



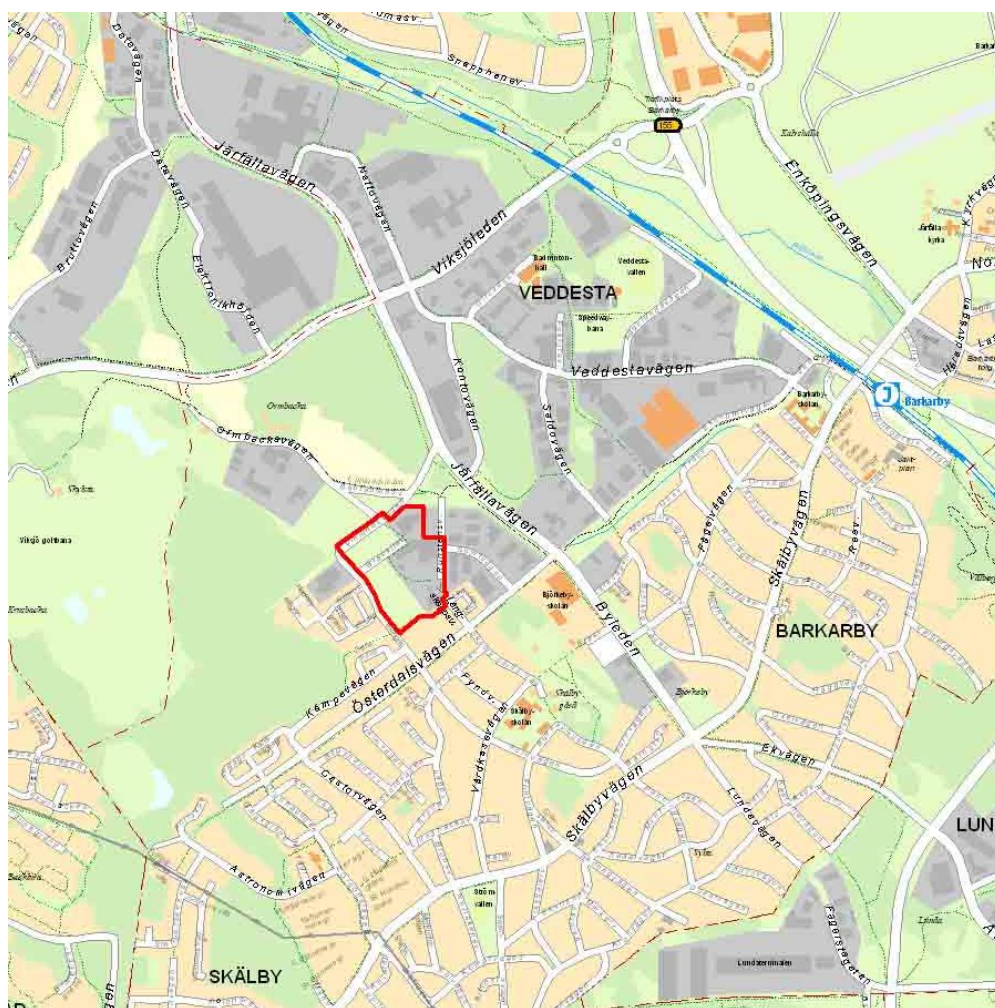
Dnr Kst 2009/294

Detaljplan för

ORMBACKA A

fastigheten Skälby 3:1536 m.fl., Järfälla kommun
(upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)

PLANBESKRIVNING



Planområdet

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Gestaltungsprogram

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan för ny bebyggelse i Ormbacka 2007-10-16
- Programsamrådsredogörelse 2007-06-01
- Samrådsredogörelse 2011-11-08
- Utlåtande 2012-03-23
- Utlåtande 2014-05-22

Utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning MIFO fas 1, Bjerking AB 2010-02-26
- Miljöteknisk markundersökning MIFO fas 2, Bjerking AB 2011-03-22
- Trafikbulerutredning, Bjerking AB 2010-03-03 kompl 2011-11-15
- Dagvattenutredning, Tyréns 2011-07-01
- Trafikutredning, WSP 2011-11-18
- Gatukostnadsutredning, NAI Svefa

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses att möjliggöra byggnation av bostäder i ett område som tidigare i huvudsak omfattats av handelsträdgårdar och växthus. Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 55-60 bostäder, fördelat mellan friliggande villor, radhus och parhus.

Huvuddrag

Inom planområdet bebyggs fyra fastigheter med bostäder. Fastigheter ges planmässiga möjligheter att bebyggas både med grupphusbyggda bostäder och med friliggande enbostadshus. Planen har följande huvuddrag.

Fastigheten Skälby 3:541 planläggs för radhus, kedjehus och parhus samt friliggande enbostadshus. Genom fastigheten anläggs en lokalgata som används som tillfart för större delen av de nytilkomna bostäderna. Cirka 8 enbostadshus och 6 radhus bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:1536 planläggs för radhus, kedjehus och parhus samt en del för friliggande enbostadshus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig delvis från Vinlandsvägen och delvis från den planerade södra lokalgatan. Högst cirka 20 nya bostäder bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:539 planläggs för radhus, kedjehus och parhus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig dels via en ny gata på kvartersmark och dels via Bråvallavägen. Cirka 24 nya bostäder bedöms kunna tillkomma inom fas-

tigheten.

Fastigheter Skälby 3:1532, 3:1533 3:1534 och 3:1535 ges planbestämmelse bostad med möjlighet till icke störande småindustri. Småindustribestämmelsen ges så att befintliga verksamheter kan fortgå. Verksamheterna får inte vara störande eller utgöra risker för bostäder eller för omgivningen. Planbestämmelserna medger friliggande enbostadshus. Angöring sker från den planerade södra lokalgatan eller från Runstensvägen.

Fastigheten Skälby 3:543 planläggs så att befintlig växthusverksamhet kan fortsätta. Verksamheten får inte vara störande eller utgöra risker för omgivningen.

Planen möjliggör också en ombyggnad av Vinlandsvägen med en cirkulationsplats i korsningen Vinlandsvägen/Ormbäckavägen. På gatan ges plats åt en busshållplats, bullerskärm och en gång- och cykelväg. Ombyggnaden blir en anpassning till den ökade trafikmängd som blir resultatet av Växthusvägens förlängning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Järfällas södra delar, i den delen av Skälby som brukar kallas Ormbäcka. Planområdet avgränsas av Vinlandsvägen, Vikingavägen/Fornvägen, brf Salladsåkerns fastighet samt Runstensvägen/Långskeppsvägen.

I planområdet ingår inte fastigheterna Skälby 3:1550 och Skälby 3:1525 vilka relativt nyligen planlagts för skolverksamhet (D 2009 09 08) respektive bostad (D 2000 12 14). De båda planerna bedöms stämma överrens med planprogrammets innehåll och den föreslagna markanvändningen på omgivande fastigheter i aktuellt planförslag.

Planområdets areal uppgår till ca 6,6 ha.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1 och 3:537. I övrigt är ingående fastigheter i privat ägo.

