



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Madeleine Lundbäck

2000-08-31, rev 2000-12-14

Dnr P 8/98 K

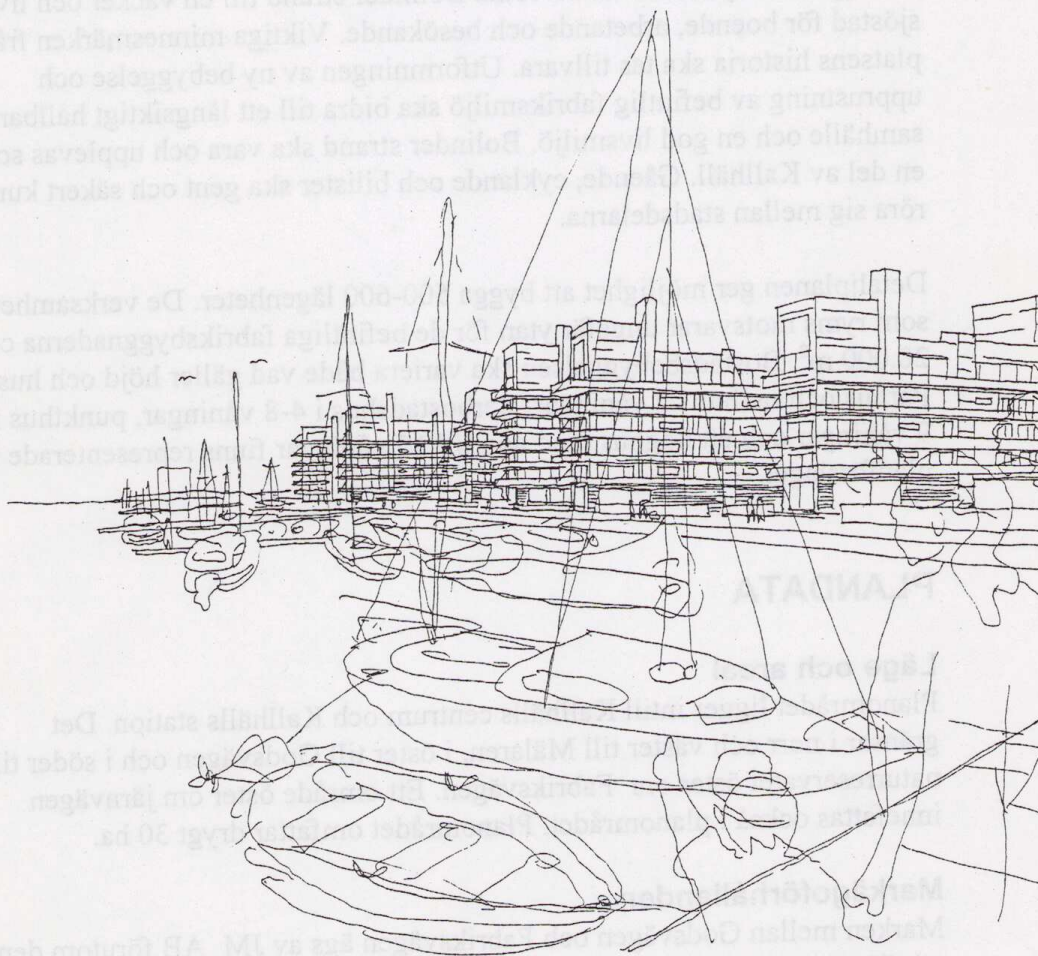
1

Detaljplan för

BOLINDER STRAND

fastigheten Kallhäll 1:22 m fl i Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

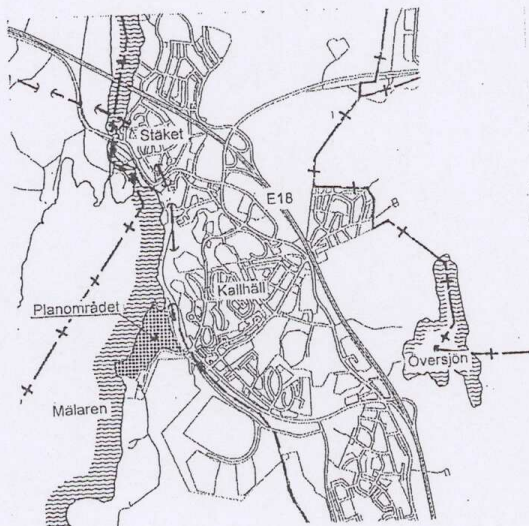


Wingårdh Arkitektkontor AB

000207

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustration
Genomförandebeskrivning, -karta
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning
Program till detaljplan
Redogörelse för programsamråd
Samrådsredogörelse
Utlåtande



DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att utveckla Bolinder strand till en vacker och livfull sjöstad för boende, arbetande och besökande. Viktiga minnesmärken från platsens historia ska tas tillvara. Utformningen av ny bebyggelse och upprustning av befintlig fabriksmiljö ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och en god livsmiljö. Bolinder strand ska vara och upplevas som en del av Kallhäll. Gående, cyklande och bilister ska gent och säkert kunna röra sig mellan stadsdelarna.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga 500-600 lägenheter. De verksamheter som ryms motsvarar ungefär ytan för de befintliga fabriksbyggnaderna ca 20.000 m². Bostadsbebyggelsen ska variera både vad gäller höjd och hustyp. Parhus och radhus i 2 våningar, flerbostadshus i 4-8 våningar, punkthus i 6-9 våningar och ett höghus med upp till 15 våningar finns representerade i planförslaget.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger intill Kallhälls centrum och Kallhälls station. Det gränsar i norr och väster till Mälaren, i öster till Godsvägen och i söder till naturreservatet öster om Fabriksvägen. Ett område öster om järnvägen innefattas också i planområdet. Planområdet omfattar drygt 30 ha.

Markägförhållanden

Marken mellan Godsvägen och Fabriksvägen ägs av JM AB förutom den nordligaste delen där Kallhälls båtklubb arrenderar mark av kommunen. Kommunen äger marken mellan Godsvägen och järnvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner:

I gällande översiktsplan för Järfälla kommun 1990-2010 är området markerat som utredningsområde som är lämpligt för framtida bostadsbebyggelse i flerbostadshus. I utställningsförslaget till översiktsplan 2000 är området angivet som område för nya bostäder. Bolinderberget, nuvarande naturreservat sydost om planområdet betecknas som utredningsområde för bostäder. Enligt översiktsplanen bör Görvälnområdet och Häradsallmanningen på sikt sammanbindas nära Mälarstranden.

Detaljplaner:

Gällande stadsplan från 1973-10-15 anger att planområdet är avsett för industri och industrikontor. För den norra udden och viken samt området mellan Godsvägen och järnvägen gäller en detaljplan från 1997-12-18. För den del av Kallhälls centrum som ingår i planområdet gäller stadsplan 1969-07-10.

Riksintressen:

Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund av sina natur- och kulturvärden och goda förutsättningar för friluftsliv och turism (MB 4 kap 1,2 §§)

Görvälnfjärden har kulturmiljövärden av riksintresse enligt Miljöbalken, MB 3 kap 6§. Görväln utgör en farledsmiljö och kommunikationsmiljö vid vattenleden från Uppsala och Sigtuna ut i Mälaren, med stor betydelse för försvar och kommunikationer på vattnet och till lands alltsedan järnåldern.

Industribebyggelsen är en kulturhistoriskt värdefull miljö, men ingår inte bland de värden som utgör grunden för riksintresset.

Görvälns vattenverk, som vattenförsörjer ca 450 000 personer, ligger ca 5 km söder om planområdet.

Strandskydd:

Det finns inget strandskydd inom Bolinder strand. Det strandskydd som infördes 1975 undantog strandområden i redan planlagda områden (gällande detaljplan är fastställd 1973-10-15).

Kommunala beslut i övrigt:

Program för Kallhälls centrum har utarbetats och för närvarande pågår planarbete för bostadsbebyggelse med ca 85 lägenheter i 4-5 vånings punkthus på del av parkeringen invid Källtorpsvägen-Kallhällsleden.

Parallella uppdrag:

Sex arkitektkontor har på uppdrag av JM arbetat fram förslag till utbyggnad av området. En utvärdering som gjorts av representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret och JM har kommit fram till att Arkitekturkompaniets och Wingårdhs förslag ska ligga till grund för detaljplanen, som i samrådsskedet redovisade alternativa utformningar av olika delområden.

Program:

Ett program till detaljplan för Bolinder strand har varit på samråd under maj-juni 1999. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet med att följande tillägg ska göras:

- a) Bebyggelsehistorisk och etnologisk dokumentation av området
- b) Riskanalys för bebyggelse inom 100 m från järnvägen
- c) Kartläggning och analys av markföroreningar
- d) Bullerutredning omfattande buller och vibrationer från järnvägen, vägtrafiken samt verksamheter inom området
- e) Bearbetning av utformning samt därtill hörande tidplan och kostnadsuppskattning för bygge av tunnel för personbilstrafik under järnvägen
- f) Kompletterande Miljökonsekvensbeskrivning ska göras under samrådet

Programpunkterna för området är i korthet dessa.

oMälaren

Närheten till vattnet och möjligheten till utsikt ska tas tillvara. Stränderna ska så långt det är möjligt göras tillgängliga för allmänheten och ingå i ett sammanhängande strandstråk mellan Stäket och Görvälnområdet.

oKulturmiljön

Värdefull kulturmiljö ska bevaras.

oLevande stadsmiljö

Planen ska ge förutsättningar för en levande stadsmiljö med både bostäder och arbetsplatser.

oMarkförhållanden och lokalklimat

Mark som tas i anspråk ska vara lämplig för bebyggelse.

oGestaltning

Exponerade byggnader ska ges särskilt omsorgsfull gestaltning.

oService

En god servicenivå ska eftersträvas.

oTrafik

Planeringen av Kallhälls centrum och Bolinder strand ska samordnas. Gena, säkra vägar och stråk ska anläggas. God överblickbarhet och god orienterbarhet är viktigt. Parkeringsplatser och angöring ska anordnas så att gångavstånden blir små. Stora parkeringsytor ska undvikas.

oRekreation

De goda förutsättningarna för rekreation ska tas tillvara och kontakten med omgivande naturområden och vattnet underlättas. Inom området ska en strandpromenad anläggas i strandzonen.

oNatur, grönska

Värdefull vegetation ska sparas. De ekologiska värdena i området får inte försämras.

oBuller, luft och radon

Miljö kvalitetsnormer och riktvärden för buller, luftföroreningar och radon ska tillämpas.

o Teknisk försörjning

Energianvändning: Området ska planeras och byggas för god hushållning med energi.

Dagvatten: Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt.

Avfall: Förutsättningar för god avfallshantering ska finnas i enlighet med kommunens avfallsplan.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Topografi

Området sluttar åt väster och har en lång strandlinje mot Mälaren mellan Görvälns naturreservat i sydost och Kallhälls strandpromenad i norr. Avgränsningen mot järnvägen är tydlig och i nordost är höjdskillnaden stor, delvis beroende på uppbyggnaden av den nya järnvägstunneln.

I sydost på andra sidan Fabriksvägen möter ett brant, skogsbevuxet bergsparti med utsiktsberg och höga naturvärden. Planområdets södra del har varit öppen odlingsmark. Mitt i området med gräns mot Mälaren finns ett brant berg, varav ca en tredjedel har sprängts bort vid utbyggnaden av monteringshallarna (nuvarande golfhallen) på 70-talet. Den östra sidan utgörs av en ca 100 m lång och 8 m hög bergssida. Planförslaget innebär att den norra, redan påverkade delen av berget tas bort. Området kan då öppnas mot vattnet med förutsättningar för bebyggelse med utsikt och strandkontakt.

Områdets lägre delar utgör utströmningsområde för grundvatten från höjdpartierna öster och sydost om planområdet. Detta medför att grundvattennivån tidvis är hög inom delar av området. Vägdiken och dagvattenssystem längs Fabriksvägen och Godsvägen verkar "avskärande" för ytvattenströmmar från höjdpartierna.

Natur

Befintliga träd

Befintliga träd och bestånd inom området har inventerats och värderats av miljö- och stadsbyggnadskontoret. Inventeringen är ett viktigt dokument vid planeringen av området. Önskan om att behålla värdefulla bestånd och solitära träd står ibland i konflikt med placering av ny bebyggelse och möjlighet till utsikt. På detaljplanens illustration redovisas vilka befintliga träd som det är önskvärt att spara. Av plankartan framgår vilka träd som ska sparas och skyddas under byggtiden. Bolinder strand är rikt på ädellövträd. Kulturmiljön kring Kallhälls gård har bidragit till att området har många stora ekar men också andra ädellövträd som ask och alm. Dessa träd har tidigare stått mer öppet men många är idag gömda i vegetation. Det är önskvärt att stora, grova träd bevaras. De ger området karaktär och är viktiga för natur- och kulturmiljön. Gårdens allé består till största delen av lind men även av alm, lönn och ask. Allén är biotopskyddad och ska sparas men kan eventuellt behövas rustas upp. Framför Kallhälls gård står ett antal äldre bokar, popplar och en hängask. Asken och bokarna har ett stort bevarandevärde och ska sparas. Frukträden föreslås behållas och påminna om tidigare markanvändning. Äldre träd kan successivt ersättas. Ekarna nedanför Kallhällsbadets parkering är troligtvis rester av en äldre trädrad mot gården från söder (huvudbyggnaden har tidigare haft ett annat läge). De bör bevaras. Beroende på hur de nya bostadshusen placeras kan någon av ekarna få tas bort för att ge utsikt. Marklov krävs. Stängslet mot badet ska tas bort. I strandzonen i områdets södra del finns värdefull ädellövskog. I planområdets norra del finns endast vegetation i fabriksområdets utkanter.

Ett antal solitära ekar bedöms vara värdefulla. Några små trädbestånd i hamnområdet kan ha ett miljöskapande trevnadsvärde.

Flora och fauna

En översiktlig inventering av flora och fauna har gjorts av VBB Viak. Området har generellt ett stort naturvärde med mycket död ved och sammanhängande lövskogsområden med goda förutsättningar för biologisk mångfald. Inga rödlistade arter har hittats. De områden som inventeringen bedömer ha stort naturvärde är delar av den södra udden, hela berget samt entréområdet.

Lokalklimat

Området är öppet för vindar från norr, väster och delvis från söder. Det sluttar svagt åt väster och har goda solförhållanden. Skuggiga delar är området närmast norr om Fabriksvägen och östra sidan om berget - den del av berget som föreslås tas bort. Strandområdet närmast sjön är fuktigt.

Bebyggelsen föreslås i första hand placeras med hänsyn till sjöutsikten, vilket också ger förutsättningar för goda solförhållanden i bostäderna. Området är vindutsatt. Stora träd kan behållas i blåsiga lägen som visst vindskydd.

Geologiska förhållanden och markföroreningar

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området av J&W. Grunden inom de låglänta delarna (fabriksområdet, strandängen) består av lera och de högre partierna (zonerna närmast Godsvägen och Fabriksvägen samt höjdpartierna vid sjön) av morän och berg i dagen. Lerdjupen är störst inom den centrala och norra delen av fabriksområdet. Flertalet av de befintliga byggnaderna är pålgrundlagda. Hamnområdet består till stor del av uppfylld mark. Den ursprungliga strandlinjen framgår av karta med befintliga förhållanden. Utanför den gamla strandlinjen vid Mälaren är fyllningsmaktigheten upp till ca 20-25 m. Fyllningens innehåll varierar. Förutom lera, sand, grus, sten och block finns sprängsten, uttippade massor, järnskrot, trärester och oljespill.

Inom den norra delen av planområdet har tidigare funnits gjuteriverksamhet. Befintlig småindustri består bl a av industrilackering, lastbilsservice och tills nyligen skrotåtervinning. Dessutom finns en småbåtshamn. Flera verksamheter kan antas ha förorsakat eller förorsakar markföroreningar. En miljöteknisk markundersökning har därför gjorts. Syftet har varit att klarlägga om och i så fall i vilken utsträckning markföroreningar förekommer. Utfyllnadsskeden och tidigare byggnader har kartlagts. Fyllningens beskaffenhet och maktighet har undersökts och grundvattennivåer kontrollerats. Förekomst av metaller eller organiska ämnen i grundvattnet har undersökts. Inventering av förekomst av vissa miljöfarliga ämnen i byggnaderna har utförts bl a hittades oljespill och asbest.

Markföroreningar är i huvudsak koncentrerade till den norra delen av området. Olja har påträffats i fyllningsjorden och i grundvattnet i området öster om Marinan, kraftigt höjda halter av metaller har konstaterats nära hus L.

Området ska saneras ner till säkerhetsgräns för föreslagen användning och bekostas av markägaren. Öster om hus C finns en mindre oljeförorening som behöver tas bort i samband med utbyggnaden av området. Förorenad jord kan behöva tas om hand i samband med schaktarbeten nära det vattenfyllda fd skyddsrummet öster om hus A. Största delen av det uppfyllda området föreslås inte bebyggas. Åtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Oberoende av hur området exploateras uppstår förorenade schaktmassor, innehållande bl a olja och tungmetaller. I J&W:s utredning antas en fjärdedel av den totala schaktvolymen om ca 20 000 m³ vara så förorenad att massorna inte kan hanteras fritt. Om dessa massor (ca 8500 ton) måste tas bort ska de transporteras till deponi eller behandlingsanläggning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området

Kulturmiljö

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En antikvarisk bebyggelsedokumentation har gjorts av Stockholms byggnadsantikvarier AB. I denna beskrivs områdets, verksamheternas och byggnadernas historia samt görs en kulturhistorisk värdering. Dokumentationen innehåller rikligt med fotografier.

1906 köptes fastigheten Kallhälls gård av Bolinders Mekaniska Verkstads AB. Verksamheten rymdes inte längre på Kungsholmen i Stockholm och Kallhälls läge vid Västeråsbanan och Mälaren var attraktivt för smidiga transporter. De första industribyggnaderna stod klara 1909. Det var gjuteri, pressarverkstad, spisverkstad och kraftstation. Redan under 10-talet skedde ombyggnader, tillbyggnader och nybyggnader. På 20-talet tillkom badhuset, på 30-talet fler nybyggnader och moderniseringar och nya produkter togs fram. Kallhälls gårds huvudbyggnad användes först av de nya ägarna som sommarbostad. Under 40-talet skedde en kraftig om- och tillbyggnad till kontor. 1956 hade företaget, då Bolinders Fabriks AB, 700 anställda. Samma år såldes det till AB Svenska Maskinverken. Med Maskinverken började tillverkning av värmetekniska produkter. Kontorsbyggnaden vid Fabriksvägen och de stora hallarna för tillverkning och montering samt kontorspaviljonger tillkom under slutet av 60-talet och början av 70-talet. 1978-79 köptes Maskinverken av Götaverken i Göteborg. Produktionen lades då ner i Kallhäll, kvar blev bl a konstruktions- och försäljningsavdelningar, som i sin tur upphörde i mitten av 80-talet. Området hade då bytt ägare flera gånger. 1999 köpte JM AB området. Olika småföretag har funnits i området sen -70-talet. För närvarande finns ca 40 st företag och ca 400 arbetande.

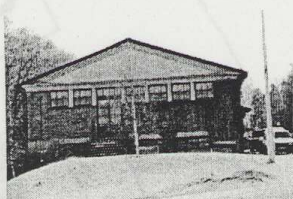
Nedanstående fotografier visar byggnaderna idag.



Industrihallarna från 1909 är uppförda i rött tegel med trappstegsgavlar. Ursprungliga fönster är delvis utbytta och flera nya portar har tillkommit. Taklänternerna är igensatta.



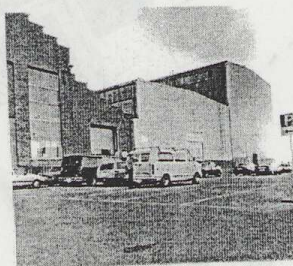
Fabriksområdet sett från söder.



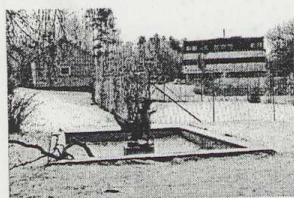
Badhuset, numera restaurang, är byggt 1927-30. Fasaderna är i puts och tegel.



Brandstationen är uppförd 1954 i rött tegel. Verksamheten upphörde 1979. Idag används byggnaden som förråd.



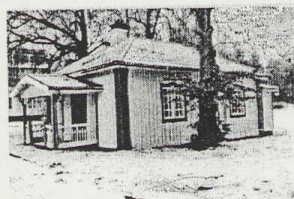
Monteringshallen, nuvarande golfhallen för inomhusgolf. Den lägre hallen uppfördes 1966, den högre 1976. Hallarna är stålkonstruktioner. Fasaderna är ljus lättbetong respektive ljusblå korrugerad plåt.



Kontorshuset uppfördes 1972 i två våningar plus souterrängvåning och byggdes på med en våning omkring 1980. Fasaderna har gråvit puts, den översta våningen bruna, plåtklädda väggar. Byggnaden är idag delvis tom.



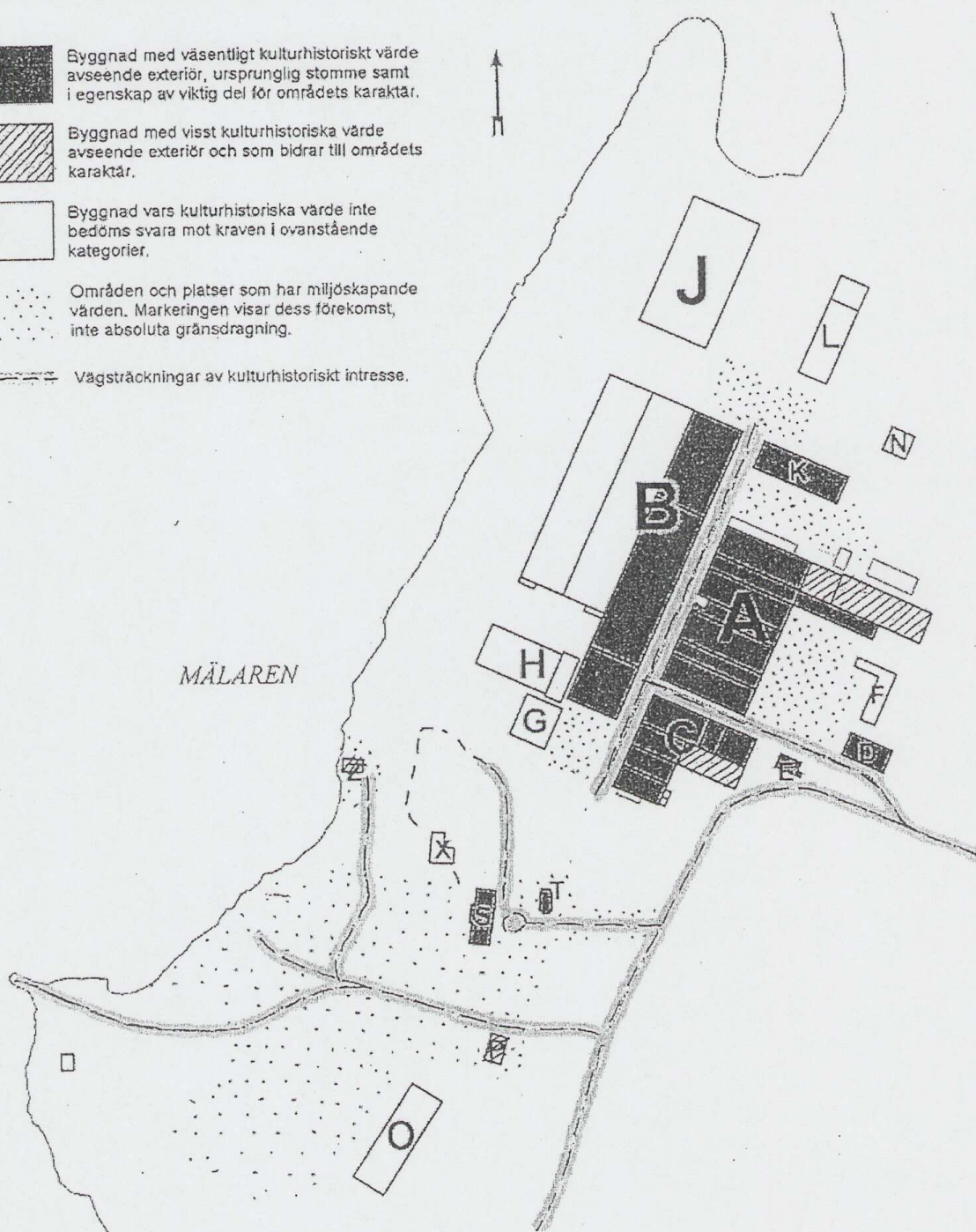
Kallhalls gårds huvudbyggnad är uppförd omkring 1863 och hade ursprungligen träfasad och balkong runt hela huset och fungerade som sommarbostad. På 1940-talet byggdes huset om till kontor. Det förlängdes, byggdes på med en våning, försågs med mansardtak och putsades.



Biljardsalongen är byggd på 1910-talet eller tidigare. Uppgifter talar om att den är hitflyttad. Fasaderna är av gulmålad locklistpanel, taket av lertegel.

Karta för kulturhistorisk värdering (utdrag ur "Antikvarisk bebyggelsedokumentation")

-  Byggnad med väsentligt kulturhistoriskt värde avseende exteriör, ursprunglig stomme samt i egenskap av viktig del för områdets karaktär.
-  Byggnad med visst kulturhistoriska värde avseende exteriör och som bidrar till områdets karaktär.
-  Byggnad vars kulturhistoriska värde inte bedöms svara mot kraven i ovanstående kategorier.
-  Områden och platser som har miljöskapande värden. Markeringen visar dess förekomst, inte absoluta gränsdragning.
-  Vägsträckningar av kulturhistoriskt intresse.



Den kulturhistoriska värderingen framgår av kartan. Detaljplanen innebär att byggnader med "*väsentligt kulturhistoriskt värde*" sparas och ges skyddsbestämmelse i detaljplanen. De får inte rivas. Vissa förändringar ska tillåtas. I samband med ombyggnader är det önskvärt att återställa t ex delvis täckta fönster till ursprungligt utseende. En passage genom gjuteri-byggnaden (B) föreslås. Dess syfte är att öppna upp området mot Mälaren. Passagens utformning och storlek har inte studerats närmare än.

De byggnader som är av "*visst kulturhistoriskt värde*" ges ej skyddsbestämmelse i detaljplanen men det är en kvalitet om de kan behållas. Garaget (P) föreslås rivas. De delar av hus A och C som har visst kulturhistoriskt värde samt klubbhuset (Z) ges byggrätt i detaljplanen.

De platser/områden som har "*miljöskapande värden*" ska till stor del behållas. Allén vid Kallhälls gård ska sparas men gallras, utsikten från gården ska hållas fri från bebyggelse, torg och platsbildningar behållas i stort. Området mellan Kallhälls gård, biljardsalongen, allén och den föreslagna radhusbebyggelsen ges skyddsbestämmelse som innebär att områdets karaktär ska vårdas och bevaras. Det öppna torget öster om hus A är också viktigt för områdets karaktär. Den gamla vägen mot bryggan ska i stort behållas i sin befintliga sträckning.

Innan området bebyggs ska en fotodokumentation och en etnologisk dokumentation göras.

