

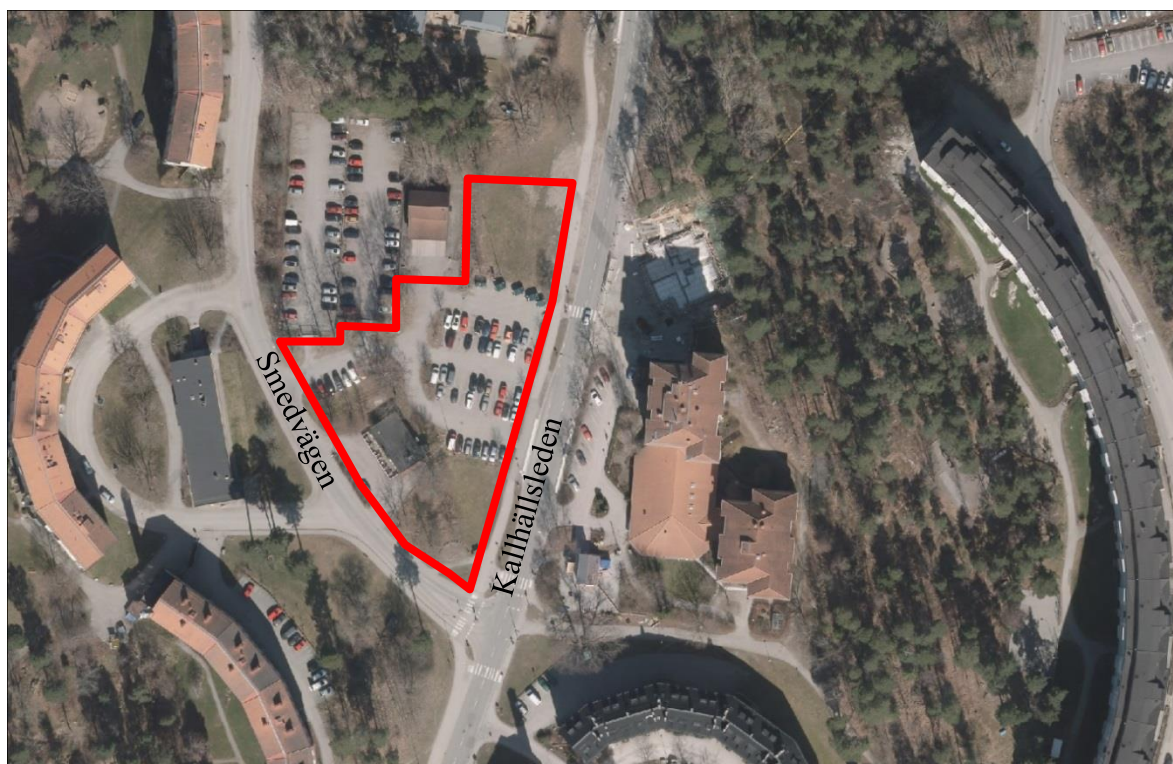


Detaljplan för äldreboende vid

SMEDVÄGEN,

fastigheten Kallhäll 1:34 och del av Kallhäll 1:1, Järfälla kommun

(Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse från 2 jan 2015. Standardförfarande)



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr Kst 2015/400

2017-03-03

**INNEHÅLL**

1. INLEDNING	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologi och vattenmiljö	5
Planområdet med närmiljö	6
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	8
Störningar och risker	9
3. PLANFÖRSLAG	9
Ny bebyggelse	9
Angöring och leveranser	11
Parkering	11
Gång och cykel	12
Gator och trafik	12
Kollektivtrafik	12
Parkyta	12
Störningar	12
Risker	13
Teknisk försörjning	14
4. MILJÖPÅVERKAN	15
Behovsbedömning	15
Naturmiljö	15
Vattenmiljö	15
Buller	19
Risker	19
5. GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Huvudmannaskap	19
Avtal	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
Genomförandetid	21
Planprocess och tidplan	21
6. MEDVERKANDE	21
Medverkande tjänstemän	21
Övriga medverkande	21



1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Granskningsutlåtande 2017-03-03

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- PM Översiktlig trafikbullerutredning, ÅF 2015-12-10
- Behovsbedömning 2016-06-20
- Dagvattenutredning för Kallhäll 1:34 och del av Kallhäll 1:1, Geosigma 2017-03-01
- Samrådsredogörelse, 2016-10-11

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att vid korsningen Smedvägen-Kallhällsleden möjliggöra uppförandet av ett äldreboende, som med sin utformning och placering kan bli ett positivt tillskott i den befintliga miljön. Äldreboendet som inrymmer ca 54 bostäder är tänkt att utformas som en vinkelbyggnad i tre våningar med en fjärde indragen våning på del av byggnaden. Angöring till parkering samt transporter till och från boendet sker från Smedvägen. I planområdet ingår även mark för allmän parkering och yta för återvinningsstation.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Kallhäll, norr om korsningen Smedvägen-Kallhällsleden, och omfattar fastigheten Kallhäll 1:34, den intilliggande allmänna parkeringsplatsen på fastigheten Kallhäll 1:1 samt viss del parkmark. På Kallhäll 1:34 finns det idag en tom byggnad som tidigare har använts för restaurangändamål.

Areal

Planområdets areal uppgår till knappt 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kallhäll 1:34 är i enskild ägo. Lagfaren ägare är byggherren Svenska Vårdbyggen AB. Övrig mark inom planområdet, fastigheten Kallhäll 1:1, ägs av Järfälla kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan, antagen 2014-06-02, ska ha en urban och stadsmässig struktur. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.



