



Dnr Kst 2008/71

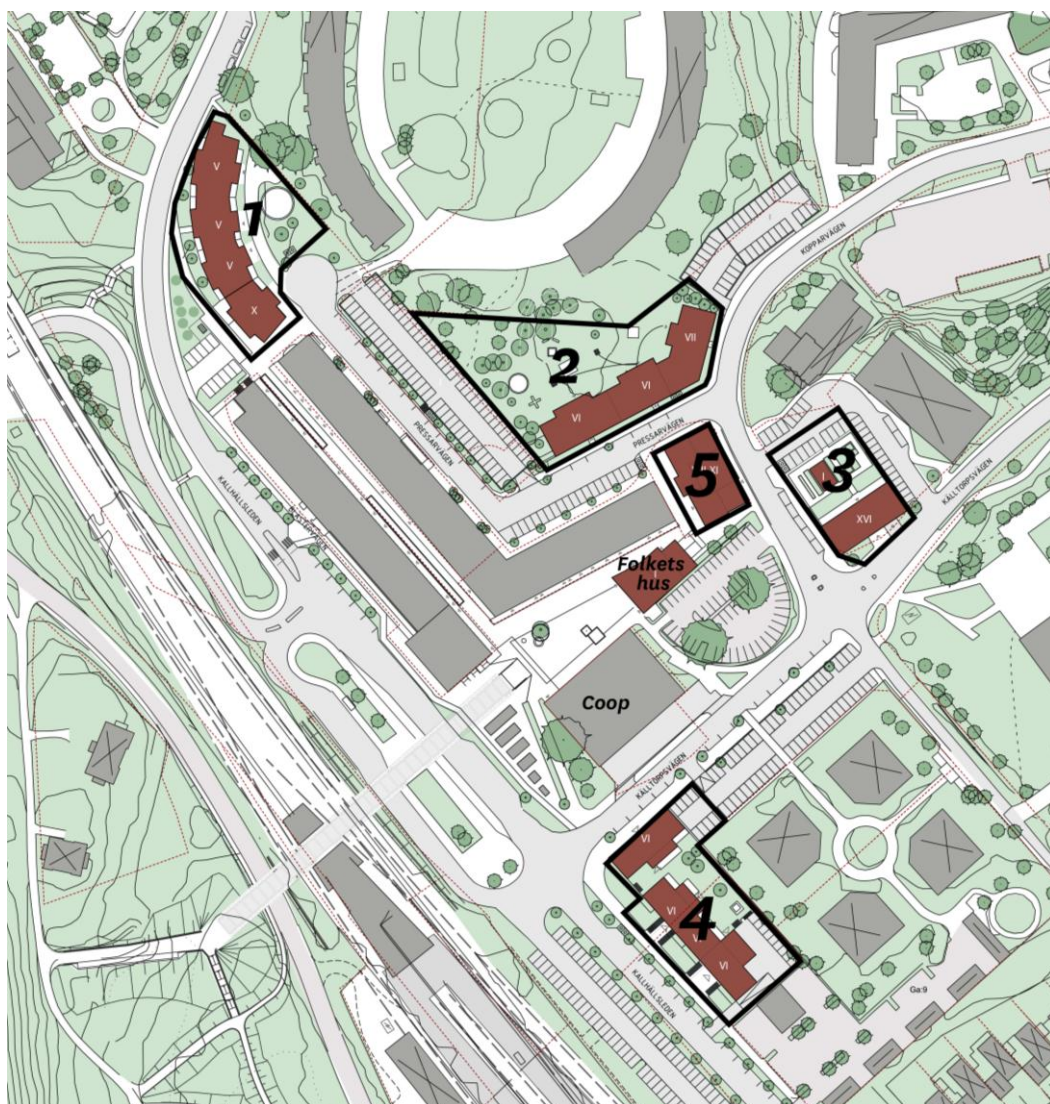
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Kallhälls centrum

del av fastigheten Kallhäll 1:1 m.fl., Järfälla kommun  
(upprättad enligt PBL 2010:900)

### PLANBESKRIVNING



Planområdet med delområden

## HANDLINGAR

### Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Granskningsutlåtande 2015-04-28

### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- PM Trafikbuller och buller från uppställda tåg i Kallhäll, Structor, 2014-11-19
- Riskbedömning Kallhälls centrum, Brandkonsulten AB, 2013-04-22
- Kompletterande Risk-PM, Brandkonsulten, 2014-09-08
- PM Geoteknik, Iterio 2014-03-21
- PM Dagvattenhantering Kallhälls centrum, Tyréns 2014-04-01
- Miljötekniska undersökningar för område 3 och 4, Ramböll 2014-03-21
- Solstudier
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2014-09-11
- Porluftundersökning, WSP, 2014-11-06
- Samrådsredogörelse, 2014-12-11

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa nya bostäder i ett attraktivt läge nära kommunikationer, service och grönområden samt att möjliggöra en förnyelse och utveckling av Kallhälls centrum så att det kan vara livskraftigt även på längre sikt.

### Huvuddrag

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innehåller sammanlagt ca 300 lägenheter. Norr om centrum vid Kallhällsleden, föreslås ett svängt fem våningar högt lamellhus, med en höghusdel i tio våningar närmast centrum. Vid Pressarvägens korsning med Kopparvägen föreslås ett lamellhus i sex och sju våningar. Vid korsningen Källtorpsvägen-Kopparvägen planeras en högre byggnad i sexton våningar och vid korsningen Kallhällsleden-Källtorpsvägen två vinkelställda lamellhus i sex våningar. Planförslaget innebär att det nuvarande Folkets hus rivs och att det på platsen uppförs en byggnad som varierar mellan åtta och elva våningar. En ny mindre byggnad för Folkets hus räkning uppförs på en del av det nuvarande centrumtorget. De olika delområdena framgår av bild på s. 7.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet omfattar Kallhälls centrum och dess närmaste omgivning. I området ingår Kallhälls gamla skola, marken nordost om Pressarvägen, parkeringen framför vårdcentralen och parkeringen öster om korsningen Källtorpsvägen-Kallhällsleden. Därutöver ingår Pressarvägen samt berörda delar av Kallhällsleden, Källtorpsvägen och Kopparvägen.

Planområdets areal uppgår till ca 3,4 ha.



2015-04-28

**Markägo-  
förhållanden**

Fastigheterna Kallhäll 1:1, 1:25, 1:27, 1:33 och 6:1 ägs av Järfälla kommun. Föreningen Kallhälls Folkets Hus har tomträtt på Kallhäll 1:25. Fastigheten Kallhäll 1:24 ägs av HSB Norra Storstockholm, Kallhäll 1:23 av brf Köpmanen. Kallhäll 1:5 ägs av Konsumentföreningen Stockholm och Kallhäll 1:32 av Hemsö Vårdfastigheter. Fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 ägs av Brf Rondellen I.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Riksintressen**

Kallhälls centrum ligger i anslutning till Mälarbanan som är riksintresse för spårtrafik. Buller från järnvägstrafiken samt risker i samband med transport av farligt gods på spåren beaktas i detaljplanen. Ett genomförande av planen bedöms inte komma i konflikt med riksintresset.

**Utbyggnad av  
Mälarbanan**

Trafikverket planerar en utbyggnad av Mälarbanan till fyra spår på hela sträckan Tomtebodavägen-Kallhäll. Den första utbyggnadsetappen mellan Kallhäll och Barkarby pågår. För Kallhälls del innebär det en ny stationsbyggnad samt en ny gångbro över järnvägen, båda med i princip samma läge som idag. Spårområdet utvidgas mot sydväst. Spårutbyggnaden mellan Kallhäll och Barkarby kommer enligt planerna att fortgå till december 2016. Utbyggnaden av Mälarbanan kommer på sikt att ge tätare tågtrafik och ett mindre störningskänsligt järnvägsnät.

**Översiktsplan**

En ny översiktsplan för Järfälla har vunnit laga kraft under 2014. I den framtidsbild som redovisas markeras Kallhälls centrum som ett område med urban och stadsmässig struktur. Centrala Kallhäll ska utformas med en genomsnittligt hög täthet och ha en tydlig stadskaraktär. Vid pendeltågsstationen ska bebyggelsen och exploateringsgraden vara hög. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens nya översiktsplan.

**Gällande detaljplaner**

Nedan förtecknade detaljplaner berörs av det aktuella planförslaget:

- S 690710, Stadsplan för centrum i Kallhäll. Del som berörs reglerar främst handel, bostäder, samlings- och föreningslokaler.
- D 950206, Detaljplan för centrum- och bostadsbyggande Kallhälls centrum. Del som berörs reglerar vård och vårdbostäder.
- D 010212, Detaljplan för bostadsbebyggelse vid Kallhälls centrum. Del som berörs reglerar markparkering, handel (inlastning) samt allmän plats gata.
- D 011213, Detaljplan för centumparkering i Kallhäll. Planen reglerar markparkering vid centrum.
- B 561222, Byggnadsplan för sydvästra delen av fastigheten Görväln 1:5 m.m. Del som berörs reglerar allmän plats park och gata (vid Kopparvägen).
- B 521105, Byggnadsplan för Kallhäll 1:1 m.m. Del som berörs reglerar bostadskvarter, (Rondellen).

För detaljplanerna D 010212 och D 011213 finns genomförandetid kvar fram till 2016-03-14 respektive 2017-01-10. I de delar som omfattas av det nu aktuella planförslaget ersätts detaljplanerna med den nya. Övriga delar fortsätter att gälla som tidigare.