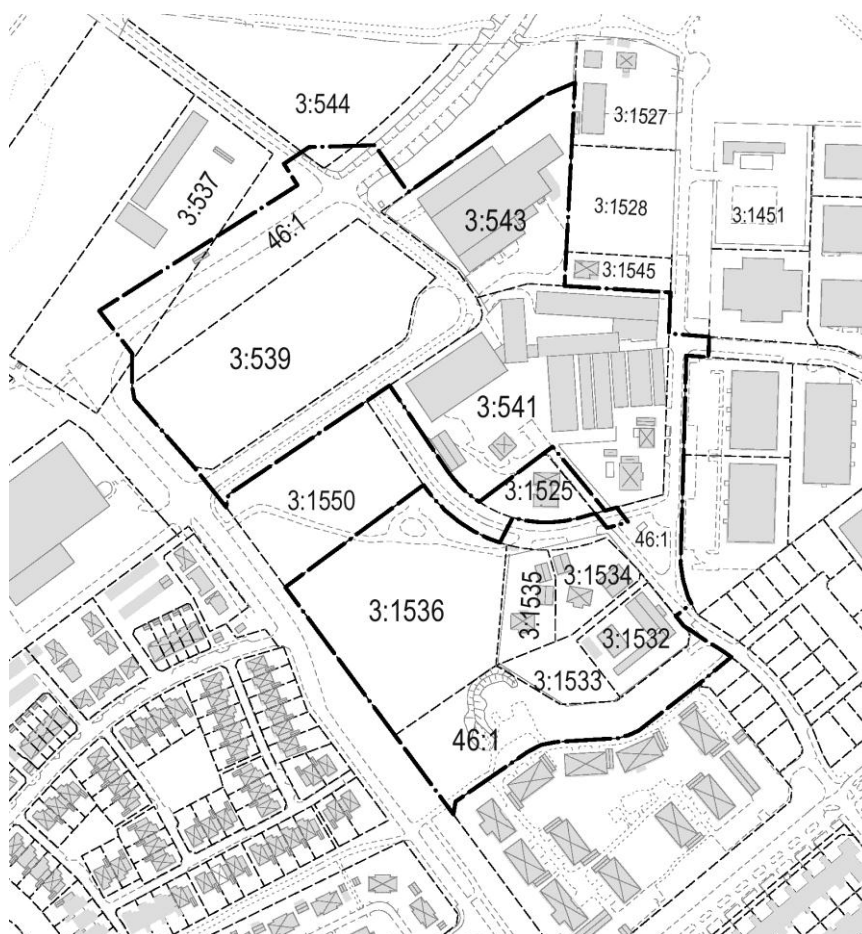


Bild 1: Fastigheter inom och utom planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03, aktualitetsförklarad 2007-05-07) ingår Ormbackaområdet i ett större område som utpekats som utvecklingsområde. I utvecklingsområdet ingår även Veddesta och Barkarby. Översiktsplanen anger att delområdet Ormbacka bör planeras för boende och rekreation med inslag av trädgårdsmästeri och ev. andra verksamheter. Hänsyn ska tas till kulturvärdena och landskapets kvaliteter ska tillvaratas.

Detaljplaner (och områdesbestämmelser)

För området gäller följande detaljplaner:

- D 1988 09 15
- D 1989 07 14 A
- D 1992 05 06
- D 2004 03 04

Större delen av planområdet omfattas av D 89 07 14 A. Enligt planen får marken användas för industri/kontor samt handelsträdgård. Verksamheterna får ej vara störande för omgivningen.

För den intilliggande fastigheten Skälby 3:1550 gjordes det under 2008 en detaljplan för förskolverksamhet. Detaljplanen vann laga kraft 2009-09-08. Fastigheten Skälby 3:1525 omfattas av detaljplan för bostad som vann laga kraft 2000-12-14. För den intilliggande fastigheten Skälby 3:1545 gjordes det under 2006 en detaljplan för församlingshus, med laga kraft-datum 2006-11-02. Bo-

stadsområdet vid Långskeppsvägen och Ledungsgränd omfattas av detaljplan som vann laga kraft 2007-08-27.

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom området.

Planprocessen

Planprogram

Ett planprogram avseende ny bebyggelse i Ormbacca togs fram av kommunledningskontoret och godkändes av kommunstyrelsen 2007-11-26. Planprogrammet omfattar hela Ormbacca och föreslår att området delas upp i tre delområden, A, B och C. Delar av område A har redan planlagts genom detaljplan för Bråvallavägen (förskola). Resterande delar av område A, exklusive fastigheten Skälby 3:1525, ingår i denna detaljplan.

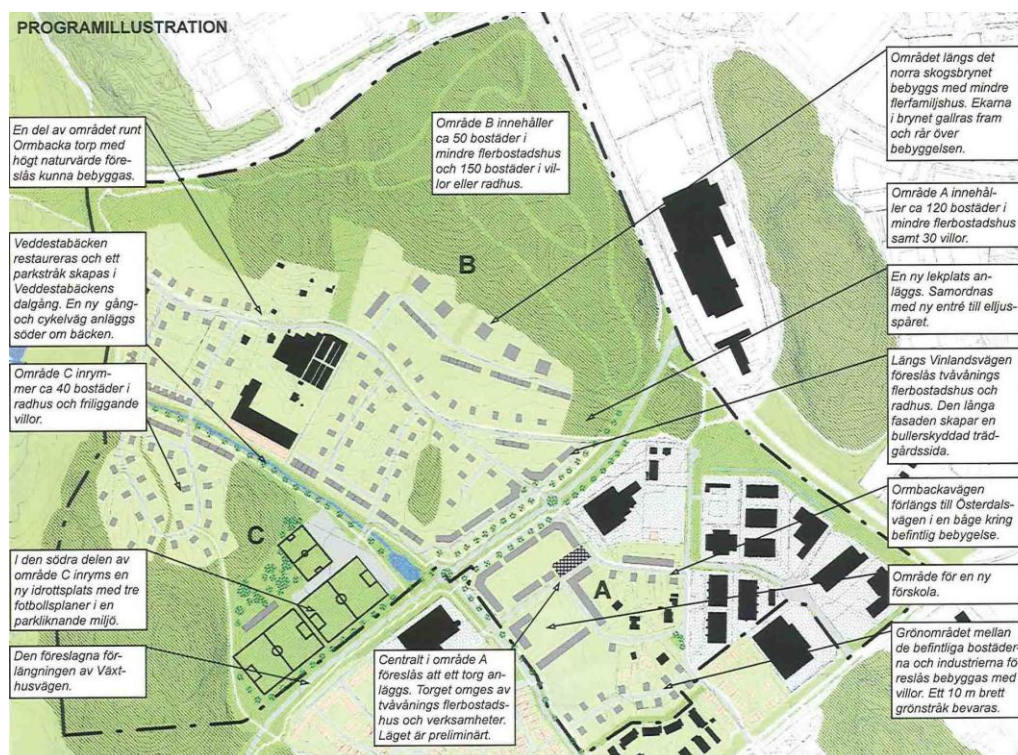


Bild 2: Illustration över planprogrammets område med förslag på etappindelning A, B och C

Beslut att upprätta detaljplan för Ormbacca A

Kommunstyrelsen beslutade 2009-03-30 att låta kommunledningskontoret upprätta förslag till detaljplan för Ormbacca delområde A. Planprogram daterat 2007-10-16 samt kommunledningskontorets tjänsteskrivelse 2009-03-04 ska utgöra grund för planläggningen.

Samråd

Ett förslag till detaljplan togs fram för Ormbacca delområde A av kommunledningskontorets planavdelning. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2011-03-02 att sända detaljplanen på samråd. Plansamrådet pågick under tiden 14 mars – 11 april 2011. Inkomna synpunkter under samråd finns sammanställda och kommenterade i en samrådsredogörelse.