Gällande detaljplaner

Följande detaljplan berörs av det aktuella planförslaget.

- S 83 08 31. "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Kallhäll, servicehus m.m., fastigheterna Görväln 4:9 m.fl. i Järfälla kommun". De delar som berörs reglerar handel, parkering och parkmark.

I den del som omfattas av det nya planförslaget ersätts den gällande detaljplanen. I övriga delar fortsätter detaljplanen från 1983 att gälla som tidigare.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2015-06-15, § 89, att ge planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ett vård- och omsorgsboende (äldreboende) inom fastigheten Kallhäll 1:34 och del av fastigheten Kallhäll 1:1. Ett ramavtal mellan kommunen och Svenska Vårdbyggen AB godkändes samtidigt.

Arrendeavtal

För en del av den allmänna parkeringsplatsen som berörs av det nya äldreboendet finns ett arrendeavtal mellan kommunen och brf Gjutarmästaren, fastigheten Kallhäll 7:14, vid Kallhällsleden. Arrendet gäller tolv bilparkeringsplatser för boende i föreningen. Som en konsekvens av den föreslagna exploateringen kommer bilplatserna att behöva flyttas inom området. Arrendeavtalet avses justeras.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i stockholmsregionen. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas. (Se även Hydrologi och vattenmiljö s. 5).

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Marknivån ligger på mellan ca +25,5 m och ca +26,5 m ovan kommunens nollplan.

I planområdets södra del finns ett mindre naturparti med lövträd. Intill den enskilt ägda parkeringen som gränsar till planområdet i nordväst finns ett antal storväxta popplar. Utmed Kallhällsleden finns en öppen gräsyta.

Naturvärden

Det finns inga reglerade naturvärden inom planområdet. Förekomst av skyddade arter i det mindre naturpartiet i södra delen har undersökts av kommunekologen 2016-04-15. Naturpartiet består av en mindre bergklack med gräsdominerat fältskikt med inslag av vitsippor samt med mossor, nagelört och kärleksört på den magrare berghällen. I norra änden av bergklacken står en spärrgrenig ca 100-årig ek. I övrigt finns tre yngre ekar, tre björkar (varav en torr-raka med björkticka), två rönnar, en rosbuske och lite (tiotal) årsgammalt aspssly. Den äldsta eken utgör det huvudsakliga naturvärdet.

**Markföroreningar**

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Radon

I översiktlig markradonundersökning för Järfälla kommun utförd 1997, ingår planområdet inte i högriskområde för radon. I bygglovskedet ska radonundersökning göras och tätheten mot mark noga beaktas vid byggnaden. Normerna för radonhalt i inomhusluft ska klaras.

Fornlämningar

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

Geotekniska förhållanden**Markförhållanden**

Marken inom planområdet består av morän enligt karta över de geologiska förhållandena i kommunen i översiktlig skredriskkartering för Järfälla kommun (WSP 2011-08-31).

Förutsättningar för ras och skred

Enligt PM Översiktlig ras- och skredriskkartering i Järfälla kommun (WSP 2011-08-31) ligger planområdet inom stabilitetszon III, där förutsättningar för initialskred saknas (morän, sand, sten, block eller berg). Rekommendationer för mark inom zon III-områden är att risken för ras i brant terräng beaktas, att risken för erosion längs vattendrag beaktas samt att aktivitet som sprängning, packning, spontning och pålning kan påverka stabiliteten i angränsande stabilitetszoner.

Hydrologi och vattenmiljö**Vattenskyddsområde**

Planområdet avvattnas mot Mälaren-Görväln och ingår i den sekundära skyddszonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Länsstyrelsen har utfärdat skyddsföreskrifter för denna del av Mälaren, som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i regionen. Skyddsföreskrifterna anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 därför miljökvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten, skyddade områden och vattenförekomster. Miljökvalitetsnormer uttrycker den kvalitet, den status, en vattenförekomst ska ha. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god ekologisk och god kemisk status och att statusen inte får försämrats. Om prognosen är att statusen kan komma att försämrats måste åtgärder vidtas för att bibehålla vattenkvaliteten.

Inom planområdet finns inga vattenförekomster, men området avvattnas mot östra Mälaren som är en vattenförekomst. Mälaren-Görvälns statusklassificering är uppdaterad 2016. Den ekologiska statusen för Mälaren-Görväln är god men inte den kemiska ytvattenstatusen. Kvalitetskravet är att såväl god ekologisk som god kemisk status ska uppnås. För kemisk status ges dock undantag för bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar, då dessa ämnen generellt överskrider gränsvärdena för hela Sverige.

Översvämning

I nuläget finns inga kända översvämningsproblem i området. Enligt översvämningsanalys för Smedvägen utförd av DHI i september 2016, finns dock en lågpunkt i området som kan förväntas skapa översvämningar på upp till 0,3 m vid ett 100-årsregn, se bild på s. 13.

Planområdet med närmiljö

Inom planområdet finns en envånings enkel byggnad där det tidigare bedrivits restaurangverksamhet, men som nu står tom. Inom området finns också en allmän parkeringsplats och en återvinningsstation, som båda nås från Smedvägen. Planområdets norra del utgörs av en öppen gräsyta och i planområdets södra del mot Smedvägen finns en mindre parkyta med bänkar, (se bild på s. 1).



Planområdet sett från Smedvägen

Angränsande till planområdet ligger en enskilt ägd sopsugsterminal som nås från Smedvägen. I anslutning till planområdet finns också en privat parkering tillhörande brf Kallhällshus 1. Även den nås från Smedvägen.



Sopsugsanläggningen vid Smedvägen



Den privata parkeringen vid Smedvägen

Angränsande bostadsbebyggelse vid Filarvägen är svängda lamellhus i 3-5 våningar. Här finns också ett tryckeri i en fristående envåningsbyggnad. I höjd med planområdet på andra sidan Kallhällsleden finns bostadsbebyggelse i 8-9 våningar.



Bostadsbebyggelse vid Filarvägen



Tryckeriet vid Smedvägen-Filarvägen



Bostadsbebyggelse vid Kallhällsleden

Rekreation och friluftsliv

Förutom den lilla parkytan vid infarten på Smedvägen finns inget område för rekreation och friluftsliv inom planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Utmed Kallhällsleden, på samma sida som planområdet, finns ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Utmed Smedvägen finns en gångbana längs vägens södra sida samt närmast Kallhällsleden även på dess norra sida.

ANTAGANDEHANDLING
Dnr Kst 2015/400**Kollektivtrafik**

Planområdet har bra kollektivtrafikförsörjning med busshållplats för linje 547 och 560 på Kallhällsleden alldeles intill. Kallhälls pendeltågsstation och bussterminal ligger inom ca 500 meter.

Gator och biltrafik

Planområdet ligger där Smedvägen ansluter till Kallhällsleden. Den allmänna parkeringen och återvinningsstationen inom området samt den befintliga sopsugen angörs från Smedvägen.

Trafiken på Smedvägen uppgår idag till drygt 500 fordon per dygn och på Kallhällsleden till ca 4000 fordon per dygn.

Parkering

På området där äldreboendet planeras finns i dag en allmän parkering med 60 platser på kommunens mark. Av dessa är genom ett arrendeavtal 12 platser avsatta för brf Gjutarmästaren tvärs över gatan och således 48 tillgängliga för allmänheten.

Teknisk försörjning**Vatten och spillvatten**

Ledningar för vatten och spillvatten finns utbyggda i området och det finns kapacitet att ansluta det planerade äldreboendet till ledningsnätet.

Utmed Kallhällsleden i planområdets östra kant har Norrvatten ett ca 8 meter brett ledningsrättsområde för en huvudvattenledning med dimension 1000 mm.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten finns utbyggda i området. Dagvattenhanteringen begränsar sig idag till att ett antal dagvattenbrunnar är påkopplade på dagvattensystemet genom markförlagda ledningar. Enligt kommunens dagvattenriktlinjer ska dagvatten så långt möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Planområdet ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren, för vilken gäller särskilda skyddsföreskrifter.

Sopsug

Angränsande till planområdet ligger en sopsugsanläggning som ägs av Görvälns sopsugs samfällighetsförening. En anslutningsledning (400 mm) som är förlagd inom planområdet behöver läggas om vid en exploatering enligt förslaget.

Elnät

Eon Elnät äger det befintliga ledningsnätet i området. Söder om Smedvägen finns en elnätstation som har kapacitet att försörja det föreslagna äldreboendet. En elservisledning som försörjer den befintliga sopsugsanläggningen korsar planområdet och behöver läggas om vid en exploatering.

Fjärrvärme

Ledningsnät för fjärrvärme finns söder om Smedvägen i nära anslutning till planområdet. Eon Värme är huvudman för fjärrvärmenätet.

**Tele och bredband**

Tele- och bredbandsnät finns utbyggt i området.

Återvinningsstation

På parkeringen inom planområdet finns idag en återvinningsstation med sex behållare för förpackningar av papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas samt tidningar. Förpacknings- och tidningsinsamlingen ansvarar för anläggningen. På området står idag också tre kärl för insamling av kläder och textilier.

Görvålns återvinningscentral ligger ca 9 km från planområdet.

Störningar och risker**Buller**

Planområdet är utsatt för buller från trafiken på Kallhällsleden. En bullerutredning har utförts för den föreslagna bebyggelsen, se rubrik Störningar s. 12.

Farligt gods

Mälarbanan på vilken sker transport av farligt gods ligger på ett avstånd av ca 180 m varför någon riskbedömning inte har utförts.

Ras och skred

Se Geotekniska förhållanden s. 5.

Översvämning

Se Hydrologi och vattenmiljö, rubrik översvämning, s. 6.

Förorenad mark

Inga uppgifter om förorenad mark finns.

3. PLANFÖRSLAG**Ny bebyggelse**

Detaljplanen utgår från ett byggnadsförslag framtaget av Svenska Vårdbyggen. Det föreslagna nya äldreboendet är placerat vid korsningen Smedvägen-Kallhällsleden. Idag finns här en allmän parkeringsplats samt en mindre byggnad som tidigare varit restaurang. Restaurangbyggnaden avses rivas senast i samband med genomförandet av detaljplanen.

Äldreboendet i det redovisade förslaget inrymmer ca 54 bostäder och är tänkt att utformas som en vinkelbyggnad i tre våningar, med en fjärde indragen våning på del av byggnaden. En inhägnad skyddad trädgård för de boende skapas i sydvästläge och på varje våningsplan utförs gemensamma balkonger i samma väderstreck. Äldreboendets gårdsmiljö planeras för en "sinneas trädgård", vilket bl.a. innebär att man väljer blommor som doftar och att det

finns ljud och intryck av vatten och olika markmaterial som stimulerar sinnen. Boendets huvudentré ligger mot Kallhällsleden och får god tillgänglighet från parkeringen och den befintliga busshållplatsen. Äldreboendet kan även nå från Smedvägen via trädgården.