2015-04-28

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tidigare planarbete</b>              | <p><i>Program till detaljplan</i></p> <p>Kommunstyrelsen beslutade 2008-02-04 att ett program till detaljplan för Kallhälls centrum skulle tas fram för att studera möjligheterna till förnyelse och utveckling. Under 2008 togs det på kommunens uppdrag fram tre idéskisser för programområdet som diskussionsunderlag för ett planprogram. Allmänheten gavs möjlighet att lämna synpunkter på skisserna och den framtida utvecklingen av Kallhälls centrum och ett informationsmöte hölls i Folkets hus. Programmet utformades sedan med målet att skapa ett betydande tillskott av bostäder men ändå medge att Kallhälls centrum inte skulle förlora sin identitet. Detta uteslöt dock inte nya inslag med högre bebyggelse. Programmet var utsänt för samråd sommaren 2009.</p>                                                                                                               |
| <b>Övriga kommunala beslut</b>          | <p><i>Planuppdrag</i></p> <p>Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-19 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta en detaljplan för Kallhälls centrum. Samtidigt godkändes det upprättade planprogrammet samt de föreslagna ändringarna efter samråd.</p> <p><i>Ramavtal</i></p> <p>Ett ramavtal mellan kommunen och HSB Bostad AB avseende marktilldelning för bostadsbebyggelse inom Kallhälls centrum godkändes av kommunstyrelsen 2012-03-26.</p> <p><i>Plankostnadsavtal</i></p> <p>Ett plankostnadsavtal som reglerar kostnaderna för upprättandet av detaljplanen finns upprättat mellan kommunen och HSB.</p> <p><i>Ramavtal</i></p> <p>Kommunen, Folkets hus och HSB har tecknat ett ramavtal om genomförandet av ett nytt Folkets hus vid torget i Kallhäll, rivning av den gamla byggnaden samt storleken på de lokaler som Folkets hus kan disponera i HSB:s fastighet vid Gjutarplan.</p> |
| <b>Vattenskyddsområde</b>               | <p>Planområdet ligger inom den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i stockholmregionen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Markavvattningsföretag</b>           | <p>Planområdet ingår till viss del i Molnsätra-Kallhäll torrlägningsföretag inrättat 1924. De delar som berörs ligger kring Källtorpsvägen samt sydost om korsningen Källtorpsvägen-Kallhällsleden. Stora delar av torrlägningsföretagets båtadsområde är idag planlagda och har kommunal hantering av dagvattnet. Kommunen bedömer att det inte finns några fastigheter som har intresse av en fortsatt drift av markavvattningsföretaget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Natur</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Mark och vegetation</b>              | <p>Mellan områdets lägsta punkt vid parkeringen öster om korsningen Källtorpsvägen-Kallhällsleden, och dess högsta punkt, höjdpartiet bakom centrum, skiljer det ca 12 meter. Mellan torget i centrum och Källtorpsvägen skiljer det</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



2015-04-28

ca 4 meter.

I planområdets norra del finns ett litet parkområde samt naturmark med blandad vegetation. På och kring höjdpartiet bakom centrum växer bl.a. tall och en del ek, se naturvärden nedan. Vid Gjutarplan i centrum finns planterade träd på den uppbyggda delen av torget. Stora karaktärsfulla ekar står intill Coopbutiken och på den svängda parkeringen intill centrum. Dessa skyddas i detaljplanen.

#### Naturvärden och ekologi

Planområdet ingår i ett spridningssamband för ädellövskog som är viktigt för den biologiska mångfalden i Görvålns och Järvafältets naturreservat. Naturmarken bakom centrum, område 2, klassificeras som ädellövskog och bedöms ha höga naturvärden. Dominerande trädslag är ek, lönn och tall. Inom området finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Mindre hackspett (rödlistekategori nära hotad) har dock inrapporterats under 2012 och 2013. Troligen används området sporadiskt för födosök.

Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken. Det är inte naturreservat, Natura 2000-område eller naturminne och inte heller utpekad som nyckelbiotop eller djur- och växtskyddsområde. Planområdet berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Bebyggelseförslaget för område 2 innebär att de lite större ekar som finns vid korsningen Kopparvägen-Pressarvägen inte kan behållas. Detta kompenseras genom nyplantering av stora träd av ädellövsarter, speciellt ek, inom delområdet där så är möjligt, utmed gatorna och i övrigt inom svagare delar av det ekologiska landskapssambandet. För att gynna den biologiska mångfalden kan fällda träd tas omhand och i första hand placeras i närområdet och i andra hand på annan lämplig plats inom landskapssambandet.

#### Sol- och ljusförhållanden

Planområdet är orienterat mot söder och sydväst varför den föreslagna bostadsbebyggelsen generellt har goda förutsättningar för bra sol- och ljusförhållanden. Solstudier visar att befintlig bebyggelse i viss utsträckning kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen.

#### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna för planområdets fem delområden (se bild s. 7) samt för nya Folkets hus-läget har bedömts i utredning PM Geoteknik, (Iterio 2014-03-21). Bedömningarna baseras på befintligt underlag i form av tidigare utförda utredningar och SGU:s geologiska karta.

*Område 1, 3 och 5* utgörs av fastmarksområden med berg och morän. I område 3 kan någon lera förekomma lokalt mot Källtorpsvägen. Kring korsningen Källtorpsvägen-Kopparvägen har leran troligen grävts ur på 1960-talet då vägarna anlades. Parkeringen är uppfylld.

*Område 2* består av ytblockig morän. Berg i dagen förekommer och djupet till berg kan i övrigt antas vara litet.

*Område 4* består av fyllning på torv, gyttja och lera. Utfyllnad skedde på 1960-talet i samband med anläggning av Kallhällsleden och Kallhällsparkeringen. Ytterligare uppfyllning med ca 1,0 m har utförts i del av området efter 1989. Totalt fyllningsdjup är ca 1,5-2,5 meter. Torven är ca 0,5-1,0 m mäktig. Den



2015-04-28

underlagras av några decimeter gyttja, som i sin tur underlagras av 1-7 m lera. Permanent dränering under grundvattenytans nivå får inte ske på grund av risk för omgivningspåverkan. En planbestämmelse om detta har införts.

#### *Folkets hus - nytt läge*

Tidigare utförda sonderingar visar på 0,8-2,5 m fyllning och friktionsjord på berg eller block.

#### **Markföroreningar**

Miljötekniska markundersökningar har utförts för delområde 3 vid Kopparvägen-Källtorpsvägen och för delområde 4 vid Kallhällsleden-Kopparvägen, (se bild s. 7). Eftersom marken i båda fallen föreslås bebyggas med bostäder bedöms i utredningen att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, (KM), ska uppnås. Andra saneringsmål utifrån markens tänkta användning inom fastigheten kan eventuellt godkännas av miljö- och bygglovsnämnden efter utökad provtagning.

#### *Område 3*

I alla fyra provpunkterna påvisades låga halter av metaller. I tre av provpunkterna påträffades låga halter av petroleumföroreningar. I en provpunkt påvisades PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten) och PAH-M i halter som översteg riktvärdena för känslig markanvändning. Inga föroreningshalter översteg gränserna för vad som anger farligt avfall. Inom området har det under 1960-talet legat en kemtvätt. Den tidigare kemtvättsverksamheten kan ha gett upphov till restföroreningar inom området.

Förekomsten av metaller bedöms enligt markundersökningen härröra från fyllningsmassor. De petroleumföroreningar och PAH som påträffats i bedöms komma från bilar som rör sig på parkeringsplatsen och närliggande vägar.

För att undersöka förekomst av klorerade lösningsmedel efter den kemtvätt som tidigare legat inom område 3, har en porluftundersökning utförts efter samrådet. Syftet med utredningen har även varit att bedöma eventuella hälsorisker via exponering i inomhusluft. Enligt utredningen bedöms den indikation på förorening i mark som undersökningen identifierar inte utgöra risk för hälsa via exponering i inomhusluft eftersom den beräknade föroreningshalter är 100-10 000 gånger lägre än toxikologiska referensvärden.

Efterbehandlingsåtgärder av mark inom området ska anmälas till och godkännas av miljö- och bygglovsnämnden i god tid innan arbetena startar.

#### *Område 4*

I en av områdets fyra jordprovspunkter påträffades zink i en halt som översteg riktvärdet för känslig markanvändning. Låga halter av petroleumföroreningar påvisades i samtliga provpunkter. Låga halter av PAH påvisades i två punkter. Inga föroreningshalter översteg gränserna för vad som anger farligt avfall.

Förekomsten av zink i jorden bedöms härröra från ditförda fyllningsmassor. De låga halterna av petroleumföroreningar och PAH som påträffats bedöms härröra från nuvarande användning som parkeringsplats.

I utredningen rekommenderas att massor med höga zinkhalter omhändertas vid

2015-04-28

schakt och avlämnas vid mottagningsanläggning eller deponi. Misstänkt förorenade massor som påträffas under anläggningsarbetet bör provtas för att utreda hur massorna ska hanteras.

Efterbehandlingsåtgärder av mark inom området ska anmälas till och godkännas av miljö- och bygglovsnämnden i god tid innan arbetena startar.

**Radon**

I översiktlig markradonundersökning för Järfälla kommun, (Jacobson & Widmark 1997), är området inte upptaget som högriskområde för radon. Vid nyproduktion av bostäder ska gällande riktvärden för radon i inomhusluften innehållas. Markradonförekomst ska undersökas och grundläggningsmetod anpassas efter resultatet. Tätheten mot mark ska noga beaktas.

**Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

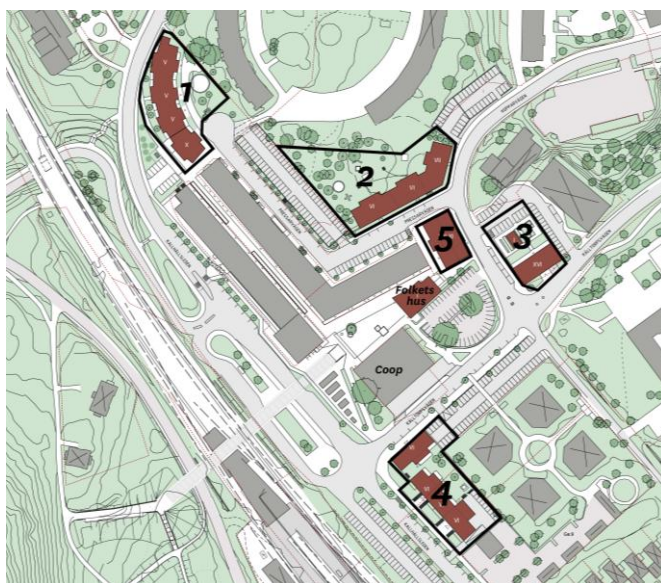
**Bebyggelseområden****Planområdet med närmiljö idag**

Kallhälls centrum har idag en måttfull skala och byggdes ut i etapper under 1960- och 70-talen. Centrum är uppbyggt kring ett torg och en gågata. I bottenvåningarna finns butikslokaler och ovanpå det bostäder i 2-3 våningar. I en separat byggnad ligger Coop som är en våning mot torget. I centrum ligger också Folkets hus, en byggnad i fyra våningar.

Angränsande till planområdet finns i norr ett bostadskvarter från 1950-talet, Rondellen, som består av tre bågformade hus i tre våningar samt en vindsvåning. Öster om Kopparvägen finns Ekens äldreboende, en byggnad i 6 våningar. Här ligger också en tre våningar hög byggnad som bl.a. inrymmer Kallhälls vårdcentral. Vid Källtorpsvägen ligger fyra punkthus i 4 och 5 våningar uppförda i början på 2000-talet.

**Bostäder**

Planförslaget ger möjlighet att komplettera centrumområdet och uppföra totalt ca 300 nya bostäder. Bebyggelsen är fördelad i fem delområden.



Planområdets fem delområden för bostadsbebyggelse

Område 1 ligger norr om centrum, område 2 vid Pressarvägen/Kopparvägen, område 3 vid Kopparvägen/Källtorpsvägen, område 4 vid Kallhällsleden/Källtorpsvägen och område 5 på tomten där nuvarande Folkets Hus ligger. Nedan beskrivs bebyggelsen för vart och ett av områdena.

