



2005 -11- 0 3

175

Detaljplan för

UNIONSVÄGEN, (brandstation),

del av fastigheten Jakobsberg 18:14 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet sett från korsningen Unionsvägen/Enköpingsvägen/Viksjöleden

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration
- Utlåtande



Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan 2004-09-27
- Samrådsredogörelse - program, 2005-05-09
- Samrådsredogörelse, 2005-08-10
- Grov riskanalys avseende transport av farligt gods, Tyréns 2005-05-19
- Riskanalys avseende transport av farligt gods, Tyréns 2005-08-07
- Bullerutredning, KM 1997-03-11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny brandstation i kommunen som ersättning för den gamla vid Hästskovägen. Anläggningen avses hyras ut till brandkåren Attunda. Planförslaget inrymmer administrativa lokaler, rum för övernattningsvagnhall, tvätthall, motionshall m.m. Utryckning föreslås ske mot Unionsvägen. Korsningen Unionsvägen-Enköpingsvägen-Viksjöleden byggs enligt förslaget om till rondell.

PLANDATA

Läge

Den föreslagna brandstationstomten ligger strategiskt vid korsningen Unionsvägen-Enköpingsvägen-Viksjöleden och har nära anslutning till E 18. Tomten är idag en obebyggd del av Jakobsberg 18:14 som inrymmer Vägverket Produktion med uppställning av vägmaskiner m.m.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2,5 ha.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Jakobsberg 18:14 ägs av Vägverket. Intilliggande vägmark, Jakobsberg 18:1 och 11:5, ägs av Järfälla kommun. Kommunen har kommit överens med Vägverket om att förvärva del av fastigheten Jakobsberg 18:14 för brandstation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen, antagen 2001, är området avsatt för verksamheter. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner

Huvuddelen av området saknar idag detaljplan. Del av korsningen Unionsvägen/Enköpingsvägen är planlagd som allmän plats gata i stadsplan S 760714, antagen 26 april 1976. Marken norr om Enköpingsvägen är planlagd som allmän plats naturpark i detaljplan D900330, antagen 26 februari 1990. Denna plan fick ändrad genomförandetid genom detaljplan D010201 B, antagen 1 februari 2001.



- Uppdrag/start-PM** Kommunstyrelsen gav 2004-04-13 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för en ny brandstation vid Unionsvägen. Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2004-03-23 godkändes som start-PM.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-05-27 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen samt att genomföra ett program-samråd.
- Övriga kommunala beslut** Kommunfullmäktige har godkänt köpekontrakt där kommunen förvärvar del av Vägverkets fastighet Jakobsberg 18:14.
- Program för detaljplaneläggning** Ett program till detaljplan har varit utsänt för samråd 29 september–27 oktober 2004. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i Samrådsredogörelse – program, daterad 2005-05-09.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och topografi

Området är idag ett skogsområde med tall, gran, björk, asp m.m. Planområdets nordvästra del invid korsningen Enköpingsvägen-Unionsvägen är relativt plan medan den sydöstra delen har nivåskillnader på 8 meter. Höjdskillnaden tas upp i den föreslagna brandstationsbyggnaden.

Vegetationen vid östra tomtgränsen, huvudsakligen gran och tall, ska bibehållas. Skogen och den stigande terrängen bildar bakgrund till brandstationens byggnader och fungerar som avskärmning mellan fastigheterna.

Övrig vegetation bedöms inte kunna bevaras. Tomtens nordvästra hörn samt marken närmast Unionsvägen och Enköpingsvägen ska återplanteras med träd och buskar naturliga för platsen, t ex björk och rönn. Vegetationen delar upp de stora asfaltytorna, ger tomten en inramning och definierar gaturummet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för området saknas. En grov bedömning, baserad på en tidigare utförd utredning för ledningsarbeten, är att området består av morän på berg. Ytterligare geoteknisk utredning kan behövas inför utbyggnad.

Radon

Området är inte högriskområde i översiktlig radonriskbedömning för Järfälla kommun (J&W 1997). Radonhalten ska mätas i planerade huslägen. Grundkonstruktionen ska utföras radonskyddat eller radonsäkert såvida inte undersökningar visar att det inte är nödvändigt.

