritik kvarstår. Kommunledningskontoret anger i sina kommentarer att ett användande av min mark inte får störa omgivningen utan att bullerplank ska sättas upp osv. Detta kan vara korrekt, men innebär ändå inte att det är lämpligt att placera en förskola granne med en fastighet som bedriver en verksamhet som kräver sådana åtgärder. Kommunledningskontoret anger vidare att genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2004-07-14. Därmed skulle enligt kommunens uppfattning inga egentliga problem finnas för den föreslagna detaljplanen avseende en förskoleverksamhet, kommunen kan enligt deras uppfattning förhindra mitt nyttjande av fastigheten för industriändamål. Detta är enligt min uppfattning ett helt felaktigt resonemang. När aktuella detaljplan antogs togs hela mitt markområde omedelbart i anspråk genom att jag och mina hyresgäster bedrev verksamheter före det att tiden för detaljplanens ianspråktagandetid hade löpt ut. Jag har vidare på en fastighet som ligger intill den fastighet som gränsar till den aktuella detaljplanen, uppfört en garagebyggnad för hantverks- och industriändamål. Andra delar av den fastigheten som gränsar till detaljplaneområdet används av en hyresgäst som upplag. Det behövs inte att en byggnad uppförs på varje enskild del av fastigheten, för att ett ianspråktagande av detaljplanen ska ha skett. Det hela måste ses som en större helhet, vad som skett hittills räcker mer än väl för att detaljplanen ska gälla för mig idag. Och för att kommunen varken kan förhindra mig i mitt nyttjande, eller lägga mina ärende vilande. Kommunens kommentarer i dessa delar är därmed felaktiga. Planförslaget är isolerat, utan att samtidigt ändra detaljplanen avseende mina intilliggande fastigheter, inte ett bra och väl genomarbetat förslag. Jag bilägger för kännedom den av mig tidigare framförda kritiken under samrådsförfarendet. Samma synpunkter kvarstår oförändrade idag. Några initiativ till diskussioner för att lösa situationen har hittills inte tagits från kommunens sida. Att de i höstas, på mitt initiativ, har informerat mig och mitt ombud och hur de ser på situationen, innebär ingen skillnad i denna del.

Kommunledningskontorets kommentar:

Det är en missuppfattning från fastighetsägarens sida att det finns en tidpunkt före den man måste ha "ianspråktagit" sin fastighet för att sedan kunna nyttja den för all framtid. Innebörden av "genomförandetid" är sådan att före genomförandetidens utgång får planen endast i undantagsfall ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande. Till detta är rätt till ersättning eller inlösen kopplad, om detaljplanen ändras eller upphävs före



genomförandetidens utgång och skada uppkommer till följd av detta, t.ex. i form av att en byggrätt enligt planen begränsas eller upphävs. Har genomförandetiden gått ut kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att det utgår ersättning för den byggrätt som kan försvinna genom ändringen. I övrigt hänvisas till kommunledningskontorets tidigare kommentar till fastighetsägarens yttrande i samrådsredogörelsen.

4. Miljö- och bygglovsnämnden (delegeringsbeslut)

Buller har en negativ påverkan på inlärning och prestation. I ett flertal studier har man sett att barns förmåga att läsa och lära sig saker påverkas negativt av buller. Barn är en extra utsatt grupp eftersom de har bristande skyddsinstinkter. De ha också behov av att vara ute mycket. Därför ska både inne- och utemiljön vara så tyst som möjligt. Kommunfullmäktige har i kommunens miljöplan sagt att bullerstörningar är ett prioriterat område och beslutat att kommunen ska ställa mer långtgående krav på tyst sida än Boverket rekommenderar. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser därför att planbestämmelserna ska ändras till att 45 dBA ekvivalent ljudnivå (vid fasad) samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (7:00-18:00) (vid uteplats) inte får överskridas.

Kommunledningskontorets kommentar:

Miljöplanen konstaterar att "vid nybyggnad skall bostäder ha en tyst sida, där ljudnivån vid fasaden ej överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå". Bortsett från att denna detaljplan föreslår en förskola och inte bostäder visar genomfört bullerutredning att en tyst sida med bullernivåer under 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras på gårdssidan 2 meter ovan mark. Det är orimligt att ställa mer långtgående krav än vad miljöplanen föreslår och att kräva att alla fasader ska ha en ekvivalent ljudnivå om 45 dB(A). Genomfört bullerutredning visar att denna nivå inte kan uppnås på övriga fasader än gårdsfasaderna.

