



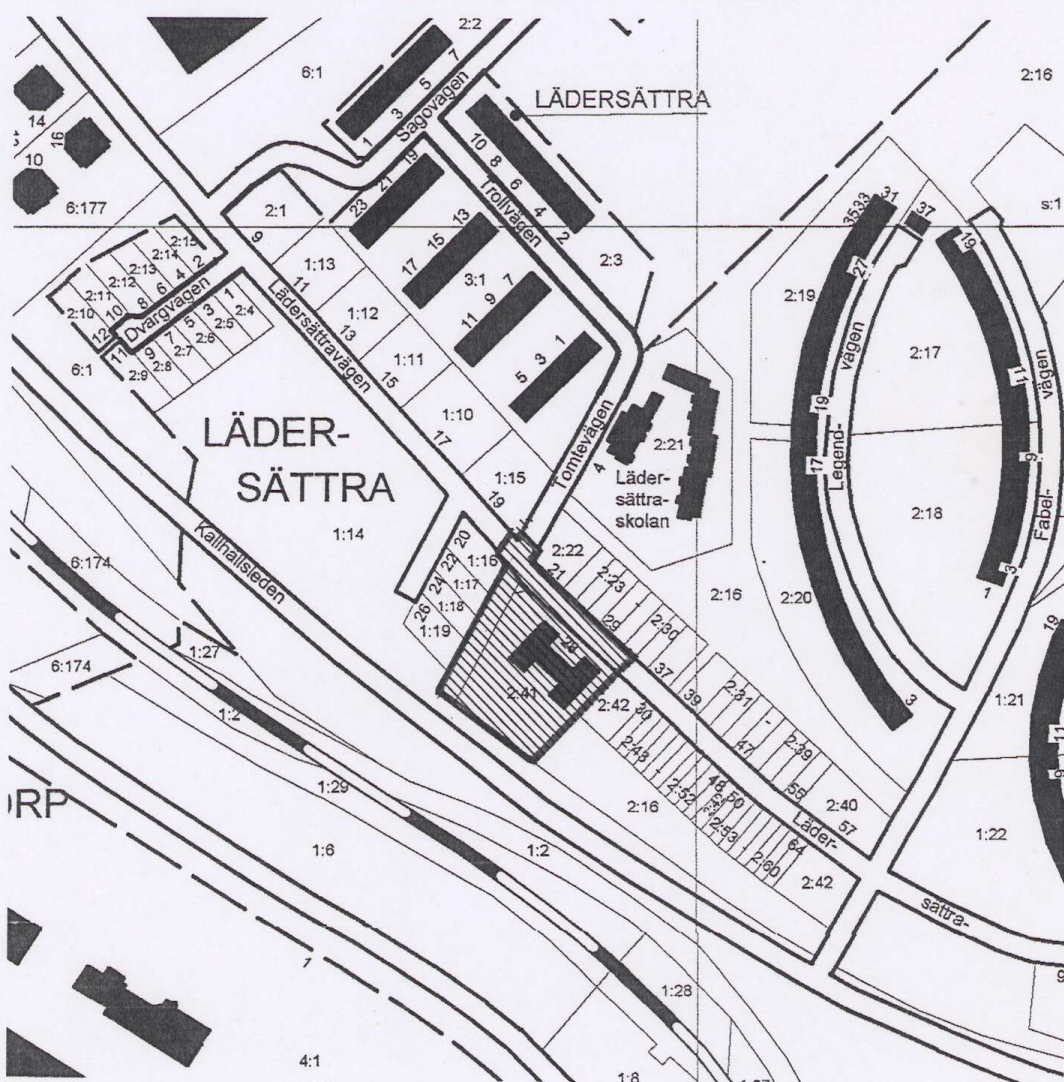
Dnr Sbn P 1/06 K

Detaljplan för

LÄDERSÄTTRAVÄGEN,

fastigheten Lädersättra 2:41 samt del av fastigheten
Lädersättra 1:14, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Lädersättrav_pb_ant.doc