Äldreboendet vid Smedvägen-Kallhällsleden

Byggnadens fasader är tänkta att utformas av puts eller tegel med inslag av trä vid balkonger och entréer. Taket planeras att bli ett relativt flackt sadeltak. Komplementbyggnader samt minst 45 procent av äldreboendets takyta ska utformas som grönt tak, t.ex. sedum eller biotop, som har fler växtarter. Material på övrig del av taket är tänkt att vara falsad plåt. Syftet med de gröna taken är att de ska fördröja dagvatten samt utgöra ett estetiskt inslag. Den föreslagna bebyggelsen bedöms bli ett positivt tillskott på platsen och bidra till en större stadsmässighet i området.



Äldreboendets fasad mot norr



Gårdsfasad mot söder

Angöring och leveranser

Äldreboendet angörs med bil från Smedvägen via en infartsväg norr om byggnaden där det också finns parkering för boendets behov (personal och besökare). Därifrån har man bra tillgänglighet till boendets huvudentré som vetter mot Kallhällsleden. Möjlighet finns också att med personbil parkera vid Smedvägen och nå äldreboendet via den entré som vetter mot trädgården. Transporter och leveranser till och från äldreboendet sker via infartsvägen norr om byggnaden, där ett lastintag är planerat.

Parkering

I detaljplanen föreslås att marken norr om nuvarande parkeringsplats läggs ut som kvartersmark för parkering. Parkeringen ska tillgodose äldreboendets behov med 11 platser (personal och besökare) samt 12 platser för boende i brf Gjutarmästaren på andra sidan Kallhällsleden, för vilka det finns ett arrendeavtal. Utöver dessa 23 platser ryms här ca 16 platser för



allmänt behov. Tillsammans med de föreslagna nya kantstensparkeringarna utmed Smedvägen bedöms att ca 30-35 av dagens 48 allmänna platser kan återskapas. Äldreboendet kommer att få tillgång till sammanlagt 12 platser då en handikapparkeringsplats också anordnas inom bostadskvarteret.

Gång och cykel

Planförslaget innebär att gångvägen utmed Smedvägens norra sida förlängs fram till avstigningszonen vid de nya kantstensparkeringarna. Gångbanan planeras bli 2 meter bred och den smalare avstigningszonen ca 1 meter bred. Inom kvarteret planeras 16 platser för cykelparkering, vilket uppfyller kommunens cykelparkeringsnorm för vårdinstitut.

Gator och trafik

Smedvägen byggs delvis om för att kunna utformas med kantstensparkering, gatutråd och gångbana. Vägens körbana är tänkt att bli 6 meter bred och parkeringsfickorna 2 meter breda. Norr om infarten till parkering anordnas kantstensparkering samt en smalare avstigningszon för passagerare. Gångbanan längs Smedvägens norra sida förlängs så att den knyts ihop med avstigningszonen. Planförslaget bedöms innebära att trafiken på Smedvägen ökar med ca 50-70 fordon/dygn till ca 550-600 fordon/dygn på sträckan mellan Kallhällsleden och infarten till parkeringen.

Kollektivtrafik

Äldreboendet blir väl försörjt med kollektivtrafik. En busshållplats för linje 547 och 560 finns i omedelbar anslutning till planområdet. Pendeltågsstation och bussterminal ligger inom ca 500 m.

Parkyta

Den lilla platsen med bänkar och planteringar som finns vid korsningen Kallhällsleden-Smedvägen kan inte vara kvar som idag men ersätts med en ny i ungefär samma läge.

Störningar

Buller

Det föreslagna äldreboendet planeras för ca 54 små lägenheter med gemensamma balkonger och trädgård vända mot Smedvägen i sydväst. Byggnaden är utsatt för buller från trafiken på Kallhällsleden. Utförd bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot vägen ligger på 55-60 dBA med den vinkelformade byggnad som föreslås. På den tysta sidan, vid gårdsfasaderna mot Smedvägen, beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli högst 50 dBA, utom på den södra gaveln där nivån blir högst 55 dBA. Maximal ljudnivå mot Kallhällsleden beräknas uppgå till 75-80 dBA och mot Smedvägen till under 65 dBA.

Den 1 juni 2015 trädde en ny trafikbullerförordning i kraft som innehåller riktvärden för trafikbuller utomhus (SFS 2015:216). Denna förordning åberopas i planförslaget. Enligt den nya trafikbullerförordningen får ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgå till högst 60 dBA när lägenheten är högst 35 m². På uteplats gäller att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå ska klaras.

De planerade äldreboendena understiger 35 m², vilket innebär att riktvärdena klaras även för de enkelsidiga bostäder som vetter mot Kallhällsleden. Inomhus gäller för bostadsrum