Som i samrådsredogörelsen konstaterat klaras Boverkets rekommendationer om högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå på del av skolgård. Rapporten "Trafikbuller i bostadsplanering – en vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till trafikbuller" (2007:23) som har tagits fram av Länsstyrelsen i Stockholms län konstaterar: "Skolor och barnomsorgslokaler bedöms inomhus som bostäder med undantag från maximal ljudnivå nattetid. På skolgården ska finnas områden med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå." Även dess krav klaras i föreliggande detaljplan.

5. Tekniska nämnden

Kösituationen på Skälbyvägen under rusningstrafiken kan ha medfört att bilister väljer den alternativa färdvägen Österdalsvägen/ Vikingavägen/ Vinlandsvägen istället för Skälbyvägen/Byleden. Efter påpekanden om en ökad mängd trafik på Vikingavägen, har en manuell trafikräkning utförts på denna väg. Trafikräkningen har utförts under en timma då vägen är maximalt belastad, det så kallade maxtimflödet. En trafikmängd på 200 fordon har registrerats under denna timma. Omräknat till vardagsmedeldygn motsvarar detta enligt gängse metod en trafikmängd på upp till 2000 fordon per vardagsmedeldygn. Orsak och effekter av denna trafikmängd på Vikingavägen bör utredas och en mer omfattande trafikräkning bör utföras snarast.



På illustrationskartan bör det anges att angöringsfickorna på Vikingavägen är tillfälliga och ska ersättas av angöringsplatser vid den nya lokalgatan. Detta står nämnt i texten till planbeskrivningen men kan lätt glömmas bort om det inte anges på kartan.

Eftersom nya avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar började gälla 2008-01-01 föreslås följande formuleringar under rubriken *Teknisk försörjning*: "Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar". I övrigt har bygg- och miljöförvaltningen inget att erinra mot förslaget.

Kommunledningskontorets kommentar:

Aktuella trafikmängder utreds för närvarande vidare av väg- och trafikavdelningen. En ny analys av trafikmängder på Vikingavägen och omgivning efter Växthusvägens utbyggnad kommer att göras. Detta är av betydelse för bullernivåerna för bostäder längs Vikingavägen. Men även med en kraftig ökning av trafikmängderna jämfört med tidigare beräkningar klaras bullervärdena för förskolan. Detta är därmed av begränsad betydelse för denna detaljplan. I övrigt bör den nya lokalgatan i östra delen av planområdet byggas så tidigt som möjligt för att kunna flytta de tillfälliga angöringsfickorna på Vikingavägen till denna lokalgata.

Illustrationskartan har reviderats så att det framgår även där att angöringsfickorna vid Vikingavägen är tillfälliga. Även meningen beträffande avfallshanteringen har reviderats enligt önskemål.



Sammanfattning

Under underrättelsen inkomna synpunkter föranleder inte kommunledningskontoret att föreslå några förändringar i detaljplanehandlingarna utöver vad som nämnts ovan.

Sakägare som under samråd eller underrättelse inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda:

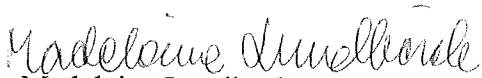
- Lars Nigell, Ekvägen 23, 175 64 Järfälla
- Erik Nigell och Ingela Skoglund, Runstensvägen 8, 175 61 Järfälla
- Stefan Nigell och Sanna Birersson, Runstensvägen 6, 175 61 Järfälla

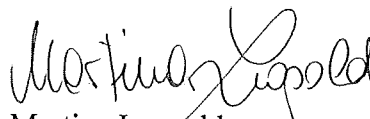
Övriga som under samråd eller underrättelse inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda:

- Miljö- och bygglovsnämnden

Följande har lämnat synpunkter som inte bedöms beröra föreliggande detaljplan:

- Namnlista med 24 underskrifter från boende på Nidarosslingan under samråd men även yttrande med 16 påskrifter samt kompletterande yttrande med 17 påskrifter under underrättelsen.