### **Område 1**

I nordväst kompletteras centrumbebyggelsen med ett lamellhus som i en böjd form möter Kallhällsleden. Byggnaden är i 5 våningar förutom närmast centrum, där det stiger till tio våningar och markerar centrumentrén. Huset innehåller sammanlagt ca 73 lägenheter.

I bottenvåningen närmast centrum ges utrymme för en mindre butikslokal. I bottenvåningen planeras även en gemensamhetslokal för de boende. Huset är tänkt att utföras i puts med vertikala partier i tegel på höghusdelen närmast centrum.



*Område 1 sett från parkeringen vid Pressarvägen*

Angöring med bil sker från Pressarvägens vändplan. Bostadshusets entréer placeras mot gården. På gården planeras en gemensam uteplats med sittbänkar och lekplats. Här finns även plats för cyklar. Gården planteras med träd och uteplatserna mot entrévägen inramas av häckar. Större tallar och ekar bevaras så långt det är möjligt.

Huvuddelen av parkeringsbehovet för tillkommande bostäder avses tillgodoses i det gemensamma parkeringsdäcket vid Pressarvägen, se även Parkering – bostäder s. 20. Med angöring från och i nivå med Kallhällsleden anordnas dessutom en markparkering med 11 platser. I anslutning till Pressarvägens vändplan placeras sopbehållare under mark, sopkasuner, för hushållssopor. Utrymme för återvinning av sorterade fraktioner planeras i bostadshuset.

Räddningstjänstens fordon kan från gårdssidan nå alla lägenheter utom de i tiovåningshuset. Tiovåningshuset får ett brandsäkert trapphus för utrymning.

### **Område 2**

I hörnet av Kopparvägen och Pressarvägen föreslås ett lamellhus som är sju våningar mot Kopparvägen och sex våningar mot Pressarvägen. Byggnaden

placeras längs gatorna och omger det naturliga höjdparti som finns där. Kullen blir till en gemensam gård i fint västerläge. Byggnaden inrymmer ca 60 lägenheter och får trapphus med entréer från Kopparvägen respektive Pressarvägen. Entréer finns också ut mot den högre liggande gården.

Huset är tänkt att utformas som en geometriskt enkel volym i rött tegel alternativt puts. Sockeln mot gatan avses få avvikande material eller kulör och husets övre våning är tänkt att artikuleras med t.ex. franska fönster. I förgårdsmarken mot gatan planeras upphöjda uteplatser. I väster och inåt gården tas solen och utsikten tillvara genom takterrasser.



*Lamellhuset i område 2 omger det naturliga höjdpartiet vid Pressarvägen*

På gården, som ligger en våning högre än gatunivå, finns naturen bevarad med befintliga träd som i viss mån kompletteras med nya. Här finns plats för lek, sittbänkar, grillplats etc. Cykelrum och källsortering nås direkt från gatunivå. Nära hörnet Kopparvägen-Pressarvägen, lätt åtkomliga för de boende, planeras sopbehållare under mark för hushållsavfall.

Mellan bebyggelsen i område 2 och det föreslagna parkeringsdäcket vid Kopparvägen finns idag en informell gångförbindelse mellan Rondellen och Kopparvägen. Möjligheten att passera avses finnas kvar.

Angöring och parkeringsplatser för tillgänglighet anordnas längs Pressarvägen. Parkeringen i övrigt sker i det gemensamma parkeringsdäcket vid Pressarvägen, se Parkering - bostäder s. 20.

Den del av byggnaden som är i sju våningar har ett brandsäkert trapphus för utrymning, i det lägre huset nås de genomgående lägenheterna med utrymningsfordon från gatusidan och de enkelsidiga lägenheterna med en bärbar stega från gårdssidan.

### **Område 3**

På centrumparkeringen framför vårdcentralen vid Kopparvägen planeras ett högt skivhus, som med sina 16 våningar markerar Kallhälls centrum. Huset rymmer ca 57 lägenheter. Byggnaden får entré mot Källtorpsvägen och utfor-

mas med balkonger mot den tysta nordvästsidan. Balkongfasaden är tänkt att utformas varierat t.ex. genom glas- eller väggskärmar som ändrar läge mellan våningsplanen. I sockelvåningen ut mot Källtorpsvägen-Kopparvägen kan en butikslokal eller lokal för de boende inrymmas.

På gården ordnas en utemiljö för både barn och vuxna med lekredskap och kanske en boulebana. Här finns också plats för t.ex. ett cykelförråd. Den underbyggda gården får en tillräckligt tjock växtbädd som ger goda förutsättningar för gräs, häckar och mindre träd att trivas. Gården avses kunna användas även av boende i område 5 vilket förutsätter ett gemensamt ansvar för skötsel.

Under huset/gården anordnas ett garage. På gårdssidan kan en parkering med 9 parkeringsplatser för de boende anordnas. Parkering i övrigt är tänkt att tillgodoses i ett nytt parkeringsdäck vid Kopparvägen.



*Det 16 våningar höga skivhuset i område 3 sett från Källtorpsvägen*

I anslutning till Kopparvägen planeras sopbehållare under mark för hushållsavfall. I byggnadens souterrängvåning inryms bl.a. utrymme för återvinning. Huset får ett brandsäkert trapphus med utrymning mot Källtorpsvägen. Planbestämmelsen om att stödfundament ska anordnas till ett djup av minst 2 meter mot Kopparvägen syftar till att det ska vara möjligt att schakta ur för åtkomst till ledningar strax väster om kvarteret. Om sopkasuner eller annat bostadskomplement, vars grundläggning kan fungera som stödfundament enligt bestämmelsen, uppförs på kvartersmark behöver inte separat stödfundament uppföras.

#### **Område 4**

Vid korsningen Kallhällsleden-Källtorpsvägen föreslås två byggnader i vardera sex våningar sammanlänkade av en bullerdämpande glasvägg. De placeras utmed de två gatorna och förtydligar på så sätt gaturummen och synliggör även entrén till centrum. Kvarteret ges ett stadsmässigt uttryck. Mot gården utformas husen med utskjutande byggnadsvolymer i fyra våningar. De två husen inrymmer tillsammans ca 51 lägenheter.

Längs Kallhällsleden föreslås förgårdsmark med uteplatser och generösa entréer. Längs Källtorpsvägen står huset direkt intill trottoar/cykelbana utan förgårdsmark. Husen får balkonger mot gatorna och i hörnet där husen möts formas en liten allmän plats med möjlighet att inrymma en kommersiell lokal. Vid entréerna mot Kallhällsleden ges plats för cykelparkering.



*Område 4 sett från busstationen*

Den gemensamma, ganska smala gården ligger en halv trappa upp och nås via trapphus eller direkt från gatan via en bred trappa mellan husen. Uteplatser avskiljs genom häckar och de gemensamma ytorna för lek och rekreation placeras i bästa sollägen. En del av gården är underbyggd med parkeringsplatser för de boendes behov. Infart till parkeringen sker från Kallhällsleden. En markparkering med infart från Källtorpsvägen kompletterar. Cykelrum placeras i källaren.

Utrymme för källsortering planeras i byggnaden vid Källtorpsvägen. Vid Kallhällsleden föreslås att behållare för hushållssopor ordnas i sopkasuner under mark.

### ***Område 5***

Nuvarande Folkets Hus är tänkt att rivas, (se Folkets hus nedan) och på platsen planeras ett nytt höghus med ca 68 lägenheter. Huset placeras utmed Kopparvägen och frikopplas från det bostadshus som Folkets Hus är sammanbyggt med idag. Detta ger en ny möjlighet till passage in på torget. Bostadshusets huvudentré är vänd mot centrumsidan och den öppna passagen, men det finns även en entré från gatusidan.

Byggnaden gestaltas med en tydlig vertikalitet och är tänkt att ge intryck av att vara uppbyggt av flera mindre huskroppar snarare än att vara en sammanhållen volym. De olika huskropparna avslutas på olika höjder mellan åtta och elva våningar och färgsätts varierande i en gråskala mellan vit och svart med några accentkulörer för att skapa variation. Fasadmaterial kan vara betong, puts eller tegel och eventuellt inslag av andra material. Fasaderna kan ges olika uttryck genom mönsterverkan. Balkongernas placering varierar mellan de olika byggnadskropparna.



*Område 5 sett från korsningen Kopparvägen-Källtorpsvägen*

I bottenvåningen ut mot torget inryms en butikslokal. I källarplanet finns bl.a. cykelförråd. Inom kvarteret finns inte plats för någon traditionell gårdsmiljö utan tanken är att gården i område 3 ska kunna användas även av de boende i område 5. Detta förutsätter ett gemensamt ansvar för utemiljön.

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna tillgodoses huvudsakligen i ett parkeringsdäck utmed Kopparvägen, se även Parkering - bostäder, s. 18.

I anslutning till Pressarvägen placeras underjordiska behållare för hushållssopor. Utrymme för återvinning av sorterade fraktioner finns i byggnaden.

Huset får ett brandsäkert trapphus för utrymning.

## **Folkets hus**

Nuvarande Folkets hus är en byggnad i fyra våningar som ligger vid torgets ena ände. I bottenvåningen ligger Kallhalls bibliotek. I Folkets Hus finns mötes- och konferenslokaler och här bedrivs verksamheter, kurser m.m. Här finns också en biograf som förutom filmer även har utsändningar från bl.a. Metropolitans operaföreställningar. Byggnaden inhyser även Bolindermuseet som ställer ut föremål tillverkade av Bolinders Mekaniska verkstad. Byggnaden är idag i dåligt skick.

Planförslaget innebär att det nuvarande Folkets hus rivs och att en ny byggnad för Folkets hus räkning uppförs på en del av det nuvarande centrumtorget. Byggnaden är tänkt att innehålla en ny biosalong samt foajé och t.ex. ett café. Biosalongen avses få en flexibel användning så att den även kan fungera som möteslokal. Detta åstadkoms genom att biografens sittplatser finns på gradänger som kan skjutas ihop och placeras i ena änden av lokalen. Kallhalls bibliotek som idag finns i Folkets Hus flyttar till en annan lokal i Kallhalls centrum.

Det nya Folkets hus har en oregelbunden form och höjd och ett svagt sluttande tak. Byggnaden är högre och mer sluten mot öster där biosalongen är belägen.

2015-04-28

Vid den uppglasade delen mot torget är byggnaden en våning. Kompletterande ytor för Folkets hus, som t.ex. kök, kontor, reception och möteslokaler, planeras i bottenvåningen på intilliggande hus, fastigheten Kallhäll 1:24.



