

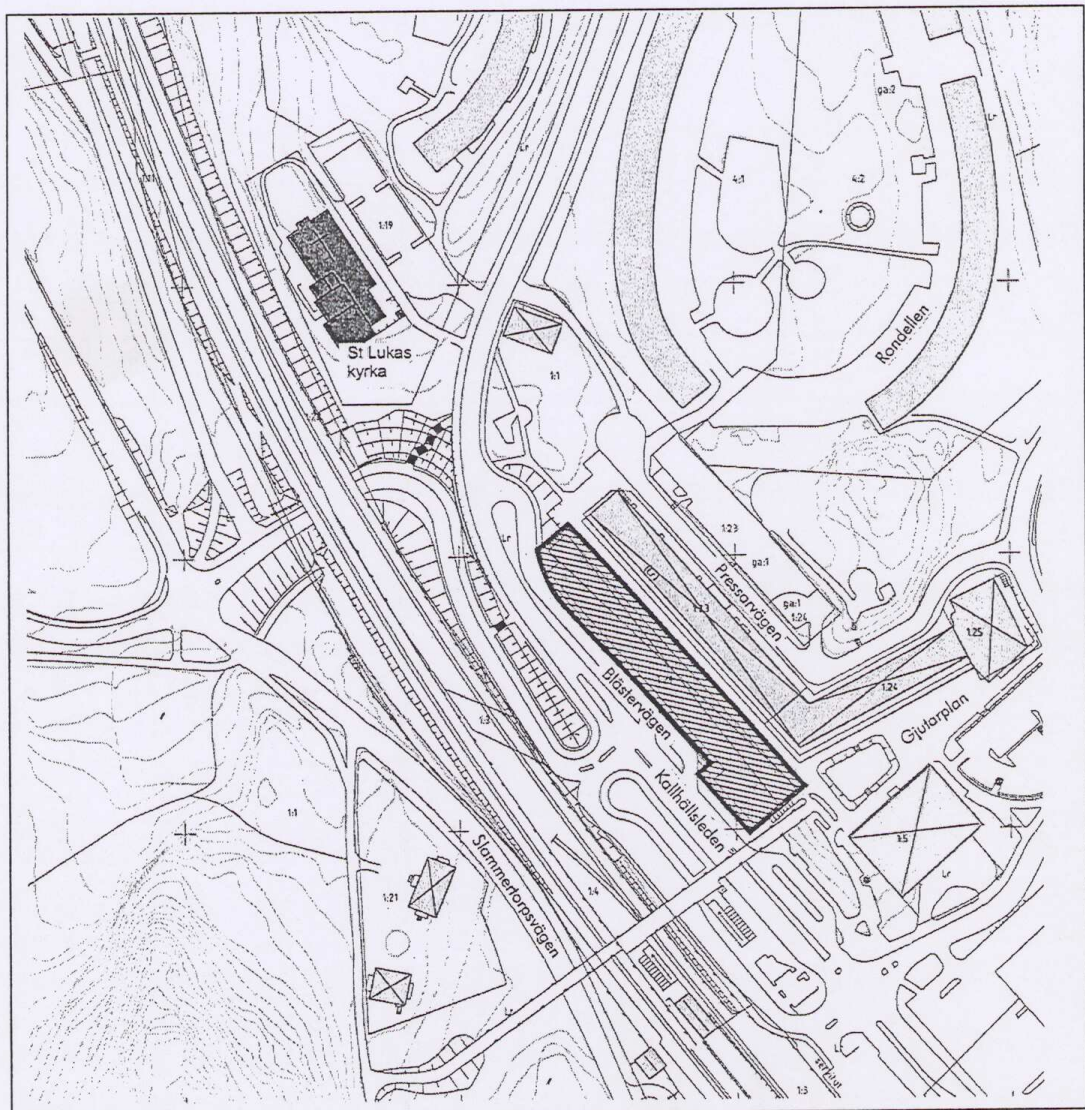


Detaljplan för

del av KALLHÄLLS CENTRUM

fastigheten Kallhäll 1:29, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, WSP Akustik 2005-02-03
- Riskanalys 2005-07-11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses att möjliggöra byggande av lägenheter för särskilt boende i befintliga lokaler. Idag är dessa endast tillåtna för allmänna ändamål. Dessutom införs bestämmelse för handel och kontor i byggnaden för att få en bättre överrensstämmelse med rådande verksamhet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Kallhälls centrum, mellan Blästervägen/Kallhällsleden och Gjutarplan.

