

Detaljplan för **KAFFEROSTERI MM**

Fastigheten Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1



Planbeskrivning

D 21 11 29

Kst 2018/1039

Utökat förfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-01-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2021-12-24

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Sociala förutsättningar	7
Förutsättningar för barn och unga	7
Natur och rekreation	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Bebyggelse	12
Stads- och landskapsbild.....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker.....	14

2. Planförslag

Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	22
Störningar och risker.....	24
Miljökonsekvenser	25
Sociala konsekvenser.....	30
Barnkonsekvenser	30

3. Genomförande

Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor.....	32
Tekniska frågor och utförande	34
Genomförandetid	36

4. Medverkande37

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella planen påbörjades under 2018 och handläggs utifrån utökat planförfarande. Val av förfarande utgår från platsens förutsättningar och med utgångspunkt i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Luft- och luktutredning, AFRY, 2021-09-27
- Bullerutredning, Efterklang, 2021-09-24
- Trafik PM, AFRY, 2021-09-20
- Riskutredning, PE Teknik & Arkitektur, 2021-01-13
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2020-07-07
- PM - Skyfallsanalys Jakobsberg 18:19, Geosigma 2021-06-27
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma 2019-10-31
- Teknisk PM - Geoteknik, Geosigma, 2019-11-01
- Arkeologisk utredning, Arkeologgruppen 2020-02
- Förprojektering för gc.vägarna, ledningsflytt och trädplantering, Geosigma 2020-04-01
- Avfallsutredning, AFRY, 2021-09-21



Planområdets läge och omfattning mellan Enköpingsvägen och E18.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av ett kafferosteri med lagrings-, produktions- och kontorsverksamheter. Till anläggningen skapas en ny infart i norra delen av planområdet som ansluter till Enköpingsvägen med koppling till Värmevägen.

En kontorsbyggnad av urban karaktär i upp till sex våningsplan placeras dikt an mot Enköpingsvägen norrut. Produktionsdelen placeras i östra delen av området med bland annat ett obemannat höglager närmast E18. Planen ska säkerställa en god gestaltning av den planerade anläggningen genom god form-, färg- och materialverkan. Anläggningens olika funktionella delar föreslås utformas med säregna uttryck för att ge byggnaden en varierad komposition i skala och form. Den västra delen av anläggningen som planeras för kontor med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan kommer att bli den mest publika delen av anläggningen som en framsida med en urban karaktär mot Enköpingsvägen. Anläggningens östra del där funktioner inom produktion och lagring blir placerade, övergår till större volymer och högre skala. Grundprinciper för gestaltning, som ska vara vägledande vid bygglovsprövning, beskrivs närmare under kapitlet "Ny bebyggelse".

Planen syftar även till att bevara goda kopplingar mellan Jakobsberg och naturreservatet på andra sidan av E18 för gående och cyklister samt bibehålla funktionen av ädellövssambandet till förmån för spridning av växter och djurarter. De utpekade äldre tallarna (sid. 25) inom naturområdet utmed E18 skall i högsta grad bevaras vid byggnation i området.

Planförslaget i korthet

- Ett kvarter för verksamheter
- Flera byggnader för kontor, kafferosteri och lager
- En mindre ombyggnation av Enköpingsvägen samt omplacering av befintliga gång- och cykelvägar

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Jakobsberg, ca 800 meter öster om pendeltågsstationen. I väster och söder avgränsas planområdet av Enköpingsvägen, i norr av E.ON:s värmeverk och i öst av E18. Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jakobsberg 18:19 och delar av fastigheten Jakobsberg18:1. Järfälla kommun äger marken.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 § eftersom den föreslagna anläggningen ligger i direkt närhet till E18. Planområdet ligger dessutom inom MSA (Minimum Sector Altitude) för Arlanda och Uppsala flygplats.

Regional utvecklingsplan RUFS

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms region ligger planområdet inom zonen för strategiskt stadsutvecklingsläge och gränsar till den regionala stadskärnan. Enligt RUFS ska planeringen i de strategiska stadsutvecklingslägena prioritera mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Arbetsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel ska lokaliseras inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt. Vid planeringen ska bland annat viktiga gröna stråk för människors hälsa och välbefinnande, god bebyggelseutformning och rörelsemöjligheter för gående och cyklister prioriteras.

Översiktsplan

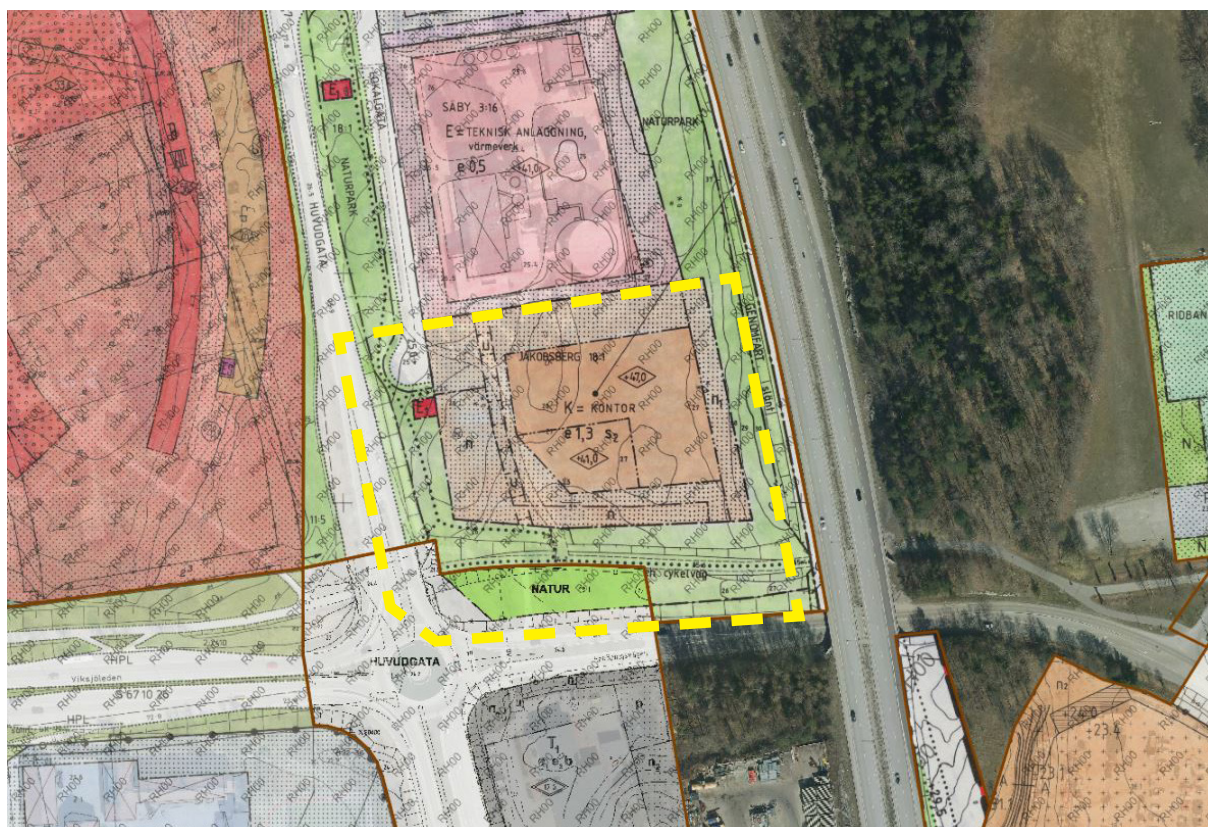
I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030” som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17 är planområdet angivet som oförändrad markanvändning dvs. natur eller friluftsområde. Planområdet är dock sedan 1990 detaljplanlagt för kontorsändamål, vilket medger byggrätt för kontorsbebyggelse inom den aktuella platsen. Stråket i södra delen av planområdet är utpekad som en viktig koppling till natur. Gång- och cykelvägen utmed Enköpingsvägen från Stäkets handelsplats mot Barkarbystaden och vidare österut utpekade som ett viktigt cykelstråk med regional funktion.

Vid utformningen av planförslaget har området närmast E18 bevarats som natur. Kopplingen i södra delen av planområdet mot Säby gård säkerställts som ett viktigt parkstråk med ädellövssamband för spridning av växt- och djurarter samt som visuell koppling mot Säby gård och naturreservatet, vilket bedöms stämma överens med intentionerna i gällande översiktsplan.

Program

Ett utvecklingsprogram har upprättats för de centrala delarna av Jakobsberg (antagen i kommunstyrelsen 2016). Det aktuella området är inte utpekad för någon särskild markanvändning, men av programmet framgår att det är viktigt att centrala Jakobsberg utvecklas och kompletteras med nya bostäder och fler funktioner. Genom att tydligare koppla samman stadskärnan kan hela Järfällas attraktionskraft stärkas. Täta stadskvaliteter är eftersträvansvärda för att möta framtida utmaningar både demografiskt, attraktionsmässigt och hållbarhetsmässigt.

Del av Viksjöleden/Enköpingsvägen, som går från Västra Jakobsberg fram till E18 utpekats som ett viktigt urbant stråk som föreslås att på sikt ombildas från trafikled till en stadsgata av boulevardkaraktär. Ombildningen skulle ge Jakobsberg utökade stadskvaliteter och bidra till att kommundelen blir en del av den nya regionala stadskärnan.



Karta över de detaljplaner som finns inom och i anslutning till planområdet

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planområdet berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
0123-P90/0226	Detaljplan för arbetsområde vid Enköpingsvägen, Värmevägen	1990-03-30
0123-P01/0201	Tillägg till Detaljplan för arbetsområde vid Enköpingsvägen, Värmevägen	2001-02-09
7D 91 01 11	Unionsvägen (brandstation) del av fastigheten Jakobsberg 18:14 m.fl.	2006-01-11

För planområdet medger gällande detaljplaner markanvändning för kontorsändamål med byggnadshöjd upp till 47 meter över nollplanet inom ett begränsat område. Det innebär att över befintlig marknivå får det uppföras byggnader med ca sju våningar. Genomförandetiden för alla ovannämnda detaljplaner har gått ut. Efter att den nya detaljplanen har vunnit laga kraft ersätts detaljplanerna i de delar som berörs av det nya detaljplaneförslaget. Övriga delar av de nämnda detaljplanerna fortsätter att gälla som tidigare.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-03 § 191 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ett kafferosteri inom fastigheterna Jakobsberg 18:19 och del av 18:1.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Sociala förutsättningar

Områdets användning

Området består idag av ett mindre parti av tätortsnära skog och ligger i utkanten av Jakobsberg. Skogsområdet är avgränsat åt alla håll av befintliga vägar och fjärrvärmeanläggning i norr.

Inom skogspartiet finns flera upptrampade stigar och området används troligtvis för hundrastning. Skogsområdet bedöms sakna större rekreativvärden för lek och utevistelse bl.a. på grund av ett bullerutsatt läge vid E18.

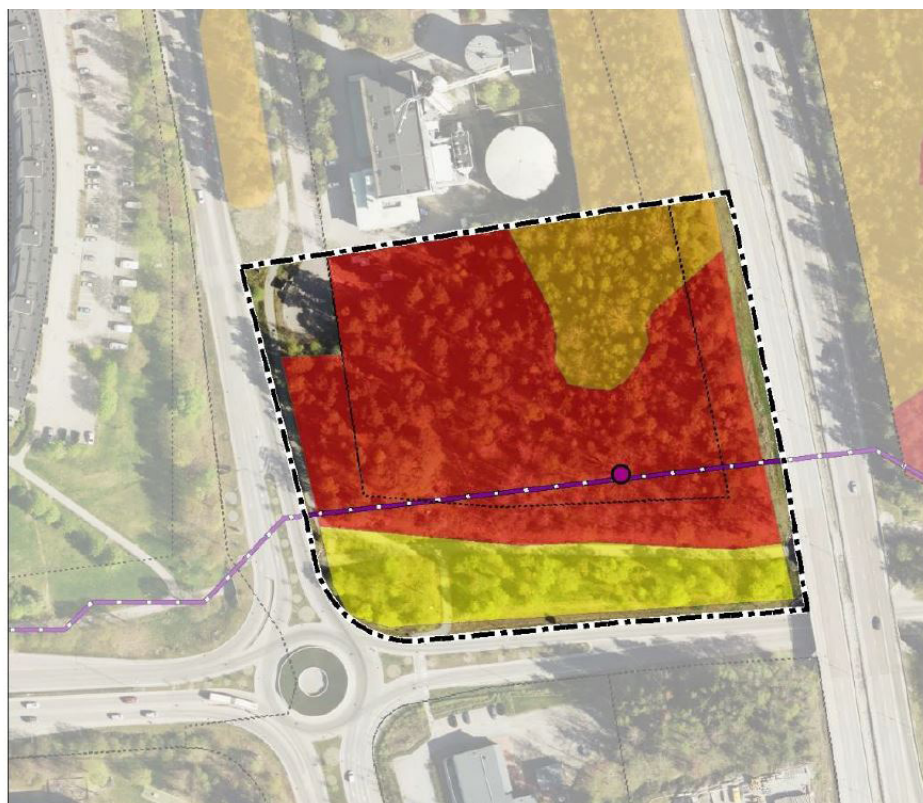
På kvällstid kan grönområdet ge ett otryggt intryck på grund av dålig insyn och överblick, vilket även kan påverka trygghetskänslan längs den befintliga gc-vägen i väster och söder.

Förutsättningar för barn och unga

Inom området finns det inga lekplatser eller andra aktivitetsplatser för barn. Området är inte kopplat till någon förskoleverksamhet eller andra verksamheter för barn och ungdomar.

Jakobsberg 18:19 och del av Jakobsberg 18:1 Naturvärden

- Plangräns
- Fastighetsgräns
- Ädellövsamband
- Jätteträd
- Ek
- Naturvärdesobjekt (SIS)
 - 2 Høgt naturvärde
 - 3 Påtagligt naturvärde
 - 4 Visst naturvärde



Naturvärdesinventering av planområdet, 2017

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det ca 1,5 ha blandskog som består av bl.a. enstaka ekar, björkar, tallar, lönnar och granar. Söder om gång- och cykelvägen utmed Enköpingsvägen finns ett bestånd av lönnar med inslag av björk.

Västra Järvafältets naturreservat ligger drygt 50 meter öster om planområdet.

Naturvärden

Planområdet är rikt på gamla tallar med inslag av enstaka äldre ekar och björkar. Området hyser höga naturvärden (klass 2) och ca två tredjedelar av området är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt kommunens kartering från 2017. Ett ungt aspbestånd finns längs södra kanten. Området håller på att växa igen av lövsly. Västra delen består av betydligt mer öppen, talldominerad skog. I mitten av området finns ett parti med yngre granar. Även ett mindre parti av påtagligt naturvärde (klass 3) finns inom planområdet med en areal på drygt 0,3 ha. Området domineras av barrträd med inslag av ung gran. Inslag av asp och grova värdetallar finns i öster mot E18. I söder, utmed GC-vägen, finns ett område på drygt 0,4 ha med visst naturvärde bestående av unga solitära lönnar.

En vidkronig ek är utpekad som värdeträd med omkrets 298 cm och brösthöjdsdiameter på 95 cm, dvs. nära att falla in under kategorin Jätteträd (vilket motsvarar en brösthöjdsdiameter på minst en meter). En stor tredelad ek med lika grov bas finns väster om stigen i områdets västra del. Flera yngre ekar i varierande ålder över 50 år är utsprida över planområdets södra del.

Beståndet av lönnar i södra delen av planområdet vid gång- och cykelvägen vid Enköpingsvägen bedöms vara drygt 25-30 år gammalt. Träden bedöms inte bilda en biotopskyddad allé.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet saknar idag rekreationsvärden. Det finns inga kända uppgifter om att området används för naturnära rekreation. På grund av bullerstörningar från E18, Enköpingsvägen och fjärrvärmeverket är förutsättningar för rekreation mycket begränsade. Vidare är området isolerat från andra naturområden i kommunen. Lekparker saknas inom närområdet.

Det närmaste rekreationsområdet är Säby gård vars närmaste byggnad ligger drygt 300 meter öster om planområdet. Säby gård är en av kommunens viktigaste knutpunkter för friluftsliv och hästsport. Här finns bland annat aktiviteter som cykling, vandring, jogging, fågelskådning och ridning.

I södra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg som sträcker sig parallellt med Enköpingsvägen och utgör den viktigaste kopplingen från centrala Jakobsberg till Säby gård och Västra Järvafältets naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den gjorda geotekniska utredningen (Geosigma 2019-11-01) består marken mestadels av sand och sandig morän i västra delen av området och torrskorpelera och morän i sydöstra delen av området. Jorddjupet till fast berg varierar huvudsakligen från 0 till 2,5 meter och ner till 6 meter i de sydöstra delarna. Inom området bedöms totalstabiliteten som tillfredställande då marken består i huvudsak av friktionsjord och ytligt berg. Marken bedöms generellt ej som särskilt sättningsbenägen för hårdytor, ledningar och lättare byggnader. Beroende på byggnadens storlek och laster bedöms grundläggning kunna utföras delvis på packad sprängbotten i områden där bergytan överstiger grundläggningsnivå. Resten av byggnaden bedöms kunna grundläggas med en urskiftning ner till fast botten och återfyllning med lämpligt material.

Förutsättningar för ras och skred

Den genomförda geotekniska utredningen indikerar inte risk för ras och skred. Marken bedöms som lämplig för bebyggelse.

Grundvattennivå

Grundvatten har inte påträffats vid provtagning för markteknisk undersökning.

Radon

En översiktlig undersökning av radonrisk gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha normal risk för exponering av radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, enligt Länsstyrelsens Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2019). Bällstaån ligger cirka 1,5 km sydväst om planområdet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar ut Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljökvalitetsnormer. Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs, för att uppnå en God ekologisk status, är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027.

Bällstaåns kemiska status bedöms som Ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b) flouranten och benso(g,h,i)perylene. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status.

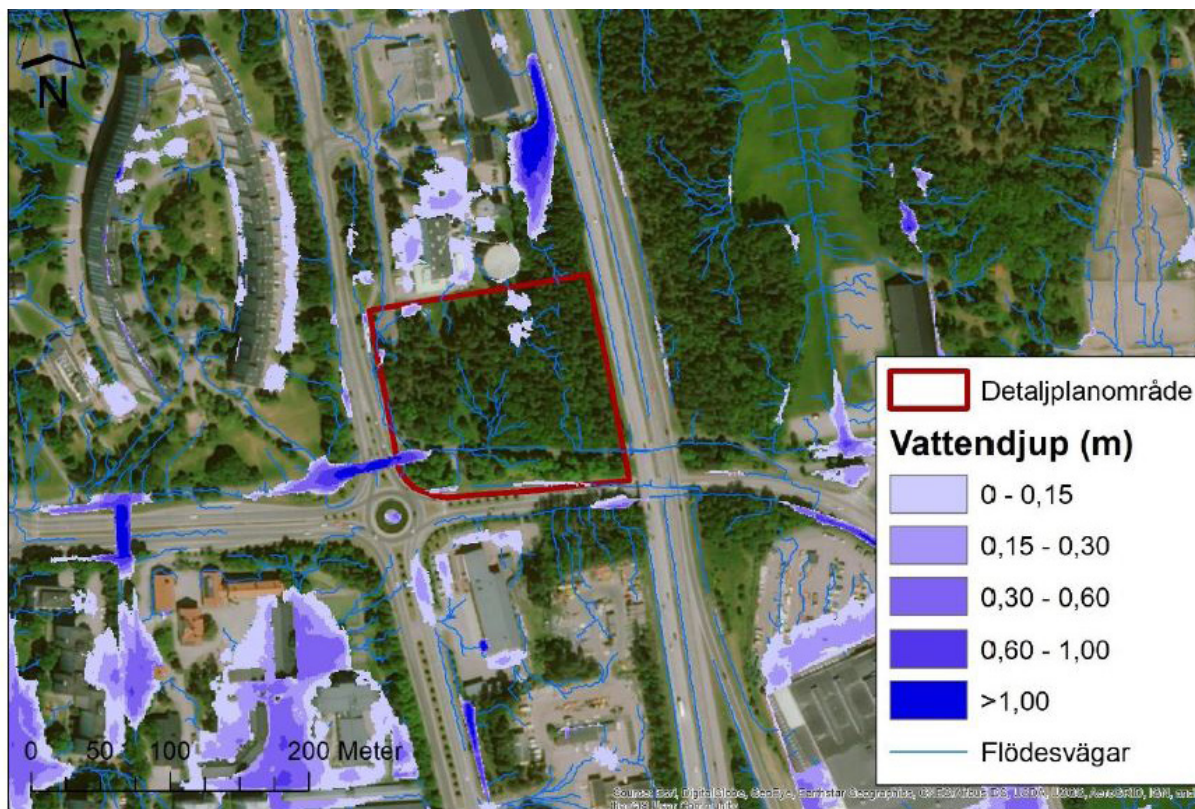
Enligt vattendirektivet får inga vatten försämrats, vilket innebär att inga förändringar får göras som leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas eller som äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Översvämning vid skyfall

Planområdet är idag inte drabbat av översvämningar och enligt kommunens kartering finns det ingen större risk för att området skulle drabbas av översvämning vid ett skyfall (100-årsregn). I figuren på nästa sida återges resultatet av lågpunkts- och rinnvägsanalysen för den befintliga situationen. I figuren ses flödesvägar och vattendjup i anslutning till planområdet. Figuren illustrerar situationen med ett applicerat 100-årsregn.

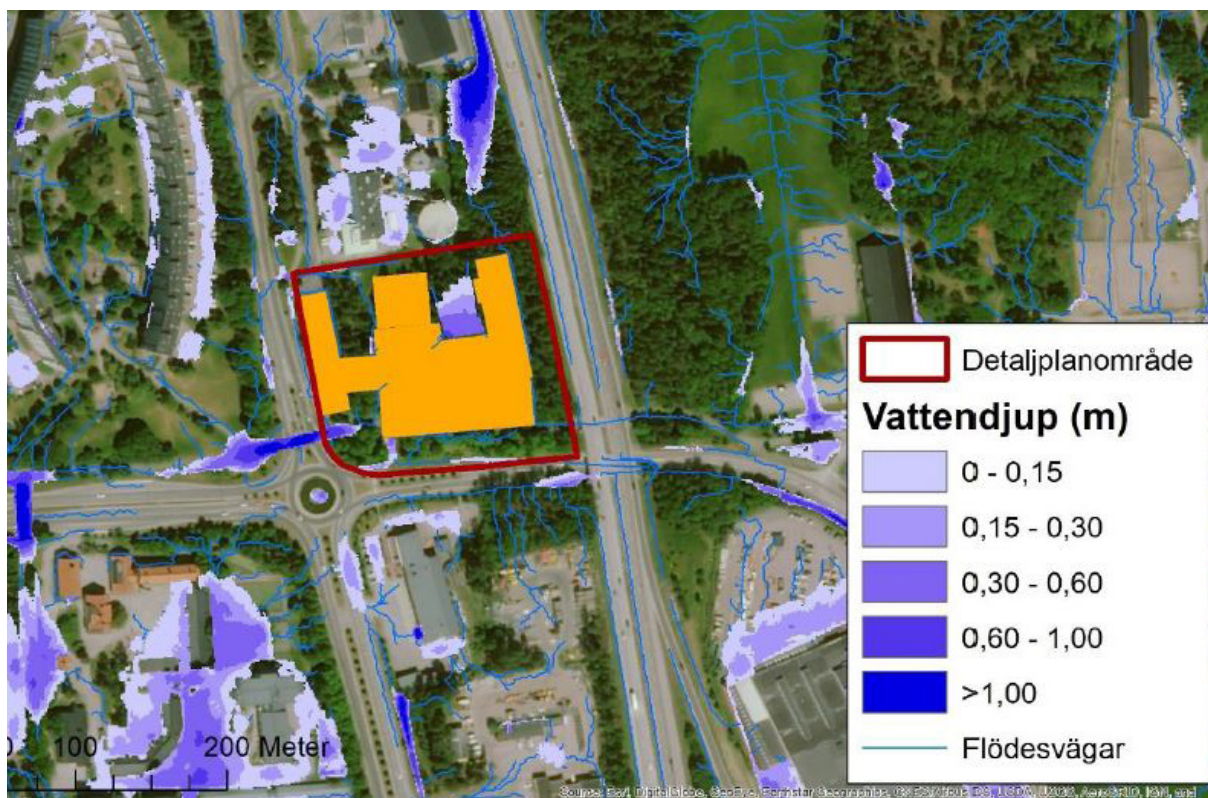
Utifrån de rinnsträckor som i figuren representeras av blå linjer dras också slutsatsen att vatten endast till viss del transporteras till området från omkringliggande terräng. De huvudsakliga transportvägarna för vatten i utredningsområdet är söderut och västerut för den befintliga situationen.

I skyfallsanalysen för planförslaget framgår att ett område inom det angivna utredningsområdet kan betecknas som en större lågpunkt där vatten blir stående i samband med skyfall. Detta område utgörs av en nedsänkt lastgård där vatten riskerar att ansamlas. Viktigt att påpeka är att modellen inte har något temporalt element samt att en överskattad mängd takdagvatten leds till lågpunkten. Det redovisade djupet (ca 0,5 m) bör därför ses som ett worst case-scenario.



Resultat av lågpunktskartering för befintlig höjdsättning utförd med Scalgo. Utredningsområdet har markerats med ett rött streck. Lågpunkter illustreras med blå färg där olika färgnyanser representerar olika vattendjup (diskret skala). Blå linjer representerar flödessträckor där vatten transporteras till och från de markerade lågpunkterna. Situationen avser ett 100-årsregn, vilket i detta fall motsvarar en pålagd regnmängd om 48 mm i Scalgo.

Utifrån de rinnsträckor som i figuren representeras av blå linjer dras också slutsatsen att vatten inte transporteras från utredningsområdet mot E18. De huvudsakliga transportvägarna för vatten i utredningsområdet är söderut och västerut även för den planerade situationen. Analysen visar att den planerade situationen inte riskerar att bidra med mer skyfallsvatten till vägdikena vid E18, snarare tvärtom. De befintliga lågpunkterna inom närområdet som underfarten under E18 längs Enköpingsvägen och underfarten under Enköpingsvägen beräknas inte förvärras på grund av planerad exploatering. Detta beror på att det inom området planeras för ca 200 m³ fördröjningsåtgärder, samtidigt som lågpunkter inom planområdet inrymmer ytterligare ca 230 m³ vatten. (Geosigma, 2021-06-27).



Resultat av lågpunktskartering för planerad situation utförd med Scalgo. Utredningsområdet har markerats med ett rött streck. Lågpunkter illustreras med blå färg där olika färgnyanser representerar olika vattendjup (diskret skala). Blå linjer representerar flödessträckor där vatten transporteras till och från de markerade lågpunkterna. Situationen avser ett 100-årsregn, vilket i detta fall motsvarar en pålagd regnmängd om 48 mm i Scalgo. Modellen tar inte med taklutningar utan antar en jämn avrinning i alla riktningar.

Bebyggelse

Direkt norr om planområdet ligger ett fjärrvärmeverk med tillhörande förbränningsanläggningar och förvaring av bioolja. Söder om planområdet ligger en brandstation och ett upplag från närliggande verksamhet. Sydväst om planområdet finns ett äldreboende och grundskola. Ca 100 meter väster om planområdet ligger bågformade flerbostadshus i elva våningar från tidigt 70-tal.

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden präglas idag till stor del av större trafikleder som Enköpingsvägen och Viksjöleden samt olika typer av skrymmande verksamheter i låg skala längs motorvägen. En framträdande skorsten från fjärrvärmeverket samt de bågformade husen på kullen nordväst om korsningen Enköpingsvägen/Viksjöleden utgör ett dominant inslag i stadsbilden. På grund av avsaknaden av bebyggelse och dominans av trafiklandskap kan området upplevas mer perifert än vad det egentligen är.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt en inventering som gjordes av Arkeologgruppen 2020-02. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Närmaste kända fornlämning ligger drygt 170 meter västerut. Tidigare har det funnits fornlämningar söder om Enköpingsvägen (vid brandstationen), men de är numera borttagna.

Kulturlandskap

Historiskt har planområdet varit skogs- och betesmark. Tecken på annan markanvändning saknas i landskapet. En allé mellan Säby gård och Jakobsbergs gård planterades på 1700-talet, men togs till stora delar bort när Viksjöleden breddades och Enköpingsvägen drogs om. Säby gårds allé finns fortfarande kvar, liksom delar vid Jakobsbergs gård. Allén finns dock inte kvar inom planområdet.

Landskapsmässigt ligger planområdet inkilat mellan Jakobsberg i väster och det öppna landskapet i öst. Drygt 300 meter österut ligger Säby gårds område vilket är en mycket viktig historisk kulturmiljö för Järfälla kommun.

Gator och trafik

Planområdet angörs från E18 via Unionsvägen söderifrån. Planområdet avgränsas i väster och söder av Enköpingsvägen och från cirkulationsplatsen leder Viksjöleden västerut mot Jakobsbergs centrum. De anslutande vägarna har bra framkomlighet för lastbilstransporter och transporterna till anläggningen bedöms inte belasta det övriga lokala vägnätet i Jakobsberg.

I södra delen av planområdet, parallellt med Enköpingsvägen, går en gång- och cykelväg som kopplar det centrala Jakobsberg till Säby gård och Västra Järvafältets naturreservat. Den aktuella gc-vägen ingår i det kommunala huvudvägnätet för cykel. Även den befintliga gc-vägen i nordsydlig riktning väster om planområdet som leder till Stäkets handelsplats är utpekad som ett viktigt huvudcykelstråk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar är utbyggda i området.

EI

Allmänna elledningar finns utbyggda i området.

Bredband

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns inom planområdet.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är bullerutsatt från E18 och andra större vägar i närheten.

Farligt gods

E18 utgör primärled för farligt gods. Viksjöleden utgör rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Det bedöms ske transporter av farligt gods även på Enköpingsvägen till ett flertal verksamheter som ligger utmed E18.

Förorenad mark

Resultaten från en gjord översiktlig provtagning och laboratorieanalyser visar inte på några föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (Geosigma 2019-10-31). Inom ramarna för den aktuella utredningen har närliggande fastigheter studerats för att få en uppfattning om potentiella föroreningskällor. Inom planområdet har det inte bedrivits några tidigare verksamheter som skulle ha orsakat föroreningar inom området. Grundvatten har inte påträffats vid provtagningarna inom planområdet och risken att föroreningar skulle ha transporterats tillsammans med grundvatten bedöms inte föreligga. Någon betydande risk för människors hälsa eller för miljön utifrån vare sig nuvarande eller planerad markanvändning bedöms inte föreligga.

2. PLANFÖRSLAG

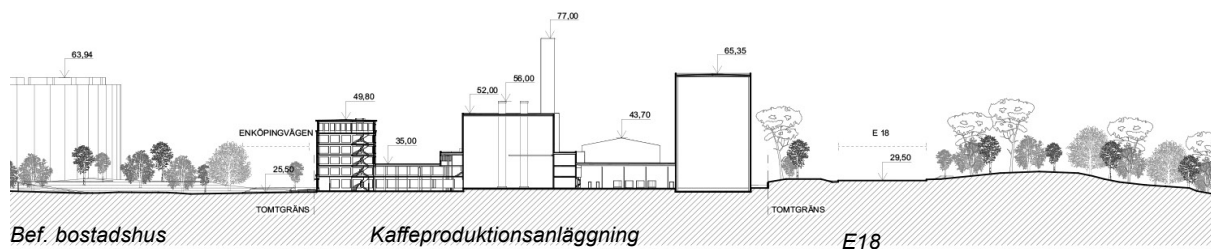
Detaljplanen möjliggör exploatering för verksamhetsändamål. I väst mot Enköpingsvägen regleras markanvändningen till kontors- och centrumändamål (KC). I mellersta och södra delen av planområdet regleras markanvändningen till industri (J) för att möjliggöra produktion och annan industriell verksamhet. I öster mot E18 begränsas markanvändningen till enbart lager med syfte att begränsa människovistelse i den delen som vetter mot motorvägen (e2). Anläggningar som hör till lagret såsom silos m.m. medges inom planbestämmelsen lager med tillhörande anläggningar (e2).

För att ge en del av byggnaden en mer urban karaktär finns bestämmelser på plankartan som reglerar placering och utformning. Dessa bestämmelser är främst avsedda för den planerade kontorsbyggnaden och reglerar att sockelvåningen mot Enköpingsvägen ska ha en lägsta våningshöjd om 4,5 meter för att markera en urban framtoning mot Enköpingsvägen och möjliggöra mer publika verksamheter i bottenplan (f1). Huvudentrén markeras tydligt i fasaden och riktas mot Jakobsberg, dvs. mot Enköpingsvägen (f1). Kontorsbyggnaden ska placeras i gräns mot gatan (p1). Uppglasning av bottenvåningen utmed Enköpingsvägen (f1) och fönster i produktionsdelens fasad mot gång- och cykelvägen i söder (f2) bedöms som viktig för att ge anläggningen en mer urban och inbjudande karaktär samt högre trygghetsupplevelse på kvällstid.

