



JÄRFÄLLA KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft
den **2015-01-13**

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Simhallen

Del av fastigheten Jakobsberg 2:2087



Planbeskrivning

Laga kraft

Dnr KST 2013/329

2015-01-13



INNEHÅLL

1. INLEDNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Bebyggelse	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	7
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	8
Störningar och risker	8

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	9
Parker, torg och vattenområden	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	13
-----------------	----

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Genomförandetid	14

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	15
------------------------	----



1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000
- Behovsbedömning, 2014-02-14
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Fördjupad riskbedömning, Bjerking förkopia daterad 2013-12-17

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen så att en större och modernare simhall kan möjliggöras och att en egen fastighet för denna kan bildas.

Detaljplanen ska även möjliggöra för tillhörande verksamheter så som gym och andra serviceverksamheter. Planen ska även ge utrymme för parkering och dagvattenhantering.

Bakgrund

Befintlig simhall ligger inom område med användningen A, allmänt ändamål. En ny simhall föreslås placeras väster om befintlig simhall och kommer då att ligga inom planlagt område dels för idrottsområde och dels allmänt ändamål. För att det ska kunna bildas en egen fastighet som kan avyttras för simhallen måste användningen ändras från allmänt ändamål.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i Jakobsberg sydväst om pendeltågsstationen och bussterminalen. I dess närområde finns även en sporthall, en ishall och flera gymnasieskolor.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 16 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet.



Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

Översiktplan

Kommunfullmäktige beslutade 2010-02-01 § 4 att ta fram en ny översiktplan. Ett förslag till ny översiktplan har utarbetats och antogs av kommunfullmäktige 2 juni 2014. Översiktplanen har vunnit laga kraft. Planförslaget överensstämmer med översiktplanen.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan ”Sydvästra delen av Jakobsberg (skolområde och idrottsplats)” som antogs 30 oktober 1967 och där genomförandetiden har löpt ut. Planen medger bland annat idrottsändamål och allmänt ändamål. Inom det aktuella planområdet finns även ett u-område. Detaljplanen fortsätter att gälla i de delar som inte omfattas av denna nya detaljplan.

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Fastställd
P 15/64	Sydvästra delen av Jakobsberg (skolområde och idrottsplats)	1968-01-31

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-09 § 117 att planutskottet får i uppdrag att ändra gällande detaljplan (680131A) så att en ny simhall ryms inom ramen för detaljplanens bestämmelser och att egen fastighet kan bildas för anläggningen.



2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Marken i området består av postglacial lera vilket innebär att marken har svårt att infiltrera vatten.

Naturvärden

Området är plant och inom området finns inga höga naturvärden. Marken är delvis redan hårdgjord med en befintlig byggnad och en mindre asfalterad parkeringsyta. I västra delen finns en större grönyta med mindre dungar på.

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns det fotbollsplaner, tennisbanor, bangolf och större grönytor.

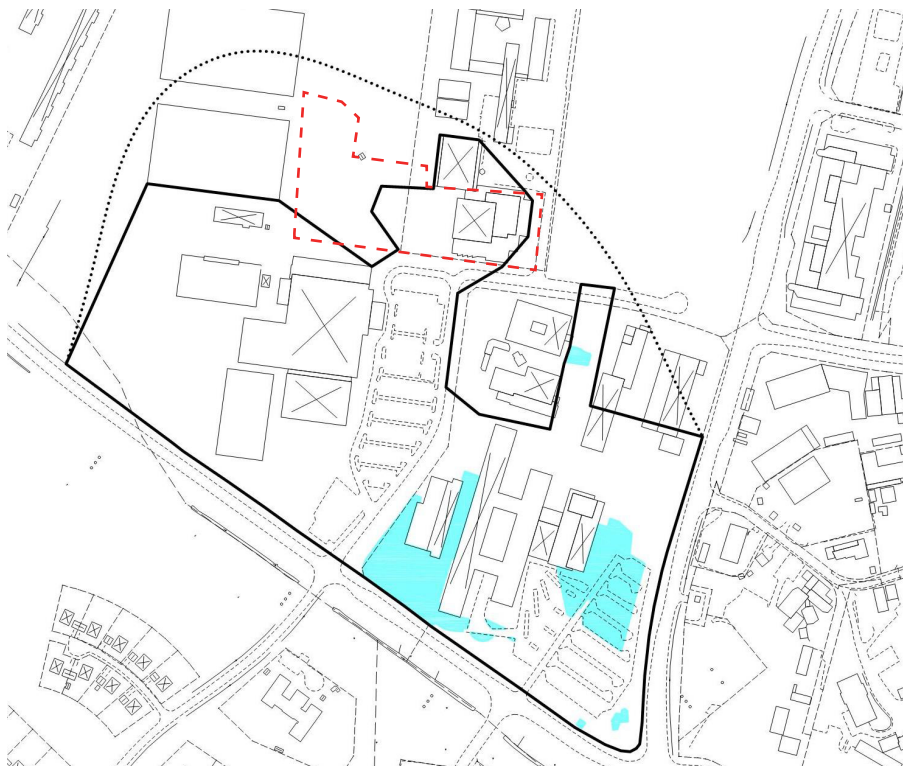
Geotekniska förhållanden

Markföroreningar

Det finns kända markföroreningar i området. Aska köptes från Lövsta, avfallsanläggning och transporterades till området i slutet av 1960-talet för att förbättra grundläggningsförhållandena vid nybyggnation. Föroreningarna ligger på varierat djup från 10 meter till så ytligt som 10 centimeter. Delar av området har sanerats genom åren, se karta sidan 5. Ett antal jordprover har tagits i området under 2000-talet för att få en bättre och tydligare uppfattning om var föroreningarna finns. Innan ny bebyggelse kan uppföras i området måste marken saneras.