Madeleine Lundbäck
Planchef


Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2007/421 / 49

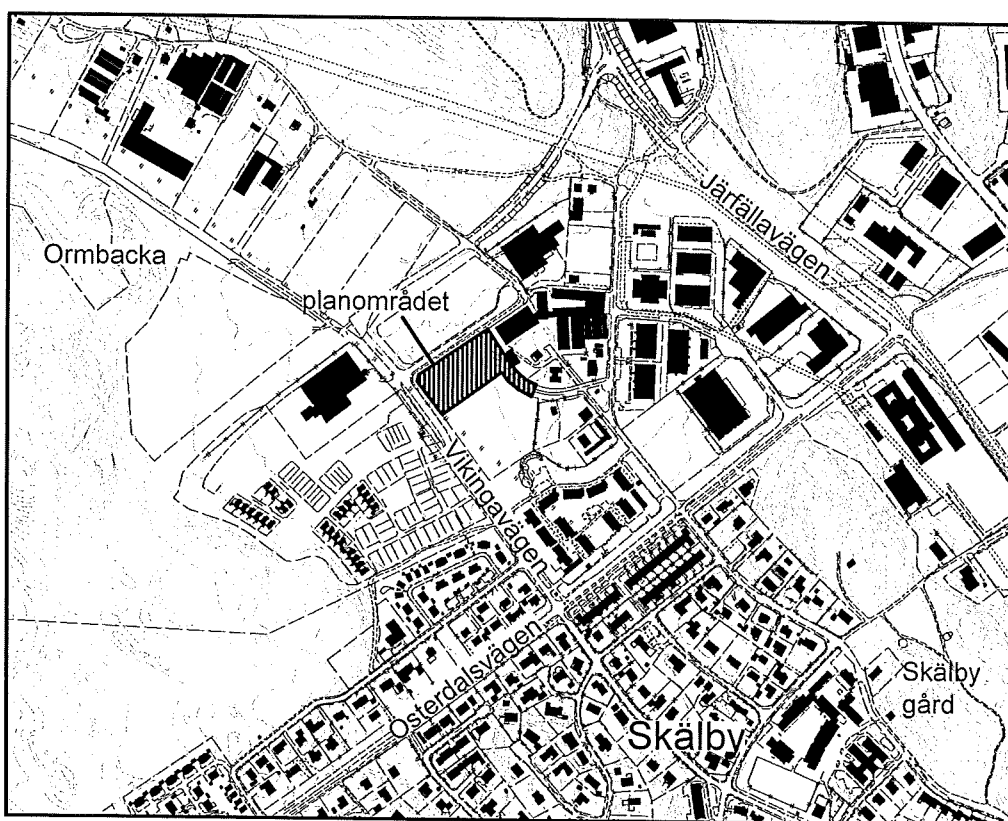
ANTAGANDE
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

"Bråvallavägen"

Del av fastigheten Skälby 3:539 m.fl., Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Karta över planområdet.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan för ny bebyggelse i Ormbäcka, 2007-10-16
- Trafikbulerutredning "Växthusvägen – komplettering vid Vikingavägen", ÅF-Ingemansson AB, 2008-02-04

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Skälby 3:539 är idag planlagd för industriändamål men är obebyggd. Behovet av förskoleplatser i området har föranlett kommunstyrelsen att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för ändamålet förskola. Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola med plats för max. 100 barn. Dessutom ska lokalgatan från Runstensvägen få en fortsättning till Bråvallavägen. Idag finns en gång- och cykelväg på mark som i tidigare detaljplan beskrivs som grönyta/skyddszon.

Enkelt planförfarande

Detaljplanearbetet föreslås ske med enkelt planförfarande då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen och programmet för Ormbäcka

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Bråvallavägen i norra Skälby, Ormbäcka och omfattar del av fastigheten Skälby 3:539 och del av fastigheten Skälby 46:1. Planområdet begränsas av Vikingavägen, Bråvallavägen och fastigheterna Skälby 3:1536 och 3:541.

Planområdets areal uppgår till ca 6900 m².

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1. Skälby 3:539 är i privat ägo. Avstyckning från Skälby 3:539 av den del av fastigheten, som ingår i planområdet (skifte 2), är under handläggning hos lantmäteriet. Avtal om överlåtelse av den avstyckade nya fastigheten till kommunen finns.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) ingår



planområdet i ett större område för "bostäder".

Detaljplaner

För området gäller detaljplanen D 89 07 14 A som tillåter industriändamål för största delen av planområdet samt en grönyta som skyddszon mot angränsande handelsträdgård. Byggrätten för industriändamål har inte utnyttjats, fastigheten är idag obebyggd. Genomförandetiden har gått ut.