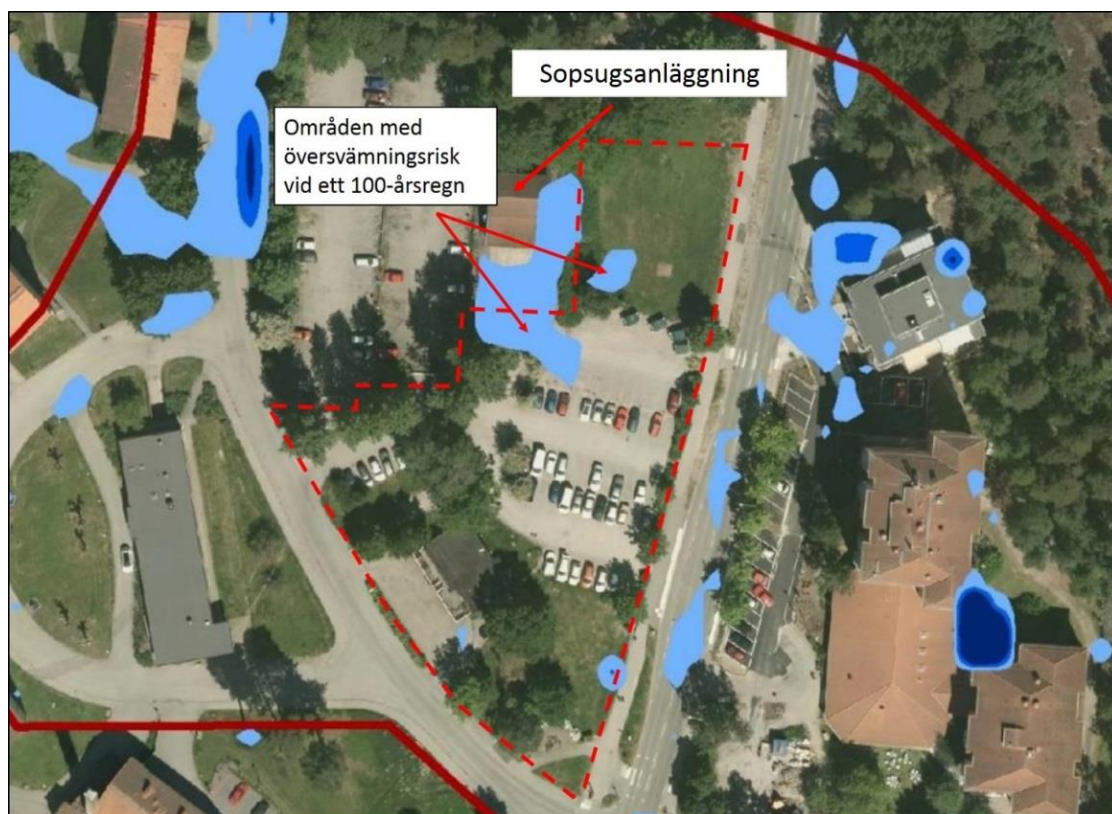
högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon för fasaden mot Kallhällsleden kan gällande riktvärden inomhus klaras. Om lägenheterna görs större än 35 m² måste de utföras så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Risken för lågfrekvent buller från bussar som stannar och startar vid hållplatsen på Kallhällsleden ska beaktas vid projektering av byggnaden.

Risker

Översvämning

Enligt en skyfallskartering innefattande översvämningsrisker utförd av DHI 2016, finns det i området en lågpunkt som kan förväntas skapa översvämningar på upp till 0,3 meter vid ett 100-årsregn. Det begränsade område som kan komma att översvämmas ligger i anslutning till den befintliga sopsugsanläggningen och i planerat läge för återvinningsstationen. Vid extremregn och eventuella översvämningar av befintligt dagvattensystem ska dagvattnet i första hand tas omhand inom planområdet. Höjdsättning bör göras så att dagvatten inte ansamlas i oönskade lågområden.

I praktiken skulle en översvämning vid ett 100-årsregn kunna innebära att tömning av återvinningsstationen och framkomlighet till sopsugsanläggningen försvåras under en viss tid. Enligt skyfallskarteringen är det ingen risk för att till exempel sjuktransporter eller utryckningsfordon till äldreboendet skulle påverkas. Det är dock viktigt att man ser till att dagvattnet leds bort från byggnaden.



Bedömd översvämningsrisk vid ett 100-årsregn enligt DHI:s skyfallskartering 2016. Djupet skulle kunna bli 0,1-0,3 meter. Ungefärlig gräns för planområdet är markerad med röd streckad linje.

*Ras och skred*

Av översiktlig ras- och skredriskkartering för Järfälla kommun (WSP 2011-08-31) framgår att planområdet ligger inom stabilitetszon III där förutsättningar för initialskred saknas, (se även s. 5). Vid val av grundläggning för äldreboendet samt vid arbeten i samband med planens genomförande ska de geotekniska förhållandena på platsen beaktas.

Teknisk försörjning*Vatten och spillvatten*

Det föreslagna äldreboendet kommer att anslutas till det befintliga kommunala vatten- och spillvattennätet i området. I planen finns u-områden utlagda för dessa samt för Norrvattens huvudvattenledning utmed Kallhällsleden. Inför framtida byggnads- och anläggningsarbeten intill eller inom Norrvattens ledningsrättsområde ska kontakt tas med ledningsägaren.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenriktlinjer tas omhand lokalt så nära källan som möjligt, i första hand genom infiltration och i andra hand genom fördröjning och rening på annat sätt. I dagvattenutredning för planområdet, (Geosigma 2017-03-01), redovisas förslag på hur dagvattnet inom området ska hanteras, se Vattenmiljö, dagvatten, s. 15.

Vid genomförandet av kantstensparkering utmed norra delen av Smedvägen berörs ett dagvattendike. Om möjligt bör en likvärdig lösning för dagvattnet skapas även efter utbyggnad.

Energiförsörjning

Byggherren Svenska Vårdbyggen planerar att ansluta äldreboendet till det befintliga fjärrvärmenätet. Eon Värme är i nuläget positiva till detta. Äldreboendet beräknas få en energiförbrukning på ca 70 kWh/m² och år.