*Ett nytt Folkets hus föreslås på torget i centrum*

Folkets hus nya placering innebär att det bildas ett mer intimt torg i centrum. Den uppglasade och upplysta cafédelen ligger i siktlinjen när man når torget från pendeltåget eller nerifrån Kallhällsleden och ger ett välkomnande och varmt intryck. Med hänsyn till byggnadens exponerade läge även mot Källtorpsvägen är det viktigt att den har hög arkitektonisk kvalitet oavsett från vilket håll man ser den. En ny modern och omsorgsfullt designad byggnad på torget för möten och olika aktiviteter bedöms tillföra torget estetiska kvaliteter och bidra till liv och rörelse.

## Handel

I Kallhälls centrum finns idag två livsmedelsbutiker samt restauranger, blomsterhandel, caféer, antikvariat, frisör, skönhetsvård, mäklare, apotek m.m. Enligt en tidigare utförd centrumutredning är förutsättningarna för ytterligare handels-etablering i Kallhälls centrum begränsad. För att höja centrumets attraktivitet och åstadkomma varaktiga förändringar är det nödvändigt att samtidigt med förändringar i den fysiska miljön arbeta med förbättrad kvalitet, utbud, servicegrad m.m.

För att ge en flexibilitet inför framtiden anges i detaljplanen att lokaler för handel och kontor får finnas i bostadshusens bottenvåningar.

## Torget

Den naturliga noden och mötesplatsen i Kallhälls centrum är torget. På sommaren finns här viss torghandel. Mitt på torget finns en upphöjd plats med bänkar och en liten fontän. Kullen omgärdas av träd och buskar. Nivåskillnaden gör kullen svårtillgänglig för rörelsehindrade och förhindrar fri rörlighet över torget.

I samband med den föreslagna förtätningen avses även torgmiljön rustas upp och omgestaltas. "Kullen" mitt på torget tas bort för att underlätta rörelser över

2015-04-28

torget. Torgets centrala del är tänkt att utformas med varierande markbeläggning som ger ett intryck av ”matta”. Vid en del av torget föreslås ett större träd planteras och vid detta ordnas trevliga sittplatser. På en annan del av torget föreslås en trädgrupp intill en vattenfontän (den befintliga fontänen bedöms kunna återanvändas). Sköna bänkar, blommor, bra belysning och kanske en lek-skulptur för barnen kompletterar. Plats för torghandel bör finnas liksom utrymme för mer tillfälliga aktiviteter. Gjutargången ingår inte i planområdet men behöver liksom torget rustas upp med ny markbeläggning etc.

Planförslaget innebär att nuvarande Folkets hus rivs och ersätts av en ny byggnad som placeras på torget i gräns mot befintlig parkering. Placeringen gör att det bildas ett mindre och mer intimt torg där den tänkta uppglasade foajén ligger i fonden av torget. Coops entrésida utgör en annan av torgets ”väggar” och dess fasad är också viktig för hur torget upplevs. Fasaden kan med fördel öppnas upp och göras mer inbjudande och välkomnande.

## Gestaltning

### *Centrum idag*

Kallhälls centrum uppfördes under 1960- och 70- talen och är uppbyggt kring ett torg och en gågata. I bottenvåningarna finns butikslokaler och ovanpå det bostäder i 2-3 våningar. Centrum ligger högre än omgivande vägar och annonserar sig inte utåt. Nivåskillnaderna och bebyggelsens utformning ger anläggningen en något sluten karaktär mot järnvägen och Kallhällsleden. De många öppna, hårdgjorda ytorna med gator, parkeringar, bussterminal och järnvägsspår gör att en för centrum viktig entréplats upplevs som otydlig och ostrukturerad.

### *Övergripande gestaltungsidé*

En ökad grad av stadsmässighet i området eftersträvas.

- Gaturummen ges en tydligare avgränsning genom placering av ny bebyggelse utmed gatorna där det är möjligt.
- Kallhällsleden smalnas av och Källtorpsvägen rätas ut. Gatorna ges en mer stadsmässig utformning med gatuträd, gång- och cykelbanor och kantstensparkering.
- Kallhälls centrum markeras med ett högt bostadshus. Centrums utbredning mot norr och öster poängteras med två byggnader i tio våningar. Nya byggnader mot Kallhällsleden hålls jämnhöga i 5-6 våningar för enhetlighet och harmoni. Öppenheten och den relativa småskaligheten i själva centrum behålls.
- Kallhälls centrum utformas så att det som helhet ser tilltalande och attraktivt ut, inte minst från järnvägen och Kallhällsleden.

### *Utformningsprinciper allmänna platser*

- Torget behålls öppet men den befintliga ”kullen” tas bort för att ge större rörelsefrihet och möjligheter att utforma torget för olika funktioner (torghandel, mötesplats, lek).
- Utformningen av den offentliga miljön ska präglas av en helhetssyn. På torg och i gatumiljöer ska möblering, skyltar, papperskorgar, sittplatser, belysning, räcken, reklam, cykelställ m.m. samordnas. Materialval och färgsättning ska samverka till en harmonisk helhet.

### ***Utformningsprinciper bebyggelse***

#### **Bostadshus**

- Ny bebyggelse ska samspela med den gamla och samtidigt ha ett nytt och modernt uttryck.
- Bostadsentréer ska finnas mot gata där det är möjligt. Entrépartier ska vara tydligt markerade i husfasader och utformas inbjudande. De kan med fördel vara uppglasade och ha inslag av trä.
- Sockelvåningar/bottenvåningar ska vara omsorgsfullt gestaltade och gärna markerade i fasaden med avvikande material, struktur eller kulör. Dörrar till tekniska utrymmen m.m. ska utformas på ett medvetet sätt.
- Balkonger ska utgöra en del av byggnadens gestaltning. Balkongfronter bör utföras så att infästningar döljs. Eventuell inglasning av balkong ska utföras utan stående profiler mellan glasen. Tak över översta balkongen ska utformas så att de inordnas i byggnadens arkitektur.
- Tak på byggnaderna ska avslutas på ett medvetet gestaltat sätt. Tekniska anordningar på tak, t.ex. trapphus upp till vind, hisstoppar, fläktrum och huvar samt anordningar för t.ex. säkerhetsräcken, ska vad gäller volym, material och färgsättning utformas i samklang med takkonstruktionen och med byggnaden som helhet.
- Fasader ska huvudsakligen utföras i tegel, puts, stenmaterial eller fasadelement med putsstruktur. Inslag av andra material får finnas. Fogar mellan olika element tonas ner eller används för att medvetet gestalta fasaden.
- Fasader på höga byggnadsvolymer bör till övervägande del ha ljusa kulörer. I övrigt kan även mer mättade toner i jordskalans färger prövas och även olika toner i gråskalan mellan vitt och svart.
- Det höga 16-våningshuset ska gestaltas så att det ger ett smäckert intryck.
- Vissa hörnlägen mot allmän plats, torg eller gata, bedöms vara lämpliga för kommersiella lokaler alternativt lokal för de boende. Av byggnadens utformning i dessa lägen ska kunna utläsas att lokalen inte är utrymme för bostad, t.ex. genom större fönster och tillgänglighet till lokalen utifrån.

#### **Folkets Hus**

- Byggnaden ska utformas utan baksidor för att upplevas tilltalande från alla håll.
- Byggnaden ska ges en öppen och transparent gestaltning mot torget.
- De högre och mer slutna delarna mot Källtorpsvägen/Kopparvägen ska ha en fönstersättning som berikar fasaden och ger möjlighet till utblickar och ljusinsläpp.

### **Kulturmiljöer**

#### ***Inom planområdet***

I planområdets norra del ligger Kallhälls gamla skola uppförd 1909 av Bolinders. Skolan ägs av kommunen och ska enligt beslut i kommunstyrelsen 2009-10-19 rivas.

#### ***Angränsande till planområdet***

Planområdet gränsar till bostadsområdet Rondellen från 1950-talet som enligt kommunens kulturmiljöplan är ett mycket gott exempel på bostadsbyggande från detta decennium. Husen har tre våningar samt en vindsvåning och är välbevarade. De tre huskropparna är placerade i en oval form kring en stor gemensam gård med grönytor, lekplats och parkering. Av stor vikt för miljön är den



2015-04-28

stora öppna parken inne i kvarteret. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet av Rondellen annat än marginellt.

**Offentlig och kommersiell service**

I Kallhälls centrum finns kommersiell service i form av matbutiker, restauranger, caféer, blomsteraffär, apotek, antikvariat m.m. Här finns också bibliotek och vårdcentral samt Folkets hus med biosalong, möteslokaler och Bolindermuseet. Kallhälls bibliotek och Bolindermuseet ska flytta till andra lokaler i centrum när nuvarande Folkets Hus rivs.

I nära anslutning till planområdet finns Källtorpskolan (årskurs 6-9). Närmaste skola med förskoleklass-årskurs 5, (F-5) är Ulvsättraskolan, som ligger ca 1 km från planområdet. Kolarängskolan, också F-5, ligger drygt 1 km norr om området. Källtorps fritidsgård ligger sedan våren 2014 i en lokal vid Blästervägen i centrum.

Det finns flera förskolor i närområdet. Inom ca 500 meter från planområdet ligger Svetsarvägens förskola, montessoriförskolorna Småbarnens hus vid Trollvägen och Piazzan vid Tomtevägen. Kopparvägens förskola avses byggas upp igen efter en brand och då utformas så att fler barn kan få plats. En öppen förskola finns vid Kopparvägen i samma hus som vårdcentralen. Inom detaljplaneområdet bedöms inte finnas behov av förskolelokaler.

Ett äldreboende (Ekens äldreboende) finns vid Kopparvägen i anslutning till planområdet. I Kallhälls centrum finns också ett serviceboende, särskilt boende för äldre och en gruppbostad. Eventuellt har kommunen behov av att förvärva små lägenheter för serviceboende.

**Tillgänglighet**

Markplaneringen ska utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Kallhälls centrum ligger högre än de omgivande vägarna Kallhällsleden, Källtorpsvägen och Kopparvägen och lutningarna på gångvägarna upp till centrum överstiger ofta 5 %. Från Pressarvägen bakom centrum kan torget dock nås från samma nivå och gångvägen i norr bedöms kunna utföras med lutning 1:20. Vid bussterminalen och pendeltågsstationen finns det rulltrappa och hiss mellan de olika nivåerna.

**Friytor****Lek och rekreation**

Planområdet inrymmer idag inga anlagda lekplatser. Kallhällsparken med handikappvänlig lekplats ligger inom ca 500 meter. Förutom Kallhällsparken finns det anlagda allmänna lekplatser vid Sagovägen och vid Stålringen dit det är ca 400 respektive ca 600 meter.

Lek för de mindre barnen kan ordnas inom respektive bostadskvarter undantaget byggnaden som ligger vid torget i centrum, delområde 5. Avsikten här är att lekytan i delområde 3 ska kunna användas också av boende i delområde 5 och att de boende i de två kvarteren har ett gemensamt ansvar.