Fornlämningar

Fornminnesregistret upptar lämningar av två husgrunder i området. Bebyggelsen benämns Skruven i mantalslängd från 1695 och var krog och boställe för gårdshantverkare på Säby. En byggnad fanns kvar till ca 1900, då kallat Mor Lottas stuga. Husgrunderna har enligt länsstyrelsen inte status som fast forn-lämning. Förundersökning kommer inte att krävas.



Bebyggelse

Brandstationen

Järfälla kommun avser uppföra en ny brandstation i kommunen och ersätta den befintliga vid Hästskovägen. Uppförd anläggning avses hyras ut till medlemmarna i kommunalförbundet Brandkåren Attunda.

Den i planen redovisade brandstationen innehåller en administrativ del i två våningar med kontor, undervisningslokal, kök, matsal m.m., en vagnhall, rum för övernattnings, en tvätthall, som eventuellt kan samnyttjas med Vägverket, samt en motionshall. Motionshallen avses kunna hyras ut av kommunen till föreningar och klubbar när den inte nyttjas av brandkåren.

Med hänsyn till riskerna i samband med transport av farligt gods på Enköpingsvägen, får brandstationen enligt planen inte placeras närmare vägen än 20 meter. I planbestämmelserna regleras vilka säkerhetshöjande byggnadstekniska åtgärder som krävs, se Risker s. 5.

Byggnadens föreslagna placering på tomten medger utrymme för en eventuell framtida utvidgning av vagnhallen mot söder. Nivåskillnaderna i tomtens sydöstra del tas upp av vagnhallen. Brandstationens totalhöjd begränsas i planen till högst 12 meter.

I tomtens södra del placeras en carport för kompletterande utrustning/containers för brandkårens verksamhet, carport för brandkårens småbilar samt utrymme för tillfällig hantering av avfall från olycksplatser. På tomten kan en mast för ett nytt effektivare radiokommunikationssystem mellan olika skydds- och säkerhetsaktörer komma att uppföras. Masten får uppföras till en höjd av högst 60 meter över nollplanet.

Ingen störande övningsverksamhet kommer att äga rum inom området.

Stads- och gatubild

Unionsvägen och Enköpingsvägen/Viksjöleden är vägar man kan närma sig kommunens centrum på och deras utformning kan bli det första intrycket en besökare får av Järfälla. Det är därför viktigt att gestalta stads- och gatumiljön på ett medvetet sätt.

Idag är Unionsvägen ett brett, splittrat gaturum med Jakobsbergs sjukhus, stora parkeringar, bollplaner m.m. väster om vägen samt Vägverkets anläggning och obebyggd naturmark öster om vägen. Enköpingsvägen omges av vegetation och har i det närmaste karaktär av landsväg.

Ett genomförande av detaljplanen ger området kring Unionsvägen en mer stadslik miljö. Unionsvägen görs något smalare. Med brandstationsbyggnaden och den vegetation som planen föreskriver utmed vägarna definieras gaturummet tydligare. Den föreslagna ombyggnaden av vägkorsningen till rondell spelar en stor roll för förskönandet av stads- och gatumiljön kring Unionsvägen.

Tillgänglighet

Området kommer att kunna nås med bil. Busshållplatser finns på 200-300 meters gångavstånd. Nya gång- och cykelvägar planeras. Inom området ska markplanering och byggnader utföras så att de blir tillgängliga för rullstolsburna och andra rörelsehindrade.

**Skyddsrum**

Skyddsrumsplikt råder ej för närvarande.

Gator och trafik**Biltrafik samt gång- och cykeltrafik**

En ny brandstation i föreslaget läge innebär behov av ombyggnad av Unionsvägen samt den signalreglerade korsningen Unionsvägen/Viksjöleden/Enköpingsvägen för att reglera utryckningsväg samt övrig bil-, cykel- och gångtrafik.