Rekreation

Områdets läge intill Mälaren, Görvälnområdets naturreservat och Kallhälls friluftsbad med motionsanläggning ger ovanligt goda förutsättningar för uteliv och naturupplevelser. Utsiktsberget (+45m ö h) inom naturreservatet är ett omtyckt utflyktsmål. En ny strandpromenad tillkommer och ansluter i norr området till Kallhälls strandpromenad, som är ett väl använt promenadstråk. Närlek för småbarn ska finnas inom varje bostadsgrupp. I områdets södra del finns dessutom ett gemensamt parkområde för bostäderna.

Strandpromenad

En strandpromenad som förbinder Kallhällsbadet med det befintliga regionala gång- och cykelstråket längs järnvägen föreslås. Strandpromenaden ska vara och upplevas offentlig. Från Kallhällsbadet går strandpromenaden en bit upp på udden eftersom stranden är brant. Därefter fortsätter den i ett öppet landskap med Mälaren på ena sidan och vyn upp mot Kallhälls gård på den andra. Vid kajområdet ändrar strandpromenaden karaktär. Här möter tätare bebyggelse, bryggor och båtar. Vid den planerade gästhamnen öppnar sig promenaden i en större torgbildning och viker därefter av i en gen sträckning söder om Kallhälls Marina längs ett trädkantat stråk upp mot befintlig strandpromenad utmed järnvägen.

Befintlig markanvändning

Norra delen av planområdet används för båtklubsverksamhet med båtuppläggningsplatser, som är instängslade. Bryggor finns anlagda utmed en stor del av områdets strand. Passage genom den nordvästra delen av området är inte möjlig idag. Söder om hamnen ligger fabriksområdet med en rad olika verksamheter i de gamla tegelbyggnaderna. Exempel på verksamheter som finns idag är lackeringsfirmor, lastbilsservice, lager för olika typer av verk-

samheter, mekaniska verkstäder och snickeri. Antal arbetande inom området är för närvarande ca 400. Här finns också den stora f d monteringshallen som nu används för inomhusgolf. Områdets södra del är till stor del obebyggd förutom Kallhälls gård med huvudbyggnad och komplementbyggnader, en kontorsbyggnad samt ett litet fritidshus på udden.

Bostäder och verksamheter

Området föreslås planeras för både bostäder och verksamheter. Den nya bebyggelsen består till allra största delen av bostäder. Inom fabriksområdet ges möjlighet till en mindre komplettering. I områdets södra delar föreslås nästan uteslutande bostäder. Med områdets skiftande förutsättningar i de olika delområdena som utgångspunkt föreslås olika typer av bebyggelse - låg på berget och vid Kallhälls gård, tät och stadsmässig inom fabriksområdet, högre och markerad vid entrén. Inom kajområdet föreslås luftig, sjönära bebyggelse. Vid Ekbacken närmast berget föreslås högre punkthus med utsikt över och emellan bebyggelsen på Södra Udden.

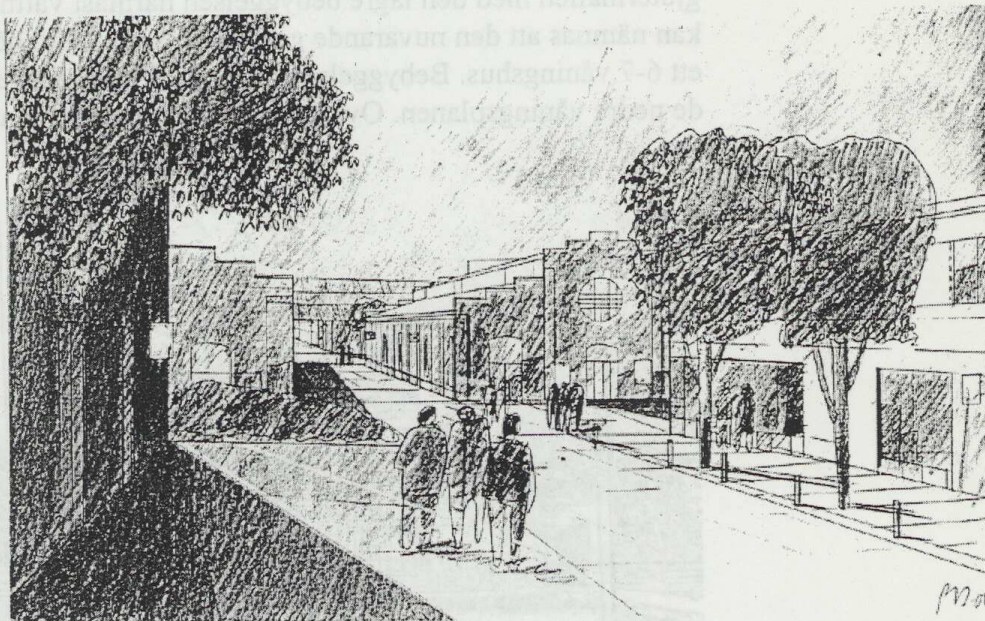
●Entrégården

En skogsklädd slänt med några stora ekar mellan Godsvägen och Fabriksvägen utgör idag entrén till området. När Bolinder strand bebyggs är det viktigt att entréområdet innehåller bostäder för att få en tilltalande och befolkad koppling mot centrum. Entréstråket som leder ner till Mälaren ska vara tydligt och i första hand ett gc-stråk. Det ska vara allmänt tillgängligt. I hörnet föreslås ett högt hus, upp till 10 våningar, för att markera entrén men också för att ge möjlighet till utsikt. Vid utformningen av det höga huset ska särskilt höga krav ställas på estetiska kvaliteter. Bebyggelsen hålls lägre närmast befintliga fabriksbyggnader - 3 våningar. Bebyggelsen ska också utformas med hänsyn till bullret från järnvägen och omgivande gator, men också med avvägning mot andra önskvärda kvaliteter. Det är t ex önskvärt att kunna lägga vardagsrum och kök i sydvästläge. Entrégårdens bebyggelse föreslås placeras med långsidorna utmed Godsvägen och korsningspunkten med Fabriksvägen. Området ligger högt, marknivån ca 12 m över Mälaren. Totala antalet lägenheter inom området blir ca 100 st.



●Fabriken

Fabriksområdet med Bolinders gamla fabriksbyggnader har ingen direkt vattenkontakt varken fysiskt eller visuellt. Det är till största delen bebyggt, vilket ger begränsade förutsättningar för ny bebyggelse. En möjlig, mindre komplettering ges mellan hus A och K. Området föreslås till största delen för enbart verksamheter som inte får vara störande för bostäderna. Söder om förlängningen av hus B ges en möjlighet till kompletterande bebyggelse i 5 våningar som kan innehålla bostäder, ca 25 lägenheter.

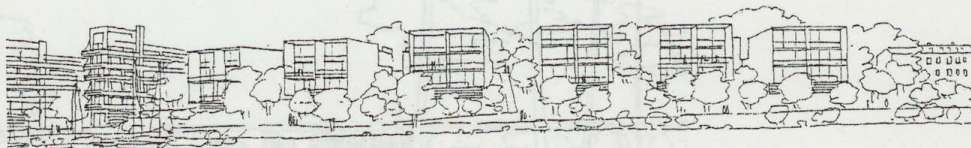


Entréstråket mot portiken

Arkitekturkompaniet

●Bergget

Bergget föreslås bebyggas med ca 20 st parhus/radhus i 1-2 våningar plus souterrängvåning för bästa markanpassning. Gula villan föreslås rivas.

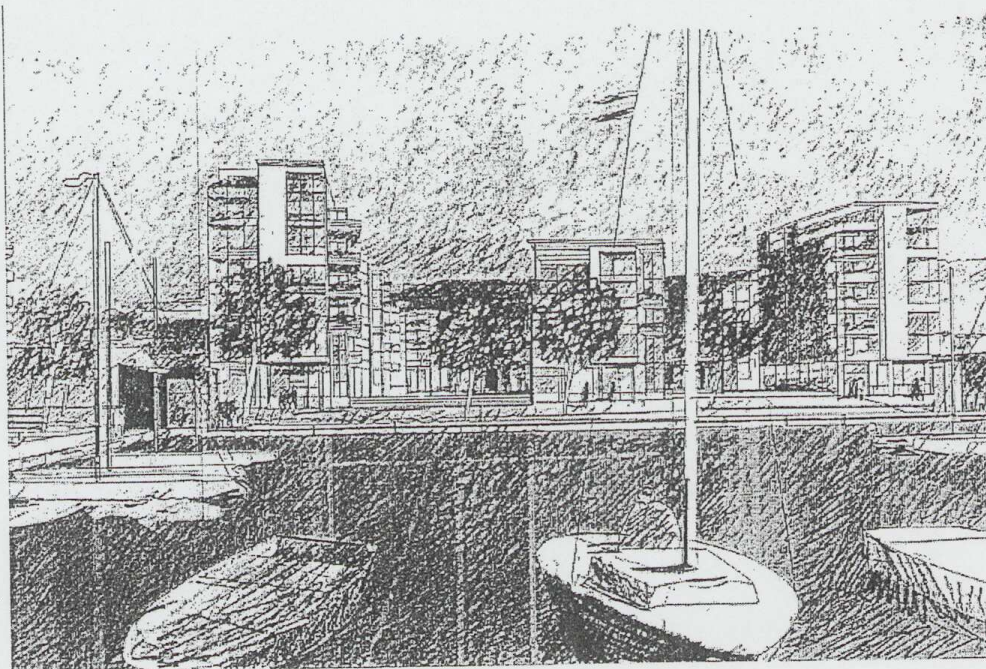


Bergget

Wingårdh Arkitektkontor AB

●Kajen

Utbyggnaden av kajområdet förutsätter att delar av berget tas bort och att golfhallen försvinner. Berget med sin ca 8 m höga, östvända bergvägg blockerar fabriksområdets kontakt med vattnet. Gjuterihallens västfasad kan friläggas och förutsättningar för bebyggelse med både strandkontakt och utsikt skapas. Den nya bebyggelsen, ca 225 lägenheter, uppdelad på smala byggnader med generösa balkonger och där byggnadshöjden varierar mellan 5-8 våningar föreslås placerad med riktning vinkelrätt (i princip) mot gjuterihallen med den lägre bebyggelsen närmast vattnet. Som jämförelse kan nämnas att den nuvarande golfhallen är ca 18 m hög, vilket motsvarar ett 6-7 våningshus. Bebyggelsen ansluter till berget med ett parkeringsdäck i de nedre våningsplanen. Ovanpå däckets anläggs en planterad gård.



Kajen

Arkitekturkompaniet



Utsikt från Slipargränds gård

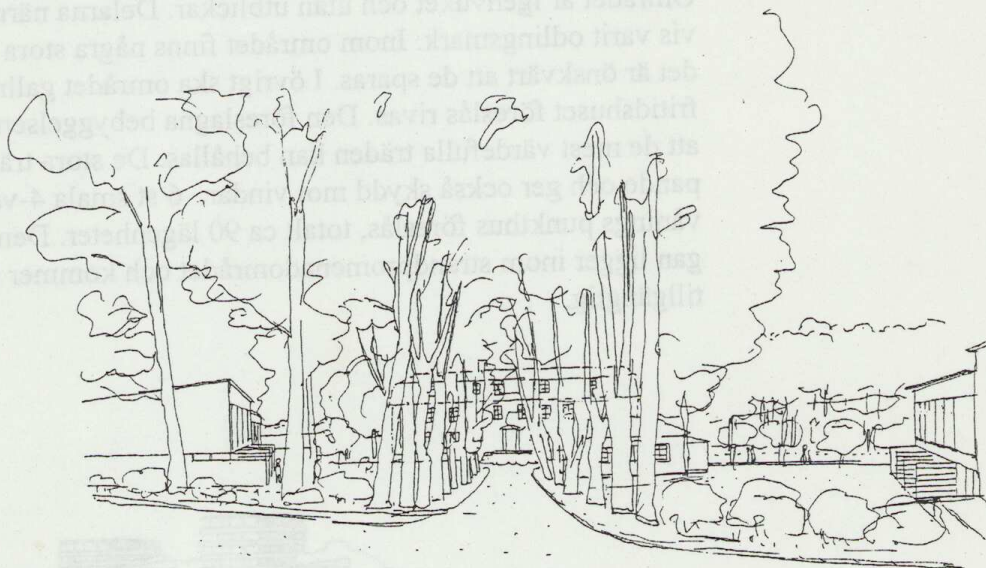
Wingårdh Arkitektkontor AB

●Småbåtshamnen

En stor del av hamnområdet utgörs av uppfylld mark som tidigare varit sjö. Den geotekniska utredningen visar att det kan vara svårt att bebygga området. Här krävs också ett skyddsavstånd på 25 m till Kallhälls Marina av brandsäkerhetsskäl. Området föreslås för hamnverksamhet med bryggor, båtuppställningsplatser och båtförsäljning. Båtuppställningsplatserna omdisponeras delvis så att stora delar av stranden kan frigöras för strandpromenaden. Båtförvaring i höjdd under tak i högst 3 våningar för en del av området närmast Godsvägen föreslås. Stängsel ska undvikas så långt det är möjligt. Där stängsel/plank/staket behövs ska det utformas med omsorg. Byggnader för småbåtverksamhetens behov, t ex mastschjul, skärmtak, förråd mm får uppföras inom området. En genomtänkt karaktär för byggnaderna är viktig och bör samordnas med gästhamnens småbyggnader. Plats för gästhamn redovisas inom området. Här kan finnas kiosk/mindre butik, café/restaurang, servicebyggnad med dusch, wc mm för gästhamnens och båtklubbens behov. Marinans byggnad behöver förbättras och förskönas utvändigt. Kallhälls båtklubbs område omdisponeras med ändrade fastighetsgränser som konsekvens av utbyggnaden av dubbelspåret.

●Kallhälls gård

Från Kallhälls gård ska landskapet öppnas för utsikt både åt väster och söder. På ömse sidor om allén föreslås radhuslängor i två våningar, totalt ca 15 lägenheter. De föreslås placeras vinklade bort från allén. Väganslutning föreslås från baksidorna så att allésidan hålls fri från bilar, förråd, soptunnor mm. Den befintliga huvudbyggnadens användning ska vara anpassad till byggnadens kulturvärde men är i övrigt fri och kan innehålla t ex bostäder, kontor, förskola.



Kallhälls gård

Wingårdh Arkitektkontor AB

●Ekbacken

Ekbacken omfattar slänten nedanför den stora parkeringsytan vid Fabriksvägens vändplan. Inom området finns en kontorsbyggnad uppförd på 1970-talet. Byggnaden förutsätts nedmonteras / rivas. Ekarna nedanför byggnaden kan ha varit rester av en allé till Kallhälls gård och bör sparas. De ges skyddsbestämmelse i detaljplanen. Det bebyggelseförslag som illustreras innehåller ca 120 lägenheter. Bebyggelsen är utformad som 5 st punkthus i 6-9 våningar och placerad nedanför parkeringen. Varje huskropp trappar i höjddled. Det befintliga garaget har ett visst exteriört, kulturhistoriskt värde enligt den kulturhistoriska värderingen. Det föreslås inte sparas. Den nya bebyggelsen ges bättre förutsättningar utan garagebyggnaden.

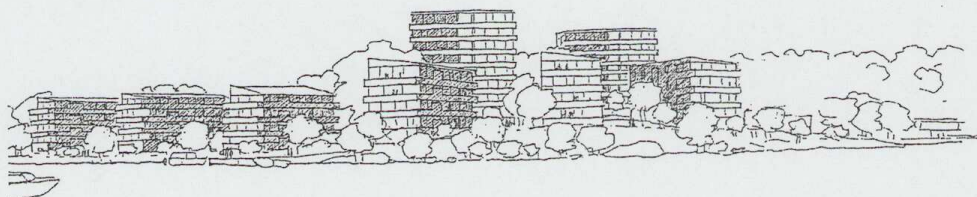


Ekbacken från söder

Arkitekturkompaniet

●Södra Udden

Området är igenvuxet och utan utblickar. Delarna närmast ängen har troligtvis varit odlingsmark. Inom området finns några stora värdefulla träd som det är önskvärt att de sparas. I övrigt ska området gallras. Det befintliga fritidshuset föreslås rivas. Den föreslagna bebyggelsen bör kunna inpassas så att de mest värdefulla träden kan behållas. De stora träden är karaktärsskapande och ger också skydd mot vindar. 6 st smala 4-våningshus och 2 st 8-vånings punkthus föreslås, totalt ca 90 lägenheter. Den gamla ångbåtsbryggan ligger inom strandpromenadområdet och kommer att vara allmänt tillgänglig.

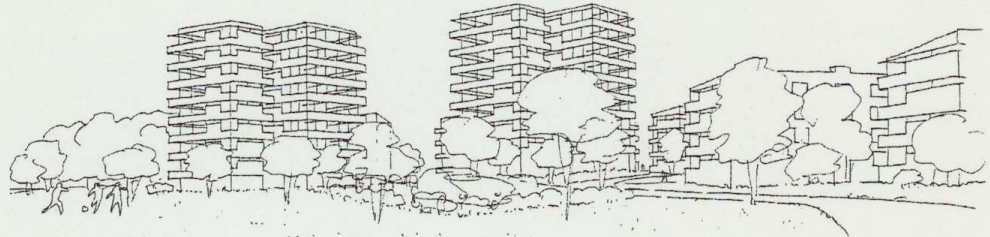


Södra Udden från Mälaren

Wingårdh Arkitektkontor AB

● Ängen

Ängen och fruktträdgården ska vara gemensam kvarterspark och hållas öppen och fri från bebyggelse. Ett gångstråk föreslås ned mot Kallhällsbadet

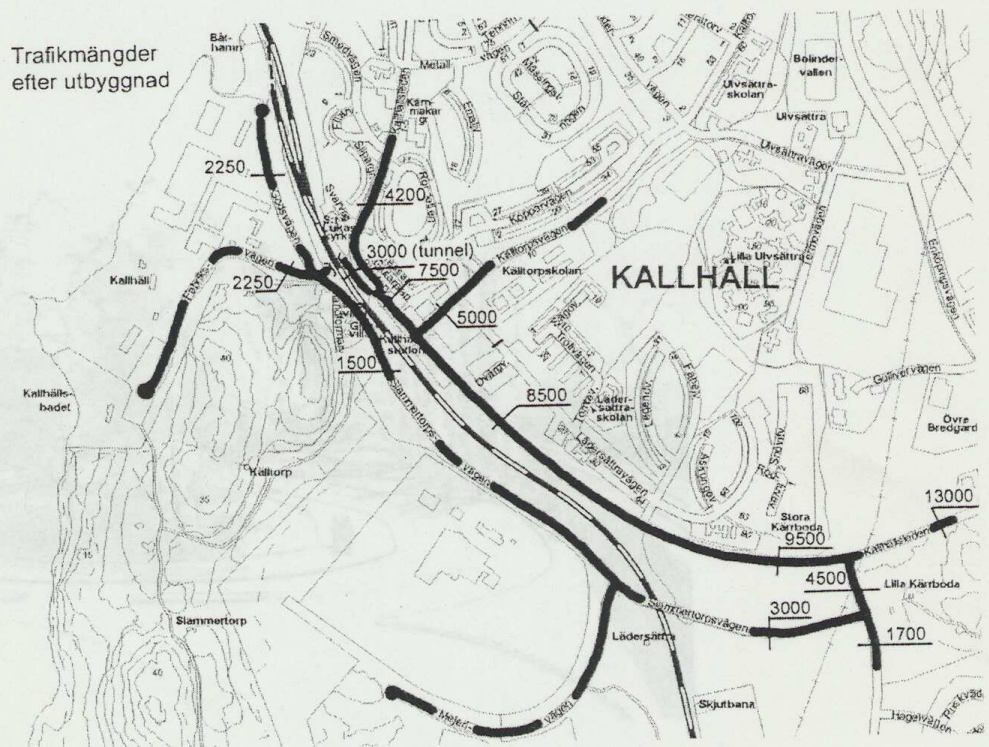


Södra Udden från ängen

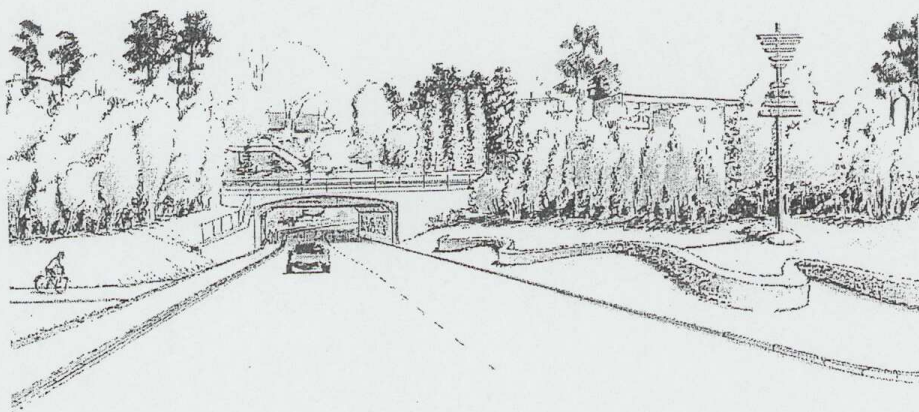
Wingårdh Arkitektkontor AB

Biltrafik

Området kommer att nås österifrån via Kallhällsleden och den nya tunneln under järnvägen och söderifrån via Slammertorpsvägen. Vägen är för närvarande tillfart för motorfordonstrafik till området. Den är också transportled för farligt gods fram till Arla. Godsvägen trafikförsörjer den norra delen av planområdet med trafik till bostäderna och den norra delen av kajen, till båthamnarna och till arbetsplatserna. Fabriksvägen trafikförsörjer bostäderna i områdets södra delar. Trafikmängden för området beräknas bli sammanlagt ca 4500 fordon per dygn, med halva trafikmängden på respektive väg. Godsvägen och Fabriksvägen förses med gångbana.



En biltunnel under järnvägen med anslutning till området planeras. Nivåskillnaderna är stora och utrymmet för utformningen av väganlutningar starkt begränsat, särskilt på den östra sidan. Trafiklösningen blir komplicerad med relativt stora lutningar. Det är därför särskilt viktigt att miljön kring tunneln får en genomarbetad och estetiskt tilltalande utformning. Kommunen har låtit ta fram ett gestaltungs-förslag för tunneln och dess anslutningar. Förslaget ska vara utgångspunkt för utformningen av tunnelområdet.



Perspektiv från väster mot Kallhälls Centrum



Perspektiv från gång- och cykelbron mot norr.

Infartsparkering

I samband med programarbetet till detaljplan för Kallhälls centrum har föreslagits en infartsparkering väster om järnvägen, söder om gångbron. Infartsparkering är inte aktuell i denna detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Från Kallhälls station leder den befintliga gång- och cykelbron och Handformarvägen ner till Bolinder strand. Gående och cyklande kan också ta den föreslagna nya tunneln under järnvägen via bussterminalen eller via Kallhälls centrum. Befintlig gång- och cykelväg i kanten på naturreservatet intill Fabriksvägen leder ner i den södra delen av området, ett nytt entréstråk från hörnet Godsvägen-Fabriksvägen leder ner mot kajområdets bebyggelse. Godsvägen och Fabriksvägen förses med gångbanor.

Kollektivtrafik

Kallhälls pendeltågsstation ligger på gångavstånd till planområdet. Här finns också bussterminal, med ett flertal busslinjer.

Angöring och parkering

Området planeras för 1,3 bilplatser/lägenhet, varav 1,1 ska finnas i nära anslutning till bostäderna. För verksamheterna har uppskattats ett parkeringstal på 15 bilplatser/1000m².

Områden för parkeringsdäck har reserverats i detaljplanen. De har föreslagits i tre lägen där det finns naturliga nivåskillnader i terrängen, för att inte dominera omgivningen.

I planförslaget förutsätts att en stor del av den befintliga parkeringen vid Kallhällsbadet kan nyttjas för de nya bostäderna. Omdisponerad kan parkeringen rymma ca 190 p-platser, varav ca 130 utgör boendeparkering. För badet finns då 60 permanenta platser på allmän mark. Parkeringen bedöms kunna samnyttjas dagtid så att det finns tillräckligt med p-platser för badande.

Service

Planområdet har ett utmärkt läge vad gäller service. Det ligger på gångavstånd från Kallhälls centrum med kommersiell och offentlig service. Bibliotek, biograf, vårdcentral, mellan- och högstadieskola (Källtorpsskolan) och pendeltågstation finns i anslutning till centrum. Närmaste låg- och mellanstadieskolor är Kolarängsskolan (ca 1,2 km) och Ulvsättraskolan (ca 1,5 km). Närmaste förskola är Svetsarvägens förskola (ca 800 m). Befintliga skolors och förskolors kapacitet kommer inte att vara tillräckliga vid en utbyggnad av Bolinderområdet. Även utan utbyggnad sker en ökning av framförallt högstadieåldrar fram till år 2003. Inom området kommer behov att finnas av en förskola. Inom bostadsbebyggelsen får förskola placeras där så prövas lämpligt. Även Kallhälls gård skulle kunna vara lämplig för förskola.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna är måttliga inom delområdena. Gång- och cykelvägar och gator ska utformas med så små lutningar som möjligt. Några lägen är besvärliga. Anslutningen till strandpromenaden i norr måste lösas med trappa. Biltunneln under järnvägen får relativt branta lutningar.

Vattenområden

En viss utökning av antalet båtplatser är önskvärt. Piludden har idag ca 200 båtplatser, Kallhälls båtklubb ca 160. För nya boende i området skulle båtplats vara attraktivt. Ytterligare båtplatser skulle också behövas för en eventuell gästhamn.

Dagvatten

Huvuddelen av dagvattnet leds till den kulverterade Kallhällsbäcken med utlopp i Mälaren vid nordvästra delen av området. Dagvattnet från befintligt parkeringsområde och delar av Fabriksvägen mm i södra delen av området avleds via dagvattenbrunnar och ledning direkt till Mälaren. Generellt för utformning av markytor och ledningssystem gäller att dagvattnet från hustak och hårdgjorda ytor så långt det är möjligt ska omhändertas lokalt eller avledas via grönytor och andra flödesfördröjande anläggningar innan anslutning till brunnar och ledningar sker. Där det inte är möjligt ansluts dagvatten till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvatten ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från p-däck och större parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning.

Teknisk försörjning

Vatten-, spillvatten - och dagvattenledningar finns utbyggda för den befintliga verksamheten i området. Huvudledningsstråk för VA går ungefär i mitten genom hela området med nordost- sydvästlig sträckning. Vattenmatningen till området sker via ledning från Godsvägen parallellt med och norr om Fabriksvägen. Området har idag gemensam vattenmätning belägen i en fd vaktlokal. Spillvattnet leds till pumpstation i nordöstra delen av området och pumpas därefter via en annan pumpstation till Bromma reningsverk. Vattenmatningen till området bör kompletteras med ny ledning för rundmatning. Eventuellt önskemål om sprinkler i området medför att ledningsnätet troligen måste uppdimensioneras. Pumpning av avlopp kan komma att erfordras för lågt belägen bebyggelse. Placering av ny bebyggelse kan medföra behov av omläggning av befintliga va-ledningar, vilket innebär att redovisade u-områden kan komma att justeras.

Ei

Elförsörjning till området sker via tre befintliga nätstationer, en placerad vid infarten till området vid Godsvägen, en längre upp på Godsvägen vid skyddsrumbyggnaden samt en söder om hus C. Ytterligare en station krävs för det södra området. Den föreslås placeras inom befintlig parkering vid Fabriksvägen. För stationen vid hus C föreslås att kablar läggs om till Fabriksvägen för att möjliggöra p-däck. Eventuellt bör stationen flyttas.