Program för detaljpaneläggning

Ett program till detaljplan för Ormbäcka har varit utsänt för samråd under tiden 29 januari – 28 februari 2007. Programmet har reviderats utifrån synpunkter som inkommit under samrådet. Den 26 november 2007 § 167 godkände kommunstyrelsen programmet som underlag för kommande detaljplanering. Detaljplaneförslaget överensstämmer med det upprättade programmet.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2007-11-26 § 168 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan. Kommunledningskontorets skrivelse 2007-10-31 godkändes som start-PM. Planutskottet beslutade 2007-12-05 att sända detaljplanehandlingarna på samråd. Samråd har pågått under tiden 12 december 2007 – 11 januari 2008. Underrättelse har pågått under tiden 11 februari – 25 februari 2008.

Riksintressen

Inga riksintressen finns registrerade inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation
- Topografi
- Flora och fauna

Planområdet är relativt plant och vegetation på tomten består av träd, buskar och gräsyta. Det finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Geotekniska förhållanden

Området består av lera med okänd mäktighet. I samband med detaljprojektering ska de geotekniska förutsättningarna undersökas närmare.

Markföroreningar

Planområdet ingår i ett större område som är upptagen i Järfälla kommuns "Handlingsplan för förorenade verksamheter förr och nu" som ett område där trädgårdsanläggning har funnits. Växthusets placering var dock troligen utanför planområdet. Verksamheten kan ha resulterat i föroreningar i form av spill och läckage vid lagring och hantering av bekämpningsmedel. En miljöteknisk markundersökning ska genomföras under planarbetets gång.

Radon

Enligt en översiktlig markradonriskundersökning för Järfälla kommun, Jakobson & Widmark 1997, klassificeras området som låg/normalriskområde. Radonförekomsten ska undersökas i samband med nybyggnation, alternativt utförs byggnaden radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kul-



turminneslagen.

Bebyggelseområden

Planerad bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Det planeras för en förskola i en till två våningar med plats för upp till 100 barn. Detaljplaneförslaget innebär att tomten får byggas med maximal 1300 m² byggnadsarea. I programmet för Ormbacka föreslås att bebyggelsen i detta område ska utformas med småstadskaraktär. Programmet föreslår en utformning med tegel- eller putsfasad. Detta ska även gälla förskolan.

Omkringliggande bebyggelse

Nordost om planområdet finns idag en handelsträdgård blandad med ett antal bostäder då den gällande detaljplanen tillåter tillsynsbostad vid handelsträdgård. Områden nordväst och sydost om planområdet är obebyggda. Sydost om planområdet pågår byggandet av bostadsområdet "Skälby trädgårdsstad" med ca 150 bostäder i två våningar.

Tillgänglighet

Offentliga lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Friytor

Lek och rekreation

En lekplats finns för närvarande mellan Brf. Salladsåkern och den obebyggda industrifastigheten sydost om planområdet. Enligt programmet för Ormbacka planeras denna lekplats ersättas med en mindre lekplats vid ett planerat torg norr om förskolan och en handikappanpassad lekplats längre norrut. Förskolans gård ska utformas med hänsyn till barns behov ur pedagogisk och landskapsarkitektonisk synvinkel. Bland annat ska gården utformas med tillräcklig solskydd i form av t.ex. skuggande träd. Ädelträd som finns inom fastigheten och särskild inom den korsprickade markytan bör om möjligt bevaras.

Gator och trafik

Biltrafik, parkering

Angöring till förskolan ska ske både från Vikingavägen och från Bråvallavägen. Angöringsfickor planeras längs Vikingavägen, parkeringsmöjlighet planeras på Bråvallavägen. 0,5 parkeringsplatser per anställd samt 0,1 angöringsplatser per barn ska anordnas i anslutning till förskolan. Även inlastning till kök planeras ske från en inlastningsficka på Bråvallavägen.

I programmet för Ormbacka föreslås att befintliga säckgator byggs om så att det bildas ett sammanhängande vägnät genom området. En detaljplaneändring gjordes 2004 (D 04 03 04) där delar av det i detaljplanen markerade grönområde/skyddszon ändrades till lokalgata för att säkerställa angöring till fastigheterna Skälby 3:1534 och Skälby 3:1535. I föreliggande detaljplan föreslås att hela grönområdet/skyddszon blir lokalgata. Programmets intention genomförs därmed och en bra trafikföring för området kan åstadkommas.

Norr om planområdet kommer den planerade förlängningen av Växthusvägen att byggas. Växthusvägen kommer enligt tidigare gjorda beräkningar att ha 11 000 fordonsrörelser per dygn när den är fullt utbyggd. Vikingavägen kommer då enligt samma beräkningar att ha ca 2500 fordonsrörelser per dygn. Enligt nya uppskattningar kan trafikmängden på Vikingavägen redan idag uppgå till ca 2000 fordon per vardagsmedeldygn. En mer omfattande trafikräkning kommer att göras.