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Lena Granqvist, Plantekniker

Telefon: 08-580 287 99 (direkt)

Fax: 08-580 288 98

Besöksadress: Riddarplatsen 5

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse, daterad 2006-08-31
- Särskilt utlåtande, daterad 2006-10-11

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerberäkning Bernström akustik, daterad 2006-05-08
- Riskanalys för järnvägstransport av farligt gods Kallhälls centrum, daterad 2005-07-11.
- Reviderad riskanalys Lädersättravägen, daterad 2006-10-09

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Barnstugeverksamheten i Lädersättrastugan har upphört. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad av befintlig barnstuga till ca 10 servicelägenheter för funktionshindrade. Sydväst om befintlig byggnad föreslås en ny byggnad med två servicelägenheter.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Lädersättravägen, ca 500 m sydost om Kallhälls centrum och omfattar fastigheten Lädersättra 2:41 samt del av fastigheten Lädersättra 1:14. Närliggande bebyggelse består av radhus.

Planområdets areal uppgår till ca 5890 m².

Markägo- förhållanden

Marken ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001) ingår området i ett större område för bostäder.

Detaljplaner

I gällande stadsplan S 690218 får området användas för allmänt ändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation** I planområdets södra del mot Kallhällsleden finns en skyddszon med riklig busk- och lövträdsvegetation och en stor gräsyta att disponera för de boende. I planområdets norra del finns buskar och träd som avskärmar parkeringen mot radhusen i väster. Vegetationen säkerställs med planbestämmelse. Planområdets nordöstra del vid Lädersättravägen består till större delen av hårdgjorda ytor för parkering och lastintag.
- Markförhållanden** Markundersökningar gjorda i samband med utbyggnad av den dåvarande Lädersättrastugan på 70-talet visar att marken delvis består av lera med varierande mäktighet. Grundläggning av den nya byggnaden ska utföras så att risk för vibrationer minimeras. Nya geotekniska undersökningar behöver göras för att klarlägga lämplig grundläggningsmetod.
- Fornlämningar** Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.
- Radon** Området tillhör inte kommunens högriskområden enligt översiktlig markradonutredning för Järfälla kommun. Innan om- och nybyggnad ska radonhalten undersökas.

Bebyggelseområden

- Befintlig bebyggelse** Befintlig envåningsbyggnad, f d barnstuga, är uppförd i början av 70-talet. Byggnaden är klädd med ljus träpanel.
- Planerad bebyggelse** Befintlig byggnad förutsätts kunna byggas om till ca 10 servicelägenheter för funktionshindrade samt lokal för personal. Varje lägenhet får egen entré och uteplats. Stor omsorg kommer att läggas på det estetiska för att få bort den institutionella karaktären på byggnaden. Sydväst om befintlig byggnad föreslås en ny byggnad med två servicelägenheter. Handikappanpassning och tillgänglighet är extra viktig i denna bostadstyp.
- Kommersiell och offentlig service** I Kallhälls centrum, ca 500 m från planområdet finns bank, vårdcentral, apotek, livsmedelsbutiker, biblioteksfilial, Folkets hus, café mm.
- Skyddsrum** Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

- Rekreation** I planområdets södra del finns en stor friyta att disponera för de boende. Här finns möjlighet att anordna gemensam uteplats, odlingslotter, boulebana etc. Närgroenområden och friytor finns bl a i Kallhällsparken ca 300 m norr om området. Inom gångavstånd ligger Mälaren och Kallhällsbadet samt Görvälns naturreservat med goda möjligheter till naturupplevelser och friluftsliv.