Avfallshantering

Angränsande till planområdet finns en privat sopsugsterminal. Sopsugen har kapacitet att ta emot restavfall från äldreboendet och avsikten är att äldreboendet ska anslutas. En överenskommelse mellan Svenska Vårdbyggen och Görvälns sopsugs samfällighetsförening avses upprättas. Den sopsugsledning som idag går genom planområdet behöver läggas om vid ett genomförande av detaljplanen. Ledningen är tänkt att förläggas på kvartersmark öster om äldreboendet, angränsande till Norrvattens ledningsrättsområde för vattenledning. Samordning krävs med Norrvatten.

Utrymme för matavfall och material som ska återvinnas planeras inom byggnaden. Hämtning kan ske vid det planerade lastintaget. Utrymme för fettavskiljare finns. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för bl.a. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

Återvinningsstation

Den befintliga återvinningsstationen med sina 6 behållare för förpackningar och tidningar föreslås få en ny placering inom området men precis som idag med infart från Smedvägen. De tre behållarna för kläder och tyger har inget avtal om markupplåtelse och kommer att tas bort.

El



Befintlig elnätstation belägen söder om Smedvägen har kapacitet att försörja det föreslagna nya äldreboendet. Den servisledning som berör planområdet och som försörjer sopsugsläggningen behöver läggas om vid planens genomförande. Servisledningen föreslås förläggas längs gång- och cykelstråket utmed Kallhällsleden för att i höjd med sopsugen kopplas ihop med befintlig servisledning.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

4. MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för uppförandet av ett äldreboende inom området. En behovsbedömning för detaljplanen har tagits fram av kommunen. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats.

Bedömningen motiveras av att planförslagets fysiska omfattning är mycket begränsad. Planområdet och dess nära omgivning har varken regleringar eller värden som påverkas av förslaget. Planförslaget bedöms leda till en effektivare markanvändning jämfört med idag. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnaden kan följas.

För planområdet relevanta miljöfrågor redovisas nedan.

Naturmiljö

Planen innebär att nuvarande mindre ytor naturmark med yngre lövträd och en större, ca 100-årig, ek tas i anspråk för bebyggelse, trädgård och parkeringsytor. Eken har ett lokalt värde för naturvärden på platsen, men begränsad betydelse ur ett större landskapsperspektiv.

Inom detaljplanen finns möjligheter att tillföra nya naturvärden till området. Äldreboendets gårdsmiljö planeras för en ”sinnenas trädgård”, vilket bl.a. innebär att man väljer blommor som doftar, att det finns ljud och intryck av vatten och olika markmaterial som stimulerar sinnen. En sinnenas trädgård kan även gynna fåglar, fjärilar och andra djur. Genom ett medvetet val av gatuträd och träd i trädgården kan naturvärden också tillföras. Lind, rönn, hägg, körsbär, prydnadsäpplen och sälg är exempel på tänkbara sorter.

Då delar av byggnadens tak uppförs som grönt tak, finns goda möjligheter att ytterligare tillföra naturvärden till platsen, främst om taket uppförs som ett något tjockare så kallat biotak med fler växtarter än bara fetknoppar (sedum). Ett grönt tak bidrar förutom med naturvärden även till förbättrad dagvattenhantering och ett förbättrat lokalklimat med mindre risk för värmeöar, vilket är en viktig aspekt för äldre människor eller människor med vårdbehov.

Vattenmiljö

Dagvatten

Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten ska följas. Lokalt omhändertagande genom t.ex. infiltration och fördröjning eftersträvas och föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas

omhand vid källan. Hänsyn ska tas till gällande miljö kvalitetsnormer och vattenskyddsområdet för Östra Mälaren för vilket gäller särskilda skyddsbestämmelser.

En dagvattenutredning för området har tagits fram, (Geosigma 2017-03-01). Utredningen redovisar generella rekommendationer för hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet uppdelat på "Kvartersmark för bostäder" respektive "Kommunägd mark", med vilken avses den mark som i detaljplanen redovisas som Gata och P, parkering.

Dagvattenhantering inom "Kvartersmark för bostäder"

Den i detaljplanen föreslagna exploateringen inom kvartersmark för bostäder medför minskade dimensionerande flöden med cirka 11 procent, men det är ändå önskvärt att flödet reduceras i så stor utsträckning som möjligt. Inom kvarteret är det reningsgraden som styr dimensioneringen av dagvattenlösningen, det vill säga förmågan att reducera samtliga kemiska parametrar under gällande riktvärden för dagvatten, så att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering inom kvarteret föreslås fördröjning och rening med regnbäddar. För att uppnå oförändrad belastning vid ett 10-årsflöde på befintligt dagvattensystem och recipient, krävs en tillgänglig total utjämningsvolym på 38 m^3 , vilket motsvarar en anläggningsyta på 59 m^2 . Regnbädden fördröjer och renar merparten av områdets dagvatten och möjlighet ges för dagvattnet att infiltrera till grundvattnet genom att ett genomsläppligt material runt regnbädden används.



Bild från dagvattenutredning (Geosigma 2017-03-01)

Streckade ytor visar alternativa förslag på placering av regnbäddar inom kvarteret för äldreboendet. För att hantera dagvattnet lokalt krävs en volym om minst 38 m^3 . Blå pilar visar dagvattnets riktningar.

Två alternativa placeringar av regnbäddar redovisas inom kvartersmarken, se bild ovan. De två föreslagna ytorna motsvarar vardera den totala utjämningsvolym (38 m^3) och anläggningsyta (59 m^2), som krävs för erforderlig rening och fördröjning. Endast ett av

ANTAGANDEHANDLING
Dnr Kst 2015/400

placeringsalternativen behövs således för att lösa kvartersmarkens dagvattenhantering. Regnbädden förses med bräddavlopp till det kommunala dagvattensystemet. För att uppnå den reningsgrad som föreslås behöver också minst 45 % av takytan på äldreboendet utgöras av gröna tak. På de övriga gröna ytorna inom kvartersmarken tillåts naturlig infiltration av tillkommande dagvatten.

I detaljplanen finns en bestämmelse som anger att det inom bostadskvarteret ska anläggas en utjämningsvolym om minst 38 m³ för att klara erforderlig fördröjning och rening av dagvattnet. En planbestämmelse anger också att minst 45 procent av takytan ska utgöras av grönt tak, t.ex. sedum eller biotoptak.

Dagvattenhantering inom "Kommunägd mark" (Gata och P, parkering)

Den i detaljplanen föreslagna användningen av den kommunägda mark som i detaljplanen redovisas som Gata respektive P, (parkering) kommer att medföra ökade dimensionerande flöden med cirka 67 procent. För att skapa en fungerande dagvattenhantering inom denna mark föreslås fördröjning och rening med regnbäddar. För att uppnå oförändrad belastning vid ett 10-årsflöde på befintligt dagvattensystem och recipient, krävs en tillgänglig total utjämningsvolym på 60 m³, vilket motsvarar en anläggningsyta på 55 m².

Regnbäddarna kan med fördel lokaliseras enligt bild nedan. De föreslagna ytorna motsvarar en tillgänglig total utjämningsvolym på 60 m³ och en anläggningsyta på 55 m², (vid 1,1 meters djup) vilket krävs för att uppnå tillräcklig rening.



Bild från dagvattenutredning (Geosigma 2017-03-01)

Streckade ytor visar förslag på placering av regnbäddar inom den kommunägda marken för gata och parkering. För att hantera dagvattnet lokalt krävs en total utjämningsvolym om minst 60 m³. Blå pilar visar dagvattnets riktningar.



ANTAGANDEHANDLING

Dnr Kst 2015/400

Dagvatten från parkeringsytan föreslås ledas till regnbäddar i den västra delen av området, där befintliga ledningsstråk dock ska beaktas. Dagvattnet ges möjlighet att infiltrera till grundvattnet genom att använda ett genomsläppligt material runt regnbädden. Avrinningen från parkeringsytan är beräknad med hög avrinningskoefficient (0,8) och förslagsvis kan en något mer permeabel beläggning som tillåter naturlig infiltration användas, vilket även främjar reningen.

Antalet planerade parkeringsplatser understiger 40, det vill säga det antal där det enligt kommunens dagvattenriktlinjer krävs oljeavskiljning, men det bör ändå, med hänsyn bl.a. till vattenskyddsområdet för östra Mälaren, säkerställas att sediment- och oljeavskiljningen inom parkeringsytan är tillfredställande.

Inom området för gata föreslås att en regnbädd placeras på den västra sidan vid den nya placeringen för återvinningsstationen. På den östra sidan utnyttjas samma regnbädd som för parkeringsytan. Förslaget kräver en höjdsättning som leder dagvattnet väster- respektive österut. Regnbädden förses med bräddavlopp till det kommunala dagvattensystemet.

Det dagvatten som i dagsläget avvattnas mot Smedvägen får fortsatt bibehålla den flödesriktningen. Kantsten bör undvikas då det förhindrar dagvatten från att tillrinna områden där dagvatten ges möjlighet att naturligt infiltrera marken. Kantsten ska endast användas för att förhindra dagvatten från att tillrinna lågpunkter där det finns en eventuell risk för översvämning.

På grund av storleken och infiltrationsförutsättningarna för den nya parkmarken vid korsningen Smedvägen/Kallhällsleden bedöms det att ingen särskild dagvattenhantering behövs för detta område. Vid ett extremregn kan eventuellt dagvattenöverskott från parkmarken ledas söderut mot Smedvägen eller Kallhällsleden.

I detaljplanen säkerställs genom planbestämmelser att anordningar för fördröjning och rening av dagvatten utförs inom mark för Gata respektive P (parkering).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 därför miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten, skyddade områden och vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. Inom planområdet finns inga vattenförekomster, men området avvattnas mot vattenförekomsten Mälaren-Görvåln. Enligt statusuppdatering från 2016 uppnår Mälaren-Görvåln god ekologisk status idag men inte god kemisk ytvattenstatus. För kemisk status ges dock undantag för bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar, då dessa ämnen generellt överskrider gränsvärdena för hela Sverige.

I utförd dagvattenutredning har dagvattnets föroreningsbelastning inom planområdet idag beräknats utifrån schablonvärden för olika typer av markanvändning och indikationer finns på att dagvattnet i nuläget kan vara förorenat. Planförslaget innebär varken miljöfarlig verksamhet eller någon annan verksamhet som hanterar giftiga eller farliga ämnen och efter det att dagvattenutredningens förslag till rening av dagvattnet i regnbäddar har genomförts beräknas föroreningsbelastningen minska. Vid planerad exploatering och föreslagna dagvattenlösningar där dagvattnet omhändertas och renas lokalt bedöms föroreningsmängderna inte



ANTAGANDEHANDLING

Dnr Kst 2015/400

påverka recipienten Mälaren-Görvålns statusklassning negativt, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Vattenskyddsområde

Östra Mälarens vattenskyddsområde bedöms inte påverkas negativt av planförslaget eftersom reningsåtgärder av dagvatten i form av t.ex. regnbäddar ska utföras i samband med planens genomförande. Se miljökvalitetsnormer för vatten ovan.

Buller

Se Störningar, buller, s. 12.

Risker

Se Risker, översvämning s. 13.

5. GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor***Ansvarsfördelning*

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplanen och ansvarar för avtal där kommunen är en part. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för granskning av bygglov samt anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ. Byggherren ansvarar för genomförandet av bebyggelse på kvartersmark för äldreboendet samt för att initiativ tas till en överenskommelse för anslutning till sopsugsanläggning. Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (gata och park) samt kvartersmark för parkering.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planens genomförande avseende ekonomiska åtaganden, ansvarsfördelning, marköverlåtelse, tekniska frågor, utbyggnad och nödvändiga anpassningar inom och utanför planområdet, dagvattenhantering, övriga miljö- och gestaltungsfrågor m.m. avses regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan Järfälla kommun och exploatören Svenska Vårdbyggen AB. Ett av exploatören godkänt marköverlåtelseavtal ska finnas innan detaljplanen behandlas av kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande.

Det arrendeavtal som finns mellan Järfälla kommun och bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren angående boendeparkering avses justeras eftersom de tolv platserna får en något förändrad placering som en konsekvens av exploateringen. Kommunen tar initiativ till ett justerat avtal och kontaktar bostadsrättsföreningen när det blir aktuellt.

Ett arrendeavtal angående parkering för äldreboendets behov avses upprättas mellan Järfälla kommun och Svenska Vårdbyggen AB.

Det planerade äldreboendet är tänkt att anslutas till den sopsugsanläggning som gränsar till planområdet. Villkor för anslutningen avses regleras i en överenskommelse mellan Görvålns



sopsugs samfällighetsförening och Svenska Vårdbyggen AB, se även Gemensamhetsanläggningar m.m. nedan.

För arbeten inom Norrvattens ledningsrättsområde krävs ett avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att överensstämma med detaljplanens nya gränser för bostäder, parkering m.m. behöver befintliga fastigheter ombildas. Delar av fastigheten Kallhäll 1:1 avses regleras in i fastigheten Kallhäll 1:34.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Den befintliga sopsugsanläggningen Kallhäll ga:2, som gränsar till planområdet och som förvaltas av Görvålns sopsugs samfällighetsförening, har anslutningsledningar på fastigheten Kallhäll 1:1 som måste flyttas i och med uppförandet av äldreboendet. Kallhäll ga:2 måste därför omprövas i en lantmäteriförrättning. Äldreboendet, fastigheten Kallhäll 1:34, är tänkt att ingå som delägare i sopsugsanläggningen. Avsikten är att fastigheten ansluts genom en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen som ska godkännas av Lantmäteriet. Alternativt ansluts fastigheten genom omprövning av gemensamhetsanläggningen. I båda fallen kan ersättning bli aktuell.

Ledningsrätt

Planområdet berörs av Norrvattens huvudvattenledning som är förlagd parallellt med Kallhällsleden. Norrvatten har ledningsrätt för ledningen. Vid framtida byggnads- och anläggningsarbeten intill och inom området ska kontakt tas med Norrvatten. För huvudvattenledningen samt för andra allmänna spill-, vatten- och dagvattenledningar inom kvartersmark läggs u-områden ut i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelningen mellan byggherren och kommunen för genomförandet av detaljplanen regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Förutom kostnaderna för byggnad och anläggningar inom bostadskvarteret svarar byggherren även för de övriga kostnader som blir en konsekvens av exploateringen, t.ex. projektering och iordningställande av allmän gata, parkering, kantstensparkering, park, dagvattenanläggningar m.m. samt arbeten avseende omläggning av befintliga ledningar, rivningsarbeten, borttagande och nyplantering av träd och annan vegetation m.m.

Kommunala kostnader för framtida drift och underhåll uppskattas vara ungefär desamma som idag.

Fördelning av lantmäteriförrättningskostnader och ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmäteriförrättning avses att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Tekniska frågor

Inför genomförandet av detaljplanen behöver projektering, som inbegriper utformning, dagvattenlösningar, höjdsättning med beaktande av risker för översvämning m.m., ske av kvar-



tersmark för parkering samt av gator och park. Samordning krävs med projekteringen för bostadskvarteret.

Inför planerade byggnads- och anläggningsarbeten intill och inom ledningsrättsområdet för Norrvattens huvudvattenledning ska kontakt tas med Norrvatten.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen avses genomföras med standardförfarande enligt de ändringar i planprocessen som infördes i plan- och bygglagen 1 januari 2015. Preliminär tidplan redovisas nedan.

Plansamråd: juli-augusti 2016

Granskning: 4:e kvartalet 2016

Antagande: 2:a kvartalet 2017

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har tagits fram i samverkan med:

Git Lennaárd	Mark och exploatering, avtal
Niklas Nordström	Väg och trafik
Lars Nordin	Vatten och avlopp
Michael Jangenfalk	Avfallsfrågor
Patrick Galera Lindholm/Ulrika Hamrén	Miljöfrågor
Jenny Wilhelmsson	Socialförvaltningen
Nils-Göran Käll	Bygglöv

Övriga medverkande

Liz Wirdenius, Svenska Vårdbyggen, samt dennes arkitektkonsulter Sara Revström och Alexander March, ÅWL Arkitekter.

Malin Danielsson
Planchef

Barbro Malmlof
Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen
Planenheten
Barbro Malmlof, planarkitekt
Tel: 08-580 287 96
E-post: barbro.malmlof@jarfalla.se

Postadress: 177 80 Järfälla
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se