Angöringsfickorna anordnas vid Vikingavägen fram tills den nya lokalgatan i östra delen av planområdet kan byggas. Detta bör ske så tidigt som möjligt. I övrigt har den eventuella ökningen av trafikmängderna på Vikingavägen ingen större påverkan på detaljplanen. Vägarna som omger planområdet är lokalgator och är normalt relativt lågt trafikerade. En viss ökning av trafiken vid hämtnings- och lämningsstider kommer dock att förekomma. Dessa trafikmängder beräknas uppgå till ca 100-150 fordonsrörelser per dygn.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg planeras längs Vikingavägen. Gång- och cykelvägen är utbyggd i en delsträcka men ska byggas ut till förskolan för att säkerställa en trygg passage längs Vikingavägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje är 541 som trafikerar Vega på sträckan Barkarby - Vällingby. Närmaste hållplats ligger vid korsningen Österdalsvägen – Fornvägen. Från augusti 2008 planerar SL att skapa en egen linje (549) av de avgångar på linje 541 som idag går via Vega. Linje 549 kommer att trafikera Vega – Jakobsberg.

Störningar**Från angränsande kvarter**

Förskolan gränsar till handelsträdgårdsverksamhet i nordost. Verksamheten kommer enligt programmet för Ormbacka på sikt att ersättas med bostäder. Enligt gällande detaljplan för handelsträdgården får området användas för växthus, handelsträdgård, hantverk och småindustri av sådan art att det inte medför störningar för omgivningen. Då skyddszonens bredd i tidigare detaljplan motsvarar den nya lokalgatan säkerställer detta ett tillräckligt stort avstånd till verksamheten så länge den pågår.

Trafikbuller

Under arbetet med detaljplanen för Växthusvägen undersöktes vägtrafikbuller på Vinlandsvägen och del av Vikingavägen enligt dagens situation och med förlängningen av Växthusvägen utbyggd (*Ingemansson 2007-05-04*). En kompletterande bullerutredning har gjorts för Vikingavägen (*Ingemansson 2008-02-04*). Utredningen visar att med Växthusvägen utbyggd beräknas fastigheten 2 meter över mark utsättas för en ekvivalent ljudnivå på upp till 58 dB(A). På gården klaras Boverkets rekommendationer för skolgård om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Byggnaden placeras utmed Vikingavägen och på plankartan införs en bestämmelse, om att "*byggnaden ska placeras vid egenskapsgräns utmed Vikingavägen*". Även om pågående översyn av beräknade trafikmängder på Vikingavägen skulle visa en markant ökning av antalet fordon per dygn klaras nedanstående bullerriktvärden.

Enligt programmet för Ormbacka ska fastigheten mellan Vinlandsvägen och det aktuella området bebyggas med bostäder. Även dessa kommer att ytterligare avskärma förskolan från störande buller från Växthusvägen när den väl är utbyggd. Men gällande riktvärden klaras även om Växthusvägens förlängning skulle bli färdigbyggd utan att ovan nämnda bostäder är uppförda.

Följande riktvärden ska gälla:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn inomhus
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus
- 70 dBA maximal ljudnivå utomhus



Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	Allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar finns utbyggda i Vikingavägen och Bråvallavägen.
Dagvatten	Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem.
Värme	E.ON har fjärrvärmeledningar i Vikingavägen och Bråvallavägen. Möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet finns.
Ei	E.ON är huvudman för elnätet inom planområdet. Någon av de närliggande stationerna i området kommer att ha kapacitet att försörja den tillkommande bebyggelsen.
Tele	Teleledningar finns i Vikingavägen.
Restprodukter/ avfall	Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande	Planavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken <i>inverkan på miljön</i>. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s.k. behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälso-skyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s.k. avgränsad miljökonsekvensbeskrivning. Järfälla kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av de relevanta kriterierna.
-------------------	--

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnorm	Från 1999 gäller nya svenska miljö kvalitetsnormer, bland annat för kvävedioxid (NO₂). Dessa normer måste klaras efter 2005. Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar (<60 µg/m³ för NO₂, rapport 3:99, 1999). I Stockholm överskrids för närvarande miljö kvalitetsnormen för NO₂ på vissa delar av de större infarterna och centrala gator, exempelvis Valhallavägen, Sveavägen och Norra Stationsgatan m.fl. Ca 40% av Järfällas arbetsföra befolkning pend-
---------------------	--



lade 1999 till Stockholm (ÖP 2001), av dessa reser ca 40% med bil (SL:s resvaneundersökning). Då detaljplaneförslaget inte innehåller bostäder kommer antalet bilpendlare till Stockholm inte att öka. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Luft

Luftkvaliteten kommer inte att försämrats av förskoleverksamheten, inte heller efter genomförandet av Växthusvägens förlängning kommer de gällande normerna att överskridas.

Vatten

Planförslaget medför en obetydlig utökning av de hårdgjorda ytorna med ett hustak och parkeringsytor.

Planförslaget bedöms inte ha betydande påverkan på dagvattenssystemet.

Mark

Tidigare handelsträdgårdsverksamhet innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. Under planarbetet ska därför en miljöteknisk markundersökning genomföras, framförallt med avseende på bekämpningsmedelsrester och olja. Vid påvisad förorening ska marken efterbehandlas till godkända nivåer.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra betydande negativ påverkan på markförhållandena.

Biologisk mångfald

Området hyser inte något av värde för den biologiska mångfalden.

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

ÖVRIGT

Genomförande

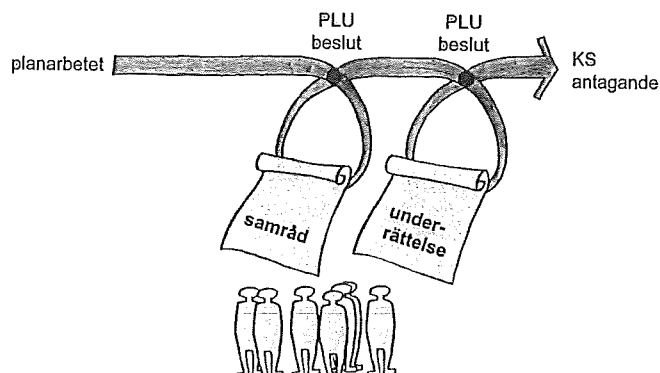
Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet innan detaljplanen godkänns.



Detaljplaneprocessen



Tidplan

Program för Ormbacka har varit utsänd på samråd under tiden 29 januari till 28 februari 2007. Programmet godkändes av kommunstyrelsen den 26 november 2007. Detaljplaneförslaget har varit utsänd på samråd under tiden 12 december 2007 till 11 januari 2008. Inkomna synpunkter finns redovisade i *Samrådsredogörelsen, 2008-02-06*. Detaljplaneförslaget har varit utsänd på under-rättelse under tiden 11 februari till 25 februari 2008. Inkomna synpunkter finns redovisade i *Särskilt utlåtande, 2008-03-13*.

Detaljplan, samråd:	1: a kvartal 2008
Detaljplan, underrättelse:	1: a kvartal 2008
Antagande:	2: a kvartal 2008

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Lars-Erik Andersson/Arvid Illerström	väg- och trafik
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Kjell Wikström	mark- och exploatering

Madeleine Lundbäck
Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2007/421 / 52

Detaljplan för

ANTAGANDE
ENKELT PLANFÖRFARANDE

"Bråvallavägen"

fastigheten Skälby 3:539 m.fl., Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Detaljplan, samråd:	1: a kvartal 2008
Detaljplan, underrättelse:	1: a kvartal 2008
Antagande:	2: a kvartal 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.

Efter det 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.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1. Skälby 3:539 är i privat ägo. Avstyckning från Skälby 3:539 av den del av fastigheten, som ingår i planområdet (skifte 2), är under handläggning hos lantmäteriet. Avtal om överlåtelse av den avstyckade nya fastigheten till kommunen finns.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnaden för detaljplanen debiteras internt inom kommunledningskontoret. Kommunens fastighetsavdelning svarar för kostnader i samband med planens genomförande.



TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Inför detaljprojektering av kvartersmarken erfordras ytterligare undersökningar. En miljöteknisk markundersökning ska genomföras under planarbetets gång.

Övrigt

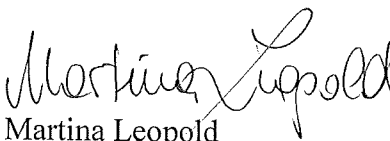
Under byggtiden ska restprodukter sorteras i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, el-avfall och metallskrot.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Madeleine Lundbäck genomförandefrågor
- Kjell Wikström mark- och exploatering

Madeleine Lundbäck
Planchef


Martina Leopold
Planarkitekt