Utklipp av området från Fördjupad riskbedömning, symbolen visar provpunkt och röd prick visar var aska har noterats. Streckad rödlinje visar ungefärligt planområde.



Utdrag från Fördjupad riskbedömning. Bedömd utbredning av askan är redovisad med heldragen linje, den streckade linjen avser en bedömd zon där det kan förekomma aska. Blåmarkerat är sanerade områden. Streckad röd linje visar ungefärligt planområde.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Området bedöms ha låg/normal risk för radon. Byggnader ska anläggas och konstrueras så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Inom området finns inte några sjöar eller vattendrag.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är idag förorenad, övergödd och ekologiskt känslig. Vattenmyndigheten har fastställt följande miljökvalitetsnormer för Bällstaån, den ska uppnå:

- ☐ god ekologisk status år 2021
- ☐ god kemisk ytvattenstatus år 2015 (exklusive kvicksilver)



Statusen i Bällstaån har av vattenmyndigheten klassificerats som att den inte uppnår god kemisk status eller god kemisk status exklusive kvicksilver. Den ekologiska statusen har klassats som otillfredsställande. Förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån bedöms förbättras med hjälp av detaljplanens genomförande.

Även i gällande översiktsplan finns mål avseende att förbättra Bällstaåns vattenkvalitet och förutsättningar för växt- och djurliv samt rekreation. Från nedströms belägna kommuner finns krav på rening samt fördröjning av åns flöde. För att uppnå detta krävs att möjliga och rimliga åtgärder vidtas. Den ändrade markanvändningen av området medför vid planens genomförande att föroreningsbelastningen på Bällstaån från planområdet minskar mellan 55-80% beroende av borttagen förorening, jämfört med idag. Detta uppnås genom en förbättrad dagvattenhantering i området, se rubriken "Dagvatten".

Bebyggelse

Inga bostäder finns eller planeras inom planområdet.

I östra delen av planområdet finns idag en simhall byggd 1971 som nu planeras att rivas och ge plats åt en ny större och modernare anläggning.

Precis norr om planområdet ligger en sporthall och i södra delen ligger en ishall. I närområdet finns även flera gymnasieskolor och fotbollsplaner samt bangolf.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Gator och trafik

Gång och cykel

Planområdet ligger med tillgänglighet för gång- och cykel. Det finns flera gång- och cykelbanor för att ta sig till och från området. Strax söder om planområdet i väst östlig riktning sträcker sig ett viktigt gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs pendeltågstation och bussterminal finns inom 700 meter.

Parkering

Söder om planområdet finns en befintlig större allmän parkering.



Teknisk försörjning

Genom planområdet går ett huvudledningsstråk för spillvatten, dagvatten och vatten.

Störningar och risker

Farligt gods

Leverans av klor sker en gång varannan vecka och inlastning sker i västra delen av byggnaden.



3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

I detaljplanen anges en högsta totalhöjd men inte antal våningar. Detta möjliggör att våningsantalet kan variera i byggnaden och halva våningsplan kan bli aktuellt. Entrén ska synas väl och utformas välkomnande med sittplatser och cykelparkeringar. Eventuella tak till cykelparkering kan utformas med sedum eller liknande material.

Nivåskillnaderna i området är små vilket ger planområdet goda möjligheter att utformas med bra tillgänglighet. Parkering och entréer ska utformas lättillgängligt. Markplaneringen ska utföras på så sätt att funktionshindrade kan nå simhallen och dess funktioner utan problem.

Parker, torg och vattenområden

Park

I västra delen av planområdet föreslås en torrdamm att anläggas som fungerar som en översvämningssyta vid stor nederbörd.



Skiss över den nya simhallen.
Källa: AIX arkitekter

Torg, lek, rekreation och möteplatser

Öster om den nya simhallen finns det möjlighet till en torgbildning. Torget kan få en utformning där markbeläggningen skapar runda rum med olika innehåll som exempelvis växtlighet, lekmöjlighet och sittplatser. De befintliga runda formerna i marken återanvänds vid platsbildningen till simhallen. På torget möjliggörs det även för cykelparkering.



Bild t.v. skulpturen "Spelarna" utförd av Ingmar Hellgren 1970.