Utställning

De synpunkter som inkom under samråd har legat till grund för de ändringar av detaljplanen som gjordes efter samråd. Inför utställning gjordes även mindre

redaktionella ändringar. Utställning av detaljplanen pågick under tiden 13 februari – 11 mars 2012. Inkomna synpunkter under utställning finns sammanställda och kommenterade i ett utlåtande.

Antagande och överklagande

Synpunkter som inkom under utställning har legat till grund för mindre ändringar i detaljplanen efter utställning. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2012-05-28. Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen upphävde kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Ormbacca A. Skälet till att upphäva antagandebeslutet är hanteringen av dagvattenfrågan i detaljplanen.

Ny utställning och ändringar i detaljplanen avseende dagvattenfrågor

Med anledningen av Mark- och miljödomstolens domslut har kommunstyrelseförvaltningen gjort ändringar i detaljplanen vad gäller dagvattenfrågor. Följande ändringar har gjorts:

- Planbestämmelsen - Dagvatten ska tas omhand lokalt på tomten, alternativt fördröjas. Maximal avrinning får inte överstiga 40l/s*ha vid ett regn med intensiteten 125l/s*ha (dimensionerande tvåårsregn) - har tagits bort från plankartan då den inte har stöd i plan- och bygglagen.
- I planbeskrivningen har texter om vatten under rubrikerna ”Vatten”, ”Översvämning”, ”Dagvatten”, ”Miljö kvalitetsnormer” och ”Risker” formulerats och strukturerats om med syfte att tydliggöra hur planen reglerar miljön samt vilka förutsättningar det finns för en godtagbar dagvattenhantering.
- I planbeskrivningen har denna text om planprocessen formulerats på sidorna 5 och 6, med syfte att klargöra varför en ny utställning görs.

Ändringarna har bedömts vara av den omfattningen att detaljplanen bör ställas ut på nytt.

Markavvattningsföretag

Planområdet berör tre markavvattningsföretag, Glädjen-Skälby dikningsföretag inrättat 1930, Skälby-Plantan torrlägningsföretag inrättat 1946 samt Skälby-Veddesta dikningsföretag inrättat 1922. Delägare i markavvattningsföretagen är att ses som sakägare i detaljplaneprocessen.

Då få eller inga av de i kostnadsfördelningslängden uppräknade fastigheterna går att finna idag så samråds även med de fastigheter som ligger inom företagets gränser och som bedöms beröras av utbyggnaden. Detta innebär att den del av Glädjen-Skälby dikningsföretag som ligger i Backlura ej samråds med då dessa ligger långt uppströms i företagets dikessystem i förhållande till planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av före detta åker- och trädgårdsmark och är i stort sett flackt med en svag sluttning mot nordost.

Flora och fauna

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken

eller av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt, s.k. ESKO-område.

Lokalklimat

Det öppna, flacka landskapsrummet innebär att området kan vara något vindutsatt. I övrigt bedöms lokalklimatet vara gynnsamt.

Vatten

Ormbackaområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde och avvattnas av Veddestadiket. Bällstaån är idag förorenad och ekologiskt känslig (s.k. ESKO-område). Bällstaåns tillrinningsområde är så stort att ån klassas som en vattenförekomst, vilket innebär att vattenkvalitet och förhållanden för växt- och djurliv ska uppfylla de miljökvalitetsnormer som är fastställd för ån. Se även rubriken Miljökvalitetsnormer.

Genom fastigheterna Skälby 3:1468, 46:1, 3:1536, och 3:1550 har det tidigare gått ett dike som anslutits till det större Veddestadiket. Diket är idag till största delen igenlagt. Kvarvarande del är fortsatt anslutet till den kulverterade delen av Veddestadiket och går att finna på fastigheten Skälby 3:1550 utanför planområdet. Den kvarvarande delen av diket ser vid en okulär besiktning ut att stanna vid gräns till fastigheten Skälby 3:1536 utan vidare kulvertering.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs till största del av en lerslätt som är täckt av matjord och fyllnadsmaterial. Lerans mäktighet är ca 10 meter. Med hänsyn till markförhållandena i området kommer vissa markåtgärder att behöva göras ur stabilitetssynpunkt.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Bjerking AB på uppdrag av Järfälla kommun. Undersökningen omfattade en orienterande studie och riskklassning enligt MIFO fas 1 och 2. I undersökningen ingick fastigheterna Skälby 3:539, 3:541, 3:1532, 3:1533 och 3:1536. Den samlade riskbedömning klassade det undersökta området som riskklass 3, måttlig risk. Undersökningen visar att det förekommer låga halter av bekämpningsmedel i planområdet. Eftersom det saknas svenska riktvärden för bekämpningsmedel i mark jämförs uppmätta halter med internationella riktvärden. I jämförelse med dessa bedöms halterna vara låga, dvs de bedöms inte utgöra risk för hälsa eller miljö i dagsläget eller vid en bostadsexploatering. Undersökningen omfattade även två markområden i närheten av oljetankar. Utförda analyser påvisade inga förhöjda halter av oljekolväten i mark eller grundvatten i närheten av dessa. Markytan nedströms tankarna på fastigheten Skälby 3:541 var till stor del täckt av växthus när undersökningen genomfördes, varför det inte kunde uteslutas att det fanns oljerester där byggnaderna hade stått. Detta har undersökts senare i och med att byggnaderna har rivits. Inga oljerester på Skälby 3:541 har påvisats.

Eventuell sanering av marken inom planområdet krävs innan detaljplanens genomförande för att säkerställa människors hälsa. Marksanering ska ske i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark till säkerhets gräns för respektive användning. Åtgärder ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Radon

I Översiktlig markradonundersökning för Järfälla kommun, Jacobson & Widmark 1997, är området upptaget som låg-/normalriskområde för radon. Vid nyproduktion av bostäder ska gällande riktvärden för inomhusluft klaras. Mark-

radonförekost ska undersökas och grundläggningsmetod anpassas efter resultatet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden**Befintliga bostäder**

Inom planområdet finns idag fem bostadshus. Direkt utanför planområdet finns ytterligare två bostadshus på fastigheterna Skälby 3:1525 och 3:1527, en bostadsrättsförening med radhus på fastigheten 3:1468, samt parhus och friliggande bostäder på Långskeppsvägen och Ledungsgränd.

På fastigheten Skälby 3:541 finns tre bostadshus. En bit av fastigheten med ett fjärde bostadshus avstyckades i mitten av 2000-talet och bildade bostadsfastigheten Skälby 3:1525. Befintliga bostadstomter planläggs för bostad och fastighetsreglering ska ske så att dessa bildar egna fastigheter.

På fastigheterna Skälby 3:1534 och 3:1535 finns idag ett bostadshus på respektive fastighet. Fastigheterna innehåller också några garage och andra byggnader där det bedrivs verksamhet i mindre. Bostäderna är uppförda efter gällande detaljplan som anger område för ej störande industri och kontor med möjlighet att vid behov uppföra bostad för tillsyn och bevakning av anläggning. Exploateringsgraden är satt till 1,0. Då fastigheternas funktion i huvudsak är för bostadsändamål ändras markanvändningen i detaljplaneförslaget till bostad med möjlighet till icke störande småindustri. Exploateringsgraden för verksamheter ändras från 1,0 till 0,75.

Befintlig övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två verksamheter som arbetar med växter. På fastigheten Skälby 3:542 bedriver Hässelby Blommor AB uthyrning och försäljning av växter för inom- och utomhusmiljö till företag och mässor. Växter köps in både från Sverige och utomlands. Verksamheten ska kvarstå efter planläggningen.

Växthusverksamhet under namnet Strahls Handelsträdgård AB har bedrivits på fastigheten Skälby 3:541. På fastigheten har det bedrivits trädgårdsbruk sedan 1935. 1947 köptes verksamheten av Lars Strahl, som 1980 togs över av sonen Lars-Göran Strahl. Handelsträdgården har lagts ner och verksamhetens byggnader rivits 2011. Verksamheten ska ersättas med bostäder enligt detaljplaneförslaget.

På fastigheten Skälby 3:539 har det tidigare bedrivits verksamhet som omfattade både växthus och frilandsodling. Idag är samtliga byggnader rivna och inga odlingar bedrivs på fastigheten. Fastigheten ska bebyggas med bostäder enligt detaljplaneförslaget.

På fastigheterna Skälby 3:1532, 3:1533, 3:1534, 3:1535 och 3:1536 anlade Helmuth Nigell 1943 en handelsträdgård. Verksamheten togs senare över av sonen Lars Nigell. Huvuddelen av odlingarna var frilandsodling av bl.a. isbergssallad. Verksamheten är nerlagd sedan många år förutom på fastigheten

3:1532 där det finns ett växthus där det idag odlas grönsaker m.m. i mindre skala för eget bruk. Planförslaget möjliggör exploatering av fastigheten 3:1536 med bostäder medan det på fastigheterna 3:1532 och 3:1533 ska kunna kombineras boende med icke störande småindustri.

På fastigheterna Skälby 3:1534 och 3:1535 bedrivs idag viss mindre verksamhet, vilka ibland kräver leveranser med tunga transporter. För att fastigheterna ska kunna anpassas till planerad ny bebyggelse och områdets nya karaktär behöver exploateringsgraden för verksamheter minska och bygggrätten bättre regleras. Möjlighet att fortsatt bedriva mindre verksamhet ska finnas med ny detaljplan, reglerande bestämmelser för verksamheternas påverkan på omgivningen och bostäder inom fastigheterna införs i plankartan.

Tillkommande bostäder

Fastigheten Skälby 3:539 planläggs för radhus, parhus och kedjehus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig dels via en ny gata på kvartersmark och dels via Bråvallavägen. Cirka 24 nya bostäder bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:541 planläggs för radhus, kedjehus och parhus samt friliggande enbostadshus. Angöring till större delen av de nya bostäderna sker via en ny lokalgata som anläggs genom nuvarande fastigheten. Angöring för tre bostäder kan ske från lokalgatan utanför förskolan. Angöring för en ny bostad sker via gata på gemensamhetsanläggning Skälby ga:3 som delägs av 3:541 och 3:1525. Cirka 8 nya friliggande enbostadshus och 6 nya radhus bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:1536 planläggs för radhus, kedjehus, parhus samt en del för friliggande enbostadshus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig delvis från Vinlandsvägen och delvis från den planerade södra lokalgatan. Cirka 20 nya radhus bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheterna 3:1532 och 3:1533 planläggs för friliggande enbostadshus. Angöring sker från Runstensvägen.

Ny övrig bebyggelse

På fastigheterna 3:1532 och 3:1533 ska förutom bostäder även finnas möjlighet att bedriva icke störande småindustri. Reglerande bestämmelser för verksamheternas påverkan på omgivningen och bostäder inom fastigheterna införs i plankartan. Exploateringsgraden $e = 0,75$ anges.

Offentlig och kommersiell service

Veddesta centrum ligger ca 1 km från planområdet. I Veddesta centrum finns livsmedelsbutik och annan kommersiell service med kläder, skor, blomsterhandel m.m. Barkarby centrum, på ca 1,5 km avstånd, tillhandhåller livsmedel samt vårdcentral och bibliotek. Större kommersiellt utbud finns i Jakobsbergs centrum samt på Barkarby handelsplats.

Förskoleverksamhet bedrivs idag på intilliggande fastigheten Skälby 3:1550 på Bråvallavägen (ca 100 barn).

Inom en radie av 1 km finns två grundskolor, Skälbyskolan med klasser upp till och med de första fem skolåren, och Björkebyskolan med klasser från årskurs 6 till 9. Gymnasieskolor finns i Jakobsberg.

Tillgänglighet Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning Till planhandlingarna har ett särskilt gestaltungsprogram tagits fram. Gestaltungsprogrammet ska utgöra ett för kommunen och markägarna gemensamt underlag för kommande projektering, bygglovshantering och uppförande av bebyggelse och gatumiljö inom området.

Skyddsrum Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

Lek och rekreation I södra delen av planområdet planläggs ett område som allmän park. Området används idag som parkområde och innehåller en lekplats och en mindre öppen gräsyta med uppställda fotbollsmål. Parkområdet fyller idag en viktig funktion för de boende i bostadsområden omkring och lekplatsen liksom fotbollsplanen är väl använda. Lekplatsen och den lilla fotbollsplanen ska kvarstå och möter behovet av lekplats för de nytilkomna bostadsområdena inom planområdet.

Grönområdet fyller även en viktig funktion som grönstråk och kopplar ihop området med ett större skogsområde i väster. I grönstråket går det att på gång- och cykelväg ta sig ut till ett skogsområde med gott om promenadstigar. Genom skogen kan man ta sig vidare mot Görvålns naturreservat och Mälaren. Med den goda kopplingen till Görvålns naturreservat finns det bra möjligheter till friluftsliv, rekreation, motion och bad.

Inom planområdet för planprogrammet planeras det även för en större idrottsplats (område C i planprogramsillustrationen på sid 5). Den nya idrottsplatsen kommer att vara väl tillgänglig för de tillkommande boende inom planområdet.

Gator och trafik

Den förlängda Växthusvägen kommer att ansluta till Vinlandsvägen och blir huvudgata genom Ormbackaområdet. Två cirkulationsplatser på Vinlandsvägen fördelar trafiken till lokalgatorna. Planområdet nås från Vikingavägen, från ny cirkulationsplats i korsningen Ormbäckavägen/Vinlandsvägen samt från Österdalsvägen via Långskeppsvägen (gäller endast servicetrafik). Vectura Consulting AB har på uppdrag av Järfälla kommun beräknat hur framtida trafikflöden i Barkarby och Skälby påverkas av en förlängning av Växthusvägen, en utbyggnad av Barkarbystaden samt nya Hjulsta trafikplats. En särskild trafikutredning har tagits fram för att klargöra konsekvenserna på planerade vägnät och boendemiljöer i och omkring planområdet.

Biltrafik Då den förlängda Växthusvägen tas i drift bedöms trafiken på Vinlandsvägen öka från dagens ca 2 500 fordon per dygn till ca 16 500 fordon per dygn år 2015. Enligt samma prognos beräknas trafiken på Vikingavägen/Fornvägen behålla ungefär samma trafikflöden 2015 som idag. Trafiken på Järfällavägen mellan Österdalsvägen och Vinlandsvägen beräknas minska från dagens ca 13 500 fordon per dygn till ca 8 000 fordon per dygn år 2015. I de beräknade trafikströmningarna för 2015 ingår befolkningsökning i området enligt planprogrammet.