Planområdet omfattar fastigheten Kallhäll 1:29 och dess areal uppgår till 2722 m².

Markägo- förhållanden

Järfällabygdens Hus AB äger fastigheten Kallhäll 1:29.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) anges att i centrumnära områden ska förtätning med bostäder, service och arbetsplatser eftersträvas.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan S 69 07 10 som medger allmänt ändamål på den del som avses ändras. På norra delen av fastigheten har en ändring av detaljplan gjorts (Ädp 95 08 24) där gällande bestämmelse för handelsändamål kompletterats med bestämmelse för bostadsändamål.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Radon

Planområdet tillhör inte kommunens högriskområde enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun, utförd av Jakobsson & Widmark, daterad 1997-03-06.

Bebyggelseområden

Bebyggelsens närmiljö

Öster om planområdet ligger ett tvåvåningshus i vinkel med butiker i entréplanet och bostäder i övre planet. Byggnaden innehåller dessutom Folkets hus, biograf, bibliotek, café, livsmedelsbutik m m. Väster om planområdet, utmed Kallhällsleden, sträcker sig Kallhälls stationsområde med busstorg och järnväg. En gångbro går från Kallhälls centrum till järnvägsplattformen. Gångbron fortsätter vidare mot Görvåls naturreservat, Bolinder strand och Kallhällsbadet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd i 2-3 våningar samt en souterrängvåning mot Blästervägen/Kallhällsleden. I entréplanet mot centrums gågata finns kommersiella lokaler. Norra delen av byggnaden inrymmer bostäder på översta våningsplanet. I byggnaden finns dessutom husläkarmottagning, folktandvård, bank och apotek samt för närvarande outhyrda lokaler.

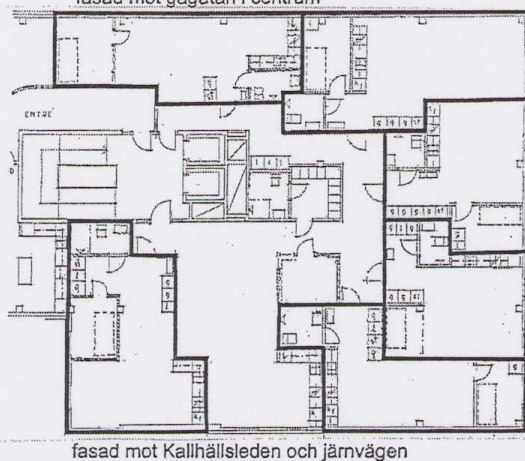
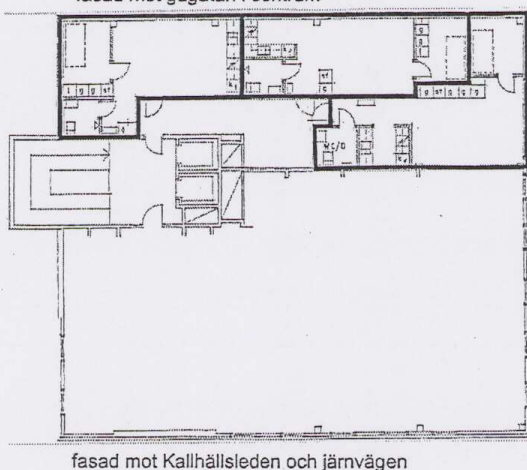
Planerad bebyggelse

Ingen ny bebyggelse planeras. I den del av byggnaden som är avsedd för allmänna ändamål avses att i våningsplan två och tre inreda bostäder för särskilt boende. I våningsplan två planeras sex smålägenheter med rum, sovrums/sovalkov, pentry samt wc/dusch. Ett gemensamt samlingsrum, matrum och kök, samt expedition ligger centralt på våningsplanet. På våningsplan tre planeras tre smålägenheter i den del av huset som ligger mot gågatan.