Källtorps näridrottsplats ligger vid Källtorpsskolan, ca 300 meter från planom-



2015-04-28

rådet. Bolindervallens idrottsplats och Kallhälls ishall ligger på drygt 1 km avstånd.

Inom gångavstånd ligger Mälarens stränder och Görvålns naturreservat med goda möjligheter till naturupplevelser, bad och friluftsliv.

**Närnatur**

Naturmarken vid Pressarvägen bakom centrum är idag den närmast belägna allmänna naturmarken för boende i centrum. När marken tas i anspråk för ny bebyggelse ligger närmsta närnatur högre upp vid Kopparvägen. Avståndet är ca 200-300 meter.

**Gator och trafik****Gångtrafik**

Från pendeltåget nås centrum via en gångbro över järnvägen och Kallhällsleden. Gångbron är även en viktig förbindelse till Görvålns naturreservat, Mälaren och bebyggelsen i Bolinder strand. Ca 200 m norr om bron finn en tunnelpassage under järnvägen för gång-, cykel- och personbilstrafik.

Gångbron över järnvägen och Kallhällsleden kommer i samband med Mälarbanans utbyggnad att ersättas av en ny. Den nya gångbron får i princip samma läge som idag och kommer delvis att utformas med tak och vindskydd för att öka bekvämligheten.

Efter ett genomförande av planförslaget kommer man att kunna nå centrum gående på i princip samma sätt som idag. En ny passage mellan Pressarvägen och centrumtorget kommer dock att skapas när ett nytt bostadshus uppförs där Folkets hus ligger idag.

**Cykeltrafik**

Kallhälls centrum nås med cykel via ett cykelstråk utmed Källtorpsvägen. Utmed Kallhällsleden finns idag inget sammanhängande cykelstråk på sträckan mellan Enköpingsvägen och centrum utan det lokala gatunätet utnyttjas ibland.

Planförslaget innebär att den del av Källtorpsvägens gång- och cykelstråk som idag finns på centrumsidan flyttas över till andra sidan vägen. Därmed skapas ett sammanhängande stråk längs hela Källtorpsvägens södra sida.

Utmed Kallhällsleden kommer en ny gång- och cykelväg att byggas i samband med Mälarbanans utbyggnad. Det innebär att det kommer att finnas cykelväg på hela sträckan mellan Enköpingsvägen och Kallhälls centrum. Norr om korsningen med Källtorpsvägen knyts det nya stråket samman med de befintliga genom en ny förbindelse längs Blästervägen. På så vis erhålls ett mer kontinuerligt och prioriterat cykelnät än vad som finns idag.

**Kollektivtrafik**

Området har ett mycket bra kollektivtrafikläge intill Kallhälls pendeltågsstation och bussterminal. Pendeltågen förbinder Kallhäll med Stockholms innerstad och Nynäshamn i riktning söderut och mot Bålsta i andra riktningen. Utbyggnaden av Mälarbanan till fyra spår mellan Tomtebodavägen och Kallhäll kommer på sikt att ge tätare pendeltågstrafik samt ett mindre störningskänsligt järnvägsnät.

Busslinjerna som angör terminalen har mestadels sina sträckningar inom kommunen men förbindelser finns även med Kungsängen, Rotebro och Upplands



2015-04-28

Väsby.

**Leveranstrafik**

Leveranser till befintliga butiker i centrum sker idag i stor utsträckning från Gjutarplan, d.v.s. torget och centrumgången. Torget trafikeras ibland även av taxi, färdtjänst, värdetransporter och fordon med parkeringstillstånd för rörelsehindrad. Leveranser till Ica-butiken sker från Pressarvägen. Coopbutiken har lastintag från Källtorpsvägen. Vissa leveranser sker också via Blästervägen.

Med den nya placeringen av Folkets hus minskar torgytan och det är inte önskvärt med lastbilar där. I stället anordnas nya lastzoner. En anordnas vid den husgavel som blir fri när nuvarande Folkets hus rivs. Därifrån kan varorna transporteras på pirra, i rullburar eller liknande till respektive butik. Den andra lastzonen ligger vid Pressarvägen nära den befintliga gångpassagen. Också härifrån är det tänkt att varorna tas till butikerna med pirra eller rullbur. Några av lokalerna har lastintag direkt från Pressarvägen. För de butiker som tar in varor från Blästervägen ordnas en lastplats utmed Kallhällsleden. Ica behåller sitt lastintag vid Pressarvägen.

Inlastningen till Coop från Källtorpsvägen kommer att behöva få en annan lösning än idag eftersom Källtorpsvägen föreslås rätas ut där den idag gör en böj. En lösning har tagits fram i samråd med Coop och fastighetsägaren.

**Biltrafik**

Med bil kommer man till centrum via Kallhällsleden eller Källtorpsvägen. Parkering för besökare sker idag huvudsakligen på markparkeringen intill centrum och på parkeringen framför vårdcentralen vid Kopparvägen. Pressarvägen bakom centrum är angöring både till befintliga bostäder och till de verksamheter som ligger i husens bottenvåningar. Den övergripande gatustrukturen i området förändras inte med planförslaget.

Trafiken på Kallhällsleden uppgår idag till ca 5 500 fordon per årsmedeldygn (f/d) söder om Källtorpsvägen, ca 4 800 f/d mellan Källtorpsvägen och Blästervägen och ca 3 900 f/d norr om Blästervägen. Källtorpsvägen har ca 3 600 f/d söder om Kopparvägen och ca 2 100 f/d norr om Kopparvägen. Såväl Kallhällsleden som Källtorpsvägen är hastighetsbegränsad till 30 km/tim.

Den planerade bebyggelsen angörs från Kallhällsleden, Källtorpsvägen, Kopparvägen och Pressarvägen. Beräknad ökning av personbilstrafiken på grund av de nya bostäderna är på Kallhällsleden ca 700 f/d söder om Källtorpsvägen och ca 100 f/d norr därom. I Kopparvägens nedre del bedöms trafiken öka med ca 650 f/d varav ca 450 f/d från Pressarvägens östra del. Källtorpsvägens trafik ökar med ca 200 f/d norr om Kopparvägen och 650 f/d söder därom. Det befintliga vägnätet har kapacitet för detta

**Gator – utformning**

Kring korsningen Kallhällsleden-Källtorpsvägen finns idag många öppna, hårdgjorda ytor som gör att en för centrum viktig entréplats upplevs som otydlig och ostrukturerad. Enligt planförslaget kommer Kallhällsleden att göras betydligt smalare än idag och få en mer stadsmässig utformning med bostadsentréer som vetter mot gatan, gång- och cykelbana, gatuträd och kanstensparkering. Sektionen föreslås från bostadskvarteret räknat bli 2 m gångbana, 2,2 m cykelbana, 2,2 m trädplantering, 2,5 m kantstensparkering och 7,0 m körbana. Gräsremsan mellan Kallhällsleden och infartsparkeringen får varierande bredd.



2015-04-28

Källtorpsvägen föreslås rätas ut mellan Kopparvägen och Kallhällsleden och den befintliga cykelbanan som idag ligger på centrumsidan flyttas över till den motsatta sidan. Gångbanan behålls. Källtorpsvägens körbana föreslås bli 6,5 m bred. Sektionen rymmer även en 2 m bred kantstensparkering samt gång- och cykelbana på tillsammans 4,5 m, längs vägens sydöstra sida. Bostadshus utmed gatorna och omgestaltning av vägarna innebär att gaturummen definieras bättre och att miljön som helhet får en tydligare struktur.

I övrigt föreslås att Pressarvägen rätas ut vid korsningen med Kopparvägen och att kantstensparkering anordnas. En parkering med tvärställda platser anordnas också. Gångbanorna utmed de befintliga husen behålls. Utmed det föreslagna nya parkeringsdäcket ordnas kantstensparkering med en smal avstigningszon. Mellan kantstensparkeringen och parkeringsdäcket ordnas en vegetationszon i olika nivåer för buskar, träd och eventuellt klätterväxter.

Blästervägen ingår inte i planområdet men kommer att ges en annan utformning eftersom den påverkas av bebyggelsen i område 1.

## Parkering

### Cykelparkering

Idag finns cykelparkering vid bussterminalen/pendeltågsstationen samt utmed gångvägarna som leder från Källtorpsvägen upp till centrumtorget. I samband med utbyggnaden av Mälarbanan kommer antalet platser för cykelparkering kring stationen att öka och standarden höjas. Väderskyddade cykelplatser kommer att anordnas under den nya gångbron samt i nuvarande slänt mot centrum. De ca 350 cykelplatserna kommer att ligga i nivå med Kallhällsleden. Cykelparkeringarna vid gångvägarna mot centrum kommer i huvudsak att finnas kvar i nuvarande lägen. I norra delen av centrum ges också plats för cykelparkering.

För de planerade bostadshusen anordnas cykelparkering inom bostadskvarteren. Kommunens norm för cykelparkering är 2,5 platser per lägenhet.

### Bilparkering - centrum

Parkering för besökare till centrum sker idag huvudsakligen på markparkeringen intill centrum och på parkeringen framför vårdcentralen. Ytterligare platser finns på parkeringen vid Källtorpsvägen. Vid korsningen Källtorpsvägen-Kallhällsleden finns dessutom en större markparkering som idag i stor utsträckning används som infartsparkering.

Den svängda markparkeringen intill centrum föreslås behållas som den är eftersom den fyller ett behov av lättillgängliga centrumplatser och också har en tilltalande utformning.

Parkeringen framför vårdcentralen vid Kopparvägen föreslås ge plats för ny bostadsbebyggelse. Platserna som tas bort kompenseras bl.a. genom en utökad parkering vid Källtorpsvägen, vilket blir möjligt när vägen rätas ut. Parkeringsplatser för besökare till centrum åstadkoms också genom att kantstensparkering anordnas utmed Källtorpsvägen, Kopparvägen, Kallhällsleden och Pressarvägen. Vid Pressarvägen föreslås dessutom en vinkelställd parkering med ca 17 platser som får god tillgänglighet till Gjutarplan/torget. De 15 p-platser som idag hör till fastigheten där vårdcentralen finns, kommer till antal att finnas

kvar, men platserna föreslås i stället nås genom att en ny angöring med infart från Källtorpsvägen anläggs inom fastigheten.

Parkeringen vid korsningen Kallhällsleden-Källtorpsvägen ger enligt förslaget plats för nya bostadshus, se Infartsparkering s. 22.