I detaljplanen föreslås att korsningen byggs om till en rondell. En rondell bedöms innebära att dagens köbildning försvinner helt, vilket är väsentligt vid utryckning. En rondell ger en tydligare och mer trafiksäker korsning då rondellen i sig är hastighetsdämpande. En rondell ger även lägre driftskostnader och möjligheter att skapa ett vackrare gaturum.

Nya gång- och cykelbanor anläggs för att förbinda brandstationen med befintligt gång- och cykelnät samt busshållplatser.

Parkering

Parkering för brandstationens och motionshallens behov ska ske på kvartersmark. 30-35 platser bedöms vara tillräckligt.

Kollektivtrafik

Området ligger knappt 1 km från Jakobsbergs station. Busshållplatser finns på 200-300 meters gångavstånd.

Störningar**Buller**

Planområdet är utsatt för buller från trafiken på E 18, Enköpingsvägen och Unionsvägen. För arbetslokaler gäller enligt regeringsbeslut Naturvårdsverkets riktvärden för buller från vägtrafik. Riktvärdena säger högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus och 65 dBA ekvivalentnivå utomhus.

Enligt översiktlig bullerutredning (KM Akustikbyrå 1997), ligger de ekvivalenta ljudnivåerna för den föreslagna byggnaden under riktvärdet. Ljudnivån uppgår vid fasad till mellan 57,5 och 62,5 dBA. Inomhusnivåerna kan uppnås utan problem.

Risker

Planområdet ligger inom 100 meter från E 18 och Viksjöleden/Enköpingsvägen som är rekommenderade trafikleder för farligt gods. En översiktlig riskanalys, (Tyréns 2005-05-19), utfördes i ett första planeringsskede. Utifrån mängd och typ av transporter med farligt gods identifierades möjliga olyckshändelser. I en grovanalys uppskattades sannolikhet och konsekvens för respektive händelse.

Olyckor som innebär utsläpp av giftig gas, brand i bensin eller explosion bedömdes kunna medföra betydande risk för planområdet. I en detaljerad riskanalys, (Tyréns 2005-08-07), har sannolikhet och konsekvens för dessa olyckor beräknats. Analysen visar att risknivån är sådan att man ska sträva efter att sänka den så långt det är möjligt. Säkerhetshöjande åtgärder erfordras därför.



Störst bidrag till risknivån ger utsläpp av giftig gas och brand i utläckt bensin. Sannolikheten för en explosion är mycket liten och åtgärder mot denna typ av olycka påverkar endast risknivån marginellt. Det är enligt riskanalysen därför inte motiverat att ställa krav på åtgärder mot en sådan olyckshändelse.

Åtgärder mot brand och utsläpp av giftig gas anses rimliga att genomföra. För att höja säkerheten föreslås i riskutredningen att central nödavstängning av ventilationen ska finnas, att luftintag ej ska placeras mot Enköpingsvägen, att fasader inom 35 m från Enköpingsvägen ska utföras i obrännbara material samt att eventuella fönster i dessa fasader ska dimensioneras med hänsyn till värmestrålning. Dessutom bör rutiner finnas för hur situationer med brand och utsläpp av giftig gas ska hanteras. Regelbundna övningar bör genomföras med personal.

Med dessa åtgärder hamnar risknivån på gränsen till, och inom, det område där risker anses acceptabla. Den slutgiltiga bedömningen i den framtagna riskanalysen är att området kan bebyggas enligt skiss förutsatt att föreslagna åtgärder tillämpas.

I planbestämmelsen b anges kraven på säkerhetshöjande åtgärder av byggnadsteknisk art. Övningar och rutiner kan inte regleras i detaljplanen och är i utredningen inte heller värderade som riskreducerande.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Brandstationen kan anslutas till de allmänna vatten- och spillvattenledningar som finns vid Enköpingsvägen i tomtens norra del. Vägverkets servisledningar för vatten och spillvatten ligger parallellt med Unionsvägen, ca 10 meter in på tomten. Föreslaget läge på byggnaderna innebär att ledningarna kan ligga kvar. Eventuellt kan brandstationens va-lösning samordnas med Vägverkets. I planen finns ett u-område för de allmänna ledningarna.

Dagvatten

En dagvattenledning som avvattnar Unionsvägen ligger idag öster om vägen. Ledningen behöver sannolikt flyttas. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas inom planområdet. Alternativt kan dagvattnet fördröjas. Överskottsvatten från brandstationstomten kan avledas till befintligt ledningssystem.

Värme

En fjärrvärmeledning tangerar planområdets norra del. Brandstationen planeras anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

EI

Längs Unionsvägen östra sida har Graninge Elnät en högspänningskabel som berörs av utbyggnaden och kan behöva flyttas/läggas om eller förstärkas.

För elförsörjning av nya brandstationen samt Vägverkets befintliga anläggningar krävs en ny transformatorstation. Ett E-område med åtkomst från brandstationstomten föreslås intill Unionsvägen.

Tele

Ca 10 meter öster om Unionsvägen ligger en telekabel för Vägverkets försörjning. Ledningen kan behöva flyttas.



- Optisk kabel** Telenor har ledningar som delvis berör områdets norra del.
- Avfall** Ändamålsenliga utrymmen för hushållsavfall och därmed jämförligt avfall samt återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren på kvartersmark. Utrymmena ska ligga i eller i anslutning till verksamheten i enlighet med kommunens renhållningsordning och vara dimensionerade och utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.
- Utrymme för tillfällig hantering av avfall från olycksplatser har avsatts i områdets södra del.

MILJÖBEDÖMNING

- 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 miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler från den 21 juli 2004 bedöms inte krävas. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

- Miljökvalitets-
normer** När miljöbalken trädde ikraft 1999 infördes miljökvalitetsnormer som syftar till att skydda människors hälsa samt naturmiljön. Miljökvalitetsnormer finns än så länge bara för luftföroreningar (kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar i utomhusluft, kolmonoxid och bensen). I Järfälla underskrids miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar.

Halten luftföroreningar bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom den nya brandstationen ersätter en befintlig verksamhet i närområdet.

- Dagvatten** Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, ska eftersträvas inom planområdet. Alternativt kan dagvattnet fördröjas. Föroreningar ska om möjligt tas omhand vid källan. Överskottsvatten avleds till befintligt dagvattensystem. Påverkan på recipienten Bällstaån bedöms bli marginell.

- Radon** Markradonhalten ska mätas i planerade huslägen. Grundkonstruktionens täthet ska anpassas till resultatet. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

- Värdefull natur** Området finns inte redovisat i översiktsplanen som område med särskilda naturvärden eller ekologiska funktioner i kommunen.

- Gröna stråk** Gång- och cykelvägen norr om Enköpingsvägen utpekas i översiktsplanen som ett grönt stråk mellan natur- och parkområden. Detaljplanen innebär ingen förändring i denna del.

- Buller** Den ekvivalenta ljudnivån ligger under gällande riktvärden, se Störningar s. 5.

- Olycks- och säkerhetsrisker** En riskanalys med avseende på närhet till transporter av farligt gods har utförts. Brandstationen ska byggnadstekniskt utformas med hänsyn till riskerna och får



inte placeras närmare Enköpingsvägen än 20 meter, se Störningar s. 5.

ÖVRIGT

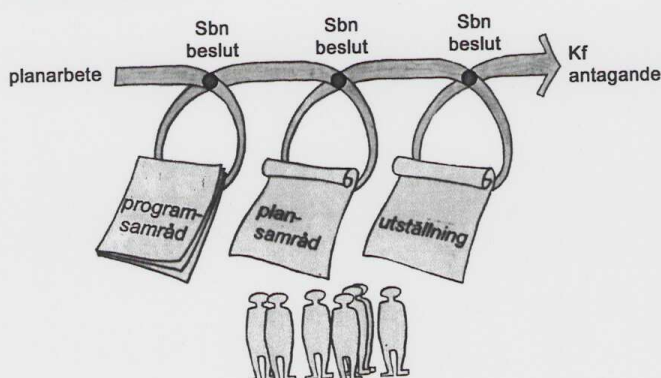
Genomförande

Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

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

Planprocessen



Medverkande tjänstemän

Planförslaget har tagits fram i samverkan mellan:

- Roland Byström/Hans Quiding
- Kerstin Sköld
- Lars-Erik Andersson
- Bruno Jervfors
- Karin Hermansson
- Karin Pettersson
- Kjell Wikström

vatten och avlopp
park och natur
väg och trafik
genomförandefrågor
miljö och hälsa
fastighetsavd
planerings- och expl.avd

- Övriga medverkande
- Jan-Ove Fogelberg, Maud Botéus, Arosgruppen arkitekter
 - Lars Kastlander, Brandkåren Attunda

Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Barbro Malmlof
Planarkitekt



Dnr Sbn P 4/04 J

Tillhör
STADSBYGGNADSNÄMNDENS

2005 -11- 03 175

Detaljplan för

UNIONSVÄGEN, (brandstation), del av fastigheten Jakobsberg 18:14 m fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt förfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: juni-juli 2005
Utställning: sept-okt 2005
Godkännande: november 2005
Antagande: december 2005

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter det datum planen vinner laga kraft. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen utan ekonomisk kompensation för icke utnyttjad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark. Kommunen som fastighetsägare/exploatör ansvarar även för projektering, utbyggnad och övriga åtgärder på tomtmark.

Avtal

Ett köpekontrakt där Järfälla kommun förvärvar del av Vägverkets fastighet Jakobsberg 18:14 för brandstation finns upprättat och är godkänt av kommunfullmäktige.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En ny fastighet för brandstationstomten avses bildas, i huvudsak genom en avstyckning av Vägverkets fastighet Jakobsberg 18:14. Gatumark från Jakobsberg 18:1 avses tillföras den nya fastigheten.

Gemensamhetsanläggning/servitut

Vägverkets servisledningar för vatten och spillvatten belägna på den blivande brandstationstomten bedöms kunna ligga kvar. Ledningarna kan i fortsättningen antingen nyttjas gemensamt av Vägverket och brandstationen eller fortsätta vara servisledning bara för Vägverket. I det förstnämnda fallet bildas en gemensamhetsanläggning, i det andra fallet inrättas ett servitut för ledningarna.

Ledningsrätt avses skapas för elledningar och föreslagna ny transformatorstation för att trygga rätten samt åtkomsten till anläggningen. Graninge Elnät AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens beräknade kostnader på allmän platsmark för ombyggnad av korsningen Unionsvägen-Enköpingsvägen-Viksjöleden till rondell samt nya gång- och cykelförbindelser för anslutning av planområdet till befintligt gång- och cykelnät m.m. uppskattas till ca 3,8 miljoner kronor.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Detaljplanen bedöms inte medföra förändrade driftskostnader.

Detaljplan

Kostnaden för detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

En *radonundersökning* ska utföras i planerade huslägen för att fastställa om grundkonstruktionen ska utföras radonsäkert eller radonskyddat. Undersökningen bekostas av den blivande fastighetsägaren (kommunen). En *geoteknisk utredning* kan behövas inför detaljprojektering av kvartersmarken.

Ledningar

Befintlig *elkabel* öster om Unionsvägen kan behöva flyttas/läggas om alternativt förstärkas. Kostnaderna för detta står blivande fastighetsägaren (kommunen) för.

Den *teleledning* som ligger ca 10 meter öster om Unionsvägen och försörjer Vägverkets anläggning kan behöva flyttas till ett läge intill Unionsvägen. Detta sker på bekostnad av Telia.

Telenor har ledningar som delvis berör planområdets norra del. Om de påverkas av föreslagna ombyggnader ska Telenor kontaktas.



Byggbuller

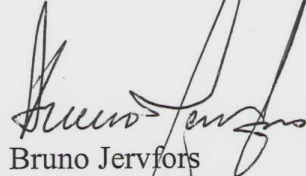
Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller får ej överskridas under byggtiden.

**Medverkande
tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har tagits fram i samverkan mellan:

- Bruno Jervfors
- Erik Nord
- Lars-Erik Andersson
- Kjell Wikström/Jan Bark

genomförandefrågor
lantmäterifrågor
väg och trafik
mark och exploatering


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Barbro Malmlof
Planarkitekt