De runda formerna i marken återanvänds vid platsbildningen till simhallen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringsnorm för idrottsanläggning är 0,3 platser per besökare. Området vid entrén möjliggörs för cykelparkering, här finns även möjlighet till cykelparkering med tak.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Inlastning av klor och varumottagning placeras på västra sidan av den nya simhallen. En ny anslutningsväg till den nya fastigheten kopplas ihop med Mjölnarvägen. Den görs till en lokalgata med tydlig markering för gång- och cykeltrafiken. Körbanan bör vara 4,5 meter och gång- och cykelbanan 4 meter bred. Från lokalgatan går det att nå den nya fastigheten för simhallen genom en gata på kvartersmarken och vidare till inlastningen. Gatan avslutas med en vändplan.

En besöksparkering planeras i östra delen av planområdet med nya parkeringsplatser. Parkeringen delas upp med trädplanteringar. Vid torgytan möjliggörs det för på- och avstigningsplats men på de gåendes villkor.



Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna måste läggas om inom och norr om planområdet. Ledningsrätt bildas på kvartersmark.

Dagvattenhantering

Idag går en dagvattenledning som avvattnar centrala delar av Jakobsberg C genom planområdet. Denna ledning planeras att ersättas med ett öppet avrinningsstråk. Vid uppehållsväder upplevs avvattningsstråket som en gräsklädd ränna med en stenklädd rännil i botten. Vid regnväder så kommer avvattningsstråket fyllas med vatten som rinner sakta mot Bällstaån. Därmed kommer anläggningen att ha en renande och utjämnade effekt för dagvatten från de uppströms liggande områdena, men även från delar av planområdet. Dagvatten inom kvartersmark kan anslutas till torrdammen. En bräddledning från parkytorna kan bindas ihop vid vändplanen på kvartersmarken. Vid anläggning för hantering av dagvatten i parkområdet ska kommunens dagvattenriktlinjer vara vägledande för utformningen.

Dagvatten från parkeringsplatser för över 40 personbilar avskiljs av olja och sediment exempelvis i form av "rain garden". Därmed erhålls även flödesutjämning.

Ny bebyggelse ska delvis utformas med gröna tak av exempelvis sedum, mossor eller liknande material. De gröna taken tar hand om dagvattnet så att vattnet fördröjs och inte överbelastar avloppssystemet. Taken håller tillbaka upp till cirka 70 procent av den årliga nederbörden.

Gröna tak förbättrar både mikro- och makroklimatet bland annat genom att växterna renar luften från damm och andra skadliga partiklar och ger nya möjligheter för flora och fauna samt utnyttjar solenergin fullt ut genom fotosyntesen som tar uppkoldioxid och avger syre.

Energiförsörjning

Den nya simhallen bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät. E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun.

Vid all nybyggnation eftersträvar Järfälla kommun att miljöklassa sina byggnader till betyg guld enligt Sweden green building council, SGBC.

Kravet för certifiering enligt guld vid energiförbrukning är 65% av BBR vilket är svårt att uppnå för en simhall. Målet är en lösning som är så nära miljöklass guld som går att uppnå för en simhall.



Avfallshantering

Sophanteringen ska ske på västra sidan av simhallen samordnat med inlastning för klor och andra leveranser. Soptömningen sker en gång i veckan. En ny gata sträcker sig i västra delen, på plankartan är det prickmarkerat drygt 5 meter och nord väst om simhallen finns utrymme för en vändplan enligt riktlinjerna för avfallshantering för Järfälla kommun.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för exempelvis utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

EI

Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av gator och ny bebyggelse.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.



4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska göras. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåvekan eller inte.

Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kapitel 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljökvalitet och finns bland annat för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Stora delar av marken inom planområdet behöver troligen saneras innan byggnation kan genomföras.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark.

Förorenad mark ska saneras innan ny byggnad kan uppföras.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett koncessionsavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och Aquarena Holding AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger all mark inom planområdet. Kvartersmark idrott, simhall enligt plan ska fastighetsbildas till en egen fastighet. Ledningsrätt ska bildas för kommunala va-ledningar på kvartersmark inom markerat u-område

Ekonomiska frågor

Järfälla kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunala åtaganden finns för ökade driftskostnader.

En ny lokalgata kommer att anläggas i anslutning till Mjölmarvägen. Sträckningen kommer att utgå från befintlig anslutning.

Tekniska utredningar

Under rubriken övriga handlingar i planbeskrivningen redovisas vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 7 år från att den vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har efter genomförande tidens slut möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Byggstart planeras till år 2015.



6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Jenny Borheim, Plan- och exploateringsavdelningen

Mattias Lindgren, Miljöenheten

Anders Lundqvist, VA-enheten

David Nordin, Projektkontoret

Anne Pages, Miljöenheten

Lea Rastas Amofah, VA-enheten

Amanda Redstorm, Bygglövenheten

Kjell Wikström, Plan- och exploateringsavdelningen

Maria Åhsberg, Bygglövenheten

Jenny Ångman, Plan- och exploateringsavdelningen

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Emelie Grind

Samhällsbyggnadsdirektör

Jenny Borheim

Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Jenny Borheim

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN