



Dnr P 9/ 01 J
GODKÄNNANDE

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Bauhaus

Fastigheten Jakobsberg 18:23 och del av fastigheten Jakobsberg 18:1 i Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt varuhus och tillhörande parkering på mark som ej tidigare planlagts.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Enköpingsvägen i Jakobsberg med en areal av ca 43000 kvm. Området som föreslås tillföras fastigheten Jakobsberg 18:23 består av ca 19400 kvm, naturmark och är beläget i direkt anslutning till och norr om fastigheten Jakobsberg 18:23.

Planområdet angränsar i väster till E 18. Öster om planområdet finns Säbygård.

Markägoförhållanden

Fastigheten Jakobsberg 18:23 ägs av Bauhaus, den utvidgade delen är ej tidigare planlagd och ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARESTÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 2001-10-01 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Jakobsberg 18:1 i Järfälla kommun för att

möjliggöra en utökning av verksamheten samt förbättra parkeringssituationen för Bauhaus.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2001-12-13 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bauhaus, del av fastigheten Jakobsberg 18:1.

Kommunfullmäktige har 1991-05-27 § 107 beslutat att undanta området mellan E 18 och Enköpingsvägen norr om Folkungavägens förlängning från planläggning av del av norra Flottiljområdet (IKEA-tomten) med motivering att kommunen, Vägverket samt länsstyrelsen skulle föra diskussioner om framtida utformning av Jakobsbergs trafikplats för att hitta en lösning som kan tillgodose både kommunen och statens intressen.

Detaljplan för området vid Jakobsbergs trafikplats mellan E 18 och Enköpingsvägen, i anslutning till Folkungavägen antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. Reservat för en eventuell ombyggnad av den östra rampen planerades.

2002-04-16 meddelade Vägverket i skrivelse (beteckning SA 30 B 2002:1151) att det inte finns planer på om- eller nybyggnad av några slags ramper i eller kring Jakobsbergs trafikplats.

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under tiden 9 juli till 9 september. Synpunkter som har inkommit har bemöts i samrådsredogörelsen daterad 2002-10-16.

Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 6 december 2002 till 10 januari 2003. Synpunkter som har inkommit har bemöts i skrivelsen daterad 2003-01-10.

Översikts plan 2001

Planområdet är i gällande översiktsplan angivet som verksamhetsområde, ingående i Barkarby handelsplats.

Gällande plan

Gällande stadsplan är fastställd 1995-11-20 och anger att området får användas endast för Handel och kontor, den utökade delen är ej planlagd.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Följande punkter har av Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömts aktuella att belysa ur miljösynpunkt.

- luftföroreningar
- buller och vibrationer
- trafik
- geologiska förhållanden
- radon

Dessa områden behandlas i texten nedan under respektive rubrik och utgör därmed erforderlig miljökonsekvensbeskrivning.

NATUR

Mark och vegetation

Området ligger norr om "Bauhaus" och är beläget mellan E 18 och Enköpingsvägen och är ett öppet, plant gärde som avgränsas naturligt i nordväst av ett trädbevuxet höjdparti mot E 18.

Geotekniska förhållanden

En utredning gjort av K-konsult, 1990 visar att området är ett lågområde som till största delen består av kohesionära avlagringar med en mäktighet på 2.5-6.0 meter på morän. Inom området påträffas organiskt material, torv, dy och gytta närmast markytan med en mäktighet om som mest 0.8 meter. Torrskorpan saknas eller är svagt utbildad. Delar av området har dålig bärighet och en detaljerad undersökning av grundförutsättningarna erfordras vid projektering av tillbyggnaden.

Grundvatten

Enligt kommunens mätningar i området under 1990-91 har grundvattenytan varierat mellan +20.5 och +21.2 meter.

Radon

En särskild undersökning erfordras för området. Vid projektering och bygglov skall resultaten bedöms och utvärderas för val av grundläggningsprincip, ventilation mm.

Fornlämningar, kulturmiljön

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Närheten till Säby gård medför att särskild hänsyn måste tas vad gäller tillbyggnadens utformning, och områdets gestaltning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Omfattning, typ av verksamhet

Fastigheten Jakobsberg 18:23 utökas till ca 43 000 kvm kvartersmark för handel. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9.0 meter, bestämmelsen gäller även skyltar.

Utformning

Närheten till Säby gård och före detta Flottiljområdet medför stora krav på tillbyggnadens utformning. Tillbyggnaden får inte störa utblicken mot Säby gård och naturreservatet för trafikanter på E 18. Tillbyggnaden skall utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kring Säby gård. En harmonisk helhet eftersträvs inom byggnadskvarteret. Luftintag, fläktrum etc. skall i ett tidigt skede inordnas i arkitekturen för att en stram takutformning skall åstadkommas. Vid projektering ska hänsyn tas till transporter av farligt gods. Ventilationssystemet ska utformas så att de kan tillslutas om en allvarligare gasolycka inträffar. Tillslutning av ventilationen ska kunna styras av dels Bauhaus egna personal, dels räddningstjänstens personal när de anländer till skadeplats vid eventuell olycka. Detta medför att vid olycka som medför utsläpp av giftig/hälsovådiga gaser eller liknande brandgaser kan ventilationssystemet tillslutas och man kan således begränsa mängden giftig/hälsovådiga gas att tränga in i byggnaden.

Tillgänglighet

Bebyggelsen skall uppfylla kravet på god tillgänglighet för rullstolbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Även markplaneringen skall utföras så, att största möjliga tillgänglighet för dessa grupper uppnås.

Utemiljö

Planområdet består av till största delen kvartersmark. Planerade verksamheten medför ett stort behov av parkeringsplatser, dessa ytor ska utformas så att planteringar och grönytor delar upp asfaltytorna i mindre enheter. Minst 1 träd / 8 parkeringsplatser av samma trädart som är planterade på befintlig parkeringsplats, ska finnas jämnt fördelade inom parkeringsytan, som indelas i fält av skärmande planteringar. Plantering längs Enköpingsvägen kompletteras. Ett särskilt gestaltungsprogram för området ska tas fram som omfattar bebyggelse, utemiljön samt ljus och reklamanordningar.

Parkering

Parkeringsplatser skall finnas, 40-60 platser/1000 kvm (BTA).

Ljus- och reklamanordningar

Ljus- och reklamanordningar skall utformas med hänsyn till närliggande kulturhistorisk bebyggelse samt närheten till E 18.

Skyddsrum

För området gäller ej krav på skyddsrum.

STÖRNINGAR**Buller**

Planområdet är utsatt för buller från E 18 och Enköpingsvägen. Bebyggelsen skall klara Statens Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid arbetsplatser, 65 dBA utomhus och 40 dBA inomhus.

Avgaser

Byggnadens ventilationssystem skall placeras och utföras med hänsyn till omgivande luftföroreningar.

TRAFIK**Befintligt vägsystem**

Området är beläget intill Enköpingsvägen, norr om Folkungavägens förlängning och nås via Enköpingsvägen.

Trafikalstring

Trafikalstringen beräknas på ett tillbyggnadsalternativ med enbart handel om ca 5800 kvm byggrätt och ca 267 parkeringsplatser. Omsättningen av parkeringsplatserna bedöms bli som mest 2,5-3 gånger/dygn. Detta ger ett tillskott av ca 1600 fordon/dygn på omgivande vägar. Befintlig vägsystem har kapacitet att klara detta tillskott.

Farligt gods

E 18 utgör en primär transportled för farligt gods, vilket innebär att alla olika klasser av farligt gods får transporteras på vägen. Enköpingsvägen idag är en sekundär

transportväg för farligt gods. Vid utformning av tillbyggnad ska hänsyn tas till dessa transporter.

I en riskanalys framtagen av Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB föreslås åtgärder i byggskedet. (se bebyggelseområden/utformning)

Tillbyggnaden kommer liksom den befintliga delen att utföras med heltäckande automatisk vattensprinkleranläggning. En brand i byggnaden kan kontrolleras i ett tidigt skede och konsekvenserna av brand bedöms begränsas till i huvudsak byggnaden utan betydande påverkan på omgivningen. En olycka med farligt gods på E 18 bedöms inte ge mer allvarliga konsekvenser vad det gäller utrymning av Bauhaus jämfört med en brand i själva byggnaden. Om de utrymningsvägar som vetter mot E 18 blockeras av en olycka med farligt gods på E 18 kommer det att finnas alternativa utrymningsvägar i andra delar av byggnaden som kan nyttjas.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafikanter hänvisas till redan utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Enköpingsvägen trafikeras idag av buss med anslutning till Jakobsberg och Barkarby station.

TEKNISKFÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp

Fastigheten är idag ansluten till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna tomten så långt det är möjligt, alternativt fördröjas. Dagvatten från p-däck, större parkeringsytor (>120 bpl) och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Avfall

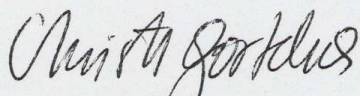
Ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren.

Värme, el och tele

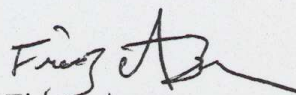
El, tele, värme finns utbyggt i området. Den befintliga byggnaden är ansluten till fjärrvärme och även den tillbyggda delen kommer att bli ansluten till fjärrvärme.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Firboz Azam
Planarkitekt



Dnr P 9/ 01 J
GODKÄNNANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Bauhaus

Fastigheten Jakobsberg 18:23 och del av fastigheten Jakobsberg 18:1 i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd	tredje kvartalet 2002
Utställning	fjärde kvartalet 2002
Godkännande	första kvartalet 2003
Antagande	andra kvartalet 2003
Laga kraft	andra kvartalet 2003

Under förutsättning att planen vinner laga kraft kan utbyggnaden av gator, vattenledningar mm. påbörjas under andra halvåret 2003.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Området exploateras i privat regi.

Avtal

Innan planen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Bauhaus. Exploateringsavtalet ska reglera kostnaderna för marköverlåtelse, fastighetsbildning, exploateringsåtgärder mm.

Plankostnadsavtal ska upprättas mellan Bauhaus och miljö- och stadsbyggnadskontoret för kostnader i samband med planarbetet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet som består av två fastigheter, Jakobsberg 18:23 och del av Jakobsberg 18:1, innehåller enligt illustration tillbyggnad av befintligt varuhus samt

parkeringsplatser på del av Jakobsberg 18:1. Denna del ska regleras över till Jakobsberg 18:23.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning ska göras av exploatören och lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Kostnaden för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Bauhaus och miljö- och stadsbyggnadskontoret. Kostnader i samband med marköverlåtelse, fastighetsbildning och exploatering regleras i exploateringsavtal. Kostnadsberäkning för utbyggnad av va-ledningar har inte utförts. Avgifter för anslutning till kommunalt va och el bekostas av exploatören.

Befintliga seviskablar går idag in i byggnadens norra hörn. Om de måste ändras/flyttas vid tillbyggnaden, ska detta bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Före exploateringen av tomten ska en mer detaljerad markundersökning av radon och en undersökning av grundförutsättningar utföras genom exploatören försorg.

Gatunät

Enköpingsvägen utgör tillfartsvägen till planområdet. Anslutning utformas i samråd med väg och trafikavdelning.

Ledningsnät

Utrymme ska upplåtas för teleledningar och högspänningsledningar inom kvartersmark.

Den befintliga byggnaden är ansluten till fjärrvärme och även den tillbyggda delen kommer att bli ansluten till fjärrvärme.

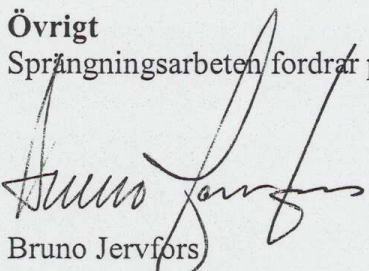
Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt inom tomtmark, alternativt fördröjas. Dagvatten från p-däck, större parkeringsytor (>120 bpl) och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljare.

Störningar

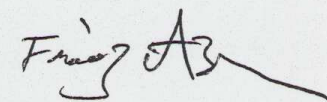
Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller inte överskridas.

Övrigt

Sprängningsarbeten fordrar polistillstånd.



Bruno Jervfors
Bitr. Förvaltningschef



Firooz Azam
Planarkitekt