Av de nio smålägenheter som planeras får fyra av lägenheterna rum och sovrums mot gågatan i centrum. En lägenhet får sovrums mot gågatan och rum mot gavel. Två lägenheter får rum och sovrums mot gavel. Två av lägenheterna får rum mot Kallhällsleden och i de lägenheterna får sovrums fönster mot gavel.

Entréplanet mot gågatan samt souterrängplanet används för handels- och kontorsverksamhet.

Vid byggande av bostäder för gruppboende (alternativt boende) skall förutom befintligt trapphus en extra utrymningsväg via trappor finnas. Alternativt kan lägenheterna eventuellt utrustas med förstärkt brandskydd i form av sprinklersystem. Detta bevakas i bygglovsskedet.

VÅNINGSPLAN 2 – 6 lägenheter
fasad mot gågatan i centrum**VÅNINGSPLAN 3 – 3 lägenheter**
fasad mot gågatan i centrum**Skyddsrum**

Skyddsrum finns i byggnaden.

Naturmiljö

Friytor och närgrönområde finns vid Kallhällsparken ca 500 meter sydost om planområdet. Mälaren med strandpromenad och Kallhällsbadet, samt Görvälns naturreservat med motionsspår och vandringsleder ligger inom gångavstånd från området.

Gator och trafik**Biltrafik**

Byggnaden kan angöras från Blästervägen.

Parkering

Befintliga parkeringsytor för nuvarande ändamål kan användas av blivande hyresgäster/personal i lägenheterna.

Kollektivtrafik

Området har god försörjning av kollektivtrafik då det ligger nära både Kallhälls pendeltågsstation och bussterminal med ett flertal busslinjer.



Teknisk försörjning

- Teknisk försörjning** Ledningssystem för el, tele, vatten- och avlopp finns utbyggt i området.
- Dagvatten** Lokalt omhändertagande av dagvatten (s k LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem.
- Avfall** Ändamålsenliga avfallsutrymmen för hushållsavfall och återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren på kvartersmark, i eller i anslutning till bostadshuset i enlighet med kommunens renlighetsordning. De ska vara dimensionerade och utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig.

MILJÖKONSEKVENSER

- Ställnings-
tagande** Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har bedömt att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

- Miljö kvalitets-
norm** Från 1999 gäller nya svenska miljö kvalitetsnormer, bland annat för kvävedioxid. Dessa normer måste klaras efter 2005.
- Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar.
- Luftintag** Luftintag till lägenheterna ska så långt det är möjligt placeras med hänsyn till luftföroreningar från Kallhällsleden.
- Buller** Området är utsatt för buller från järnväg och vägar. För att kunna genomföra förslaget måste avsteg från gällande riktvärden accepteras. Ett överskridande av riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus med 5 dBA är vanligt förekommande i befintliga tätortsmiljöer och bör kunna godtas om inomhusnivåerna begränsas till låga värden.

En bullerutredning har gjorts som visar att fasaden närmast Kallhällsleden berörs av ljudnivåer från vägtrafik som något överstiger riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent nivå. Övriga fasader har lägre exponering vilket möjliggör projektering av lägenheter med ljudnivåer understigande 55 dBA. Maxnivåerna från vägtrafik överstiger riktvärdet vid uteplats med över 10 dBA, men då byggnaden inte har några balkonger så är detta riktvärde knappast relevant. Dessa höga maxnivåer utomhus ställer dock krav på att ombyggnaden utförs så att inte inomhusnivåerna blir för höga. Teknisk lösning för bullerreducering vid fönster i minst hälften av boningsrummen där ekvivalentnivå överstiger 50 dBA ska finnas och införas i planbestämmelserna. Sovrum ska i möjligaste mån orienteras mot sida där bullervärdet understiger 55 dBA.

Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla och är också angivna som planbestämmelser:

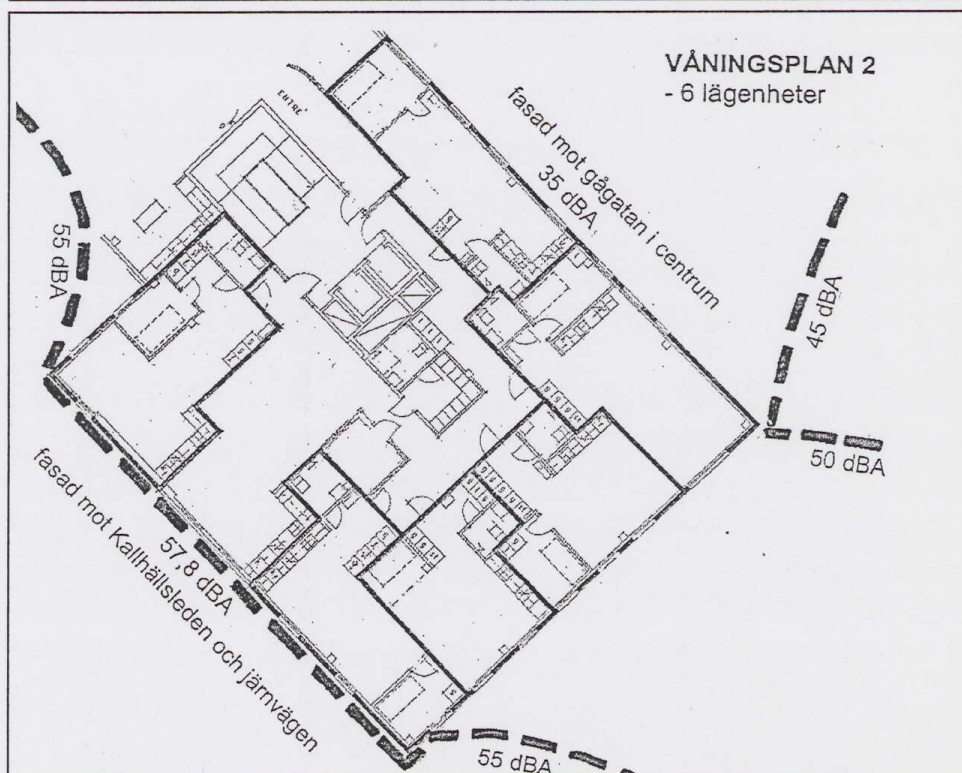
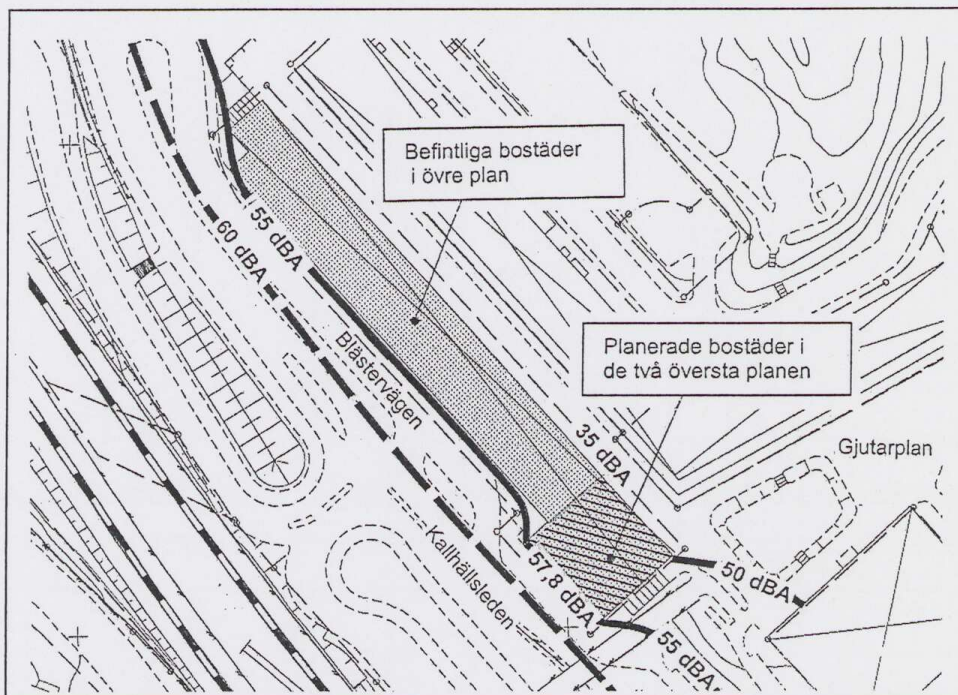
30 dBA ekvivalent nivå inomhus får inte överskridas

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid får inte överskridas

55 dBA ekvivalentnivå utanför fönster i minst hälften av boningsrummen får inte överskridas

65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad får inte överskridas

Beräknade ekvivalenta bullernivåer redovisas på kartskisser nedan.





Tack vare bullerskärmar kring järnvägsspåren hålls ljudnivåerna från järnvägen nere. Den dygnsekvivalenta nivån understiger 55 dBA. Maxnivåerna överstiger dock 80 dBA. Till skillnad från bullret från vägtrafiken ökar dessutom ljudnivåerna med husets höjd något. Banverket planerar att öka kapaciteten på sträckan Tomtebodavägen-Kallhäll inom projektet Mälarbanan. Det krävs en fördubbling av trafiken för att öka ekvivalentnivån med 3 dBA.

Risker

En analys av riskerna med närheten till järnväg har genomförts. Analysen visar att befintliga spår håller hög säkerhetsstandard då banvallen är nyanlagd (år 2001). Någon förhöjd risk bedöms inte föreligga då mängden av farligt gods som transporteras är liten och förväntas inte öka nämnvärt i framtiden.

ÖVRIGT**Genomförande**

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Samrådet är det första av två tillfällen för allmänheten och remissinstanser att lämna synpunkter. Det andra tillfället är när planförslaget ställs ut.

Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Om inga allvarliga synpunkter kommer in under samrådet kan planen övergå till enkelt planförfarande. Detta innebär bl a att den formella *utställningen* ersätts av *underrättelse* och att planen *antas av stadsbyggnadsnämnden*.

Preliminär tidplan

Detaljplan, samråd: april – maj 2005
Detaljplan, underrättelse: september 2005
Antagen detaljplan: november 2005

Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Ulla Samuelsson
Karttekniker



Dnr Sbn P 1/05 K

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

del av KALLHÄLLS CENTRUM

fastigheten Kallhäll 1:29, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses slutföras med enkelt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan. Detta innebär bl a att den formella utställningen ersätts med underrättelse och att planen kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Underrättelse: september-oktober 2005

Antagande: november 2005

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfällabygdens Hus AB äger fastigheten Kallhäll 1:29.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

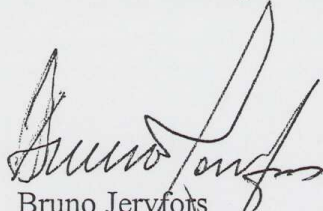
Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och ägaren till fastigheten Kallhäll 1:29. Ägaren till fastigheten Kallhäll 1:29 står för samtliga kostnader vid genomförandet av detaljplanen.



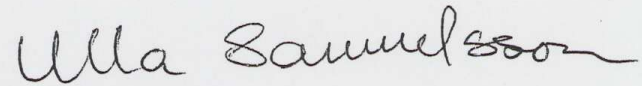
TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Ledningssystem för el, tele, vatten och avlopp finns utbyggt i området. Arbeten som berör ledningar i området ska ske i samråd med ledningsrättshavaren.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Ulla Samuelsson
Karttekniker