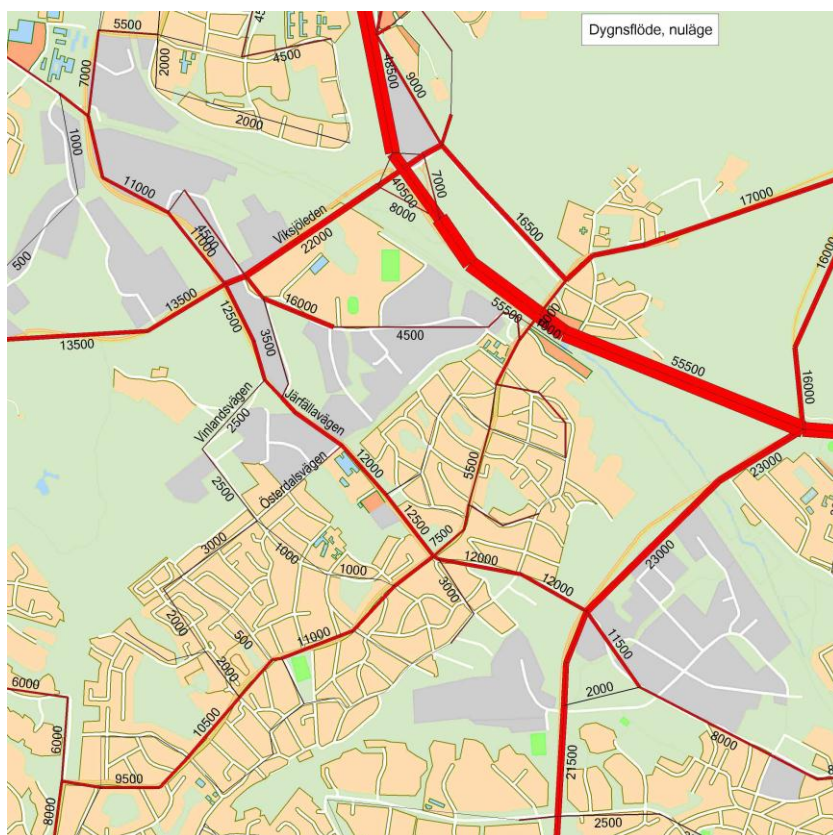


Bild 3: Trafikflöden per dygn, nuläge. Vectura

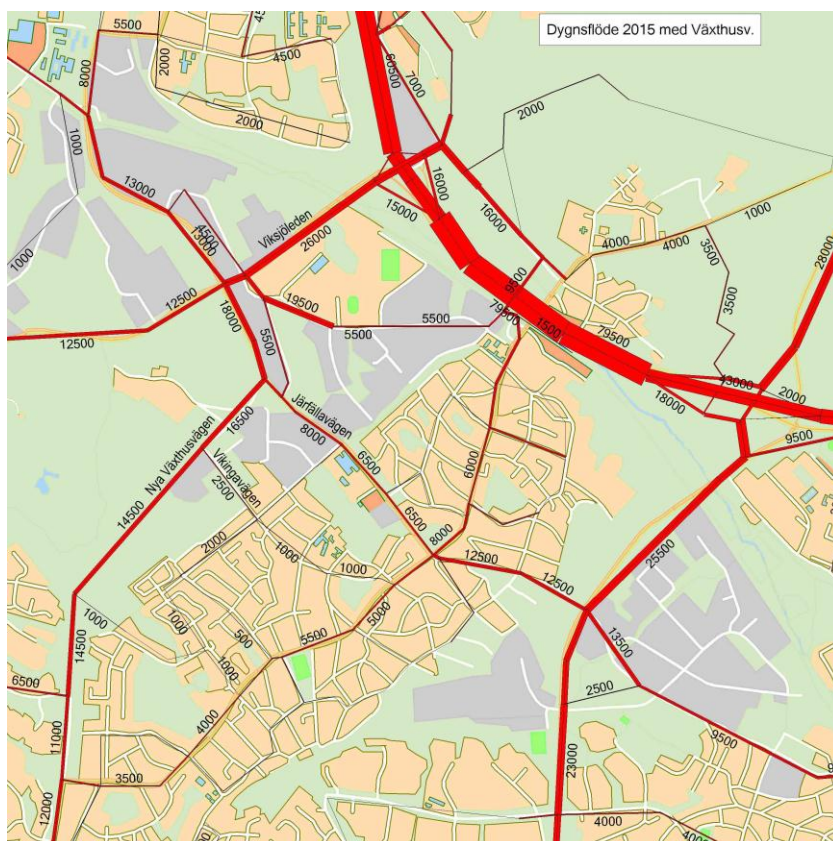


Bild 4: Prognostiserade trafikflöden 2015 med förlängning av Växthusvägen. Vectura

Gator inom området För att de nya bostadsområdena ska få god tillgänglighet behöver nya gator för biltrafik ordnas. Lokalgatorna inom planområdet kommer att ge en viss ökning av trafik, främst i norra delen av området och anslutningarna mot Vinlandsvägen/Växthusvägens förlängning. Cirkulationsplatser anläggs i dessa korsningspunkter. Hastigheterna kommer att vara låga i och med cirkulationsplatserna, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.



Bild 5: Det föreslagna gatunätet i området

Ett sammanhängande gatunät ger förutsättningar för att området blir sammanlänkat med omgivningen samt tydliggör gatorna som offentliga rum. Runstensvägen och Spjutvägen ska dock inte kopplas ihop. I planförslaget föreslås att Runstensvägen och Spjutvägen separeras med en gång och cykelväg vilket kommer att resultera i att planområdet inte kommer att drabbas av tung trafik till industrier vid Spjutvägen. Gatorna inom området utformas så att de främjar låg hastighet och stor säkerhet för boende.

Genom fastigheten Skälby 3:541 anläggs en ny lokalgata mellan Runstensvägen och Bråvallavägen. Lokalgatan används som angöring för merparten av de nya tomterna på 3:541.

Angöring till de nytilkomna bostäderna på Skälby 3:1536 och Skälby 3:539 sker via gator på kvartersmark. Kvartersgatan på Skälby 3:1536 kan anslutas till Vikingavägen medan kvartersgatan på Skälby 3:539 kan anslutas till Bråvallavägen.

Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Bråvallavägen och Runstensvägen är i gällande detaljplaner till största delen avsatt som lokalgata. Kvarvarande del planläggs i denna detaljplan till lokalgata. I och med exploateringen av området byggs gatan om till avsedd funktion. Gatan utformas med en körbana på 5,5 meter och en gång- och cykelväg på 3 meter längs den ena sidan av körbanan.

Runstensvägen kopplas ihop med Långskeppsvägen, dock endast genomfart för service- och cykeltrafik tillåts. En trafikåtgärd såsom t.ex. en avsmalning med förhöjning kombinerad med skyltning för att förhindra personbiltrafik rekommenderas.



Bild 6: Exempel på väghinder inom villaområden

Ormbäckavägen byggs om från gång- och cykelväg till lokalgata. Gatan ska bl.a. för transporter till verksamheten på Skälby 3:543. Gatan utformas med en körbana om 6 meter. Längs ena sidan av körbanan föreslås en gång- och cykelväg.