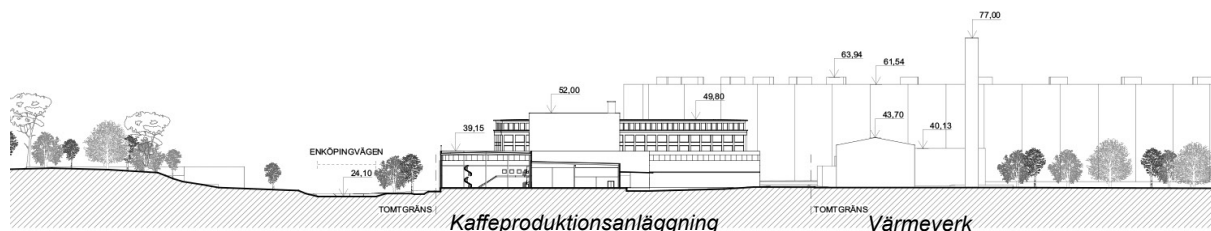
De olika delarna av anläggningen regleras med nockhöjder på plankartan. En bra komposition och variation av olika höjder och byggnadsdelar eftersträvas. Den högsta delen av anläggningen kommer att ligga utmed E18 och kommer att utgöras av höglager på upp till 66 meter över nollnivå (ca 38 meter över befintlig marknivå). I västra delen av området medges en nockhöjd på 51 meter över nollplanet (ca 25 meter över gatunivå). Mot gång- och cykelvägen i söder regleras nockhöjden till 40 meter över nollplanet (ca 16 meter över marknivå vid gc-vägen). Inom ovan angiven nockhöjd får tekniska anläggningar anordnas om högst 3,5 meter med minsta indrag om 5 meter från fasadliv mot allmän plats. Detta för att tekniska anläggningar på taket inte ska synas från gatan. Skorstenar får sticka upp högst 68 meter över nollplanet inom den mittersta delen av anläggningen.



Vy över planerad anläggning från cirkulationsplatsen Viksjöleden/Enköpingsvägen



Sektion från Enköpingsvägen söder om planområdet



Sektion från E18

Med hänsyn till risker förknippade med farligt gods ställs det krav i detaljplanen på utformning av byggnaderna. Fasad inom 48 meter från E18 och Enköpingsvägen österut ska utföras i obrännbart material. Utrymningsvägar ska mynna på motsatt sida om byggnaden från E18 eller Enköpingsvägen österut dvs. mot innergården. Friskluftsintag ska vara högt placerade samt riktas bort från E18 (b1, b2 och b3). Fönster i fasad mot öster och söder ska utföras brandklassade i minst brandteknisk klass EI 30 (b2 och b3). Utrymningsvägar som går i liv med fasad mot Enköpingsvägen ska utföras inom egen brandcell (b3).

Ett ”u-område” reserveras på kvartersmark i norra respektive östra delen av planområdet för att möjliggöra flytten av en befintlig fjärrvärmeledning som omfattas av ledningsrätt. För att bevara en skyddszon samt ett flertal äldre tallar mot E18 planläggs området närmast motorvägen som natur. För att behålla den befintliga bergsryggen som ett skyddsåtgärd utmed E18 regleras det i detaljplanen att befintliga markhöjder utmed E18 inte får ändras (+29 och +30). Södra delen av planområdet behålls som ett allmänt parkstråk med gång- och cykelväg.



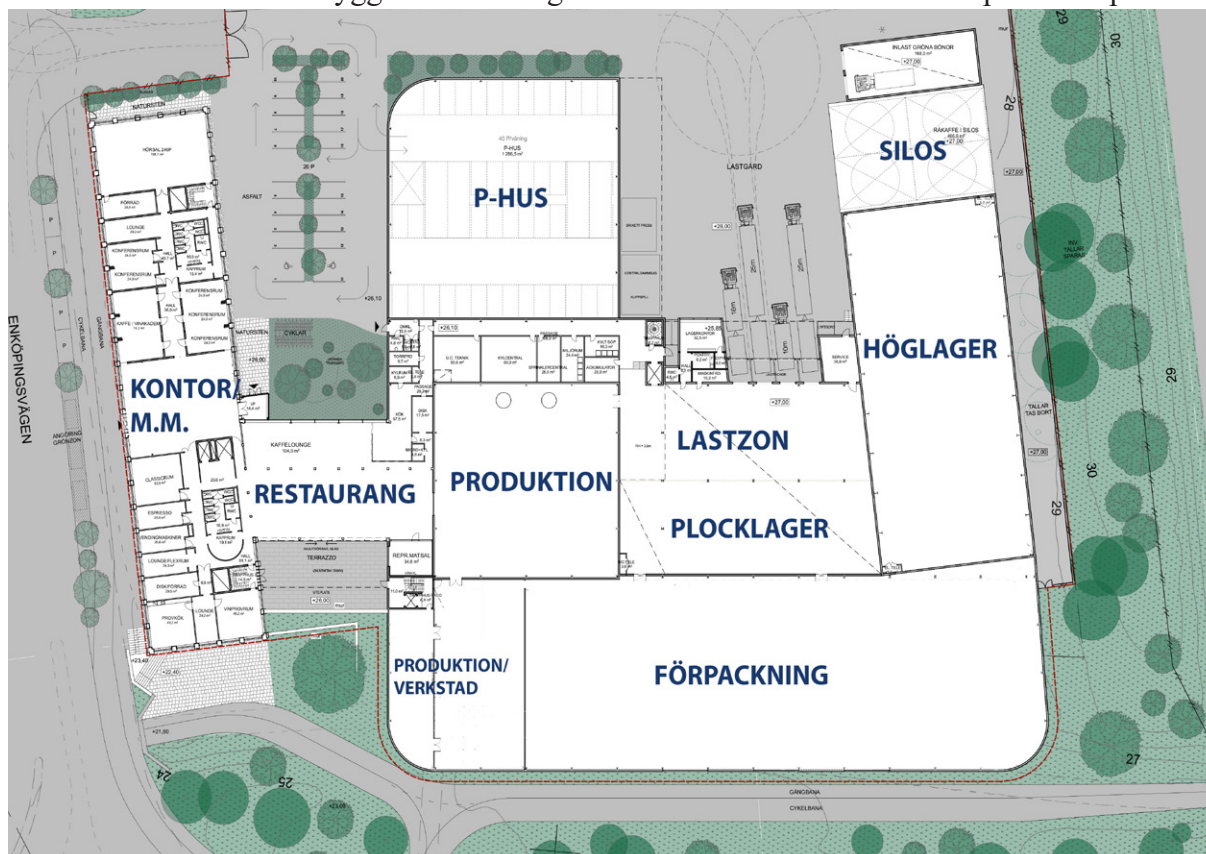
Illustration på vilka sträckor som avses som fasadlängd vid framräkandet av procentsats för uppglasning av bottenvåningar (f1 resp. f2)

Ny bebyggelse

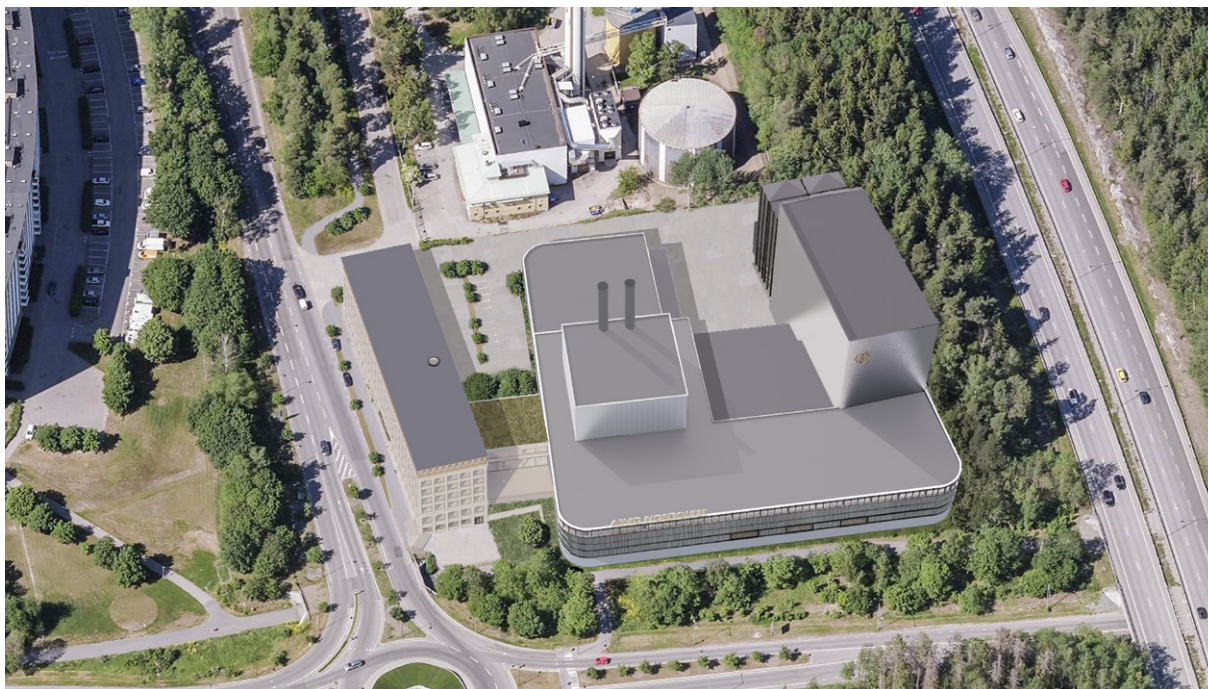
I väster, längs Enköpingsvägen, placeras ett långsmalt kontorshus och på motsatt sida av fastigheten, mot motorvägen, placeras det höga och slutna höglagret samt råkaffesilos. I mitten av den nya bebyggelsen är en stor kubisk volym placerad som reser sig över de omgivande, lägre, fabriksbaserade byggnaderna. Det är rosthallen och utgör navet i den nya kaffefabriken - både funktionellt och bildligt. Runt den är övriga byggnadsdelar och funktioner organiserade.

Söder och öster om rosthallen finns en stor sammanhängande hallbyggnad som i huvudsak utgör en förpackningshall. Österut finns logistiktor för ut- och inlastning. Norr om rosthallen har de många teknikutrymmen som en ny fabrik kräver getts plats och vidare efter dem en byggnadsvolym för framtida utnyttjande - en större fabrik eller ett parkeringshus. Väster om rosthallen börjar kontorshuset via en lägre länkbyggnad. I gränssnittet mellan dem finns många av de rum som både hör till kaffefabriken och till kontorsbyggnaden: kaffelabb, inköpsorganisation för kaffebönor m.m. Rummen tittar ut över och styr fabriksprocessen, men är samtidigt en del av kontorsbyggnaden. I det nordvästra hörnet av fastigheten anläggs en infart som leder dels till kontorshusets parkering men också vidare till in- och utlast för kaffefabriken via en lastgård längre in. De grova fabriksfunktionerna hittar så en lämplig placering längre bort från Enköpingsvägen och hamnar istället närmare motorvägen tillsammans med det obemannade, och slutna, höglagret och råkaffesilos.

Längst västerut, mot Enköpingsvägen, står kontorshuset och utgör de delar av verksamheten som är mer självständiga i förhållande till fabriken. Det är också den del som främst möter den nuvarande bebyggelsen - i nuläget främst det större bostadshuset på kullen på



Illustrationsplan



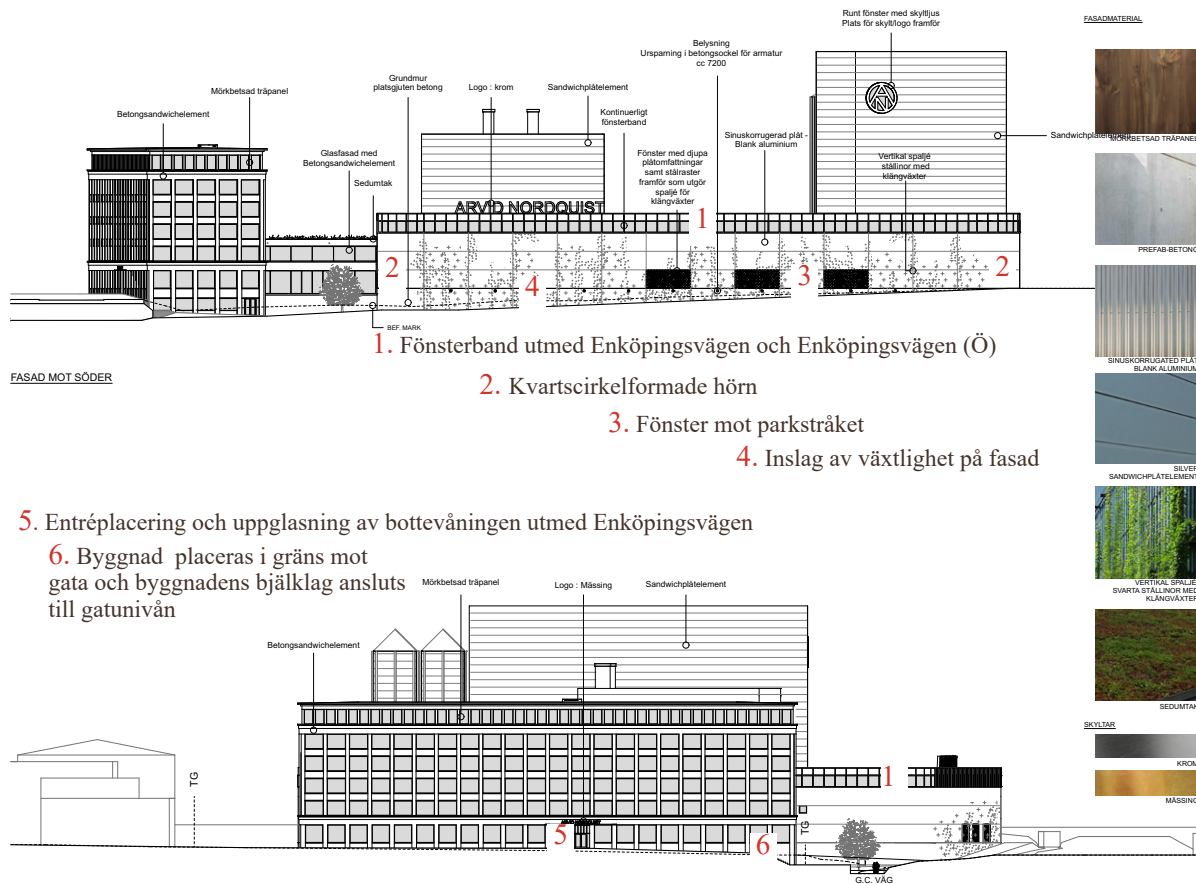
Flygvy över planerad anläggning

andra sidan vägen, men samtidigt utgör det första steget mot en framtida tätare och mer stadsmässig bebyggelse. Kontorshuset är separerat och sammanbundet med fabriken genom länkbyggnaden, vilket innebär att gårdsmiljöer bildas norrut och söderut. Den i norr blir entrégård för gäster som ankommit med bil och den i söder blir terrass och uteservering för restaurangen.

Kontorshuset, som blir fastighetens ansikte mot en framtida tätare bebyggd väg, är utförd med en tydligt och rytmiskt indelad fasad som minner om klassisk arkitektur och i viss mån äldre industribyggnader, men utförs i ljus betong med reliefer, djupverkan och fasningar. Bottenvåningen utgör en tydlig bas för byggnaden och utförs högre med stora fönster bakom vilka kontorets kaffeakademi, konferensrum och utbildningslokaler för espresso och vin är placerade. För de som kommer till kontoret till fots blir den tydliga entrén som anordnas mot Enköpingsvägen den självklara vägen in till fastigheten.



Vy över planerad anläggning från Viksjöleden



Fasadritningar mot Enköpingsvägen i väster och söder med förslag på materialval. Viktiga gestaltningsprinciper anges på bilden.

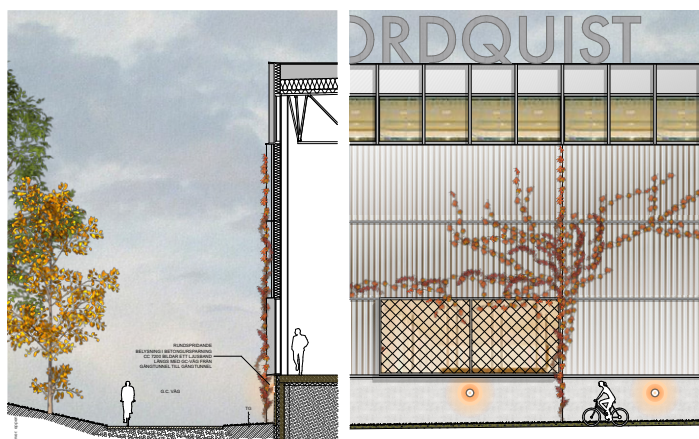


Vy över planerad anläggning från E18

I söder möter fabriksshallen en parkyta som med befintliga träd och nyplanteringar utgör ädellövssamband mot Säby gård. Här cyklar och går man nära fabriksfasaden och spaljéer anordnas mot fasadytan för att låta parken fortsätta upp på husfasaden via täckande och färgstarka klängväxter. Fabriken får en ljus reflekterande plåtfasad med en tydligt markerad horisontell struktur. Blanka plåtskivor delar in fasaden horisontellt med enkla och tydliga proportioner. Det översta bandet utgörs av ett fönsterband, som löper runt hela byggnaden och gestaltningsmässigt knyts ihop med taksargen. Så skapas ett tydligt avslut uppåt mot himlen, och där den enkla och sammanhållna ytan nedanför utgör en tydlig spegelyta för lövträden och parken framför. Fabrikens ytterhörn, mot sydöst och sydväst, är rundade. Detta medger ett mjukare möte med parken - samt en mjukare rörelse för dem som passerar förbi.



Vy mot gc-tunneln under Enköpingsvägen med förslag på ny trappa



Förslag på fönstersättning och belysning på fasaden mot Enköpingsvägen (S)



Illustration på den södra fasaden

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör kommersiella och andra centrumverksamheter i den sydvästra och västra delen av byggnaden som vetter mot Enköpingsvägen med beteckningen CK. Här kan det bli aktuellt med en restaurang eller annan verksamhet som riktar sig mot allmänheten.

Avståndet från planområdet till kommersiell service som finns i Jakobsbergs centrum är ca 700 meter. Barkarby handelsområde ligger ca 500 meter sydöst om planområdet. Strax sydväst om planområdet, på andra sidan Viksjöleden finns Aspnäs grundskola (F-5) och Jakobsbergs sjukhus.

Gator och trafik

Gatunät, Gång- och cykeltrafik

I samband med byggnation av kontorsbyggnaden och flytten av befintliga ledningar kommer den del av vägen som ligger närmast cirkulationsplatsen Enköpingsvägen/Viksjöleden att byggas om. Den befintliga refugen norr om cirkulationsplatsen minskas eller tas bort helt samtidigt som körfältet på östra sidan smalnas av. Gång- och cykelvägen placeras öster om körbanan i cirkulationsplatsen. För övrigt bibehålls Enköpingsvägen oförändrad i sitt ursprungliga läge. Ett nytt övergångsställe anläggs strax norr om kontorsbyggnaden som anslut till en befintlig gång - och cykelväg längs Värmevägen. Den nya gc-vägen i söder vid rondellen ansluts till ett befintligt övergångsställe, norr om brandstationen enligt förslag nedan.



Förslag på omförläggning av gång- och cykelvägen samt ändringar av Enköpingsvägen.

Även den befintliga gc-vägen med underliggande ledningar i väst-östlig riktning behöver flyttas något söderut för att ge plats åt den planerade verksamheten. De befintliga gång- och cykeltunnlarna behålls i ursprungligt läge.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger ca 300 meter norr om respektive ca 150 meter sydväst om planområdet. Avståndet till pendeltågsstationen i Jakobsberg är ca 800 meter. Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms som god.

Parkeringar

Parkering för verksamhetens behov ska lösas inom fastigheten. Enligt nu gällande parkeringsnorm för Järfälla kommun ligger planområdet inom zon A, vilket innebär att det för verksamheter ska finnas 3 bilparkeringsplatser för industri och 7 bilparkeringsplatser för kontor per 1 000 kvm BTA. Det ska även finnas 6 cykelplatser för industri och 17 cykelplatser för kontor per 1 000 kvm BTA.

Trafik till verksamheten, varumottagning och utfarter

En mindre angöringsplats föreslås vid Enköpingsvägen i västra delen av planområdet. Angöringsplatsen skulle fungera för kortare stopp vid på- och avstigning vid kontorets entré. Alla varuleveranser till verksamheten bedöms ske genom att angöra byggnaden från fastighetens innergård. Infarten till verksamheten föreslås i norra delen av planområdet. Den befintliga vändplatsen i Värmevägens södra del kommer att tas bort och ersättas med en gemensam infart både till kafferosteriet och Värmevägen.

Den planerade anläggningen bedöms generera cirka 200 privatbilsrörelser och cirka 58 lastbilsrörelser per dag vilket skulle motsvara cirka två procents ökning av trafik på Enköpingsvägen norrut. Trafiken till anläggningen bedöms huvudsakligen ske söderifrån. Framkomligheten, inte minst för utryckningsfordon, har studerats utifrån aktuellt projekteringsunderlag. Utformningen av Enköpingsvägen och anslutande vägnät bedöms klara framkomligheten utifrån den tillkommande trafiken, även räknat med en generell ökning av trafik i framtiden (prognosår 2040).

Teknisk försörjning

Genomförandet av exploateringen enligt planförslaget kräver omförläggning av befintliga ledningar. Det berör befintliga VA-, fjärrvärme-, el-, dagvatten-, fiber- och telekommunikationsledningar. Se under kapitlet "Genomförande".

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvatten leds till befintliga ledningar.

Dagvattenhantering

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från p-däck och större parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

En dagvattenutredning har tagits fram (Geosigma, 2020-07-07) i syfte att undersöka möjliga lösningar för dagvattenhantering inom planområdet för att minska belastningen på befintligt dagvattensystem och uppnå rening och fördröjning i samband med exploatering inom planområdet. Följande åtgärder föreslås:

- Dagvatten från tak, hårdgjorda ytor och parkeringsplatser leds till växtbäddar för rening, fördröjning och infiltration.
- Dagvatten från lastområdet leds till oljeavskiljare för rening och vidare till fördröjningsmagasin för fördröjning.
- Dagvattenlösningarna ansluts till befintligt dagvattensystem.
- Växtbäddarna anläggs utan botten vilket ger dagvattnet möjlighet att infiltrera underliggande mark.
- Inom den allmänna platsmarken anläggs ett svagt skålat svackdike längs med gång- och cykelbanan som passerar genom området
- För att underlätta dagvattenhanteringen inom planområdet bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas.

Åtgärdsförslagen innebär att Järfälla kommuns riktlinjer för flöden ut från fastigheten (70 l/s, ha) uppnås för kvartersmarken och för planområdet (30 l/s, ha). Dock innebär förslagen att kvartersmarken får ta ett större ansvar gällande fördröjning och rening av dagvattnet än vad kommunens riktlinjer kräver. Anledningen till detta är planens geografiska läge och utformning, där omledning av dagvattnet från kvartersmark till allmän platsmark är svår att uppnå. Tack vare en relativt god infiltrationsförmåga inom kvartersmarken motsvarar dimensionerna på de föreslagna dagvattenanläggningarna de krav som ställs

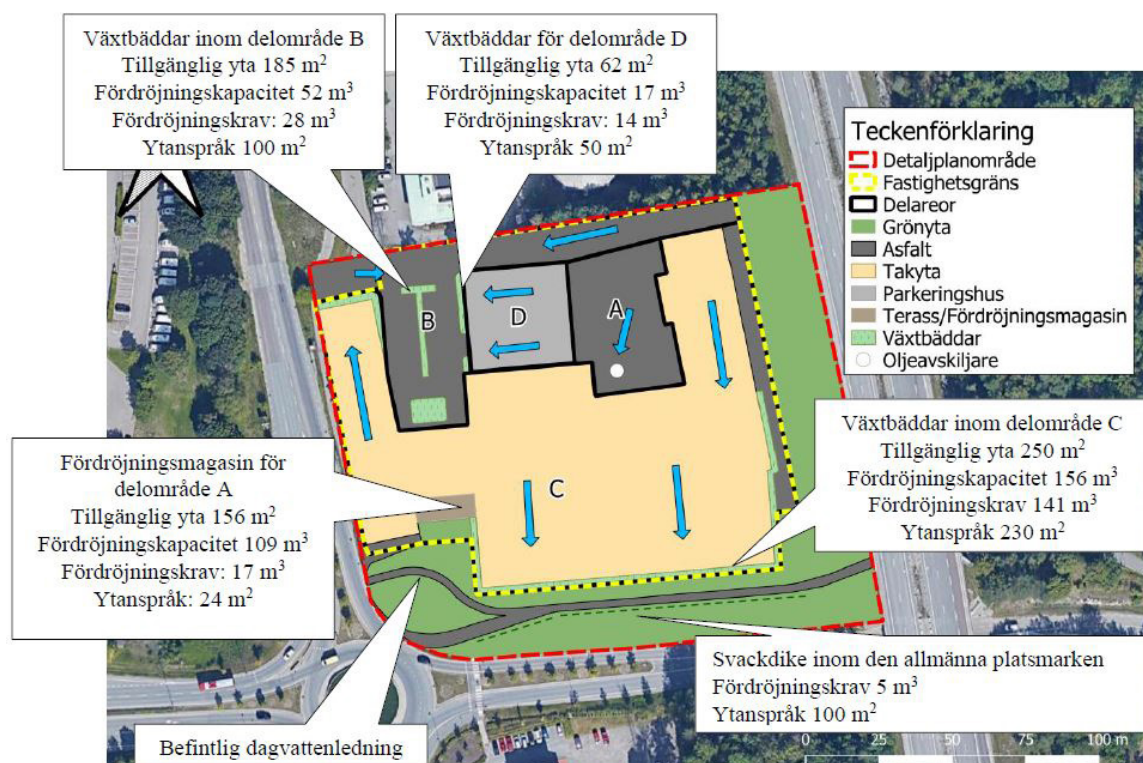


Illustration med föreslagna dagvattenåtgärder

på fastighetsägare inom Bällstaåns avrinningsområde där infiltrationsmöjligheterna är begränsade. I detaljplanen ställs det krav på att dagvatten ska fördröjas på kvartersmark med en minsta fördröjningsvolym om 194 m³ för att uppnå behövlig rening och fördröjning inom kvartersmarken.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka är: Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns avfallsföreskrifter samt Järfälla Kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheten ska hanteras inom fastigheten.

Livsmedelsverksamheter inom fastigheten ska hantera fett- och matavfall i kombitank, eller likvärdigt system, med fett och matavskiljning. Inför bygglovsansökan ska en avfallsutredning tas fram av sökande, som utgår ifrån ovan nämnda dokument. Utgångspunkten är att avfallshanteringen ska vara mekanisk samt att principerna kring källsortering, cirkulär ekonomi och en bra arbetsmiljö för avfallshämtarna prioriteras.

EI

Befintliga allmänna elledningar finns utmed Enköpingsvägen. E.ON Energidistribution AB är huvudman.

Energiförsörjning

Det finns goda möjligheter att ansluta den nya verksamheten till fjärrvärmenätet.

Bredband och telekommunikation

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt fibernät.

Störningar och risker

Buller

Enligt en genomförd bullerutredning (Efterklang, 2021-09-24) består de primära bullerkällorna på den föreslagna verksamheten av tre kafferostar med utsläpp via två skorstenar samt transporter till och från verksamhetsområdet.

Enligt utredningen bedöms det finnas goda möjligheter att underskrida gällande riktvärden med avseende på externt industribuller vid bostäder, friluftsområde och skolgård.

Utredningen bedömer även att den extra trafik som verksamheten kommer generera på närliggande tillfartsvägar är försumbar jämfört med övriga trafikmängder. Ljudvärden enligt trafikbullerföroddningen och Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller bedöms kunna innehållas efter exploateringen inom planområdet. Enligt gjorda beräkningar bedöms även Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus innehållas utan några kompletterande skyddsåtgärder vid Enköpingsvägen eller vid bostadbyggnadens fasad.

Etableringen av kaffeproduktionsanläggningen kommer troligen att ge en viss trafikbullerminskning i närområdet då byggnaden till viss del kommer att ge en bullerskärmande effekt vid väg E18.

Vibrationer och stomljud

I samband med exempelvis sprängning, skutknackning och pålning finns risk att störande vibrationer eller stomljud kan uppstå i bostäder. I denna situationen är avståndet till närmaste bostad cirka 100 m. Bedömningen är att ingen risk föreligger vid dessa avstånd och normalt markarbete.

Om särskilt vibrationskänsligt utrustning finns i E.ONs kraftvärmeverk behöver högsta tillåtna vibrationsnivåer beaktas vid vibrationsalstrande arbetsmoment, exempelvis genom övervakad långtidsmätning av utrustningen. (Efterklang, 2021-09-24)

KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) ska genomföras. Kommunens bedömning bygger framförallt på att markanspråket antas leda till skador på kommunens ekologiska landskapssamband samt betydande risker vid transporter av farligt gods.

Sammanfattning

Lokaliseringen av verksamheten bedöms vara lämplig på grund av områdets läge vid E18 och kringliggande verksamheter. Planområdet är bullerstört och bedöms sakna större rekreativvärden.

Miljöaspekterna har studerats under arbetet med detaljplanen, där stråket utmed Enköpingsvägen österut säkerställs som ädellövssamband för spridning av djur och växter. Möjliga åtgärder för dagvattenhantering säkerställs som planbestämmelser i detaljplanen och i samband med bygglovsprövning.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

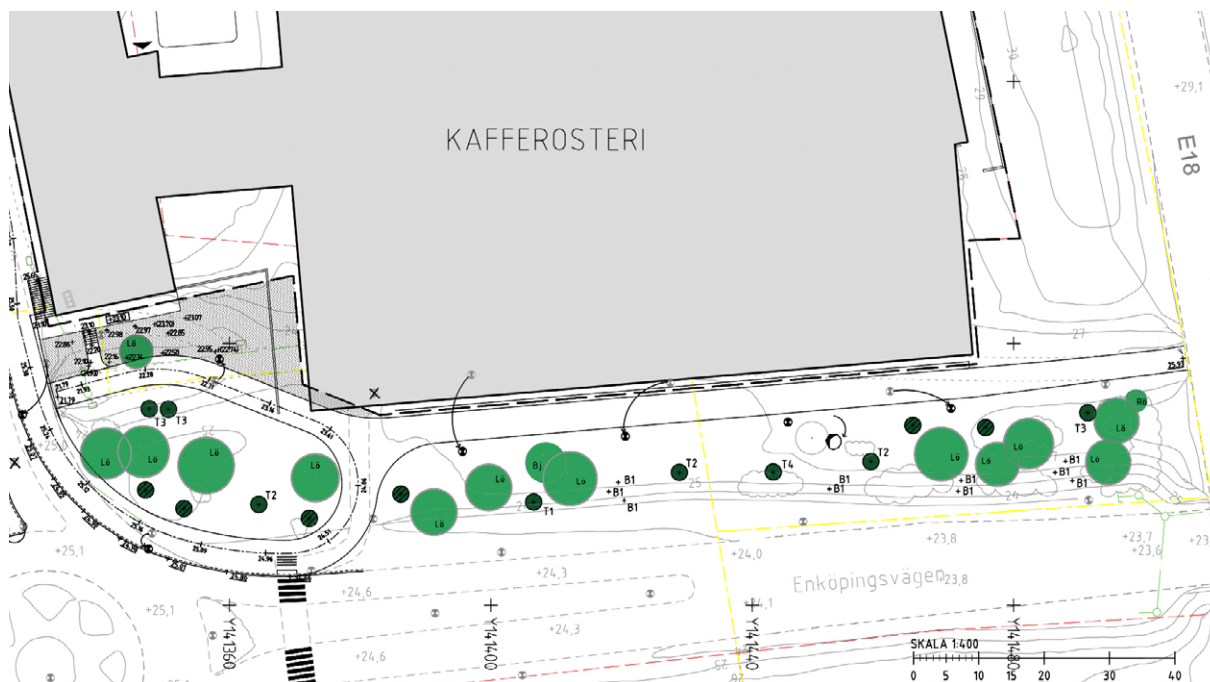
Föreslagen placering anses vara lämplig för en industrianläggning. Närhet till E18 och angränsande fjärrvärmeverk gör marken olämplig för andra mer känsliga markanvändningar som till exempel bostäder eller rekreation. Området är kraftigt påverkat av mycket högt trafikbuller och luftföroreningar från E18. Närheten till fjärrvärmeverket talar även för anläggning av industri då placeringen kan skapa möjligheter till industriella synergieffekter.

Naturmiljö

Planområdet hyser idag höga naturvärden som fungerar som ett ädellövssamband och som länkar Jakobsberg till södra delen av Västra Järvafältets naturreservat. I stort sett hela skogspartiet kommer att avverkas i samband med byggnation inom planområdet, förutom några äldre tallar som finns utmed E18 och planläggs som "Natur" i detaljplanen samt några träd i det blivande parkstråket. Den ekologiska funktionen i nuvarande grönstråk kommer att minska i och med att stora delar av skogspartiet och brynazonen i söder, med lövträd och några äldre ädellövträd, kommer tas i anspråk av bebyggelse.



Inmätta äldre tallar inom natur- respektive parkområdet som i högsta mån bör bevaras i samband med byggnation.



Förslag på placering av träd för att behålla funktionen av ädellövssamband utmed Enköpingsvägen. Nya lövträd visas i mörkgrönt och befintliga träd i ljusgrönt. Obs. byggnadens situationsplan avviker något från planförslaget.

Hänsynsåtgärder och skademinimeringsanpassningar har vidtagits för att i möjligaste mån upprätthålla spridningsfunktionen i den kvarvarande park- och naturmarken. I parkstråket utmed Enköpingsvägen österut blir det viktigt att långsiktigt säkra så god funktion som möjligt som ädellövssamband för spridning av djur och växter. Flera av de största ekarna som finns inom planområdet idag föreslås att användas för faunadepå för att gynna den biologiska mångfalden.

Stråket utmed Enköpingsvägen österut har studerats och en förprojektering har gjorts med hänsyn till att behålla funktionen av ädellövssamband.

Vattenmiljö

Med rekommenderad dagvattenhantering bedöms detaljplanen uppfylla kraven att genomförandet av detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten och att Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med avseende på rening, riktvärden och flöde följs.

Dagvattenutredningen presenterar ett lösningsförslag för att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på befintligt dagvattensystem. Beroende på hur dagvattenanläggningarna anläggs kan även föroreningsbelastningen på recipienten minska för de samtliga förorenande ämnena. I detaljplanen ställs det krav på dagvattenhantering inom planområdet för att i högsta mån fördröja och rena dagvattnet innan det släpps till recipienten.

Luftutsläpp

Rostgaser från rostprocessen leds genom en katalysator för att rena organiska ämnen och lukt från emissionen samt planeras att släppas från en cirka 40 meter hög skorsten. För de tre rostarna vid det planerade kafferosteriet kommer även ventilationsluft från den inledande delen av kylfasen att ledas genom katalysatorer vilket avsevärt reducerar luftutsläppen. Med de föreslagna åtgärderna visar spridningsberäkningarna låga lukthalter i omgivningen.

Haltnivåerna vid närmaste bostad som ligger ca 100 meter väster om planområdet är beräknade till ca 0,2 le/m³ som minutmedel och 99-percentil. Resultaten kan jämföras mot de danska riktvärdena för lukt i omgivningen som är 5-10 le/m³ som minutmedelvärde och 99-percentiler. Haltnivåer av lukt vid koncentrationer runt 0,2- 0,5 le/m³ kan anses vara i stort sett luktfria.

Eftersom närmaste bostadshus väster om det planerade kafferosteriet är ett 11-våningshus har lukthalterna även beräknats vid olika höjder, motsvarande 2:a våningen, 6:e våningen, 9:e våningen samt 11:e våningen. Beräkningarna visar generellt låga haltnivåer av lukt vid fasaden även vid högre våningar. Högst upp i bostadshuset motsvarande 11:e våningen beräknas lukthalter runt 1 le/m³ kunna förnimmas emellanåt.

Detektionströskeln för lukt ligger definitionsmässigt på 1 le/m³. Sydväst om planområdet ligger ett äldreboende och en förskola. Hålbidraget av lukt vid äldreboendet och förskolan beräknas till ca 0,2 le/m³ som minutmedel och 99-percentil. Äldreboendet har två våningar och beräkningarna av lukt 6 meter över mark (motsvarande våning 2) visar haltnivåer motsvarande 0,2-0,5 le/m³ vid äldreboendet. Konsekvenserna för lukt i omgivningen bedöms vara små.

Eftersom luktutsläppen har beräknats för den planerade verksamheten finns det dock vissa osäkerheter. Verksamhetsutövaren rekommenderas därför att genomföra luktprovtagningar vid uppstart av kafferosteriet för att verifiera luktutsläppen. Därefter kan eventuella ytterligare åtgärder föreslås vid behov. (AFRY, 2021-09-27)

Kulturmiljö och landskapsbild

En arkeologisk utredning har tagits fram i syfte att klarlägga om fornlämningar finns inom fastigheterna Jakobsberg 18:1 och 18:19 inför planerad detaljplanläggning. I området finns inga kända fornlämningar, men inom närområdet finns flera stensträngar och uppgifter om torpbebyggelse inom Säby säteris domäner. Vid fältinventeringen påträffades inga fornlämningar eller boplatsslagen inom planområdet.

Utformningen av anläggningen har studerats genom en volymstudie och en 3D-modell. Högre skala av bebyggelsen bedöms vara lämplig mot E18 medan någon lägre skala föreslås mot Enköpingsvägen och mot gc-vägen utmed Enköpingsvägen österut. En komposition av höjder och till viss del former för de olika delarna av anläggningen eftersträvas. De föreslagna höjderna och exploateringen inom planområdet bedöms inte ge någon större påverkan på närliggande bostäder eller kringliggande områden. Placering av industrin i närheten av fjärrvärmeverket kommer att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur och kan även utgöra ett nytt landmärke som markerar början av Jakobsberg. Illustrationerna och sektionerna från olika platser redovisas på sidorna 15-20.

Buller

Buller från verksamheten kommer att regleras i verksamhetstillståndet med hänsyn till de intilliggande bostäderna. Transporterna till den planerade verksamheten bedöms inte ge betydande ökning av trafikbuller i förhållande till dagens bullernivåer på vägarna.

Trafik

Kaffeproduktionsanläggning bedöms generera cirka 220 personbilsrörelser och cirka 58 lastbilsrörelser per dag (cirka 6 lastbilar per timme under arbetstimmarna och vardagarna). Den totala trafikökningen på Enköpingsvägen skulle då motsvara mindre än två procents ökning. Etableringen av verksamheten bedöms inte innebära en sådan trafikpåverkan som skulle kräva särskilda trafikåtgärder. Vid genomförandet av detaljplanen kommer dessutom en del av Enköpingsvägen norrut att smaltas av något vilket borde bidra till att minska körhastigheten.

Risker

E18 utgör idag primärled och Enköpingsvägen/Viksjöleden sekundärled för transporter med farligt gods. En riskutredning har tagits fram i syfte att utreda vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera eventuella risker vid byggnation på fastigheten med hänseende på transporter av farligt gods på E18 och Enköpingsvägen.

Anläggningen är utformad så att ett obemannat höglager anläggs utmed E18, ca 28,5 meter från motorvägen. Produktionsanläggningen med transportband och förpackning anläggs ca 25 meter från Enköpingsvägen (S). Kontorsbyggnaden placeras ca 9 meter från Enköpingsvägen (V).

De potentiella riskkällorna i anslutning till planområdet som har identifierats och studerats är bränslehantering på drivmedelsstationerna Circle K, OKQ8, och TANKA, transport av farligt gods på E18 och lokalt till och från drivmedelsstationerna i området, transport på sekundär transportled för farligt gods samt hantering av brandfarlig gas och bioolja inom E.ON:s fastighet norr om planområdet. Enligt utredningen framtagen av PE Teknik & Arkitektur AB, 2021-01-13 behöver följande åtgärder vidtas för att säkerställa att kravet enligt ALARP (As low as reasonably practicable) på acceptanskriterier uppnås:

Byggnad mot E18:

- Fasad inom 48 meter från E18 utförs i obrännbart material.
- Fönster i fasad inom detta område ska utföras i minst brandteknisk klass EI 30
- Utrymningsvägar ska mynna på motsatt sida om byggnaden från E18
- Friskluftsintag ska vara högt placerade samt riktas bort från E18

Byggnad söderut mot Enköpingsvägen:

- Fasad mot Enköpingsvägen utförs i obrännbart material.
- Fönster i fasad utförs brandklassade i minst brandteknisk klass EI 30

Byggnad västerut mot Enköpingsvägen:

- Utrymningsvägar som går i liv med fasad mot Enköpingsvägen ska utföras inom egen brandcell i brandteknisk klass som gäller för byggnaden, gäller även mot det fria.
- Utrymningsvägar ska mynna på motsatt sida om byggnaden från Enköpingsvägen, det vill säga in mot gården.

Enligt utredningen finns det robusthet även vid en ökad mängd av farligt gods-transporter på närliggande vägar med hänsyn till individrisker inom planområdet. Tilltänkt placering av höglager med en låg personbelastning närmast E18 är fördelaktig, då byggnaden utgör en barriär för övriga mer personintensiva verksamheter. Det finns även en bergsrygg med uppvuxna träd mellan motorvägen och den planerade anläggningen vilket ger en större säkerhet vid en eventuell avåkning från vägen. Planbestämmelser som regler byggtekniska krav med hänsyn till riskhantering samt anläggningens tillåtna användning mot E18 regleras på plankartan.

Gas som används till kafferostning kommer att ledas till planområdet via markförlagda rörledningar från EONs befintliga LNG-cistern, placerad cirka 2,8 kilometer från planområdet. Detta innebär att ingen cistern kommer att anläggas inom planområdet samt att inga lastbilsleveranser av LNG-gas kommer att ske till planområdet.

Inom planområdet kommer gasen att förbrännas i ugnar för att rosta kaffeböner. En eventuell brand eller explosion inom byggnaden bedöms ej påverka omgivande byggnader, detta då förbränningsugnarna är placerade i planområdets mittdel där avstånd till omgivande byggnader är långa. En brand inom planområdet bedöms ej påverka EONs värmeverk eller andra angränsande byggnader utanför planområdet.

Förorenad mark

Gjorda provtagningar indikerar inte att marken skulle vara förorenad. Skulle föroreningar påträffas vid markarbeten inför exploateringen ska tillsynsmyndigheten kontaktas och miljökonsult bör tillkallas för kontroll av påträffade massor. Inga ytterligare utredningar angående föroreningar bedöms vara nödvändiga i dagsläget.

Sociala konsekvenser

En etablering av nya arbetsplatser med upp till ca 200 anställda bedöms ge positiva effekter på den östra delen av Jakobsberg genom bl.a. ökat handelsunderlag, blandade funktioner och mer urban utveckling vid Viksjöleden. Byggnation inom planområdet bedöms ge positiva effekter även på den upplevda tryggheten kvällstid då mörka och otrygga platser längs gång- och cykelvägen byggs bort. Ur bl.a. trygghetsaspekten är det viktigt att fönster placeras i ögonhöjd från gata respektive gång- och cykelväg.

De befintliga gång- och cykelvägarna behålls som viktiga stråk längs Enköpingsvägen.

Barnkonsekvenser

Skogspartiet bedöms inte ha något större rekreativt värde och används inte av ungdomar eller barn idag. En barnkonsekvensanalys har därmed inte tagits fram inom ramarna för detaljplanearbetet.

3. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för upprättande av erforderliga avtal för planens genomförande. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl.

Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kommunen ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa.

Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar samt drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är och kommer fortsättningsvis att vara huvudman för allmän plats, såsom vägar och park, inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är även huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar samt för allmänna dagvattenanläggningar.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt för kvartersmark.

Avtal

Ett markanvisningsavtal gällande kvartersmarken inom planområdet är upprättat mellan kommunen, AB Sagax och Arvid Nordquist HAB. Markanvisningsavtalet ger exploatören ensamrätt att förhandla om förvärv av kvartersmarken från kommunen. I samband med att detaljplanen antas kommer en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark att upprättas mellan kommunen och exploatören, vilken ersätter markanvisningsavtalet. Överenskommelsen reglerar marköverlåtelse, fastighetsbildning, rättigheter, dagvattenhantering, gestaltning, samordning och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

E.ON Energiinfrastruktur AB har flertalet fjärrvärmeledningar inom planområdet som behöver flyttas för att möjliggöra uppförande av planerad bebyggelse inom kvartersmarken. Avtal mellan kommunen, E.ON och exploatören kommer att upprättas för att reglera genomförandet och kostnader för detta.

Avtal behöver också upprättas med berörda ledningsägare för el, tele och fiber inom planområdet för att reglera ansvarsfördelningen avseende genomförande och kostnader för att reglera påverkan på deras ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Järfälla kommun är ägare till fastigheterna Jakobsberg 18:1 och 18:19. Avsikten är att AB Sagax ska förvärva kvartersmarken inom planområdet (hela Jakobsberg 18:19 och del av 18:1) samt att Arvid Nordquist HAB ska bedriva verksamhet där.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

För genomförandet av planen behöver en fastighet med endast kvartersmark bildas. Det sker lämpligen genom att mark från Jakobsberg 18:1 förs till Jakobsberg 18:19 genom fastighetsreglering.

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas inom planområdet.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom planområdet finns en ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning som går i nord-sydlig riktning genom kvartersmarken. Ledningen och ledningsrätten ska flyttas österut och den nya placeringen kommer vara inom kvartersmarken öster om planerad lagerbyggnad. Marken för det nya ledningsläget markeras som U-område i plankartan.

Eventuellt kan servitut behövas för t.ex. byggnadsdelar som sticker ut över eller under allmän plats.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen, vilket regleras i plankostnadsavtal.

Kommunens intäkter sker genom markförsäljning och avser att täcka kommunens kostnader för personella resurser samt för de åtgärder, om- och utbyggnader av allmänna anläggningar och infrastruktur som behövs för etablering av tänkt verksamhet på platsen.

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen bygger ut VA-nätet fram till anslutningspunkt. Exploatören betalar en anslutningsavgift och ansvarar för sina ledningar från anslutningspunkten. Exploatören bekostar även andra eventuella anslutningsavgifter för t.ex. el, fjärrvärme och fiber. Respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar.

För genomförandet av detaljplanen är flera ledningsomläggningar nödvändiga, de bekostas enligt nedan:

- Järfälla kommun bekostar de ledningsomläggningar som krävs för etablering av den tänkta verksamheten, i de fall ledningarnas lägen vid anläggandet har godkänts av kommunen i egenskap av markägare. Det innebär flytt av:

- Fjärrvärmeledning som omfattas av ledningsrätt i nord-sydlig riktning genom kvartersmarken, huvudsakligen med läge inom område A på kartsnitt nedan.
- Befintliga ledningar i gc-vägen i södra delen av området (B).
- Befintliga ledningar längs Enköpingsvägen i västra delen av området (C).

- Kommunens VA-ledningar (D)
- Vattenkiosk (E)
- Elstation (F)

- E.ON bekostar flytt av fjärrvärmeledningar i norra delen av planområdet (G).

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark för uppförande av den planerade anläggningen förutom den trädfällning som ombesörjs av kommunen, samt ledningsomläggningar enligt ovan.

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för bildande av en industrifastighet samt flytt av befintlig ledningsrätt för fjärrvärme inom planområdet. Vem som ska bekosta eventuella övriga fastighetsrättsliga åtgärder framgår av fastighetsbildningslagen.



Karta över ledningar som behöver läggas om

Tekniska frågor och utförande

Utredningar

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet, se sidan 3. Exploatören ansvarar för och bekostar framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för dito inom allmän platsmark.

Utbyggnad av området

Omfattande samordning kommer att krävas vid genomförandet. I största möjliga mån ska normal trafik upprätthållas under utbyggnadstiden för samtliga trafikslag (bil, cykel, gång och dylikt).

Initialt kommer de träd som inte kan bevaras att avverkas. För att exploatören ska kunna påbörja sina arbeten inom kvartersmarken behöver befintliga ledningar för framförallt fjärrvärme, men även VA, el, tele och fiber, att flyttas. Därför är det prioriterat att anlägga nya ersättande fjärrvärmeledningar för att hinna med den begränsade tid som finns för omkoppling av fjärrvärmerna i slutet av sommaren. I samband med att fjärrvärmeledningar anläggs i den nya gc-vägen i den södra delen av planområdet, anläggs även nya ledningar för VA, el, tele och fiber intill. När de nya fjärrvärmeledningarna är driftsatta kan den nya gc-banan anläggas ovanpå ledningarna.

Mellan Enköpingsvägen i västra delen av planområdet och det planerade kontorshuset kommer det att anläggas en zon med trädplantering och några angöringsplatser parallellt med en ny gc-väg. Under gc-vägen läggs nya ledningar för el, tele och fiber som ersätter befintliga ledningar i den här sträckningen.

Befintliga träd i den södra delen av planområdet kommer att kompletteras med nyplanterade för att bibehålla funktionen området har som ädellövssamband. I den sydvästra delen av planområdet mellan tunnelmynningen och kontorshuset anläggs en ny trappa i tre sektioner. Trappan och platsen söder om kontorshuset kommer att kunna anläggas först när kontorshusets källarvåning är uppförd.

Infrastruktur

Det körfält på Enköpingsvägen som kommer österifrån och svänger norrut kommer att smalnas av i den del som går i och ut ur cirkulationsplatsen. Refugen mellan körfälten norr om cirkulationsplatsen kommer minskas och flyttas något åt väster. Detta för att ge plats åt en ny gc-bana längs med Enköpingsvägen i den här sträckningen.

GC-banan som går norrut längs Enköpingsvägen flyttas västerut så att den ligger intill Enköpingsvägen inom planområdet. Detta för att ge plats åt planerat kontorshus och bidra till att skapa en stadsgata. Mellan GC-banan och närmsta körfält på Enköpingsvägen skapas en möbleringszon med trädplantering och några angöringsplatser. GC-banan i öst-västlig riktning i södra delen av planområdet flyttas längre söderut för att ge utrymme för planerad byggnad. GC-vägarna breddas för att följa gällande standard vid nybyggnation i kommunen.

Befintliga fjärrvärmeledningar behöver flyttas på flera ställen inom planområdet. En fjärrvärmeledning som det finns ledningsrätt för går i nord-sydlig riktning genom

kvartersmarken. Ledningen flyttas österut och den nya placeringen kommer vara inom kvartersmarken öster om planerad lagerbyggnad.

I öst-västlig riktning, under befintlig gc-väg, ligger det fjärrvärmeledningar samt ledningar för el, tele och fiber. De här ledningarna behöver också flyttas och ska i huvudsak placeras i det nya läget för gc-vägen. I nord-sydlig riktning längs Enköpingsvägen flyttas befintliga ledningar något västerut.

I sydvästra delen av planområdet kommer det en fjärrvärmeledning västerifrån under Enköpingsvägen. Den här ledningen ligger för högt för att kunna samordnas med planerad källare i kontorshuset. Ledningen kommer därför behöva flyttas i höjddled i den del som ligger inom planområdet. Strax norr om den här fjärrvärmeledningen finns en kabelbrunn för Skanovas optiska ledningar. Kabelbrunnen behöver flyttas för att ge plats åt kontorshuset, vilket innebär att de optiska ledningar som ligger under Enköpingsvägen och sedan går till brunnen också behöver flyttas. Ny placering för ledningarna är projekterad i och intill den nya allmänna trappan söder om kontorshuset.

Befintlig nätstation och vattenkiosk i västra delen av planområdet kommer att flyttas till nya lägen norr om planområdet. Vattenkiosken placeras längre norrut mellan Enköpingsvägen och Värmevägen. Nätstationen placeras vid befintlig nätstation söder om befintlig infart till Värmevägen. Befintlig nätstation byggs om för att inrymma den samlade kapaciteten.

Befintlig anslutningspunkt för VA behöver flyttas för att passa med planerad byggnad. Dagvattenledningar inom planområdet flyttas också för att passa med byggnader, vägar, ledningar och träd inom området.

Byggetablering

Störningar

Under tiden som de utvändiga byggnadsarbetena pågår kommer det periodvis att upplevas som störande för människor som befinner sig i närheten. Sprängning och pålning kommer att förekomma och många transporter med lastbil kommer att trafikera området.

Om möjligt ska arbetena inom planområdet inte hindra trafiken i området. Däremot kan mindre störningar, såsom tillfällig omledningsväg, lägre hastighet etc. förekomma under vissa perioder.

Dagvatten

Föreslagen dagvattenhantering innebär en rening som gör att Järfälla kommuns framtagna riktvärden för dagvatten inom Bällstaåns avrinningsområde fortsatt uppnås. Åtgärdsföreslagen innebär även att Järfälla kommuns riktlinjer för flöden ut från fastigheten (70 l/s, ha) uppnås för kvartersmarken och för planområdet (30 l/s, ha). Dock innebär förslagen att fastighetsmarken får ta ett större ansvar gällande fördröjning och rening av dagvattnet än vad kommunens riktlinjer kräver. Fastighetsägaren blir ansvarig att anlägga nödvändiga anläggningar på kvartersmark för att fördröja 200 m³ dagvatten. Kommunen ska ta hand om dagvatten som genereras på allmänna platser.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. 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.

Byggstart planeras till februari 2022 för allmän plats och ledningsomläggningar inom kvartersmark, samt till juni 2022 för planerad anläggning inom kvartersmark.

4. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Kristupas Liorancas, planarkitekt
Linda Karlsson, exploateringsingenjör
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare
Lena Olby Örnhed, projektledare anläggning
Celal Yildiz, projektledare anläggning
Niklas Nyström, bygglovsarkitekt
Anders Berg, stadsarkitekt

Övriga medverkande

Illustrationer mm, Eppens Arkitektur AB

Sandra Westin
Planchef

Kristupas Liorancas
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se