Gator och trafik

Trafik och parkering Planområdet trafikförsörjs via Lädersättravägen. Ca 1500 fordon/dygn passerar planområdet. Sydväst om planområdet går Kallhällsleden med ca 5000 fordon/dygn. Befintlig parkering med 6 p-platser bedöms vara tillräckligt för serviceboende. Handikapparkering kan ordnas vid behov. Visar det sig att parkeringsbehovet i framtiden ökar kan parkeringen byggas ut inom kvartersmark.

Trafikmängden bedöms inte öka nämnvärt med bostäder jämfört med barnstugeverksamhet.

Kollektivtrafik Området är välförsörjt med kollektivtrafik då det ligger på gångavstånd från Kallhälls pendeltågsstation samt bussterminal med ett flertal busslinjer. Närmaste busshållplats finns vid Kallhällsleden ca 200 m från planområdet.

Störningar

Inom planområdet Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning, sid 5.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Byggnaden är ansluten till befintliga ledningsnät för vatten-, dagvatten- och spillvatten i Lädersättravägen.

Dagvatten Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.

El och tele Fastigheten är idag ansluten till befintliga nät för el och tele.

Avfall Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. Byggnaden ska vara dimensionerad och utformad så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i förordningar, föreskrifter och kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas.

MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens nya regler inte behöver göras. Bedömningen grundas på följande:

Planens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som kan



ha någon större negativ inverkan på miljön. Planen följer intentionerna i kommunens översiktsplan. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka människors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk är inte betydelsefull för kommunens gröna stråk eller naturlivet.

Kommunen har som policy att alltid göra miljökonsekvensbeskrivningar för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner tas fram. Nedan redovisas därför en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning som baseras på en checklista framtagen av miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

Miljö kvalitets-norm

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa samt naturmiljön. I Järfälla underskrids miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar.

Halten luftföroreningar bedöms inte påverkas av att byggnaden byggs om till bostäder jämfört med tidigare barnstugeverksamhet. Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Radon

Gällande riktvärden för inomhusluft ska klaras. Radonundersökning ska utföras innan om- och nybyggnad.

Grönstruktur

I planområdets södra del mot Kallhällsleden finns en skyddszon med riklig busk- och lövträdsvegetation och intill finns en stor friyta att disponera för de boende.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från vägar och järnväg. För att kunna genomföra förslaget måste avsteg från gällande riktvärden accepteras.

Bullerberäkning utförd av Bernström akustik 2006-05-08 visar att utan bullerskyddsåtgärder överskrids den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid fasad vid de södra gavlarna samt på nybyggnadens södersida. Maximalnivån överstiger 70 dBA på stora delar av tomten.

Lägenheter ska därför avskärmas eller utföras så att hälften av alla boningsrum kan vädras via fönster mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatser ska avskärmas och utföras så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Även tekniska lösningar där ekvivalentnivån 55 dBA vid fasad överskrids kan tillämpas. Mellan husen kan en skyddad gårdsmiljö med plats för utevistelse skapas. Med en 1,8 meter hög lokal bullerskärm klaras riktvärdena för buller.

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

Uteplatser ska avskärmas eller utföras så att de får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus i boningsrum gäller högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid.



Kontorets bedömning är att avstegen från riktvärdena för utomhusbuller bör kunna accepteras med hänsyn till de boendekvaliteter som området i övrigt erbjuder med närhet till pendeltåg och buss, Kallhälls centrum med sina butiker och samtidigt gångavstånd till Kallhällsparken och Görvälns naturreservat.

**Övriga
bullerstörningar**

Ca 600 sydost om planområdet ligger Kallhälls pistolskjutbana. Boende i bostäderna närmast skjutbanan, ca 400 m norr därom, känner sig störda av verksamheten. Skjuttiderna är därför reglerade så att skjutning inte får ske sena kvällar samt morgnar och kvällar på helgdagar. Bullermätning från 1997 visar att Naturvårdsverkets riktvärden klaras. Inom planområdet kommer ljudnivån sannolikt att hamna under riktvärdet för impuls ljud från skjutbanor, 65 dBA.

Risker

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger ca 85 m från närmaste järnvägsspår. Riskteknik har gjort en riskanalys, 2005-07-11 för järnvägstransport av farligt gods för ett planerat gruppboende i Kallhälls centrum. Riskanalysen har används som grund för bedömning av riskerna vid järnvägstransporter med farligt gods för aktuellt planärende.

Riskanalysen har reviderats av WSP Brand- och Riskteknik 2006-10-09 med avseende på bl a ammoniakhanteringen vid Arla Foods anläggning. WSP Brand- och Riskteknik har gjort bedömningen att risken för en farligt gods olycka eller utsläpp av ammoniak vid Arla Foods, som kan påverka planerade servicelägenheter, är liten och att det inte behövs några riskreducerande åtgärder. Därför bedöms dessa riskkällor inte utgöra hinder för servicelägenheterna.

Enligt uppgift från Arla Foods kommer delar av ammoniakken under februari 2007 att ersättas med glykol i rör i marken, på fasaden och på yttertak samt inomhus i kylpaketen. Det innebär att sannolikheten för ett utsläpp minskar betydligt.

ÖVRIGT**Genomförande**

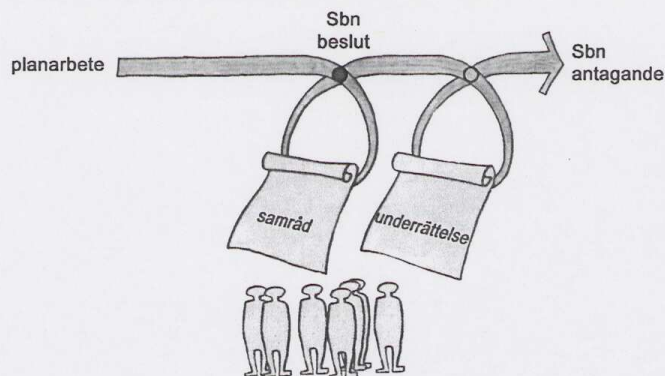
Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela 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, enkelt planförfarande



Tidplan

Samråd: juni-augusti 2006
Underrättelse: september 2006
Antagen detaljplan: 4:e kvartalet 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Karin Hermansson	miljö- och hälsa
- Ann Ljusnefors-Norstedt	avfallsfrågor
- Lars-Erik Andersson/Oskar Kurasz	trafikfrågor
- Lena Granqvist	detaljplan

Övriga medverkande - Göran Kågerud, fastighetsavdelningen.

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist
Lena Granqvist
Plantekniker



Dnr Sbn P 1/06 K

Detaljplan för

LÄDERSÄTTRAVÄGEN, fastigheten Lädersättra 2:41 samt del av fastigheten Lädersättra 1:14, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Inga allvarliga synpunkter inkom under samrådet. Detta innebär att planförslaget efter samrådet övergick till att hanteras med enkelt planförfarande och den formella *utställningen* ersattes med *underrättelse* samt att planen kan *antas av stadsbyggnadsnämnden*.

Samråd: juni-augusti 2006

Underrättelse: september 2006

Antagande: 4:e kvartalet 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfälla kommun äger fastigheterna Lädersättra 1:14 och 2:41.

Fastighets- bildning

Befintliga fastighetsgränser ändras inte.



EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan

Kostnader för detaljplanens framtagande regleras mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och kommunledningskontoret.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Lägenheterna ansluts till befintligt ledningssystem för va, el och tele.

Vibrationer

Grundläggning av den nya byggnaden ska utföras så att risk för vibrationer minimeras. Nya geotekniska undersökningar behöver göras för att klarlägga lämplig grundläggningsmetod.

Buller

Lägenhetslösningar och uteplatser ska utföras så att planens bestämmelser om högsta bullernivåer klaras.

Byggbuller

Under byggtiden får Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Lena Granqvist

Lena Granqvist
Plantekniker