Gator utanför planområdet

Vikingavägen ingår inte i planområdet men detaljplanen föreslår en ny gatu-sektion för gatan förbi planområdet. Delar av Vikingavägen går idag väldigt nära befintliga bostäder på vägens västra sida. Körbanan och bostadsfastigheter skiljs endast åt av ett smalt dike. Genom att flytta körbanan ca 8 meter åt öster ges befintliga bostadsfastigheter en något bättre bullersituation och det ges utrymme för att anlägga en gång- och cykelväg längs västra sidan av vägen, från parkstråket och norrut. Befintlig gång- och cykelväg på Fornvägen föreslås också förlängas norrut för att skapa god tillgänglighet till den nya förskolan och den framtida idrottsplatsen i Ormbäcka etapp C (se bild 2 på sid 5). Föreslagna åtgärder på Vikingavägen bedöms möjliga att genomföra inom gällande detaljplan D 05 09 05.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En viktig målpunkt för gående och cyklister kommer att bli den nya förskolan intill planområdet samt det i planprogrammet utpekade nya idrottsområdet (planprogrammets område C). Nya gång- och cykelvägar behöver också anläggas så att det kommunala gång- och cykelnätet binds ihop med den nya gång- och cykelvägen utmed Växthusvägens förlängning. Nya gång- och cykelvägar anläggs därför utmed båda sidorna av Vinlandsvägen. I samband med denna planläggning föreslås också att nya gång- och cykelbanor anläggs längs båda sidor om Vikingavägen/Fornvägen. Dessa ligger dock utanför planområdet och bedöms kunna inrymmas i vägområdet i intilliggande detaljplan D 05 09 05.

På lokalgatorna inom området ges utrymme för gc-vägar eller breda trottoarer där både gående och cyklister får plats.

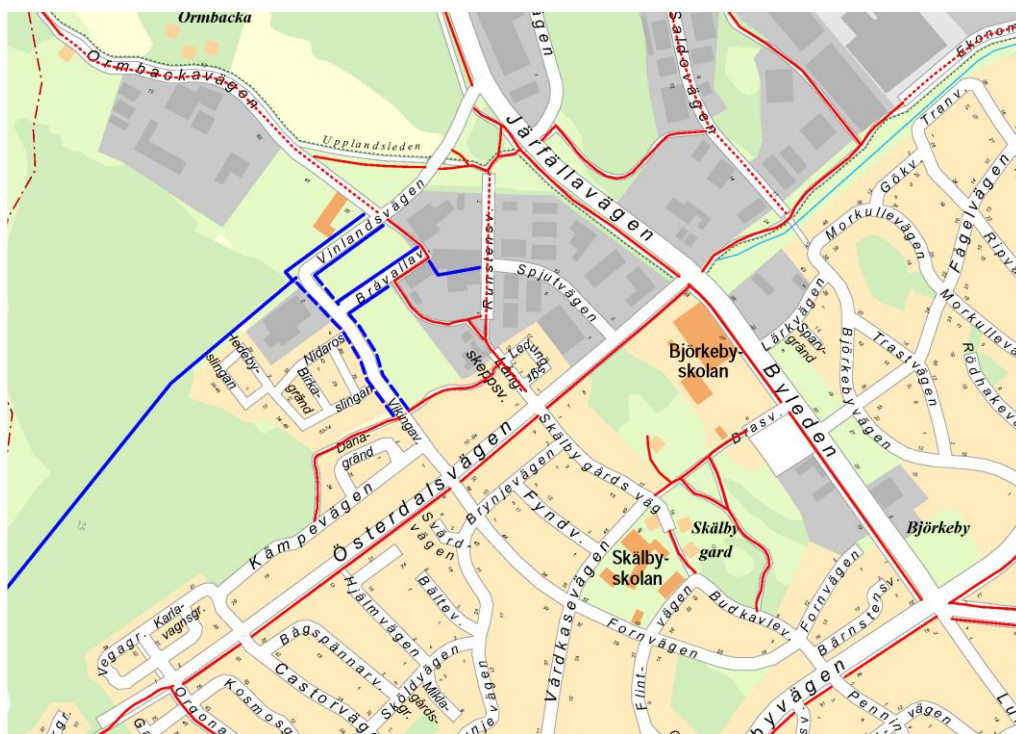


Bild 7: Cykelvägar i området. Befintliga cykelvägar är markerade med rött, nytillkomna cykelvägar är markerade med blått. Föreslagna nya cykelvägar utanför planområdet är markerade med streckad blå linje

Parkering

På varje tomt ska det finnas möjlighet till uppställning av två bilar.

Parkeringsbehovet för förskolan ombesörjs genom anläggande av parkeringsfickor på Bråvallavägen och kantstensparkering på den södra gatan mellan Bråvallavägen och Runstensvägen och på Vikingavägen utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik till området idag är busslinje 549 som trafikerar Österdalsvägen och går till Jakobsbergs station. Järfällavägen, Viksjöleden och Veddestavägen trafikeras av busstrafik som går till både Jakobsbergs station och Barkarby station. Från Jakobsbergs station och Barkarby station går pendeltåg mot Stockholm C.

När förlängningen av Växthusvägen är utbyggd och börjar trafikeras är ambitionen att denna väg ska få busstrafik. Två busshållplatser planeras på Växthusvägen/Vinlandsvägen varav den ena hamnar inom planområdet. Placeringen av busshållplatsen inom området är föreslagen så att den kan nå bekvämt både från befintliga och planerade bostäderna inom programområdet samt den planerade nya idrottsplatsen intill Växthusvägens förlängning.

Störningar

Buller

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är gjord för nuvarande och framtida trafik enligt trafikprognosen. I dagsläget är störningar från trafikbuller små inom planområdet. Med trafikökningen på Vinlandsvägen, som blir resultatet av förlängningen av Växthusvägen, kommer dock trafikbullerstörningarna att öka markant, speciellt på Vinlandsvägen.

Av bullerutredningen framgår att den ökade trafiken medför att främst Skälby 3:539 blir bullerstörd och inte klarar riktvärden om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Även med anläggande av bullerskärmar enligt planförslaget (en om 2,5 meter längs med Vinlandsvägen och en om 1,8 meter längs med Vikingavägen) finns det risk för att ekvivalent ljudnivå 55dBA på fasaden på andra våning bostäder inom fastigheten kan överskridas något. Ljudnivåer om högst 45 dBA på marknivån på den tysta sidan kan uppnås för samtliga bostäder inom fastigheten.

För att skapa en så god ljudmiljö vid bostäderna som möjligt ska alla boningsrum ha fönster i fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed ställs krav på planlösningar så att boningsrum har möjlighet till ett öppningsbart fönster mot en tystare sida. För hörntomterna med de högst förväntade trafikbullernivåerna kan det innebära att lokal skärm vid fasad, burspråk eller förskjuten placering av byggnader eller del av byggnad behöver studeras. På balkong/uteplats ska den maximala ljudnivån vara 70 dBA och den ekvivalenta ljudnivån högst 45 dBA. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överskrida 45 dBA.

Även trafiken på Vikingavägen genererar trafikbuller in på fastigheterna inom planområdet (Skälby 3:1536). Det är endast området allra närmast vägen som riskerar drabbas av beräknade värden över riktvärdet. Med åtgärder vid/på fasad och anpassning av byggnadernas planlösning och placering bedöms det vara möjligt att klara riktvärden inomhus om 30 dB(A) för alla byggnader och 55 dB(A) vid fasad för de bullerutsatta byggnaderna.

Hus-, planlösningar och uteplatser ska utformas med hänsyn till bullersituation. Bullernivån inomhus bör motsvara Ljudklass C. För de bostäder som trafikeras av buss bör utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller kan innehållas i sovrum.

Befintliga bostäder på Vikingavägens östra sida i höjd med planområdet har enligt bullerberäkningen en situation med buller över gällande riktvärden. Om körbanan flyttas enligt vad som föreslås i planförslaget kan bullerpåverkan minska något.

Industribuller

Buller från småindustrierna och växthusverksamheterna inom planområdet får inte vara störande för omgivningen eller skapa buller som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Buller från småindustrierna får heller inte vara störande för bostäder inom den egna fastigheten.

Externt industribuller från pågående industriverksamheter utanför planområdet och från fördelningsstationen i intilliggande område är begränsat och bedöms inte påverka planområdet så att bullerriktvärden överskrids.

Ljusläckage

Inom planområdet kommer växthus och lokaler för Hässelby Blommor AB att kvarstå. Ljusläckage från dessa byggnader bedöms inte medföra störningar då företaget inte bedriver någon egen odling.

Vibrationer

Grundläggning ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer. Riktvärdena, som för vibrationshastighet är 0,4 mm/s och för vibrationsacceleration 14 mm/s, bör inte överskridas.

Risker**Elektromagnetiska fält**

På den intilliggande fastigheten Skälby 3:1451 finns en fördelningsstation. Fördelningsstationens beräknade magnetfältsbidrag, sett som årsmedelvärde, överstiger inte 0,2 µT (microtesla) utanför stationens tomtgräns. Den verkliga nivån för anläggningens magnetfältsbidrag kan variera eftersom anläggningens belastningsström varierar över tiden. Forskning i Sverige och andra länder har inte med säkerhet kunnat påvisa några negativa hälsoeffekter av magnetiska fält. Vissa studier har dock visat att magnetfält som överstiger 0,4 µT i nära anslutning till kraftledningar har ett svagt samband med den sällsynta sjukdomen akut leukemi hos barn. Trots omfattande vetenskapliga undersökningar kan man idag inte ge något entydigt svar på frågan om magnetiska fält kan orsaka cancer eller inte. Svenska myndigheter (Strålsäkerhetsmyndigheten, Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen) har därför inte fastställt något gränsvärde för magnetiska fält och heller inte något skyddsavstånd till fördelningsstationer.

Avståndet från stationen till närmaste befintligt bostadshus är ca 45 meter. Ett av de nyttillkomna bostadshusen på fastigheten Skälby 3:541 kan hamna på ett avstånd av mellan 40-50 meter från fördelningsstationen. Byggrätten inom planområdet utformas så att inget bostadshus får placeras närmre än 30 meter från stationen. Magnetfältsbidrag inte får överstiga 0,4 µT vid bostäder.

Transport av farligt gods

Järfällavägen och Viksjöleden fungerar som sekundära leder för farligt gods. Del av Järfällavägen samt Vinlandsvägen används av transporter till Ormbäcka industriområde, dock utan att vägarna är utpekade som primära eller sekundära transportleder för farligt gods. Ormbäcka industriområde innehåller inga tillsynspliktiga verksamheter. Förlängningen av Växthusvägen är inte planerad som transportled för farligt gods.

Översvämning

Klimatprognoser gjorda av bland annat SMHI pekar på risken för en ökning av antalet tillfällen med extrem väderlek i framtiden, vilket i sin tur ökar risken för översvämning. Med anledning av detta bör översvämningensrisken inom samt nedströms området beaktas i planeringsskedet.

Nuvarande marknivå i delar av området ligger på +15 m i höjdsystemet. Bebyggelsen inom detta område bör anpassas så att känsliga delar ligger på nivå cirka +16 m, med syfte att minska risken för översvämning. Det som är viktigt vid höjdsättningen av byggnader och tomtmark är att dräneringen kring husgrunden kan ske utan problem samt att avrinningen från vissa markområden inte belastar omgivande fastigheter. Planförslaget bedöms ge förutsättningar för dessa åtgärder.

Även föreslagna åtgärder avseende omhändertagande av dagvatten har betydelse för att minska risken för översvämning i området, se rubriken "Dagvatten" på sidan 17.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar går genom området. I befintligt ledningsnät inom och utanför planområdet finns flera möjliga anknypningspunkter för de nya fastigheterna. Nya och/eller kompletterande ledningar kan läggas i gatumark

Pumpstation för spillvatten finns idag ungefär vid korsningen Vinlandsvägen/Vikingavägen. Delar av planområdet ansluts till pumpstationen och kapaciteten på pumpstationen bedöms vara tillräcklig för att ta hand om spillvatten från Ormbäcka A.

Dagvatten

Kommunen har för avsikt att bygga ut ledningsnätet för dagvatten inom planområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas i Järfälla med syfte att rena och utjämna flödet av dagvatten, vilket i sin tur bidrar till att minska föroreningsbelastningen på våra vattendrag och minska risken för översvämning. Lerans utbredning och mäktighet inom planområdet gör dock att förutsättningarna till infiltration av större mängder dagvatten är dåliga. En viss infiltration kan ske i övre jordtäckte och eventuella fyllnadsmaterial i området.

Planen ger förutsättningar för att genomföra nedanstående förslag på omhändertagande av dagvatten inom området.

- Den södra lokalgatan mellan Bråvallavägen och Runstensvägen kan anläggas med grunda svackdiken för att ta omhand dagvatten från gatumarken.
- Där så är möjligt utan olägenhet för intilliggande fastigheter bör dikesanvisningar finnas längs med tomtgränser (eller på annat lämplig plats) inom området.
- Alla parkeringsytor bör utföras i genomsläppligt material (betongraster eller liknande).
- Eftersom takytor är den yta som bidrar mest till den ökade avrinningen inom området kan taket anläggas som ett s.k. grönt tak (sedumtak) vilket kraftigt minskar avrinningen från denna yta vid de flesta nederbördssituationer. Denna åtgärd bedöms dock inte vara nödvändig om övriga LOD-åtgärder genomförs.
- Avrinningen från takytor kan ledas till infiltrationsmagasin i mark på egen fastighet, avrinning överstigande ett 5-årsregn kan ledas ut till det allmänna ledningsnätet. I de fall s.k. gröna tak anläggs är denna åtgärd ej nödvändig.
- Särskilda platser där snö som plogats upp i området kan lagras bör anläggas. Dessa bör etableras på sådant sätt att avrinningen från smältande snödrivor kan bortledas utan olägenheter för intilliggande fastigheter. De svackdiken som föreslås kan användas för detta syfte.

Värme och energi

Fjärrvärme finns vid Vikingavägen/Fornvägen, Bråvallavägen samt i parkområdet. Den nya bebyggelsen ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet, varför vattenburen uppvärmning förordas.

Betydligt lägre energiförbrukningen än enligt gällande krav i Boverkets bygg-

regler (BBR) eftersträvas.

Fastbränsleeldning tillåts ej (gäller trivseldning).

Ei

E.ON Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Intill planområdet finns en fördelningsstation. E.ON Elnät är huvudman för stationen och Vattenfall AB är delägare.

Ett område på 6x6 meter vid Vinlandsvägen avsätts för elnätstation inom planområdet. Det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag gäller. Transformatorstationen kan trafikeras av tunga fordon.

Tele

Skanova har befintliga teleanläggningar både i mark och luft inom planområdet.

Restprodukter/ avfall

Inom område för verksamheter ska det finnas gemensamma utrymmen för avfallshantering. Småhus får ha enskilda avfallskärl på respektive tomt. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning, dimensionering och tillgänglighet finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar och i Handboken för Avfallsutrymmen. Närmaste återvinningsstation finns på Björkebyparkeringen utmed Byleden. Görvälns återvinningscentral finns på ca 4,5 km avstånd.

Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**Ställningstagande**

Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt kraven i 5 kap 18 § plan- och bygglagen bedöms därför inte erfordras. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en genomgång av kriterierna.

INVERKAN PÅ MILJÖN**Miljö kvalitetsnormer***Luft*

Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, partiklar (PM10), bensen och kolmonoxid och beräknas snart införas även för partiklar (PM2,5). I Järfälla överstigs idag inte miljö kvalitetsnormerna för dessa ämnen. De luftföroreningsproblem som finns är främst relaterade till kvävedioxider och partiklar från trafiken på de större lederna genom kommunen, där nivåerna kan ligga nära dygnsnormen för (PM10). En utbyggnad enligt planförslaget innebär inte att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

För Bällstaån finns miljö kvalitetsnormer fastställda. Den kemiska statusen i Bällstaån har klassificerats som god. Den ekologiska statusen har klassificerats

till dålig. Vattenmyndigheten har fastställt att god ekologisk status ska uppnås till år 2021. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte försvåra att dessa normer uppnås under förutsättning att föreslagen hantering av dagvatten genomförs.

Naturresurser

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

Kommunens miljömål

Planen bedöms bidra till kommunens miljömål om tillgång till variationsrik bostadsnära natur, god vattenstatus i kommunens vattendrag och att andelen boende som är bullerstörda av väg- och spårtrafik ska minska med 20 % till 2020 jämfört med 2009. Med bullerstörd menas lägenheter där ljudnivån överstiger ekvivalentnivån 55 dBA vid fasad som inte har tillgång till en tyst sida som understiger 45 dBA.

Risker*Farligt gods transporter*

Viksjöleden fungerar idag som sekundär led för farligt gods. Vägen ligger på ca 600 meters avstånd, Fågelvägen. Del av Järfällavägen samt Vinlandsvägen används av transporter till Ormbäcka industriområde, dock utan att vägarna är utpekade som primära eller sekundära transportleder för farligt gods. Förlängningen av Växthusvägen kommer inte att fungera som transportled för farligt gods. Då inga av industrierna i Ormbäcka industriområde är tillsynspliktiga bedöms det inte gå några transporter med farligt gods till industriområdet.

Närmaste bostäder till Vinlandsvägen kommer att ligga på ca 40 meters avstånd och avskiljs åt av ett bullerplank.

Översvämningsrisk

Förutsatt att föreslagen hantering av dagvatten genomförs och underhållet av befintlig kulvert sköts bedöms ingen översvämningsrisk föreligga inom området utom vid 100-årsregn.

Buller

Av bullerutredningen framgår att den ökade trafiken medför att främst Skälby 3:539 blir bullerstörd och inte klarar Naturvårdsverkets riktvärden för buller för bostadsbebyggelse. Även med anläggande av bullerskärmar enligt planförslaget finns det risk för att ekvivalent ljudnivå 55dBA på fasaden på andra våning bostäder inom fastigheten kan överskridas något. För att skapa en så god ljudmiljö vid bostäderna som möjligt ska alla boningsrum ha fönster i fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed ställs krav på planlösningar så att boningsrum har möjlighet till ett öppningsbart fönster mot en tystare sida. Ljudnivåer om högst 45 dBA på marknivå på den tysta sidan kan uppnås för samtliga bostäder inom fastigheten.

Externt industribuller från pågående industriverksamheter och i Ormbäcka industriområde och buller från fördelningsstationen är begränsat och bedöms inte medföra buller som överskrider riktvärden.

Bullerfrågan beskrivs närmare under rubriken ”Störningar” på sidan 14 och 15.

Föroreningsbelastning på vatten

En stor del av växthusverksamheten inom planområdet upphör, vilket bidrar till att mängden föroreningar från denna typ av verksamhet som når dagvattnet

minskar. Den planerade markanvändningen bedöms medföra en liten ökning av föroreningsbelastningen på dagvattnet.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Bjerking AB på uppdrag av Järfälla kommun. Undersökningen omfattade en orienterande studie och riskklassning enligt MIFO fas 1 och 2. Den samlade riskbedömning klassade det undersökta området som riskklass 3, måttlig risk. Sanering av marken krävs innan detaljplanens genomförande för att säkerställa människors hälsa.

Elektromagnetiska fält

Fördelningsstationen på Runstensvägen strax utanför området alstrar elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med avståndet. Hur detta påverkar kroppen är fortfarande mycket osäkert men vetenskapliga undersökningar antyder en viss ökning av leukemi hos grupper som exponerats för 50 Hz magnetfält över värdet 0,4 µT. Under 0,4 µT ser man ingen riskökning. Värdet ligger i linjen med riktlinjer för elektromagnetisk strålning i pågående arbetet med kommunens nya översiktsplan. Betyggande avstånd ska hållas mellan transformatorstationerna och platser där människor uppehåller sig längre tid. Detta medför att ett avstånd om minst 20 meter ska hållas mellan fördelningsstationen och närmaste bostad. Byggrätten inom planområdet utformas så att inget bostadshus får placeras närmre än 30 meter från stationen.

ÖVRIGT

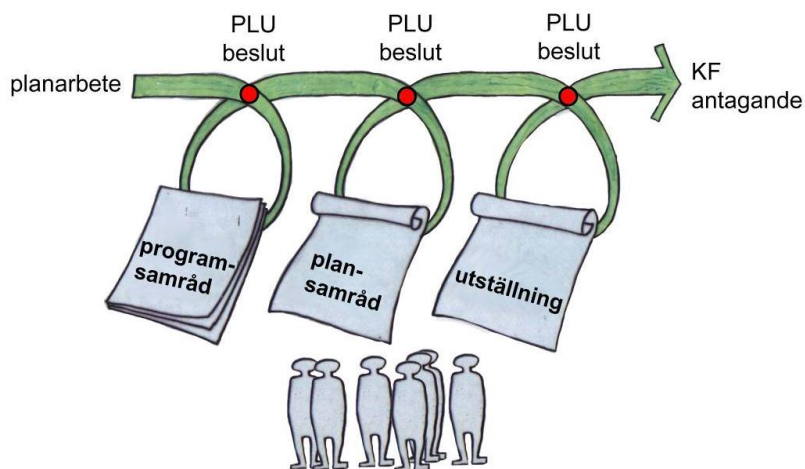
Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammats.

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



Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|--------------------|--|
| - Monika Rudenska | planarkitekt (t.o.m. antagande 2012-05-28) |
| - Martin Båth | väg och trafik |
| - David Nordin | väg och trafik |
| - Anders Lundqvist | vatten och avlopp |
| - Anne Pagès | miljö och hälsa |
| - Per Skyllberg | miljö |
| - Kerstin Sköld | park och natur |
| - Lisbeth Eriksson | park och natur |
| - Maria Åhsberg | bygglov |

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Sandra Westin
Planarkitekt