Värme

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfall ska källsorteras. Hushållssopor samlas inom varje hus eller husgrupp. Två platser för eventuella, lokala återvinningsstationer (för papper, glas, metall, plast, textilier, batterier) bör finnas inom området. Tänkbara placeringar är på eller intill parkeringarna.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

Buller

Området är utsatt för både järnvägsbuller och vägtrafikbuller. En bullerutredning har gjorts för delområdet närmast Godsvägen och Fabriksvägen. Bullret redovisas på kartbilaga. Buller från småbåtshamnen har inte bedömts.

Vägtrafikbuller

Ekvivalentnivån 55 dB(A) och maxnivån 70 dB(A) överskrids för delar av området. Vid entrégården, hörnet Godsvägen-Fabriksvägen, är bullret svårt att helt bemästra - riktvärdena för buller kan inte klaras utanför alla fasader. Samtidigt är det viktigt att denna del bebyggs med bostäder för att området ska vara livligt och befolkat en större del av dygnet och för att de båda stadsdelarna Kallhälls centrum och Bolinder strand ska knytas ihop. Det är också ett utmärkt läge ur både kommunikations- och servicesynpunkt. Vid utbyggnad ska bebyggelsen utformas med hänsyn till bullret. Vid utformning och planlösning bör ändå avvägas olika kvaliteter. Vid entrégården bör därför vardagsrum läggas mot väster och utsikt även om det innebär att en del sovrum läggs mot bullrig sida. Det bör också beaktas att den sida som är störst ligger närmast Godsvägen som huvudsakligen har trafik vardagar dagtid.

Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för bebyggelsen vid entrégården:

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt.

För minst ett sovrum gäller att den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad inte får överskridas. För övriga boningsrum får den ekvivalenta dygnsnivån 65 dB(A) utanför fasad inte överskridas.

För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.

För arbetsplatser:

35 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus får inte överskridas

Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för övrig bebyggelse:

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt.

Den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad får inte överskridas.

För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.

För arbetsplatser:

35 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus får inte överskridas

Järnvägsbuller:

I planförslaget ligger fasaderna närmast järnvägen mot öster på gränsen för riktvärdet vad gäller ekvivalent ljudnivå, drygt 60 dB(A). Fasaderna kan behöva extra bullerskydd för att klara maxnivån inomhus. Banverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för miljö kvalitet ska tillämpas.

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas

45 dB(A) maxnivå inomhus får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå för avgränsad uteplats får inte överskridas

60 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utomhus får inte överskridas

70 dB(A) maxvärde för avgränsad uteplats får inte överskridas

För arbetsplatser:

60 dB(A) maxvärde inomhus får inte överskridas.

Extern industribuller:

Verksamheten inom området får inte ge upphov till buller som överskrider de nivåer som anges i Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller

För bostäder:

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. dagtid får inte överskridas

45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. kvällstid får inte överskridas

45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus sön/helgdag får inte överskridas

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus natt får inte överskridas

55 dB(A) maximal ljudnivå utomhus får inte överskridas

För arbetsplatser:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. dagtid får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. kvällstid får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus sön/helgdag får inte överskridas

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus natt får inte överskridas

55 dB(A) maximal ljudnivå utomhus får inte överskridas

Luftföroreningar

De luftföroreningar som förekommer inom området orsakas av vissa verksamheter som på sikt kommer att upphöra. Miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar enligt Miljöbalken ska klaras i området.

Vibrationer

Störande vibrationer från järnvägen bedöms inte uppkomma. Järnvägen är i huvudsak grundlagd på relativt fasta material. Inga omfattande lerområden

mellan järnvägen och planområdet förekommer.

Ljus

Miljö- och stadsbyggnadskontorets belysningspolicy ska gälla. Nya och befintliga stolpar och armaturer anpassas. Störande ljus i bostäderna från strålkastare inom hamnområdet t ex får inte förekomma.

Vindklimat

Vindstudier bör göras när delområdena detaljstuderas.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

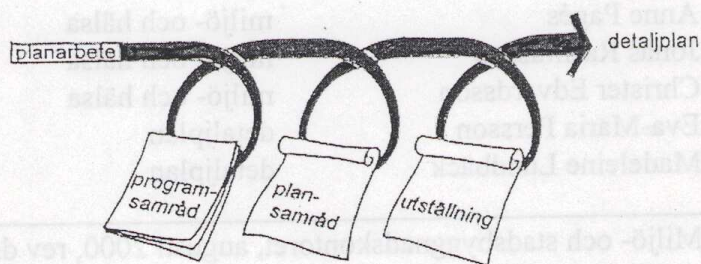
Miljökonsekvenser

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har utarbetats, se separat dokument. I detta beskrivs nuläget, redovisas planförslaget kortfattat samt jämförs dess konsekvenser med konsekvenserna av ett s k "nollalternativ". Med "nollalternativ" menas framtida utveckling av området om programförslaget ej genomförs. De aspekter som beskrivs och bedöms i mkb:n är: *värdefull natur/grönstruktur, landskapsbild, kulturhistoriska miljöer, barriäreffekter, risker, lokalklimat och ljusförhållanden, geologiska förhållanden, markföroreningar, radon, trafik, luftföroreningar, buller och vibrationer, vatten och friluftsliv.*

FORTSATT PLANERING

Planprocessen

Planprocessen kan förenklat illustreras i nedanstående figur. Under planprocessen finns möjlighet att lämna synpunkter. I varje planeringsfas gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



Utredningar:

- Bullerutredning vid Bolinder strand
KM Miljöteknik AB, februari 2000
- Antikvarisk bebyggelsedokumentation fd Bolinders verkstadsområde
Stockholms Byggnadsantikvarier, november 1999
- Miljötekniska markundersökning
J&W, januari 2000, maj 2000.
- Geoteknisk utredning
J&W, november 1999
- Tunnelutredning mm, förstudie.
GM Konsult, november 1999
- Gestaltningssprogram för tunnel under järnvägen
J&W, juni 2000
- Bolinder strand. Trädinventering och värdering.
Miljö- och stadsbyggnadskontoret, park- och naturavdelningen, juni 1999
- Bolinder strand. PM angående dagvattenavledning
Marktema, augusti 2000
- Översiktlig naturinventering Bolinder strand
VBB Viak AB, juni 2000
- Strandpromenad, 3 alternativ
Miljö- och stadsbyggnadskontoret, park- och naturavdelningen, juni 2000

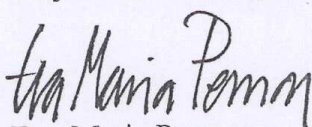
Tidplan

Programsamråd:	maj-juni 1999
Utarbetande av alternativa bebyggelseförslag:	hösten 1999
Detaljplan, samråd:	våren 2000
Detaljplan, utställning:	hösten 2000
Antagen detaljplan:	våren 2001
Byggstart:	våren 2001

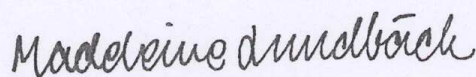
Medverkande tjänstemän

Roland Byström	vatten- och avlopp
Kerstin Fogelberg	park- och natur
Kent Irebrand	väg- och trafik
Bruno Jervfors	genomförandefrågor
Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
Anne Pagés	miljö- och hälsa
Jonas Rasmusson	miljö- och hälsa
Christer Edvardsson	miljö- och hälsa
Eva-Maria Persson	detaljplan
Madeleine Lundbäck	detaljplan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, augusti 2000, rev december 2000



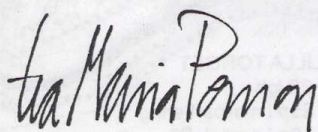
Eva-Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



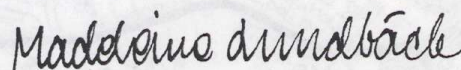
Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Detaljplanen har efter utställningen reviderats på följande punkter:

- a) Strandpromenaden breddas ca 3m vid klubbhuset. Byggrätt ges för befintlig byggnad.
- b) Parkeringsytan vid badet delas upp så att en yta omfattande 60 P-platser behålls som allmän mark.
- c) Användningsgränsen mellan båtvaruhuset och småbåtshamnen justeras så att föreslagen byggrätt i en våning närmast båtvaruhuset gäller småbåtshamn och småindustri.
- d) Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken "Vegetation" med följande tillägg: "Övriga befintliga träd som det är önskvärt att spara och som ska skyddas under byggtiden är redovisade på illustrationen".
- e) U-område och byggrätt tillkommer till pumpstationen E vid Södra Udden.
- f) Läget för högspänningskabelstråket korrigeras så att det överensstämmer med verkligt läge.
- g) Beskrivningens text under strandskydd, revideras: "Det finns inget strandskydd inom Bolinder strand. Det strandskydd som infördes 1975 undantog strandområden i redan planlagda områden (gällande detaljplan är fastställd 1973-10-15)".
- h) Entréhusets höjd minskas från 15 till 10 våningar.
- i) Fyravåningshuset närmast Kallhällsbadets brygga utgår och ersätts av skyddsplantering.



Eva-Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

P-DÄCK

P1~100p (+200)
markparkering(+ev 2 vän p-däck)
P2~115p
P3~100p

MARKPARKERINGAR

M1~190p
M2~72p
M3~60p
M4~102p
M5~102p

ARBETSPLATSER

~300p
70p (+ev 200p) i p-däck P1
50p i markparkering M2, M4
Samnyttjande med bostadsparkerings

KAJEN

~220lgh
140p i markparkering
("gård"+M4)
50p i p-däck P2
90p i p-däck P3

BERGET

~22lgh
22p vid huset
10p i p-däck P2

SÖDRA UDDEN

~95 lgh
102p i markparkering
20p i p-däck P2

LILLA TORGET

~25 lgh
25p i markparkering
10p i p-däck P3

KALLHÄLLS GÄRD

~15lgh
15p vid huset
10p i p-däck P2

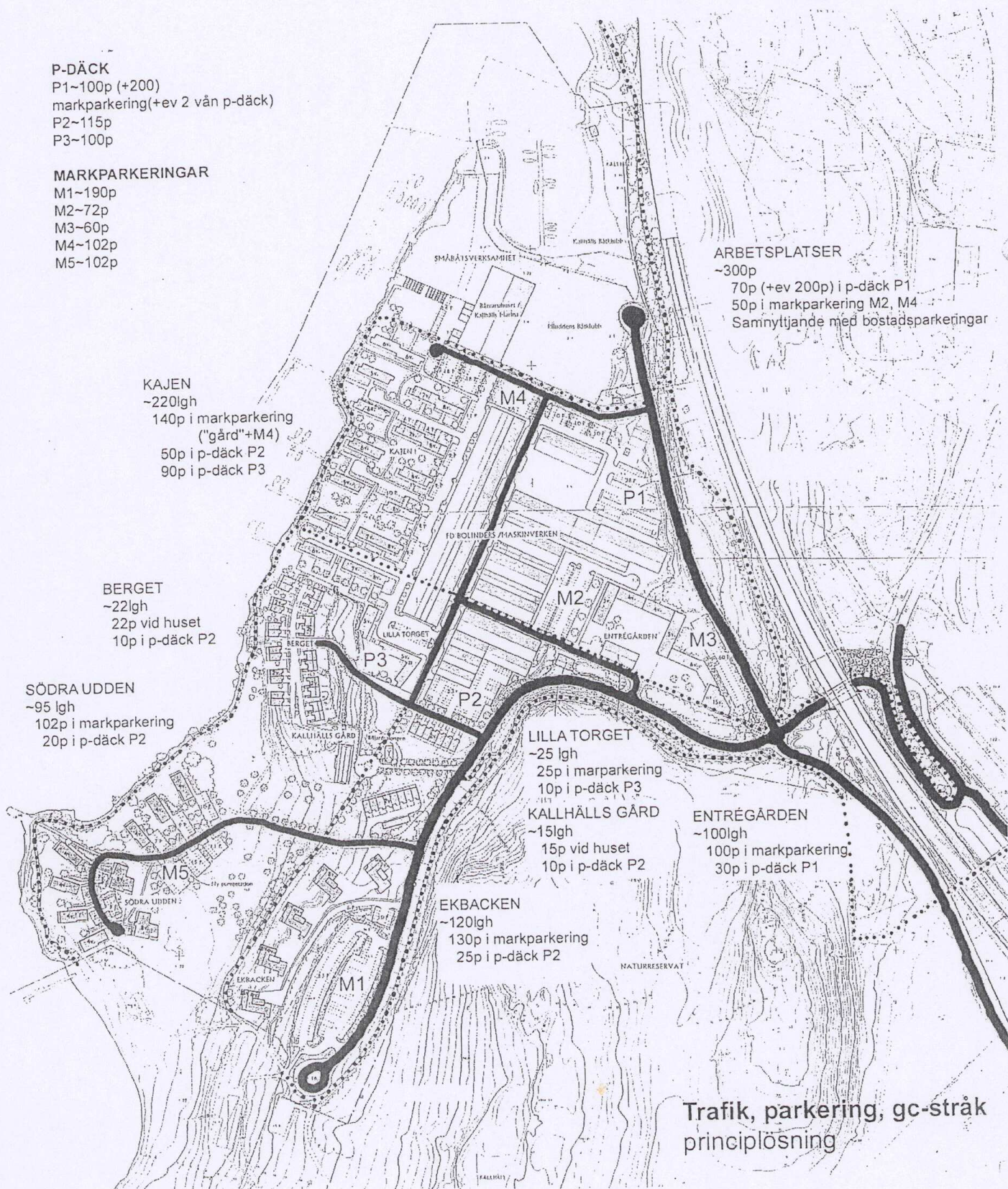
ENTRÉGÅRDEN

~100lgh
100p i markparkering
30p i p-däck P1

EKBACKEN

~120lgh
130p i markparkering
25p i p-däck P2

Trafik, parkering, gc-stråk
principlösning





Detaljplan för

BOLINDER STRAND

fastigheten Kallhäll 1:22 m fl i Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:	Samråd:	mars - april 2000
	Utställning:	september - oktober 2000
	Antagande:	februari 2001

Genomförandetid:

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

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap:

Kommunen är normalt ansvarig för utbyggnad och drift av det vägnät som omger kvartersmarken, för försörjning av vatten och avlopp fram till tomtgräns samt för utbyggnad och underhåll av strandpromenaden. Förhandlingar pågår med exploatören om ansvarsfördelning.

