

B E S K R I V N I N G

tillhörande detaljplan för del av
KALLHÄLLS NORRA INDUSTRIOMRÅDE, omfattande
fastigheten Kallhäll 9:18 m fl i Järfälla
kommun, Stockholms län.

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser (karta 1)
Illustration (karta 2)
Genomförandebeskrivning (karta 3)
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra kontors- och hotellverksamhet inom
Kallhäll 9:18 m fl fastigheter samt öka tillåten högsta byggnadshöjd.

I planen skall även innefattas byggnadsnämndens dispens 1987-06-04 §
182, angående byggnadskvarterens utvidgning på parkmark jämte Skarp-
rättarvägens förlängning till Rotebroleden.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Kallhälls norra industriområde. Det be-
gränsas av E 18, Rotebroleden med sin uppfartsramp till E 18, Skarp-
rättarvägen samt ett gång- och cykelstråk mellan bostadsbebyggelsen i
väster och Järvafältet. Planområdet upptar ca 7,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Platzer Bygg AB, Järfälla kommun samt två privata
fastighetsägare.

Gällande planer

För området gäller stadsplan för industriområde Galgbacken, fast-
ställd 1981-02-13 samt stadsplan för Trappeberg fastställd 1982-07-
20. Stadsplanen för Galgbackens industriområde medgav uppförande av
industribyggnader till 12 meters höjd och med exploateringsgrad $e=1,0$.
Galgbackens industriområde har numera ändrat namn till Kallhälls
norra industriområde (KF-beslut 1985-06-10).

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beviljade 1987-06-04 § 182, dispens från gällande
stadsplan avseende byggnadskvarterens utvidgning på parkmark och en
förlängning av Skarprättarvägen.

Ett avtal har upprättats med Vägverket om anläggande av en rastplats för trafikanter vid Stäket trafikplats.

PLANENS INNEHÅLL

Natur

Mark och vegetation

Den östra delen av planområdet utgörs av ett tunt jordlager ovan berg med ganska kraftig lutning åt väster. I den västra delen som utgör områdets lågpunkt består marken av lera.

Området är bevuxet med en blandad skogsvegetation. I samband med exploateringen bör tillses att större träd bevaras och inordnas i utemiljön.

Viktiga träd markeras med särskild planbestämmelse. Dessa träd skall skyddas under byggnadstiden efter direktiv från tekniska kontoret, Järfälla kommun. Finplanering av mark skall ske i samråd med tekniska kontoret.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Kjessler & Mannerstråle, daterad 1970-06-10. Av denna jämte utförda kompletteringar i samband med förprojekteringen framgår att marklagren i väster består av 1-2 meter torrskorpa ovan ett lager med lös lera. Denna underlagras av ett friktionslager ovan berg. Djup till fast botten uppgår till 7-10 meter. Alla byggnader i västra delen erfordrar pålning.

I öster består marken huvudsakligen av ett tunnare friktionslager ovan berg.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Kallhäll och Stäkets trafikplats kan ses som en form av "entré" till kommunen från norr. Därför ställs höga krav på arkitektonisk gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Områdena utefter E 18 är intressanta och attraktiva ur annonseringssynpunkt och för företag med behov av goda vägförbindelser.

Den hittillsvarande industrianvändningen föreslås ändrad så att även bilservice- och trafikorienterade verksamheter medges i kvarterets västra del. Kvarteret utvidgas mot Rotebroleden och kommer bl a innehålla en bensinstation med verkstad och biltvätt, vägrestaurang och i begränsad omfattning lokaler för handel. I anslutning till kvarteret finns också en rastplats för trafikanter.

I resterande del av kvarteret medges förutom industriändamål även kontors- och hotellverksamheter. Här uppförs bl a ett hotell med ca 150 rum, restaurang samt konferens- och utställningslokaler.

Läget invid E 18 tål mycket väl ett varierat byggande i höjd. Samtidigt skall "entrén" till kommunen anslås på ett markerat sätt. Således föreslås att kvarterets centrala delar får en tillåten högsta byggnadshöjd av 30,0 m. På en del av detta område införs också bestämmelse som reglerar lägsta tillåtna byggnadshöjd till 25,0 m. Bestämmelsegränsen är flexibel. Mindre avvikelse från placeringen får medges. Väster och öster därom tillåts en högsta byggnadshöjd av 12,0 respektive 20,0 meter. Den totala exploateringen blir $e = 1,0 - 1,5$.

Med hänsyn till trafiksäkerheten får budskapsväxlande skyltar mot E 18 inte förekomma.

Kvarteret söder om Skarprättarvägen utvidgas något i den nordvästra delen då tidigare föreslagen vändplan utgått. Gällande planbestämmelser bibehålls.

Samtliga byggnader inom kvarteren skall utformas med hänsyn till förekommande buller från omgivande trafikleder. Tilluftsdon till ventilationsanläggningar placeras på sådant sätt att bästa möjliga kvalitet erhålls på tilluften med hänsyn till vägtrafiken. Uteplatser skyddas mot buller.

Byggnader och mark kommer att anpassas för personer med nedsatt rörelse-förmåga.

Skyddsrum

Skyddsrum saknas för den planerade bebyggelse. För närvarande krävs inte skyddsrum i detta område. Kravet kan komma att omprövas i framtida försvarsbeslut.

Trafik

Planområdet är beläget i anslutning till Stäkets trafikplats (E 18 - Rotebroleden). Trafikmängderna uppgick 1987 i anslutning till planområdet till:

E 18:	18 000 fordon/vardagsdygn
Rotebroleden:	6 000 fordon/vardagsdygn
Enköpingsvägen:	4 500 fordon/vardagsdygn

Skarprättarvägen är numera förlängd till Rotebroleden. Planområdet kommer därför att angöras direkt från Rotebroleden via Skarprättarvägen. Utfartsförbud reglerar in- och utfarternas läge närmast Rotebroleden.

Behovet av parkeringsplatser tillgodoses inom kvarteret. Som riktvärde vid bedömningar i samband med bygglovprövning kan följande erfarenhetsvärden användas:

Kontor	17 platser/1000 m ² BTA (bruttoarea)
Industri/lager	9 platser/1000 m ² BTA (bruttoarea)
Handel	30 platser/1000 m ² BTA (bruttoarea)
Hotell	25 platser/1000 m ² BTA (bruttoarea) (externa lägen)
Restaurang	40 platser/1000 m ² BTA (bruttoarea) (externa lägen)

Det exakta behovet av parkering får dock bedömas från fall till fall vid bygglovprövningen liksom graden av samnyttjande av parkeringsplatser.

Den maximalt medgivna bygggrätten ger erfarenhetsmässigt tillräckliga utrymmen för parkering, trafikytor och yttre miljö.

Teknisk försörjning

Området är försörjt beträffande El, VA och fjärrvärme i befintligt gatusystem.

Genom området löper en avloppstunnel till Käppala. Bestämmelse angående lägsta schaktningsnivå, + 8,5 meter, anges.

Område för transformtorstation invid Skarprättarvägen anpassas till befintlig station.

Skyddsområde för luftledning i kvarterets norra gräns har markerats.

Planeringstal

Byggnadskvarteret norr om Skarprättarvägen omfattar ca 50 000 m². Exploateringsstalet 1,0 - 1,5 innebär en sammanlagd bygggrätt av 58 000 m² BTA.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10 år. Genomförandefrågorna beskrivs på karta 3.

Beräknad byggstart för de olika projekten anges nedan:
 Bensinstation, rastplats, vägre Restaurang m m - vintern 89-90
 Hotell - hösten 90
 Byggvaruhus, industri- och kontorslokaler - våren 91

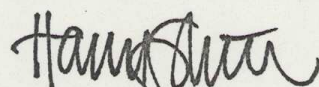
MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsarkitektkontoret i Järfälla genom konsultmedverkan av Lund och Valentin arkitekter ab i Stockholm.

Järfälla och Stockholm den 25 oktober 1989.

Stadsarkitektkontoret

Lund och Valentin arkitekter ab



Harry Wahlström
Planchef

Lars Wahlström
projektansvarig

Leif Carlsson
handläggare

Tillägg

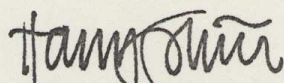
Efter utställningstiden har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:

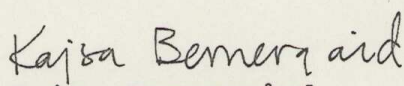
1. Plankartan har reviderats. Bestämmelse som reglerar lägsta (25 m) respektive högsta (30 m) tillåtna byggnadshöjd har införts. Bestämmelsegränsen är flexibel avvikelse från placeringen får medges.
2. Beskrivningen har reviderats under rubriken "Bebyggelseområden".
Texten "hotell i 8-10 våningar har utgått".
Efter texten "Läget invid E 18 tål mycket väl ett varierat byggande i höjd" har ett tillägg gjorts lydande "samtidigt skall "entrén" till kommunen anslås på ett markerat sätt".
Texten "således föreslås hotell- och konferensbyggnaderna"... har ersatts med "Således föreslås att kvarterets centrala delar får en tillåten högsta byggnadshöjd av 30,0 meter".
Ett tillägg har gjorts lydande "På en del av detta område införs också bestämmelse som reglerar lägsta tillåtna byggnadshöjd till 25,0 m".
Texten "Den totala exploateringen föreslås"... har ersatts med "Den totala exploateringen blir $e=1 - 1,5$ ".
3. Beskrivningen har reviderats med anledning av att planområdet är omgärdat av vägar. Texten "Ventilationsanläggningarna utformas så att tilluftsdon placeras från vägtrafiken" har ersatts med "Tilluftsdon till ventilationsanläggningar placeras på sådant sätt att bästa möjliga kvalitet erhålls på tilluften med hänsyn till vägtrafiken".
4. Karta 2, Illustration med kort beskrivning, har reviderats under rubriken "Bebyggelse, stycket "Byggnadshöjden sätts till 30 meter för hotelldelen samt 20 meter för kontors- och industriområdet i öster".

Den totalt medgivna exploateringen är $e=1,0$ förutom för hotell-delen där $e=1,5$ tillåts har ersatts med texten, "Byggnadshöjden sätts till 30 meter inom kvarterets centrala delar. Den totalt medgivna exploateringen är $e=1,0-1,5$."

5. Beskrivningen har reviderats angående tidplan för beräknad byggstart. Beräknad byggstart för bensinstation, rastplats, vägrestaurang har ändrats från hösten 1989 till hösten 1990. Beräknad byggstart för byggvaruhus, industri- och kontorslokaler har ändrats från hösten 1990 till våren 1991.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 27 september 1990.


Harry Edström
Planchef


Kajsa Bernergård
Planarkitekt

LAGA KRAFT	
Datum	1990-12-28
Sign	