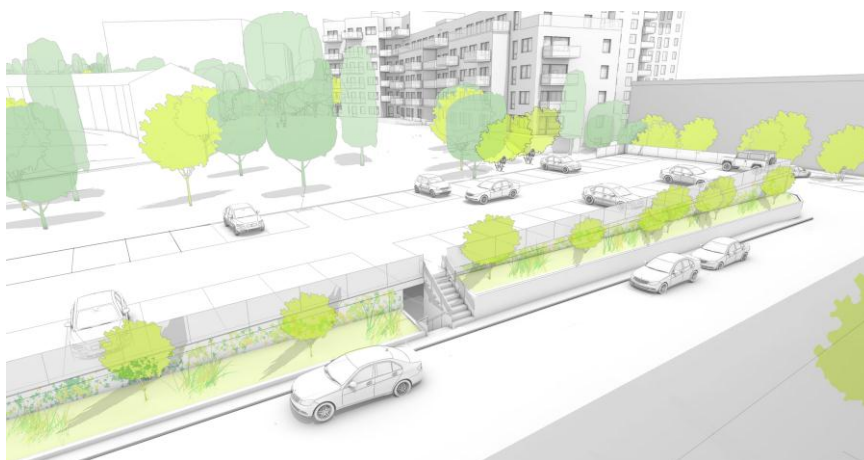
#### **Bilparkering** - bostäder

Befintlig bostadsbebyggelse vid Pressarvägen i centrum har sin parkering ordnad som markparkering. Parkeringen ägs till största delen av brf Köpmannen, (fastigheten Kallhäll 1:23), en mindre del tillhör HSB, (Kallhäll 1:24). Boende i fastigheten vid Blästervägen, Kallhäll 1:29, har ingen särskild parkering som tillhör fastigheten.

Vid nyproduktion av bostäder gäller för Kallhälls centrums del (zon A) parkeringsnormen 0,6-0,8 parkeringsplatser per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek. Normen inkluderar även behovet av gästparkering. Då det finns ett stort antal allmänna parkeringsplatser att tillgå i närheten av centrum har det bedömts att gästparkering (0,1 p-plats/lgh) inte behöver ordnas inom kvartersmark utan får tillgodoräknas på allmän mark.

#### *Område 1 och 2*

Behovet av parkering för de nytilkommande bostäderna i delområde 1 och 2 är tänkt att tillgodoses genom att den befintliga markparkeringen vid Pressarvägen görs om till ett parkeringsdäck i två plan, där det nedre däckets grävs ner under befintlig nivå.



*Parkeringsdäck vid Pressarvägen*

Större delen av det övre däckets avsätts för de boende i Kallhäll 1:23 och 1:24, så att de får samma antal som de har idag, och det andra däckets avsätts huvudsakligen för boende i delområde 1 och 2. För område 2 klaras parkeringsbehovet helt i parkeringsdäcket. För område 1 anordnas en kompletterande markparkering om ca 11 platser med infart från Kallhällsleden.

#### *Område 3*

För område 3 tillgodoses parkeringsbehovet till största delen i ett nytt parkeringsdäck vid Koppavägen samt i ett garage under bostadshuset/gården med infart från Källtorpsvägen. Parkeringsdäcket vid Koppavägen är tänkt att vara gemensamt för område 3 och 5. En markparkering med ca 9 platser vid gården kompletterar.

#### Område 4

Område 4 har större delen av sin parkering på gårdssidan med infart från Kallhällsleden. Parkeringen ligger delvis under det som utgör kvarterets gårdsmiljö, delvis som en öppen markparkering. Utmed Källtorpsvägen anordnas ytterligare 10 p-platser inom kvartersmark för att täcka behovet.

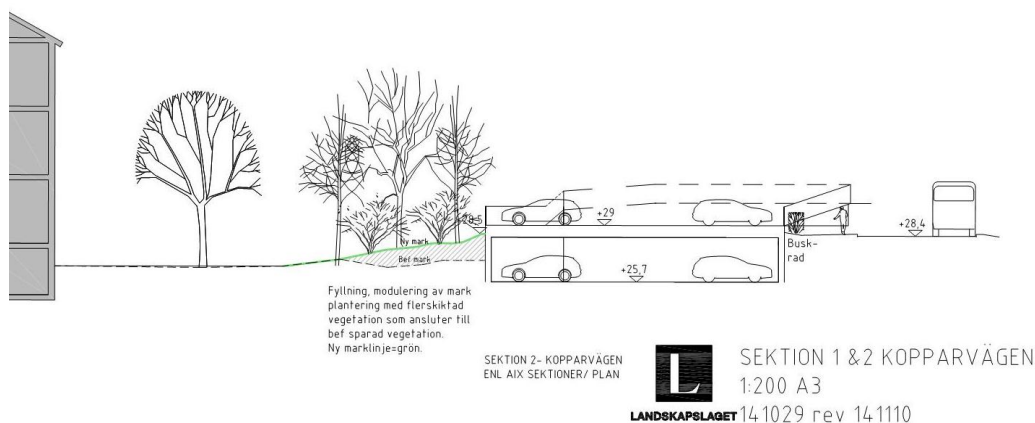
#### Område 5

För att tillgodose parkeringsbehovet för område 5 anordnas en ny parkering intill Kopparvägen. Parkeringen utformas till en del som en markparkering och till en del som ett parkeringsdäck i två plan. På grund av markens och vägens lutning kan anläggningen anpassas väl till terrängen och inga ramper behövs för att nå de olika nivåerna. Parkeringen/p-däcket inrymmer 60 platser. P-däcket tillgodoser till en del även behovet för boende i område 3.



Parkeringsdäck vid Kopparvägen

P-däcket utformas för att smälta in på platsen så bra som möjligt. P-däckets lägre nivå kommer att ligga lite nedsänkt i förhållande till befintlig marknivå mot Rondellen och det övre däckets nivå lite ovanför befintlig nivå. Plantering av buskar och träd och uppfyllnad av marken mot den övre delen av p-däcket gör att det mesta av konstruktionen inte blir synlig för intilliggande bostäder. Utformningen av ett effektivt bländskydd ska studeras.



Sektion genom p-däcket vid Kopparvägen med markbearbetning

**Infartsparkering**

Den befintliga infartsparkeringen utmed järnvägen kommer i samband med Mälarbanans utbyggnad att flyttas närmare Kallhällsleden, men behålla nuvarande antal platser. Parkeringen vid korsningen Kallhällsleden-Källtorpsvägen, som idag också till stor del används som infartsparkering, föreslås ge plats för nya bostadshus. De ca 180 platserna för infartsparkering utmed järnvägen bedöms uppfylla behovet i en omfattning som är rimlig i avvägningen mot det angelägna i att också skapa fler bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

**Störningar****Buller**

Planområdet exponeras för buller från järnvägstrafiken och från trafiken på vägarna i området, framför allt Kallhällsleden och Källtorpsvägen. En bullerutredning har tagits fram. Vid husfasader vända mot vägarna ligger ljudnivåerna över de riktvärden som normalt inte bör överskridas, det vill säga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. På grund av planområdets goda kollektivtrafikläge intill Kallhälls pendeltågsstation bedöms att avstegsfall från riktvärdena kan tillämpas.

*Avstegsfall A*

Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

*Avstegsfall B*

Utöver avstegen i avstegsfall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

*Uppställningsplats för pendeltåg*

Under plansamrådet har framkommit att Trafikförvaltningen, SLL, planerar att ha pendeltåg uppställda nattetid vid Kallhälls station och att dessa avger buller även i parkerat läge eftersom strömavtagarna avses vara uppfällda. Tåg uppställda på det viset är att betrakta som industribuller. Trafikverket å andra sidan bygger i Kallhäll en tågvärmeanläggning med tågvärmeposter för de spår som ska användas för längre uppställning. När dessa används bullrar de stillastående tågen inte alls. Frågan om buller från uppställda tåg är en fråga som Trafikverket och Trafikförvaltningen behöver studera vidare, men detta bedöms inte behöva ske inom ramen för denna detaljplan. Om lösningen blir den som Trafikförvaltningen förespråkar, vilket kräver dispens från Trafikverket, så är det byggelsen i område 4 som kommer att beröras, se vidare rubrik Område 4 s. 23.

*Område 1*

Område 1 utgörs av ett svängt lamellhus som avslutas med ett punkthus närmast centrum. Den bullerutsatta sidan får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA men husets gårdssida blir avsevärt tystare med nivåer under 50 dBA. De enkel-

2015-04-28

sidiga lägenheterna placeras mot gården, medan de större blir genomgående med minst hälften av boningsrummen mot gården.

#### *Område 2*

I område 2 som föreslås bebyggas med ett lamellhus i 6-7 våningar tangeras riktvärdet 55 BA på nedersta våningen närmast Kopparvägen. I övrigt ligger de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad mot gatorna under 55 dBA och på gårdssidan under 45 dBA.

#### *Område 3*

Område 3 exponeras för trafikbuller från Källtorpsvägen och i mindre utsträckning även från Kopparvägen och järnvägen. Fasaderna mot dessa vägar får ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 60 dBA. Mot gårdssidan blir ljudnivåerna vid fasad huvudsakligen under 50 dBA. På gaveln ut mot Kopparvägen kan lokala åtgärder eventuellt krävas för att klara avstegsfall B, högst 55 dBA för hälften av boningsrummen.

#### *Område 4*

I område 4 ger trafiken på Kallhällsleden och järnvägen tillsammans ekvivalenta ljudnivåer på över 65 dBA vid fasad. De två planerade lamellhusen binds ihop av en bullerskyddande glasvägg lika hög som byggnaderna. På gårdssidan klaras riktvärdet 55 dBA. Med genomgående lägenheter som får tillgång till den mindre bullriga sidan klarar man avstegsfall B.

Fasaderna mot järnvägen kan också komma att bli utsatta för industribuller från uppställda pendeltåg på spåren, (se även rubrik Uppställningsplats för pendeltåg), s. 22. Boverket har på uppdrag av regeringen arbetat med att ta fram en ny vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse, vilket nu har resulterat i Boverkets rapport 2015:21.

Av rapporten/vägledningen framgår att man vid planläggning för bostäder som är utsatta för industribuller bör använda sig av tre olika zoner, A, B och C, beroende på förutsättningarna på platsen. I zon B, som är tillämplig för område 4, bör enligt vägledningen bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att det finns tillgång till en ljuddämpad sida. Enligt vägledningen får ljudnivån från industribuller på den ljuddämpade sidan då uppgå till högst 40 dBA nattetid och på den exponerade sidan till högst 45 dBA. För område 4 beräknas bullret från de uppställda pendeltågen nattetid uppgå till som högst 30 dBA på den ljuddämpade sidan och till som högst 42 dBA vid fasad mot järnvägen.

Bebyggelsen i kvarteret har på grund av bullernivåerna från bil- och tågtrafik utformats med en ljuddämpad sida och bostäderna kommer att få en bra ljudmiljö. Industribuller från stillastående tåg uppkommer endast om Trafikverket ger dispens till Trafikförvaltningen att få ha pendeltåg uppställda nattetid med strömvagnare uppfällda. Bullerberäkningar har visat att de krav som ställs för zon B i Boverkets vägledning avseende industribuller nattetid klaras helt. Samtliga sovrum kan förläggas till den tysta sidan, vilket säkerställs med en planbestämmelse.



2015-04-28

Det föreslagna bostadskvarteret vid Kallhällsleden (område 4) innehåller ca 50 lägenheter och bedöms ha ett stort stadsbyggnadsmässigt värde då bebyggelsen stärker och förtydligar gaturummet på en viktig plats vid stationen i Kallhäll. Bebyggelsen i område 4 bör utan hinder av att stillastående tåg eventuellt kan komma att avge buller kunna genomföras så som föreslås i detaljplanen.

Det är dock viktigt att Trafikverket och Trafikförvaltningen, SLL, studerar frågan om stillastående tåg vidare och att man då söker hitta en lösning som begränsar bullerpåverkan på bostäderna i detta centrumnära läge.

#### *Område 5*

Punkthuset i område 5 utsätts för buller från järnvägen och Kopparvägen. Större delen av byggnadens fasader får ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 55 dBA men i de översta våningarna mot järnvägen och de lägre våningarna mot Kopparvägen ligger ljudnivån mellan 55 och 60 dBA. Planerade enkelsidiga lägenheter mot Kopparvägen kan med lokala åtgärder vid balkong få en ljudnivå utanför fönster som inte överstiger 55 dBA. För att klara avstegsfall B kan lokala åtgärder också behövas för de översta våningarna mot järnvägen, t.ex. förhöjda täta balkongräcken och ljudabsorbenter i tak.

#### *Påverkan på befintliga bostäder*

Den föreslagna bebyggelsen i område 1 innebär att delar av bostäderna i Rondellen kommer att få en markant sänkning, (ca 8-10 dBA), av dagens ljudnivåer. Idag är de ekvivalenta ljudnivåerna över riktvärdet 55 dBA.

Bebyggelsen i område 4 medför att punkthuset vid Lädersättravägen får upp till ca 5 dBA lägre ljudnivåer från Mälarbanan och Kallhällsleden.

### **Vibrationer**

Bedömningar av risken för vibrationer från väg- och järnvägstrafik redovisas i PM Geoteknik (Iterio 2014-03-21). Område 1-3, område 5 samt Folkets hus nya läge bedöms inte påverkas av vibrationer. För område 4 har risken för vibrationer från både vägtrafik och järnvägstrafik bedömts.

*Vibrationer från vägtrafik* orsakas ofta av ojämnheter i vägbanan. Kallhällsleden och Källtorpsvägen invid område 4 bedöms inte ha några ojämnheter som påverkar risken för vibrationer vid de hastigheter som idag råder. I Källtorpsvägen är leran utgrävd varför inget problem med vibrationer torde finnas från trafiken där.

*Vibrationer från järnvägstrafik* beror, förutom på de geotekniska förhållandena, även på järnvägens grundläggning och överbyggnad. Andra viktiga faktorer är tåghastighet och tågtyp samt spårens kvalitet och växlarnas placering.

Vid Kallhälls station kommer spårområdet att breddas i samband med Mälarbanans utbyggnad. Fyra av de planerade spåren vid stationen kommer att ha genomgående tågtrafik. Två spår kommer att vara säckspår avsedda för pendeltåg som vänder i Kallhäll. Risk för att vibrationer uppkommer är kopplat till de genomgående spåren med de högre hastigheterna. Med den grundläggning av de genomgående spåren som Trafikverket planerar och den grundläggning som ändå måste göras för bostadshuset i område 4 bedöms att det inte uppstår störande vibrationer från järnvägen eller därav orsakade stomljud. Frågan kommer



2015-04-28

att beaktas vid projekteringen. Vid behov görs en markvibrationsmätning.

**Elektromagnetiska fält**

En ny elnätstation krävs för att försörja området med el. Mark för en sådan avsätts vid Kallhällsleden, intill markparkeringen för område 1. De elektromagnetiska fälten avklingar snabbt kring stationen och underskrider normalt 0,4 mikrotelsa 6 m från stationen.

**Flyghinderanalys**

Luftfartsverket har utfört en flyghinderanalys med anledning av de planerade höga byggnaderna inom planområdet. Flygplatserna Bromma och Arlanda omfattas av analysen. Luftfartsverket har funnit att de föreslagna byggnaderna inte påverkar flygtrafiken höjdmässigt och inte heller medför störning på teknisk utrustning för kommunikation, navigation och radar (CNS-utrustning).

**Risker****Transport av farligt gods**

Föreslagen bebyggelse ligger inom 150 meter från järnvägen, där det förekommer transporter av farligt gods. En översiktlig riskbedömning för området har därför tagits fram, (Brandkonsulten AB, 2013-04-22). Bedömningar har gjorts för fyra olika scenarier; tågurspårning, utsläpp av gas, brandfarlig vätska respektive frätande ämnen.

Brandkonsulten AB bedömer utifrån utförd riskbedömning att planerad planändring med byggnader för bostäder ger en tolerabel risknivå för de som vistas i och i anslutning till de nya byggnaderna. Bedömningen grundar sig på att antalet transporter förbi området är få och att järnvägen på aktuell sträcka är relativt rak och saknar plankorsningar. Avståndet mellan järnvägen och aktuella fastigheter uppgår som minst till ca 50 meter.

Förutsatt att det finns möjlighet att utrymma mot den sida av byggnaderna som inte vetter mot järnvägen anser Brandkonsulten AB att planerad bebyggelse kan uppföras utan reglering avseende riskhänsyn i detaljplanen och utan att byggnadstekniska åtgärder erfordras för att sänka risknivån.

En revidering av riskbedömningen ska genomföras om ovanstående antagande inte uppfylls eller om verksamheten i byggnaderna ändras och planeras till annat än bostäder med enstaka lokaler i markplan.

I detaljplanen finns en bestämmelse om att utrymning ska kunna ske mot sida som ej vetter mot järnvägen.

**Översvämningsrisk**

I nuläget finns inga kända översvämningsproblem i området, men klimatprognoser gjorda av bland annat SMHI pekar på risken för en ökning av antalet tillfällen med extrem väderlek.

Planförslaget innebär en ökande andel hårdgjorda ytor i området. Av PM Dagvattenhantering i Kallhälls centrum (Tyréns 2014-04-01) framgår att detta bidrar till en snabbare avrinning och en ökad belastning på befintligt ledningssystem. Risken för översvämnings- och dräneringsproblem måste därför beaktas i de lägre liggande delarna av planområdet i korsningen Källtorpsvägen/Kallhällsleden (område 4) samt även nedströms området. Nivåsättning av bostäder



2015-04-28

och gator kring korsningen måste ske med hänsyn till detta. Övriga delområden kan, om inga lågpunkter skapas, avvattnas ytligt via gatorna.

**Ras- och skredrisk** Enligt översiktlig ras- och skredriskkartering för Järfälla kommun (WSP 2011-08-31) ingår planområdet i zon 2, där förutsättningar för initialskred saknas.

### **Teknisk försörjning**

**Ledningsnät för vatten, dagvatten och spillvatten**

Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns inom planområdet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra anslutning av ny bebyggelse. Planförslaget innebär behov av ledningsomläggningar.

Inom planområdet har Norrvatten två vattenledningar, en i Kallhällsleden med dimension 1 000 mm och en vid Kopparvägen med dimension 300 mm. Ledningsrätter finns. Ledningen vid Kopparvägen behöver läggas om på en kortare sträcka för att möjliggöra anordnandet av ett parkeringsdäck. Norrvattens ledningsrättsområde i Kallhällsleden berörs av markåtgärder vid delområde 1 och 4, men ledningen bedöms inte beröras utan kan behållas i nuvarande sträckning. Norrvatten ska kontaktas vid planering och genomförande av åtgärder. I detaljplanen avsätts u-områden för alla befintliga och planerade allmänna ledningar på kvartersmark.

**Dagvattenhantering** Planområdet avvattnas mot Mälaren-Görväln och ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i regionen.

Mälaren-Görväln har enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige) idag god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Målet är att god ekologisk status ska behållas och att den kemiska ytvattenstatusen ska vara god till 2015, dock med undantag av miljögifterna kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar samt antracen som har fått tidsfrist till 2027 samt nickel och nickelföreningar, som fått tidsfrist till 2021. Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

En dagvattenutredning som syftar till att beskriva befintlig avrinningssituation samt möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten efter exploatering har tagits fram, (Tyréns 2014-04-01). Vid låg föroreningsgrad som i den nu aktuella detaljplanen, med ett mindre bostadsområde och låg trafikintensitet, bör enligt utredningen infiltration kunna användas utan förbehåll där detta är tekniskt möjligt.

Avrinningen till Mälaren ökar vid en exploatering och omdaning av planområdet. Främst är det område 1 och 2 som bidrar då gröna ytor ersätts med hårdgjord mark. Tillskottet bedöms dock vara marginellt jämfört med redan påkopplade ytor inom Kallhäll. Inom planområdet finns förutsättningar att dämpa avrinning och föroreningstransport till Mälaren genom att omhänderta dagvatten lokalt genom infiltration alternativt fördröjning. De effektivaste åt-



2015-04-28

gårderna är att fördröja dagvatten från tak. Delområde 1 och 2 bedöms ha bäst möjligheter till infiltration och område 4 sämst.

Där infiltrationsförhållandena är mindre goda måste någon typ av magasin användas för att fördröja dagvatten. Ett magasin uppbyggt med dagvattenkassetter som förses med ett strypt utlopp kan vara lämpligt. Utloppet kopplas till det allmänna ledningsnätet. Magasinsvolymen redovisas i dagvattenutredningen. Ytor som krävs för detta bedöms finnas inom kvartersmark. Avvattning av markförlagda parkeringsytor är tänkt att ske mot t.ex. grunda krossfyllda diken för att möjliggöra fördröjning och infiltration. Dagvatten från p-däck tas om-hand med oljeavskiljare eller genom lämplig utformning av intilliggande grönytor.

Med de åtgärder som föreslås för infiltration och fördröjning bedöms att ingen negativ konsekvens uppstår för recipienten eller nedströms liggande avvattningssystem. Föroreningsbelastningen från Kallhälls centrum som helhet minskar troligen då vissa befintliga parkeringsytor i området ersätts med bebyggelse eller förses med oljeavskiljning. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå uppsatta miljömål för vattenområdet Görveln i Mälaren. Genomförandet av åtgärderna avses regleras i kommande exploateringsavtal med byggherrarna.

**Energiförsörjning**

Eon Värme är huvudman för det befintliga fjärrvärmenätet som idag försörjer bebyggelsen i centrum. Nuvarande ledningsnät är föråldrat och avses läggas om i samband med planens genomförande. För att kunna ansluta alla delområden kommer ledningsnätet också att behöva byggas ut. Där fjärrvärmeledningar planeras i kvartersmark läggs u-områden ut i detaljplanen. Den planerade bebyggelsen är tänkt att anslutas till fjärrvärmenätet.

HSB som är en av byggherrarna har som ambition att all nyproduktion ska klassas enligt miljöbyggnad silver, enligt ett miljöcertifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Nivå silver innebär generellt en högre ambitionsnivå än kraven från myndigheter, t.ex. när det gäller energianvändning. JM bygger numer alla sina hus som lågenergihus med ökad täthet och väl isolerade väggar, fönster och vindsbjälklag samt med värmeåtervinning som standard. Båda byggherrarna beräknar få en energianvändning på högst 70 kWh/m<sup>2</sup>år, vilket kan jämföras med kravet i Boverkets Byggregler på 90 kWh/m<sup>2</sup>år.

**EI**

Eon Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Idag finns en elnätstation vid korsningen Källtorpsvägen-Lädersättravägen, strax utanför planområdet. Det föreslagna nytillskottet av bostäder innebär att det krävs ytterligare en station i området. Ett E-område för en sådan har i planen lagts ut vid Kallhällsleden i planområdets norra del.

**Tele och bredband**

För att de nya bostäderna ska kunna anslutas till tele och bredband krävs om- och tillbyggnad av ledningsnätet. Skanova har markförlagda ledningar i området.

**Avfallshantering**

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning det vill säga Avfallsföreskrifter och Avfallsplan. Bestämmelser för t.ex. utformning



2015-04-28

och dimensionering finns i Riktlinjer för avfallshantering.

För det befintliga bostadshuset vid Pressarvägen (fastigheten Kallhäll 1:23) föreslås att sopkasuner för hushållssopor och kompost anordnas vid det föreslagna nya parkeringsdäcket. Sophusen vid entréerna skulle då kunna tas bort och miljön utmed fasaden och kring entréerna göras trevligare.

Avfallsutrymmen för de planerade bostäderna är tänkta att finnas i bostadshusen (fraktioner för återvinning) samt i behållare under mark, huvudsakligen inom respektive bostadskvarter. De underjordiska sopbehållarna, kasunerna, är avsedda för hushållssopor och organiskt material.

Närmaste återvinningsstation finns vid infartsparkeringen vid Kallhälls station inom ca 250-400 meters avstånd. Görvälns återvinningscentral ligger ca 8 km från området.

Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

## MILJÖPÅVERKAN

### Behovsbedömning

Syftet med detaljplanen är att utveckla och förnya Kallhälls centrum genom att möjliggöra en utbyggnad av ca 300 bostadslägenheter i kollektivtrafiknära läge samt en ny byggnad för Folkets hus.

Kallhälls centrum ligger inom område som anges som ”centrum” i kommunens översiktsplan. Området ligger i anslutning till riksintresse för spårtrafik, Mälarbanan. Flera detaljplaner berör området men för större delen gäller en detaljplan från 1969. Tillåten markanvändning är bostäder, kontor, handel, samlingslokal, parkering och allmän plats.

Planens genomförande kommer att innebära en viss påverkan på miljön. Ett tillskott med lägenheter innebär en viss ökning av biltrafiken i närområdet och delar av bebyggelsen utsätts för buller från järnvägs- och vägtrafik m.m. Planens genomförande bedöms dock inte ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller negativt påverka några speciella särdrag i kommundelen. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Behovsbedömning utgår från kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

### Miljö kvalitetsnormer

#### Vatten

Planområdet avvattnas mot Mälaren och ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i regionen.



2015-04-28

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde 2009 miljökvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. En ny preliminär klassning och indelning har tagits fram för berörda vattenförekomster 2015. Den del av Mälaren som aktuellt planområde avrinner mot kallas nu Mälaren-Görvåln.

Mälaren-Görvåln har idag god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Målet är att god ekologisk status ska behållas och att den kemiska ytvattenstatusen ska vara god till 2015, dock med undantag av miljögifterna kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar samt antracen som har fått tidsfrist till 2027 samt nickel och nickelföreningar, som fått tidsfrist till 2021.

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

**Hushållning med mark- och vattenområden**

Planförslaget bedöms överensstämma med bestämmelserna i 3:e kapitlet miljöbalken som behandlar hushållning med mark- och vattenområden.

**Övrig miljöpåverkan**

*Buller:*

Se Buller s. 22.

*Vibrationer:*

Se Vibrationer s. 24.

*Risker:*

Se Risker s. 25.

*Dagvatten*

I den dagvattenutredning som är utförd i samband med detaljplanearbetet finns åtgärder redovisade för hur dagvattnet inom området lämpligen tas omhand genom infiltration och fördröjningsåtgärder för att minska flöden och föroreningsgrad. I detaljplaneområdet finns förutsättningar för dessa lösningar.

Med de åtgärder som föreslås för infiltration och fördröjning bedöms att ingen negativ konsekvens uppstår för recipienten eller nedströms liggande avvattningssystem. Föroreningsbelastningen från Kallhälls centrum som helhet minskar troligen då vissa befintliga parkeringsytor i området ersätts med bebyggelse eller förses med oljeavskiljning. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå uppsatta miljömål för vattenområdet Görvåln i Mälaren. Se även Dagvattenhantering s. 26.

*Naturvärden/ekologiska spridningssamband*

Bebyggelsen i område 2 innebär att ett område med högt naturvärde som ingår i spridningssamband för ädellövskog mellan Görvålns och Järvafältets naturreservat tas i anspråk för bebyggelse. Borttagna träd avses att kompenseras genom nyplantering inom området, utmed gator och i övrigt inom svagare delar

av det ekologiska landskapssambandet. Fällda träd ska eventuellt tas omhand för placering på lämplig plats inom spridningssambandet. Eventuella ekologiska konsekvenser är inte bedömda. Se även Naturvärden och ekologi s. 5.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

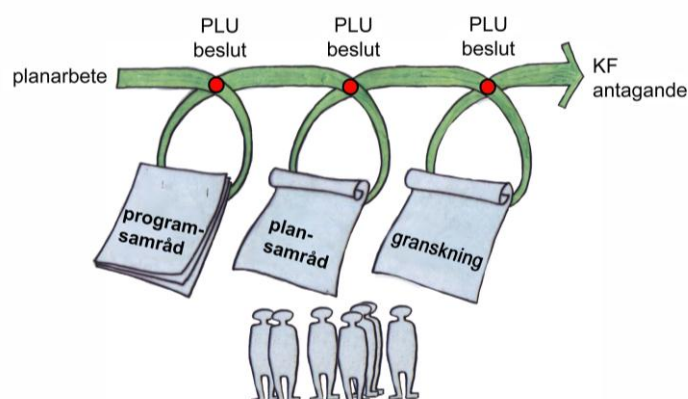
Plansamråd: 2:a kvartalet 2014

Granskning: 4:e kvartalet 2014

Antagen detaljplan: 3:e kvartalet 2015

#### Planprocessen

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. I figuren nedan redovisas planprocessen från programskede till antagande. Efter programsamråd, samråd respektive granskning sammanställer och kommenterar kommunstyrelseförvaltningen inkomna synpunkter samt redovisar dessa för kommunstyrelsen planutskott, PLU. Kommunfullmäktige, KF, antar detaljplanen. Programsamråd för denna detaljplan genomfördes 2009.



#### Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter detaljplanens lagakraftdatum. Efter 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.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (allmänna gator, torg, park m.m.).

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

#### Avtal

Planens genomförande avseende ekonomiska åtaganden, ansvarsfördelning, marköverlåtelse, tekniska frågor, utbyggnad och nödvändiga anpassningar inom planområdet, dagvattenhantering, övriga miljö- och gestaltungsfrågor m.m. avses regleras i köpe- och exploateringsavtal mellan kommunen och ex-



2015-04-28

plaatörerna HSB och JM.

Nybyggnad av Folkets hus regleras i avtal mellan Folkets hus, Järfälla kommun och exploatör (HSB). Avtalet reglerar rivning av Folkets hus, markfrågor, uppförande av ny byggnad för Folkets hus m.m.

Av exploatörerna godkända köpe- och exploateringsavtal ska finnas innan detaljplanen behandlas av kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Nya fastigheter behöver bildas och befintliga ombildas för att överensstämja med detaljplanens nya gränser för bostäder, handel, gator m.m.

#### **Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut m.m.**

Parkeringsdäcket vid Pressarvägen är tänkt att tillgodose behovet av parkering för befintliga bostäder i fastigheterna Kallhäll 1:23 och 1:24 samt för de föreslagna bostäderna i främst område 1 och 2. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för ändamålet. En gemensamhetsanläggning är också tänkt att inrättas för parkeringsdäcket vid Kopparvägen som avses vara gemensamt för område 3 och 5.

Gårdsmiljön i område 3 avses bli gemensam för boende i område 3 och område 5. En gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas.

I område 3 är avsikten att angöringsvägen vid vårdcentralen ska vara gemensam för fastigheten Kallhäll 1:33, Kallhäll 1:32 och fastigheten för de nya bostäderna. En gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas.

Ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el behöver läggas om och kommer då att delvis förläggas inom kvartersmark. I detaljplanen har u-området lagts ut som stöd för ledningsrätter/servitut.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planeekonomi**

Kostnader avseende allmänna ytor/anläggningar ska regleras i exploateringsavtal.

Frågor avseende ledningar för t.ex. vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele hanteras i exploateringsavtal. Respektive byggherre ansvarar för att teckna erforderliga avtal med ledningsägare gällande anslutningar samt eventuell flytt av befintliga ledningar.

Kostnad för rivning av Kallhälls gamla skola regleras i kommande exploateringsavtal.

#### **Detaljplan**

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och HSB Bostad.



2015-04-28

**Drift-, underhålls-  
och kapitalkostna-  
der**

Medel för drift-, underhålls- och kapitalkostnader avses avsättas i budget.

**Tekniska frågor****Utredningar**

Planbeskrivningen redovisar på sidan 2 vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

**MEDVERKANDE****Medverkande  
tjänstemän**

Planförslaget har framtagits i samverkan med:

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Toni Chmielevski/Karolina Hedman   | Mark och exploatering, avtal |
| David Nordin                       | Väg och trafik               |
| Anders Lundqvist/Lea Rastas Amofah | Vatten och avlopp            |
| Kerstin Sköld                      | Park och natur               |
| Anne Pagès                         | Miljö och hälsa              |
| Ida Nordin                         | Avfall                       |
| Heléne Lenman                      | Genomförande                 |
| Anders C Eriksson                  | Gestaltning                  |

**Övriga medverkande**

Håkan Berg och Karolina Rentzhog, HSB Bostad, och Hans Eriksson, JM, samt deras respektive arkitektkonsulter Jesper Engström och Christine Lavelid, AIX Arkitekter samt Eskil Olsson, BAU.

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

Barbro Malmlöf  
Planarkitekt