Avtal:

Avtal om försäljning av del av kvartersmarken och dess bebyggande ska upprättas.

Överenskommelse har skett mellan Järfälla kommun och Banverket om utbyggnaden av tunneln under järnvägen. Banverket utför färdig tunnel under järnväg, provisorisk gångvägsanslutning till Kallhällsleden samt gånganslutning till Godsvägen och regionalt gång-och cykelstråk.

För övriga anläggningskostnader (se ekonomiska frågor) ska överenskommelse om fördelning av dessa träffas med exploatören av planområdet.

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och JM AB.

Utbyggnadsetapper:

Utbyggnad av området kommer att påbörjas i den södra delen med Södra Udden och Ekbacken som troliga första etapper. Därefter byggs Berget, Kallhälls gård, Kajen och Entrégården. I samband med utbyggnaden av den första etappen ska strandpromenaden påbörjas. Det är önskvärt att i samband med borttagande av berget öppna upp delar av strandområdet för allmänheten. Borttagande av berget enligt planförslaget bör ske innan första inflyttning så att onödiga störningar inte uppstår. Byggnad av tunneln och dess anslutningar bör ske i samband med den första utbyggnadsetappen.

Ombyggnader och förbättringar av Fabriksvägen är av betydelse för de boendes trivsel och trygghet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare:

JM Byggnads AB (Bruket i Kallhäll exploaterings KB), Järfälla kommun och Banverket.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm:

Exploatören av planområdet ombesörjer bildande av fastigheter för kvartersändamål i enlighet med angiven användning på plankartan. Befintliga högspänningsledningar, teleledningar och kommunala ledningars bestånd och åtkomst inom kvartersmarken ska säkras genom ledningsrätt.

Mark föreslås överföras från fastigheten Kallhäll 1:19 (Järfälla församling) till Kallhäll 1:1 för huvudgatuändamål (terrass vid tunnelanslutning). Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för gemensamma angöringsgator och väganslutningar, vissa parkeringsytor samt för kvartersparken. För parkeringen vid Kallhällsbadet avses den västra delen utgöra gemensamhetsanläggning för bostäderna. Den östra delen ska vara gemensam för Kallhällsbadets besökare och bostäderna. Tillgänglighet till befintlig avloppspumpstation ska säkras genom gemensamhetsanläggning för angöring.

Entréstråket från Godsvägen-Fabriksvägen till stranden ska vara allmänt tillgängligt. Det gäller även gångförbindelser ner mot Kallhälls brygga.

Utgående gränser redovisas på kartbilaga till genomförandebeskrivning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningskostnader:

Bedömda kostnader för allmänna väganläggningar är för området väster om järnvägen 3 300 tkr

Det innefattar:

- Nyanläggning av väg mellan tunnel och vägkorsning Godsvägen-Fabriksvägen
- Nybyggnad av fyrvägskorsning
- Upprustning av befintliga vägar
- Kompletteringar av gångväg
- Vändplan Godsvägen
- Ledningsomläggningar

Bedömda kostnader för allmänna väganläggningar är för området öster om järnvägen 11 500 tkr

Det innefattar:

- Nyanläggning av väg och gång- och cykelväg från färdig tunnel- Kallhällsleden till utfart från bussterminal
- Trappor och ramp för gående till övergångsställe
- Ombyggnad av Kallhällsleden, upprustning av Blästervägen
- Ombyggnad av anslutning från bussterminal till Kallhällsleden
- Ledningsomläggningar

Bedömda kostnader för landskapsutformning av tunnelanslutningarna är ca 2 000 tkr.

Bedömda kostnader för allmän belysning av Godsvägen och Fabriksvägen, för strandpromenaden samt för tunneln med vägranlutningar innefattar stolpar och armaturer enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets belysningspolicy. Den enklaste typen av belysningsanläggning för Godsvägen och Fabriksvägen kostar ca 200 tkr och för strandpromenaden ca 1 300 tkr.

Driftskostnader:

Merkostnaden per år för drift och underhåll av vägranläggningar gäller i huvudsak tunneln med dess anslutningar samt strandpromenaden.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp: Vatten-, spillvatten - och dagvattenledningar finns utbyggda för den befintliga verksamheten i området. Huvudledningsstråk för VA går ungefär i mitten genom hela området med nordost- sydvästlig sträckning. Vattenmatningen till området sker via ledning från Godsvägen parallellt med och norr om Fabriksvägen. Spillvattnet leds till pumpstation i nordöstra delen av området och pumpas därefter via en annan pumpstation till Bromma reningsverk. Befintlig pumpstation måste rustas upp. Huvuddelen av dagvattnet leds till den kulverterade Kallhällsbäcken med utlopp i Mälaren vid nordvästra delen av området. Dagvattnet från befintligt parkeringsområde och delar av Fabriksvägen mm i södra delen av området avleds via dagvattenbrunnar och ledning direkt till Mälaren. U-områden för allmänna ledningar på kvartersmark redovisas på plankartan. Ny pumpstation tillkommer inom Södra Udden och ska vara åtkomlig för allmänna fordon.

El: Elförsörjning till området sker via tre befintliga nätstationer, en placerad vid infarten till området vid Godsvägen, en längre upp på Godsvägen vid skyddsrumbyggnaden samt en söder om hus C. Ytterligare en station krävs för det södra området. Den föreslås placeras inom befintlig parkering vid Fabriksvägen. För stationen vid hus C föreslås att kablar läggs om till Fabriksvägen för att möjliggöra p-däck. Eventuellt flyttas stationen. Flyttning av station/omläggning av kablar bekostas av exploitören.

Värme: Bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet.

Dagvatten: Generellt för utformning av markytor och ledningssystem gäller att dagvattnet från hustak och hårdgjorda ytor så långt det är möjligt ska omhändertas lokalt eller avledas via grönytor och andra flödesfördröjande

anläggningar innan anslutning till brunnar och ledningar sker. Där det inte är möjligt ansluts dagvatten till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvatten ska om möjligt tas om hand vid källan. Dagvatten från p-däck och större parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning.

Miljö - och stadsbyggnadskontoret ska innan utbyggnad sker godkänna föreslaget system för hantering av dagvatten.

Marksanering: Området är delvis förorenat genom tidigare verksamheter. En miljöteknisk markundersökning har gjorts. Markföroreningar är i huvudsak koncentrerade till den norra delen av området. Olja har påträffats i fyllningsjorden och i grundvattnet i området öster om Marinan. Kraftigt höjda halter av metaller har konstaterats nära hus L. Området ska saneras ner till säkerhetsgräns för föreslagen användning och bekostas av markägaren. Öster om hus C finns en mindre oljeförorening som behöver tas bort i samband med utbyggnaden av området. Förorenad jord kan behöva tas om hand i samband med schaktarbeten nära det vattenfyllda fd skyddsrummet öster om hus A. Största delen av det uppfyllda området föreslås inte bebyggas. Åtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Oberoende av hur området exploateras uppstår förorenade schaktmassor innehållande bl a olja och tungmetaller. I J&W:s utredning antas en fjärdedel av den totala schaktvolymen om ca 20 000 m³ vara så förorenad att massorna inte kan hanteras fritt. Om dessa massor (ca 8500 ton) måste tas bort ska de transporteras till deponi eller behandlingsanläggning.

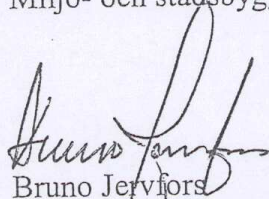
Radon: Undersökning krävs för att bedöma var radonskyddat / radonsäkert byggande är nödvändigt.

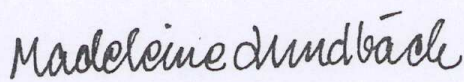
Vegetation: Inmätta träd som ska sparas och skyddas under byggtiden har markerats på plankartan. Övriga befintliga träd som det är önskvärt att spara och som ska skyddas under byggtiden är redovisade på illustrationen.

Gång- och cykelvägar: Ny gång- och cykelväg byggs i tunnel under järnvägen. Godsvägen och Fabriksvägen förses med gångbanor. Ny strandpromenad byggs och utformas i princip enligt illustrationen och sammanbinds med Kallhälls strandpromenad genom trappa.

Vägar: Befintliga lokalgator rustas upp och breddas. Vändplan anläggs vid Godsvägen.

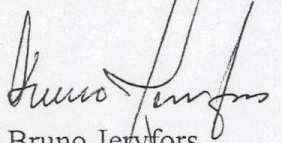
Miljö- och stadsbyggnadskontoret november 2000, rev december 2000.


Bruno Jervfors
Bitr förvaltningschef

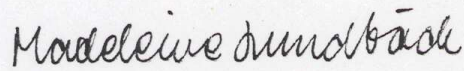

Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Detaljplanen har efter utställningen reviderats på följande punkter:

- a) Strandpromenaden breddas ca 3m vid klubbhuset. Byggrätt ges för befintlig byggnad.
- b) Parkeringsytan vid badet delas upp så att en yta omfattande 60 P-platser behålls som allmän mark.
- c) Användningsgränsen mellan båtvaruhuset och småbåtshamnen justeras så att föreslagen byggrätt i en våning närmast båtvaruhuset gäller småbåtshamn och småindustri.
- d) Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken "Vegetation" med följande tillägg: "Övriga befintliga träd som det är önskvärt att spara *och som ska skyddas under byggtiden* är redovisade på illustrationen".
- e) U-område och byggrätt tillkommer till pumpstationen E vid Södra Udden.
- f) Läget för högspänningskabelstråket korrigeras så att det överensstämmer med verkligt läge.
- g) Beskrivningens text under strandskydd, revideras: "Det finns inget strandskydd inom Bolinder strand. Det strandskydd som infördes 1975 undantog strandområden i redan planlagda områden (gällande detaljplan är fastställd 1973-10-15)".
- h) Entréhusets höjd minskas från 15 till 10 våningar.
- i) Fyravåningshuset närmast Kallhällsbadets brygga utgår och ersätts av skyddsplantering.



Bruno Jervfors
Bitr förvaltningschef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt



Detaljplan för

BOLINDER STRAND

fastigheten Kallhäll 1:22 m fl i Järfälla kommun

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att utveckla Bolinder strand till en vacker och livfull sjöstad för boende, arbetande och besökande. Viktiga minnesmärken från platsens historia ska tas tillvara. Utformningen av ny bebyggelse och upprustning av befintlig fabriksmiljö ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och en god livsmiljö. Bolinder strand ska vara och upplevas som en del av Kallhäll. Gående, cyklande och bilister ska gent och säkert kunna röra sig mellan stadsdelarna.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga 500-600 lägenheter. De verksamheter som ryms motsvarar ungefär ytan för de befintliga fabriksbyggnaderna ca 20.000 m². Bostadsbebyggelsen ska variera både vad gäller höjd och hustyp. Parhus och radhus i 2 våningar, flerbostadshus i 4-8 våningar, punkthus i 6-9 våningar och ett högt hus med upp till 10 våningar finns representerade i planförslaget.

I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs nuläget, redovisas planförslaget kortfattat samt jämförs dess konsekvenser med konsekvenserna av ett sk nollalternativ. Med nollalternativ menas framtida utveckling av området om planförslaget ej genomförs. Som nollalternativ har valts den gällande detaljplanen som medger industri och industrikontor för området. Under respektive rubrik redovisas om och hur de kommunala miljömålen, de som är relevanta för detta projekt, uppnås. De kommunala miljömålen finns angivna i kommunens miljövårdsprogram, fastställt av kommunfullmäktige 1993.

VÄRDEFULL NATUR/GRÖNSTRUKTUR

Nuläge

Området sluttar åt väster och har en lång strandlinje mot Mälaren mellan Görvälns naturreservat i sydost och Kallhälls strandpromenad i norr. Avgränsningen mot järnvägen är tydlig och i nordost är höjdskillnaden stor, delvis beroende på uppbyggnaden av den nya järnvägstunneln.

I sydost på andra sidan Fabriksvägen möter ett brant, skogsbevuxet bergsparti med utsiktsberg och höga naturvärden. Planområdets södra del är rik på ädellövskog. Här finns många grova ekar men också andra ädellövträd

som ask och alm. Dessa träd har tidigare stått mer öppet men nu står många gömda i vegetation. Ett stort antal fruktträd finns i området. Delar av ädellövslogen står i strandzonen i planområdets södra del. Här finns också knäckepil och klibbal. Strandbeståndet har med all säkerhet varit öppnare. De ekar som står väster om kontorshuset är troligtvis en rest från gården mot söder. Mitt i området med gräns mot Mälaren finns ett brant, skogsbevuxet berg, varav ca en tredjedel har sprängts bort vid utbyggnaden av monteringshallarna (nuvarande golfhallen) på 70-talet.

Enligt kommunens grönplan ska Järfälla ha en sammanhängande grön struktur där parker och naturområden förbinds med gröna stråk. Ett sådant framtida önskvärt stråk är markerat genom planområdet som strandpromenad.

Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund av sina natur- och kulturvärden och goda förutsättningar för friluftsliv och turism (MB 4 kap 1,2 §§). Det finns inget strandskydd inom Bolinder strand. Det strandskydd som infördes 1975 undantog strandområden i redan planlagda områden (gällande detaljplan är fastställd 1973-10-15).

Planförslag

Befintliga träd inom området har inventerats och värderats. En översiktlig inventering av flora och fauna har gjorts. Exploatering medför att en del värdefull vegetation inte kan sparas. Träd som sparas ges skyddsbestämelse i detaljplanen. Marklov krävs för ett eventuellt borttagande. De goda förutsättningarna för rekreation tas tillvara. Strandzonen görs allmänt tillgänglig genom att gång- och cykelstråk som ansluter till naturreservatet, till badet, till strandzonen och till strandpromenaden i norr anläggs. I områdets södra del behålls de nord-sydliga och öst-västliga dalstråken med sina fruktträd som kvarterspark. Utsikten mot Mälaren i väster och söder öppnas upp, vilket innebär att lövskogsbestånden vid udden och strandängarna föreslås gallras. Vissa större träd sparas. Träddridån mot badet tas bort. De stora ekarna vid kontorsbyggnaden föreslås sparas. Ny bebyggelse bör placeras med hänsyn till befintliga stora träd. Lindallén vid Kallhälls gård är biotop-skyddad, bevaras och rustas upp. De stora träden (bok, poppel och ask) framför gården samt ädellövsbeståndet i slänten sparas. Hällmarkstallskogen högre upp på berget liksom blandskogen på bergets västra sida måste till stor del tas bort då berget bebyggs. Utmed Fabriksvägen bör solitära, äldre träd behållas. Yngre bestånd kan gallras. Vid entréområdet måste flera stora ekar tas ner om området ska kunna bebyggas. Vidare norrut utmed Godsvägen vid föreslaget p-däck finns bestånd av lövträd och tall. Delar av detta kan sparas som skydd mot verksamheterna. Vid föreslagna ny infart finns ett lövskogsbestånd där grövre träd sparas.

Nollalternativ

Strandzonen är avsatt som industripark. Allmänhetens möjligheter att röra sig utmed stranden är inte säkrade i planen.

Miljömål

I detaljplanen eftersträvas att miljömålet vad gäller naturområden och parker uppnås. En strandpromenad tillkommer, kulturmiljön i området ges skyddsbestämmelser. Förslaget att ta bort en del av berget är ett resultat av sammanvägning av olika önskemål för området t ex möjlighet att kunna bygga nära vatten, att öppna upp området mot Mälaren för både boende och allmänhet.

LANDSKAPSBILD

Nuläge

Området har tydliga gränser med järnvägen, Mälaren och Fabriksvägen utmed berget. Det är lätt att definiera de olika delområdena med sina skilda karaktärer - hamnen med den norra udden, fabriksområdet - kajen, berget, området vid Kallhälls gård, ekbacken, ängen och den södra udden. Få platser har utblickar, vilket gör det svårt att uppfatta hela området. Området är tydligt exponerat från vattnet.

Planförslag

Från Mälaren kommer man att se strandnära bebyggelse med olika karaktär och höjd - tätt och lågt på berget, högt i entréområdet nära centrum. Mellan kajområdets 5-8 våningshus, placerade med gavlarna mot vattnet kommer man att kunna skymta gjuterihallen tegelfasad som tidigare varit gömd bakom de stora monteringshallarna. Ca 2/3 av områdets strandlinje utgörs av båtbygggar, kaj och bebyggelse. På ca 1/3 av sträckan ges strandområdet parkkaraktär och det tidigare odlade, nu igenvuxna landskapet öppnas upp. Kallhälls gård görs synlig genom att strandområdets vegetation gallras. Nedanför berget vid Fabriksvägen ersätts nuvarande kontorshus med en tydligt avgränsad rad av punkthus i 6-9 våningar med de gamla ekarna inpassade i bebyggelsen. Södra delen av området kommer att upplevas grön och luftig med bebyggelsegrupper i landskapet. Norra delen av området blir tätare och mer stadsmässig. Entréplatser och exponerade byggnader ska ges särskilt omsorgsfull arkitektonisk utformning.

Från befintlig bebyggelse vid Filarvägen, Slipargränd och Smedvägen kommer man att ha utsikt över den nya bebyggelsen och Mälarens vatten.

Från entréplatsen ska boende och besökare möta ett stråk som leder ner i området och Mälaren. Det är betydelsefullt hur entréplatsen till Bolinder strand utformas och hur fondperspektivet och siktlinjen vid Fabriksvägens kurva gestaltas. God överblickbarhet och god orienterbarhet är viktigt.

Nollalternativ

Strandzonen hålls fri från bebyggelse. Industribebyggelse upp till 18 m höjd (6-7 vån) tillåts inom nuvarande fabriksområde. Industrikontor upp till 12 m höjd (ca 4 vån) tillåts inom södra delen av området. 50% av marken får bebyggas. Planen reglerar inte bebyggelsens utformning.

KULTURHISTORISKA MILJÖER

Nuläge

Görvälnfjärden har kulturmiljövärden av riksintresse enligt Miljöbalken, MB 3 kap 6§. Görväln utgör en farledsmiljö och kommunikationsmiljö vid vattenleden från Uppsala och Sigtuna ut i Mälaren, med stor betydelse för försvar och kommunikationer på vattnet och till lands alltsedan järnåldern.

Industribebyggelsen är en kulturhistoriskt värdefull miljö, men ingår inte bland de värden som utgör grunden för riksintresset.

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En antikvarisk bebyggelsedokumentation har gjorts av Stockholms byggnadsantikvarier AB. I denna beskrivs områdets, verksamheternas och byggnadernas historia samt görs en kulturhistorisk värdering. Dokumentationen innehåller rikligt med fotografier.

I planbeskrivningen finns en karta som visar bebyggelsens kulturhistoriska värde. Fotografier visar byggnaderna idag.

1906 köptes fastigheten Kallhälls gård av Bolinders Mekaniska Verkstads AB. Verksamheten rymdes inte längre på Kungsholmen i Stockholm och Kallhälls läge vid Västeråsbanan och Mälaren var attraktivt för smidiga transporter. De första industribyggnaderna stod klara 1909. Det var gjuteri, pressarverkstad, spisverkstad och kraftstation. Redan under 10-talet skedde ombyggnader, tillbyggnader och nybyggnader. På 20-talet tillkom badhuset, på 30-talet fler nybyggnader och moderniseringar och nya produkter togs fram. Kallhälls gårds huvudbyggnad användes först av de nya ägarna som sommarbostad. Under 40-talet skedde en kraftig om- och tillbyggnad till kontor. 1956 hade företaget, då Bolinders Fabriks AB, 700 anställda. Samma år såldes det till AB Svenska Maskinverken. Med Maskinverken började tillverkning av värmetekniska produkter. Kontorsbyggnaden vid Fabriksvägen och de stora hallarna för tillverkning och montering samt kontorspaviljonger tillkom under slutet av 60-talet och början av 70-talet. 1978-79 köptes Maskinverken av Götaverken i Göteborg. Produktionen lades då ner i Kallhäll, kvar blev bl a konstruktions- och försäljningsavdelningar, som i sin tur upphörde i mitten av 80-talet. Området hade då bytt ägare flera gånger. 1999 köpte JM AB området. Olika småföretag har funnits i området sen 70-talet. En finns ca 40 st företag och ca 400 arbetande.

Planförslag

Detaljplanen innebär att byggnader med *"väsentligt kulturhistoriskt värde"* sparas och ges skyddsbestämmelse i detaljplanen. De får inte rivas. Vissa förändringar ska tillåtas. I samband med ombyggnader är det önskvärt att återställa t ex delvis täckta fönster till ursprungligt utseende. En passage genom gjuteribyggnaden (B) föreslås. Dess syfte är att öppna upp området mot Mälaren. Passagens utformning och storlek har inte studerats närmare än.

De byggnader som är av *"visst kulturhistoriskt värde"* ges ej skyddsbestäm

melse i detaljplanen men det är en kvalitet om de kan behållas. Garaget (P) föreslås rivas. De delar av hus A och C som har visst kulturhistoriskt värde samt klubbhuset (Z) ges byggrätt i detaljplanen.

De platser/områden som har "miljöskapande värden" ska till stor del behållas. Allén vid Kallhälls gård ska sparas men gallras, utsikten från gården ska hållas fri från bebyggelse, torg och platsbildningar behållas i stort. För området mellan Kallhälls gård, biljardsalongen, allén och den föreslagna radhusbebyggelsen krävs marklov krävs för förändringar. Det öppna torget öster om hus A ger området karaktär. Den gamla vägen mot bryggan ska i stort behållas i sin befintliga sträckning.

Innan området bebyggs ska en fotodokumentation och en etnologisk dokumentation göras.

Nollalternativ

Planen innehåller inga skyddsbestämmelser för bebyggelsen.

Miljömål

Miljömålet att kulturmiljöer bevaras och vårdas uppnås om det kan accepteras att vissa förändringar får göras för att också kunna hålla kulturmiljön levande.

BARRIÄREFFEKTER

Nuläge

Järnvägen utgör en barriär mellan Bolinder strand och centrumområdet. För att röra sig mellan områdena med bil måste man köra Slammertorpsvägen-Passadvägen-Kallhällsleden, en sträcka på ca 3 km. Gång- och cykelförbindelse finns som bro vid Handformarvägen. En ny gc-förbindelse är planerad under järnvägen i Fabriksvägens förlängning. Tunneln har påbörjats i och med bygget av det nya dubbelspåret mellan Kallhäll och Kungsängen. Med nuvarande användning är strandområdet till stora delar instängslat och inte tillgängligt för allmänheten.

Planförslag

För att förbättra kontakten mellan Bolinder strand och Kallhälls centrum föreslås att tunneln under järnvägen byggs för personbilstrafik. Kontakten med Mälaren kan förbättras. Genom att spränga bort den norra redan skadade delen av berget och ta upp en öppning i den långa fabriksbyggnaden skapas ett stråk från entréområdet och västerut ned mot vattnet. Stråket ska vara allmänt tillgängligt. Den största delen av Mälarstranden ska göras tillgänglig för allmänheten och sammanlänkas med befintligt gång- och cykelstråk.

Nollalternativ

Industri och industrikontor enligt gällande detaljplan gör området mindre tillgängligt för allmänheten.

LOKALKLIMAT OCH LJUSFÖRHÅLLANDEN

Nuläge

Området är öppet för vindar från norr, väster och delvis från söder. Det sluttar svagt åt väster och har goda solförhållanden. Skuggiga delar är området närmast norr om Fabriksvägen och östra sidan om berget - den del av berget som föreslås tas bort. Strandområdet närmast sjön är fuktigt.

Planförslag

Bebyggelsen föreslås i första hand placeras med hänsyn till sjöutsikten, vilket också ger förutsättningar för goda solförhållanden i bostäderna. Området är vindutsatt. Stora träd kan behållas i blåsiga lägen som visst vindskydd. I planförslaget har valts att tillåta bebyggelse, också höga hus, i vindutsatta lägen. Vindstudier bör göras när byggnaderna detaljformas.

Nollalternativ

Gällande plan är generell inom det område som får bebyggas. Den reglerar inte bebyggelsens placering och utformning.

GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, MARKFÖRORENINGAR

Nuläge

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området av J&W. Grunden inom de låglänta delarna (fabriksområdet, strandängen) består av lera och de högre partierna (zonerna närmast Godsvägen och Fabriksvägen samt höjdpartierna vid sjön) av morän och berg i dagen. Lerdjupen är störst inom den centrala och norra delen av fabriksområdet. Flertalet av de befintliga byggnaderna är pålgrundlagda. Hamnområdet består till stor del av uppfylld mark. Den ursprungliga strandlinjen framgår av karta i planbeskrivningen. Utanför den gamla strandlinjen vid Mälaren är fyllningsmaktigheten upp till ca 20-25 m. Fyllningens innehåll varierar. Förutom lera, sand, grus, sten och block finns sprängsten uttippade massor, järnskrot, trärester och oljespill.

Inom den norra delen av planområdet har tidigare funnits gjuteriverksamhet. Befintlig småindustri består bl a av industrilackering, lastbilsservice och skrotåtervinning. Dessutom finns en småbåtshamn. Flera verksamheter kan antas ha förorsakat eller förorsakar markföroreningar.

Planförslag

En miljöteknisk markundersökning har gjorts. Syftet har varit att klarlägga om och i så fall i vilken utsträckning markföroreningar förekommer. Utfyllnadsskeden och tidigare byggnader har kartlagts. Fyllningens beskaffenhet och maktighet har undersökts och grundvattennivåer kontrollerats. Förekomst av metaller eller organiska ämnen i grundvattnet har undersökts. Inventering av förekomst av vissa miljöfarliga ämnen i byggnaderna har utförts, bl a hittades oljespill och asbest.

Markföroreningar är i huvudsak koncentrerade till den norra delen av området. Olja har påträffats i fyllningsjorden och i grundvattnet i området öster om Marinan, kraftigt höjda halter av metaller har konstaterats nära hus

L. Området ska saneras ner till säkerhetsgräns för föreslagen användning och bekostas av markägaren. Öster om hus C finns en mindre oljeförorening som behöver tas bort i samband med utbyggnaden av området. Förorenad jord kan behöva tas om hand i samband med schaktarbeten nära det vattenfyllda fd skyddsrummet öster om hus A. Största delen av det uppfyllda området föreslås inte bebyggas. Åtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Närmare undersökningar av eventuella föroreningar behövs för delar av marken, byggnaderna samt sjösediment utanför området. Oberoende av hur området exploateras uppstår förorenade schaktmassor innehållande bl a olja och tungmetaller. I J&W:s utredning antas en fjärdedel av den totala schaktvolymen om ca 20 000 m³ vara så förorenad att massorna inte kan hanteras fritt. Om dessa massor (ca 8500 ton) måste tas bort ska de transporteras till deponi eller behandlingsanläggning.

Nollalternativ

Planen medger byggande på uppfyllt mark.

Miljömål

Planförslaget innebär att föroreningarna i området kommer att minska. Dagvattnet kommer att bli renare.

RADON

Nuläge

Förhållandena är ej klarlagda

Planförslag

Närmare undersökning behövs för att bedöma behovet av raduonskyddat/radonsäkert byggande.

Nollalternativ

Gällande plan tar inte upp radonundersökningar.

RISKER

Nuläge

Järnvägen går längs med östra sidan av planområdet. Spåret ligger mellan 5-12 högre än området, som närmast ca 50 m från byggnad, undantaget pumpstationen intill spåret. Farligt gods transporteras inte på denna järnvägssträcka. Slammertorpsvägen utgör transportled för farligt gods fram till Arla. Området nås via Slammertorpsvägen.

Planförslag

Enligt en riskbedömning (Brandkåren Attunda) som gjorts 1996 för tågolyckor på sträckan Stockholm - Västerås är sannolikheten för olyckor på järnvägen mycket liten. Sannolikheten att tågsättet ska träffa ett hus är ännu mindre. För att ytterligare begränsa risken föreslås i bedömningen att ny bebyggelse inte placeras närmare än 20-30 m från spåret. Konsekvenserna

för liv och egendom om en olycka inträffar kan bli mycket stora, medan konsekvenserna för miljö bedöms som mycket små. Möjligheterna och nödvändigheten av att förlägga skyddsräll på något järnvägsavsnitt ska utredas.

Ny bostadsbebyggelse föreslås i planförslaget som närmast ca 70 m från spåret. Ytterligare tillfart till området föreslås i och med tunneln för personbilstrafik.

De olika delområdenas disposition innebär att bostadshusen kan nås med brandfordon via planerade vägar eller gc-vägar. Det är en fördel om bebyggelsen kan utföras med brandsäkra trapphus.

Nollalternativ

Gällande detaljplan visar byggrätter för industriändamål ca 70 m från järnvägen. Se ovanstående riskbedömning. Endast en tillfart till området finns - Slammertorpsvägen.

TRAFIK

Nuläge

Godsvägen och Fabriksvägen trafikförsörjer området idag via Slammertorpsvägen, som idag har dålig standard. En passage för biltrafik vid järnvägen vid Kallhälls station saknas. Befintlig bro mellan Handformarvägen och Kallhälls centrum avser gång- och cykeltrafik.

Planförslag

Biltrafik

Området kommer att nås österifrån via Kallhällsleden och den nya tunneln under järnvägen och söderifrån via Slammertorpsvägen. Vägen är för närvarande tillfart för motorfordonstrafik till området. Godsvägen trafikförsörjer den norra delen av planområdet med trafik till bostäderna på norra udden och den norra delen av kajen, till båthamnarna och till arbetsplatserna. Fabriksvägen trafikförsörjer bostäderna i områdets södra delar. Trafikmängden för området beräknas bli sammanlagt ca 4500 fordon per dygn, med halva trafikmängden på respektive väg. Godsvägen och Fabriksvägen förses med gångbana. Trafikmängder redovisas på karta i planbeskrivningen.

En biltunnel under järnvägen med anslutning till området planeras. Nivåskillnaderna är stora och utrymmet för utformningen av väganlutningar starkt begränsat, särskilt på den östra sidan. Trafiklösningen blir komplicerad med relativt stora lutningar. Det är därför särskilt viktigt att miljön kring tunneln får en genomarbetad och estetiskt tilltalande utformning. Kommunen har låtit ta fram ett gestaltungsprogram för tunneln och dess anslutningar som utgångspunkt för utformningen av tunnelområdet.

Gång- och cykeltrafik

Från Kallhälls station leder den befintliga gång- och cykelbron och Handformarvägen ner till Bolinder strand. Gående och cyklande kan också ta den

nya tunneln under järnvägen via bussterminalen eller via Kallhälls centrum. Befintlig gång- och cykelväg i kanten på naturreservatet intill Fabriksvägen leder ner i den södra delen av området, ett nytt entréstråk från hörnet Godsvägen-Fabriksvägen leder ner mot kajområdets bebyggelse.

Kollektivtrafik

Kallhälls pendeltågsstation ligger på gångavstånd till planområdet. Här finns också bussterminal, med ett flertal busslinjer.

Angöring och parkering

Området planeras för 1,3 bilplatser/lägenhet, varav 1,1 ska finnas i nära anslutning till bostäderna. För verksamheterna har uppskattats ett parkeringstal på 15 bilplatser/1000m².

Områden för parkeringsdäck har reserverats i detaljplanen. De har föreslagits i lägen där det finns naturliga nivåskillnader i terrängen, för att inte dominera omgivningen.

I planförslaget förutsätts att en stor del av den befintliga parkeringen vid Kallhällsbadet kan nyttjas för de nya bostäderna. Omdisponerad kan parkeringen rymma ca 190 p-platser varav ca 130 utgör boendeparkering. För badet finns då 60 permanenta platser på allmän mark. Parkeringen bedöms kunna samnyttjas dagtid så att det finns tillräckligt med p-platser för badande.

Nollalternativ

Gällande plan möjliggör industri och kontor. Antal fordon och typ av fordon beror på verksamheten. Planen anger inga dimensioneringstal för parkering.

Miljömål

Detaljplanen ger förutsättningar för ett lågt bilutnyttjande genom att planområdet ligger inom gångavstånd från utmärkta kollektiva transportmedel.

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

De luftföroreningar som förekommer inom området orsakas av vissa verksamheter.

Planförslag

Befintliga luftförorenande verksamheter kommer att upphöra. Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar enligt Miljöbalken ska klaras i området.

Nollalternativ

Gällande detaljplan reglerar inte vilka verksamheter som får förekomma.

Miljömål

Luftkvaliteten i området kommer att vara god. Miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalken klaras. Utsläpp från miljöstörande verksamheter kommer att upphöra inom området.

BULLER OCH VIBRATIONER

Nuläge

Området är utsatt för järnvägsbuller och vägtrafikbuller. Ekvivalentnivån 55 dB(A) och maxnivån 70 dB(A) överskrids för delar av området.

Störande vibrationer från järnvägen bedöms inte uppkomma. Järnvägen är i huvudsak grundlagd på relativt fasta material. Inga omfattande lerområden mellan järnvägen och planområdet förekommer.

Planförslag

Vägtrafikbuller

Ekvivalentnivån 55 dB(A) och maxnivån 70 dB(A) överskrids för delar av området. Vid entrégården, hörnet Godsvägen-Fabriksvägen, är bullret svårt att bemästra - riktvärdena för buller kan inte klaras utanför alla fasader. Samtidigt är det viktigt att denna del bebyggs med bostäder för att området ska vara livligt och befolkat en större del av dygnet och för att de båda stadsdelarna Kallhälls centrum och Bolinder strand ska knytas ihop. Det är också ett utmärkt läge ur både kommunikations- och servicesynpunkt. Vid utbyggnad ska bebyggelsen utformas med hänsyn till bullret. Vid utformning och planlösning bör ändå avvägas olika kvaliteter. Vid entrégården bör därför vardagsrum läggas mot väster och utsikt även om det innebär att en del sovrum läggs mot bullrig sida. Det bör också beaktas att den sida som är störst ligger närmast Godsvägen, som huvudsakligen har trafik vardagar dagtid.

Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för bebyggelsen vid entrégården:

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt.

För minst ett sovrum gäller att den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad inte får överskridas. För övriga boningsrum får den ekvivalenta dygnsnivån 65 dB(A) utanför fasad inte överskridas.

För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.

För arbetsplatser:

35 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus får inte överskridas

Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer föreslås för övrig bebyggelse:

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.

45 dB(A) maxvärde inomhus kl 22-06 får överskridas högst 5 ggr per natt.

Den ekvivalenta dygnsnivån 55 dB(A) utanför fasad får inte överskridas.

För uteplats får maxvärdet 70 dB(A) inte överskridas.

För arbetsplatser:

35 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus får inte överskridas

Järnvägsbuller:

I planförslaget ligger fasaderna närmast järnvägen mot öster på gränsen för riktvärdet vad gäller ekvivalent ljudnivå, drygt 60 dB(A). Fasaderna kan behöva extra bullerskydd för att klara maxnivån inomhus. Banverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för miljö kvalitet ska tillämpas.

För bostäder:

30 dB(A) ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas

45 dB(A) maxnivå inomhus får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå för avgränsad uteplats får inte överskridas

60 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utomhus får inte överskridas

70 dB(A) maxvärde för avgränsad uteplats får inte överskridas

För arbetsplatser:

60 dB(A) maxvärde inomhus får inte överskridas.

Externt industribuller :

Verksamheten inom området får inte ge upphov till buller som överskrider de nivåer som anges i Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller

För bostäder:

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. dagtid får inte överskridas

45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. kvällstid får inte överskridas

45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus sön/helgdag får inte överskridas

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus natt får inte överskridas

55 dB(A) maximal ljudnivå utomhus får inte överskridas

För arbetsplatser:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. dagtid får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vard. kvällstid får inte överskridas

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus sön/helgdag får inte överskridas

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus natt får inte överskridas

55 dB(A) maximal ljudnivå utomhus får inte överskridas

Nollalternativ

Gällande detaljplan reglerar inte bullernivåer eller vibrationer.

Miljömål

Naturvårdsverkets riktvärden för buller kommer inte helt att klaras för del av området. Vid detaljutformning av byggnaderna ska ambitionen vara att sänka bullernivåerna vid fasad.

VATTEN**Nuläge**

Huvuddelen av dagvattnet leds till den kulverterade Kallhällsbäcken med utlopp i Mälaren vid nordvästra delen av området. Dagvattnet från befintligt parkeringsområde och delar av Fabriksvägen mm i södra delen av området avleds via dagvattenbrunnar och ledning direkt till Mälaren.

Områdets lägre delar utgör utströmningsområde för grundvatten från höjdpartierna öster och sydost om planområdet. Detta medför att grundvattennivån tidvis är hög inom delar av området. Vägdiken och dagvattenssystem längs Fabriksvägen och Godsvägen verkar "avskärande" för ytvattenströmmar från höjdpartierna. Va-ledningar och dagvattenledningar finns utbyggda för den befintliga verksamheten. Ledningsstråket går ungefär i mitten genom hela området med nordost-sydvästlig sträckning.

Planförslag

Vattendrag kan skonas från negativ påverkan genom att dagvattnet tas omhand lokalt. Generellt för utformning av markytor och ledningssystem gäller att dagvattnet från hustak och hårdgjorda ytor så långt det är möjligt ska omhändertas lokalt eller avledas via grönytor och andra flödesfördröjande anläggningar innan anslutning till brunnar och ledningar sker. Där det inte är möjligt ansluts dagvatten till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvatten ska om möjligt tas om hand vid källan. Dagvatten från p-däck och större parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning.

Nollalternativ

Gällande plan redovisar inga åtgärder vad gäller rening av dagvatten.

Miljömål

Vattenkvaliteten på det dagvatten, som rinner ut i Mälaren bedöms kunna förbättras med planförslaget.

FRILUFTSLIV**Nuläge**

Områdets läge intill Mälaren, Görvälnområdets naturreservat och Kallhälls friluftsbad med motionsanläggning ger ovanligt goda förutsättningar för uteliv och naturupplevelser. Utsiktsberget (+45m ö h) inom naturreservatet

är ett omtyckt utflyktsmål.

Norra delen av planområdet används för båtklubbss verksamhet med båtuppläggningsplatser, som är instängslade. Bryggor finns anlagda utmed större delen av områdets strand. Passage genom området är inte möjlig idag.

Planförslag

Planen ger möjligheter att skapa sammanhängande förbindelser mellan kommunens gröna områden. En ny strandpromenad tillkommer och ansluter i norr området till Kallhälls strandpromenad, som är ett väl använt promenadstråk.

Närlek för småbarn ska finnas inom varje bostadsgrupp. I områdets södra del finns dessutom ett gemensamt parkområde för bostäderna.

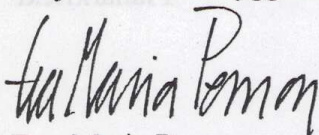
Nollalternativ

Med naturreservat och bad inpå knuten är möjligheterna till friluftsliv är goda för arbetande i Bolinderområdet.

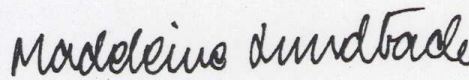
Miljömål

Befintligt grönstråk/ strandpromenad förbättras om det förlängs ner mot badet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret augusti 2000, rev december 2000.



Eva-Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

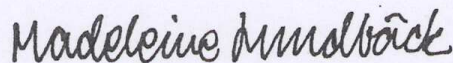
Detaljplanen har efter utställningen reviderats på följande punkter:

- a) Strandpromenaden breddas ca 3m vid klubbhuset. Byggrätt ges för befintlig byggnad.
- b) Parkeringsytan vid badet delas upp så att en yta omfattande 60 P-platser behålls som allmän mark.
- c) Användningsgränsen mellan båtvaruhuset och småbåtshamnen justeras så att föreslagen byggrätt i en våning närmast båtvaruhuset gäller småbåtshamn och småindustri.
- d) Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken "Vegetation" med följande tillägg: "Övriga befintliga träd som det är önskvärt att spara och som ska skyddas under byggtiden är redovisade på illustrationen".

- e) U-område och byggrätt tillkommer till pumpstationen E vid Södra Udden.
- f) Läget för högspänningskabelstråket korrigeras så att det överensstämmer med verkligt läge.
- g) Beskrivningens text under strandskydd, revideras: "Det finns inget strandskydd inom Bolinder strand. Det strandskydd som infördes 1975 undantog strandområden i redan planlagda områden (gällande detaljplan är fastställd 1973-10-15)".
- h) Entréhusets höjd minskas från 15 till 10 våningar.
- i) Fyravåningshuset närmast Kallhällsbadets brygga utgår och ersätts av skyddsplantering.



Eva-Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt