

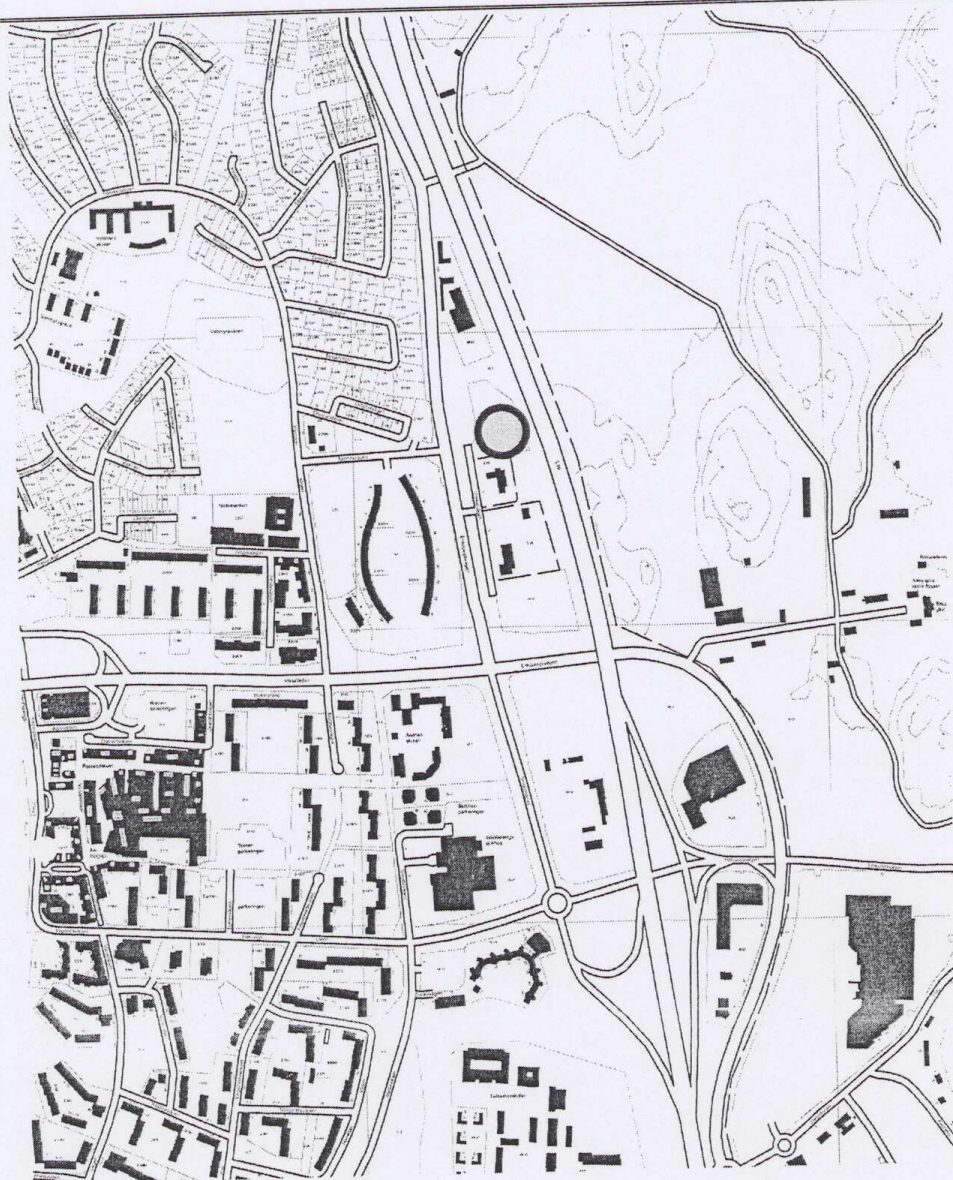


Detaljplan för

VÄRMEVÄGEN

Fastigheten Jakobsberg 18:18 i Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

PlanbeskrivningS

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Plan- och bygglovavdelning
Christina Gortcheva, Plan- och bygglovchef
Telefon 08 - 580 288 43(direkt)
Telefax 08 - 580 288 99

Besöksadress Riddarplatsen 5, Posthuset
Postadress 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel 08-580 285 00
e-post stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Hemsida www.jarfalla.se
Organisationsnummer 212000-0043 Postgiro 30918-7 Bankgiro 239-2082

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2003-04-02, rev. 2003-04-24

Övriga till ärendet hörande handlingar:

- Grundkarta (underlag för plan- och illustrationskarta)
- Fastighetsförteckning
- Trafikutredning, VAP Va-projekt AB, 2002-12-04
- Checklista för miljökonsekvensbeskrivning
- Revidering av trafikutredning, 2003-04-01
- Trafikutredning, Mats Olsson väg- och trafikavdelningen, 2003-04-02

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Med planen avses i första hand att möjliggöra uppförande av en livsmedelsbutik med lager och tillhörande bilparkering.
Huvuddrag	Planen har följande huvuddrag: Byggrätt för handelsändamål och parkeringsplatser.

PLANDATA

Läge och areal	Planområdet ligger vid Värmevägen öster om korsningen Aspnäsvägen, Enköpingsvägen. Planområdets areal uppgår till ca 9000 kvm.
Markägo-förhållanden	Fastigheten är obebyggd och ägs av Fastighets AB Elektra.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) anges området för verksamheter. Särskilt höga krav ställs på byggnader som exponerar sig mot E 18. Konkurrenter uppmuntras i kommunens översiktsplan. Samtidigt belyses de svårigheter som lokalisering av dagligvaruhandel kan medföra.
Uppdrag	Ks. 2002-06-17, § 98. Kommunstyrelsen har i juni 2002 gett stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan avseende handel för fastigheten Jakobsberg 18:18.

Sbn 2002-08-29, § 84. Stadsbyggnadsnämnden har i sin tur gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen.

- Detaljplaner** För området gäller detaljplan D 900330 vilken anger industri och kontor som ändamål. Tillägg till detaljplan D 010201B, förnyelse av genomförandetiden t o m 2006-03-02.
- Riksintressen** Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt miljöbalken (MB), men angränsar till E 18 som är av riksintresse för kommunikationer (MB kap 3 § 8).
- Strandskydd** Området berörs inte av strandskyddsområde enligt miljöbalken (MB 7 kap. 13 §).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation



Bild 1. Områdets infart vid vändzonen.

- Topografi Området är i vissa delar starkt kuperat. Den högsta delen ligger i väst med en höjd av + 34 m. Den lägsta punkten ligger på ca + 26 m, i nordost.
- Flora och fauna Planområdet är bevuxet med tall, gran och lövträd. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).
- Lokalklimat Lokalklimatet bedöms vara gott.

Vatten	Konsekvenserna för detaljplanens genomförande avseende dagvatten beskrivs under <i>dagvatten sid. 9</i> .
Geotekniska förhållanden	Planområdet består av berg och morän.
Markföroreningar	Några markföroreningar bedöms inte förekomma.
Radon	Grundkonstruktionen ska vara radonskyddat utförd såvida inte undersökningar kan påvisa att förhållandena ej kräver detta.
Fornlämningar och kulturhistorisk värdefull bebyggelse	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Omfattning, typ av verksamhet	LIDL är ett av Europas ledande företag inom dagligvaruhandel. Företagets inriktning är att hålla låga priser till konkurrenskraftig kvalitet. Sortimentet uppgår till ca 1200 artiklar. Fastigheten Jakobsberg 18:18 ägs av Fastighets AB Elektra. Bolaget har genom LIDL Sverige KB till kommunen lämnat in en ansökan om planändring för fastigheten.
Utformning	LIDL planerar att uppföra en byggnad med en area av ca 1700 kvm som innehåller en livsmedelsbutik med tillhörande lagerutrymmen. Fasaderna ska utföras i vit puts, gavelspetsar och takfot i blågrå Rheinzinkplåt och taket beläggs med tegelröda betongpannor.
Bebyggelsens närmiljö	Planområdet exponerar sig mot både E 18 och Enköpingsvägen och bebyggelsen blir synligt för förbipasserande. Byggnaden ska utformas med attraktiva fasader särskilt vad gäller gavel och hörn mot E 18.
Tillgänglighet	Bebyggelsen ska uppfylla kravet på god tillgänglighet för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Även markplaneringen ska utföras så att största möjliga tillgänglighet för dess grupper uppnås.
Byggnadskultur och gestaltning	Med hänsyn till läget ställs höga krav på byggnadens placering, fasad- och materialutformning. Området och byggnaden ska gestaltas omsorgsfullt.
Utemiljö/ Parkering	Planområdet består av kvartersmark. Minst 10% av parkeringsytan ska utgöras av planteringar d v s träd och buskar. Parkeringsytan föreslås delas i olika fält (körytor och parkeringsytor) genom materialval och mönstereffekter. Parkeringsbehovet för en livsmedelsbutik av denna storlek bedöms att vara ca 60 platser/1000 kvm BTA. Förslaget redovisar 138 platser. Bländskydd ska uppföras vid östra tomtgränsen mot E 18.
Ljus- och reklamanordningar	Ljus- och reklamanordningar skall utformas med hänsyn till närheten till E 18 och angränsande bostadsbebyggelse.
Skyddsrum	Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

Kullen mellan området och Enköpingsvägen påverkas av byggnationen. Halva kullen mot öster måste tas bort för att lämna plats för byggnaden.

Gator och trafik

Tillfart

Tillfarten till området sker från Värmevägen. För att förbättra inkörning med stora lastbilar ska Värmevägen breddas något på södra sidan i anslutning till korsningen Värmevägen/Enköpingsvägen. En utfart för utryckningsfordon ska utföras från Värmevägens norra del till Enköpingsvägen.

Allmänt / Trafikmängder

På Enköpingsvägen parallellt med E 18 mellan trafikplatserna vid Kallhäll och Barkarby passerar ca 9000 fordon per vardagsmedelsdygn söder om Aspnäsvägen samt ca 8000 fordon norr om densamma. Aspnäsvägen trafikeras av ca 3000 fordon per dygn.

Värmevägen är en 7 meters bred lokalgata som trafikeras av ca 3000 fordon per dygn.

Vid beräkning av kapacitet och fördröjning av trafiken under maxtimme kan det konstateras att de båda korsningarna vid Värmevägen och Aspnäsvägen inte är maximalt belastade.

Biltrafik

Den nya livsmedelsbutiken förväntas angöras av ca 800 fordon per dygn. Bedömningen är att ca 120 fordon (15%) av dessa kommer att besöka butiken på den tidpunkt som sammanfaller med den övriga trafikens maxtimme.

Inledningsvis kommer hälften av antalet, ca 400 st vara nygenererad trafik. Inpendling från kringliggande kommuner förväntas bli minimal.

Kapaciteten i korsningen Värmevägen/Enköpingsvägen har special-studerats och klarar med marginal det förväntade trafiktillskottet. För att förbättra inkörning med stora lastbilar ska Värmevägen dock breddas något på södra sidan i anslutning till korsningen.

Varutransporter

Varutransporter sker en gång per dag.

Gång-, cykel- Trafik (gc-trafik)

Cyklister och fotgängare ges möjlighet att komma till huvudentrén genom den befintliga cykelbanan.

Kollektivtrafik

Enköpingsvägen trafikeras idag av buss med anslutning till Jakobsberg och Barkarby stationer. Busslinje 542 (matarbuss Jakobsberg stn – Kallhäll stn) passerar Aspnäsvägen.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från E 18 och Enköpingsvägen. Verksamheter, angränsande till fastigheten är inte känsliga för buller. Den ökning av trafik som livsmedelsbutiken bidrar till bedöms vara marginell

och försämrar inte bullersituationen för intilliggande bostadsområde, väster om planområdet.

Bebyggelsen ska klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid arbetsplatser, 65 dBA utomhus och 40 dBA inomhus.

- Avgaser Byggnadens ventilationssystem ska placeras och utföras med hänsyn till omgivande luftföroreningar.
- Emissioner (luft) Idag råder inga kända problem med luftkvaliten i området. Föreslagen exploatering bedöms inte allvarligt påverka luftkvaliten.

Teknisk försörjning

- Vatten/avlopp (va) Fastigheten är inte ansluten till ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Byggnaden ansluts till befintliga va-ledningar med erforderlig kapacitet väster om fastigheten på Värmevägen.
- Dagvatten Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning.
- Värme Graninge Järfälla Värme AB har en ledning för fjärrvärme i Värmevägen.
- Ei Graninge Nät AB är huvudman för elnätet i området. Fördelningsstation finns vid Värmevägen.
- Restprodukter/
avfall Ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren.

MILJÖKONSEKVENSER

- Ställnings-
tagande Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har gått igenom en checklista för bedömning av detaljplaneförslagets miljökonsekvenser. Bedömning görs att konsekvenserna av planens genomförande inte blir *betydande* vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. / En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) redovisas nedan.

Sammanfattning

MKB:n visar att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inom planområdet inte innebär någon betydande påverkan på miljö och hälsa eller hushållning med naturresurser enligt PBL 5:18. Planförslaget bedöms innebära en god hushållning med mark, vatten eller andra resurser. I stort uppfylls alla aktuella kommunala mål och riktlinjer fastlagda i kommunens översiktsplan (ÖP2001).

Följande punkter har bedömts vara aktuella att belysa ur miljösynpunkt i miljökonsekvensbeskrivningen.

- Trafiksituationen i området
- Luft / resurshushållning
- Vatten / dagvatten
- Mark /geologiska förhållanden och radon
- Biologisk mångfald / värdefull natur
- Grönstruktur / gröna stråk
- Hälsa / buller och vibrationer /lokalklimat och ljusförhållanden
- Risker / hälsorisker / olycks- och säkerhetsrisker
- Övrigt / avfall / energiförsörjning

Trafiksituationen i området	Enköpingsvägen trafikeras av ca 8000 fordon/vardagsdygn (f/d) norr och ca 9000 f/d söder om Aspnäsvägen. På Aspnäsvägen körs ca 3000 f/d och på Värmevägen ca 300 f/d. Utmed Enköpingsvägens östra sida finns separat gång och cykelväg. Gående och cyklande från området väster om Enköpingsvägen når Värmevägen via signalreglerat övergångsställe vid Aspnäsvägen. Affärslokalen beräknas få ca 800 bilburna besökande per dag, d v s 800 bilar till resp. 800 bilar från. En stor del av dessa (200-400) är bilister som redan idag kör på Enköpingsvägen och dessa ger därför inget ökning på Enköpingsvägen. Varuleveranser till handeln sker främst söderifrån (Jakobsbergs trafikplats). All biltrafik till affären körs via Värmevägens befintliga anslutning till Enköpingsvägen. Enköpingsvägen bedöms få en trafikökning med 400-600 f/d d v s 4-8%. Värmevägens trafik beräknas öka med 1600 f/d. Vägarna i anslutning till området bedöms ha tillräcklig kapacitet för trafikökningen. Kapaciteten i korsningen Värmevägen/Enköpingsvägen har specialstuderats och klarar med marginal det förväntade trafiktillskottet. För att förbättra inkörning med stora lastbilar ska Värmevägen dock breddas något på södra sidan i anslutning till korsningen.
Luft / resurshushållning	Antal varutransporter är en per dag och bedöms inte påverka luften. Nya parkeringsytor medför fler bilrörelser inom planområdet. Avgasutsläppen och marknära ozon bedöms inte föranleda märkbar försämring av luftkvaliteten för närboende.
Vatten / dagvatten	Dagvatten från parkerings- och trafikytorna förses med anordning för oljeavskiljning. Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna tomten så långt det är möjligt, alternativt fördröjas.
Mark /geologiska förhållanden och radon	En särskild undersökning erfordras för området. Vid projektering ska resultaten bedömas och utvärderas för val av grundläggningsprincip, ventilation mm.
Biologisk mångfald / värdefull natur	Det stora sammanhängande och delvis täta vegetationsbältet norr om planområdet består av gran, tall och ett litet inslag av lövträd. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Minst 10% av parkeringsytan ska utgöras av planteringar (träd och buskar).
Grönstruktur / gröna stråk	En ca 25 meter bred frizon med vegetation längs E 18 som utgör en länk till naturparken norr om området ligger öster om planområdet. Detta område påverkas inte av byggnationen. Trädbeståndet varierar i fråga om

ålder och sammansättning.

Naturresurser	Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.
Hälsa / buller och vibrationer /lokalklimat och ljusförhållanden	Planområdet är utsatt för buller från E 18 och Enköpingsvägen. Verksamheter, angränsande till fastigheten är inte känsliga för buller. Den ökning av trafik på Enköpingsvägen, 400-600 f/d som livsmedelsbutiken bidrar till bedöms vara marginell och försämrar inte bullersituationen för intilliggande bostadsområdet väster om planområdet. Bebyggelsen ska klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid arbetsplatser, 65 dBA utomhus och 40 dBA inomhus. Lokalklimatet inom planområdet kan påverkas något genom att mer hårdgjorda ytor ger mer reflektion av värmestrålning och sämre infiltrationsförmåga av dagvatten. Någon stor försämring bedöms dock inte föreligga. Enligt en analys från Bergab klimatundersökningar, Göteborg, år 1986 utgjorde utsläppet av SO₂ inget hinder för detaljplanförslaget då utsläppet var obetydligt.
Risker / hälsorisker / olycks- och säkerhetsrisker	Den planerade livsmedelsbutiken placeras med sin gavel 45 meter från fastighetsgränsen mot Säby 3:15 (Shell bensinstation). Direkt mot fastighetsgränsen föreslås en rad med tvärställda parkeringsplatser placeras på avstånd 30 meter från spillzonen. Avståndet från det närmaste hörnet på den planerade byggnaden till bensinstationens riskkällor vid spillzonen är knappt 70 meter. Omgivningarna runt byggnaden bör utformas så att ett ökat skydd från befintliga riskkällor erhålls med avseende på terrängförhållanden, topografi, tät vegetation, höjdskillnader och marklutning. Avståndet mellan byggnaderna och den korta insatstiden för räddningstjänsten är faktorer som visar att ytterligare skadeförebyggande åtgärder, än de som normalt krävs, inte är nödvändiga. LIDLs bedömmer är att risken är liten för att den nya livsmedelsbutiken med tillhörande markanläggningar direkt ska påverkas av en brandolycka vid Shells bensinstation. Några ytterligare skadeförebyggande åtgärder än den utfartsväg för utryckningsfordon som föreslagits behöver inte genomföras. Risikanalysen ska kompletteras i samband med projektering med hänsyn tagen även till värmeverket. Den ska redovisa åtgärder för att säkerställa säkerheten för personer som vistas i livsmedelsbutiken och dess när-område.
Farligt gods	E 18 och Enköpingsvägen norrut, är rekommenderade för transporter med farligt gods. En särskild studie avsedd för riskbedömning för trafik med farligt gods har gjorts av VAP Va-projekt AB i april 2003. I riskbedömningen konstateras att det beräkningsmässigt föreligger liten risk att ett fordon med farlig last vid en olycka ska kunna påverka den planerade anläggningen. En viktig faktor i sammanhanget är att byggnaden med tillhörande parkeringsytor ligger högre än motorvägen, vilket gör det sannolikt att ett fordon som kör av vägen stannar vid den slänt som bildas mot den nya anläggningen. Slänten från den nya parkeringsytan ner mot E18 ska utformas med brant lutning, exempelvis 1:2. Ju flackare lutning desto större risk att ett fordon

som har kört av E18 kan närma sig den planerade butiken.

Ett räck med hög kapacitetsklass (H1-H4) ska sättas upp vid parkeringen som ligger närmast E 18 så att det möjliga fönstret för eventuella avåkning mot den planerade byggnaden stängs.

Avstängningsbar ventilation skall anordnas så att systemet kan stängas av vid eventuellt utsläpp av giftiga gaser på väg.

Butiken ska ha utrymningsvägar åt både öster och väster för att säkerställa att en trygg utrymning kan ske vid en eventuell olycka.

Övrigt / avfall /
energiförsörjning

Ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren.

Energiförsörjningen sker genom det lokala elnätet.

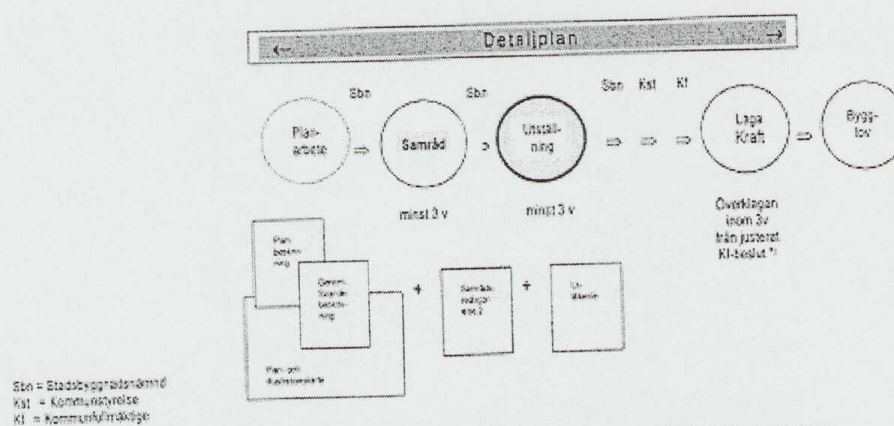
ÖVRIGT

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

För området gäller detaljplan D 900330 som anger industri och kontor som ändamål. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ett särskilt program inte är nödvändigt. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Denna utställning är det andra av två tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



Tidplan

Detaljplan, samråd:	februari 2003
Detaljplan, utställning:	maj-juni 2003
Godkänd detaljplan:	augusti 2003
Antagen detaljplan:	hösten 2003

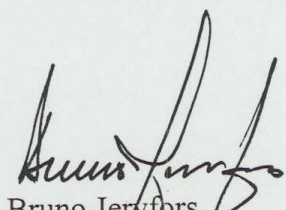
Medverkande
tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

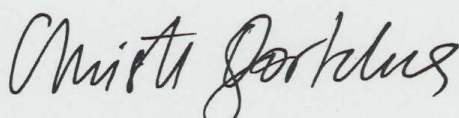
- Roland Byström / Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Linda Ekblom	park- och natur
- Mats Olsson	väg- och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Iréne Andersson	miljö- och hälsa
- Börje Blom	plan- och bygg
- Firooz Azam	detaljplan

Övriga
medverkande

En trafikutredning har gjorts av VAP Va-projekt AB som har använts som underlag.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Detaljplan för

VÄRMEVÄGEN

Fastigheten Jakobsberg 18:18 i Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.
Samråd: första kvartalet 2003
Utställning: andra kvartalet 2003
Antagande: tredje kvartalet 2003

Genomförande tid Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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

Huvudmannaskap Exploatören ansvarar för åtgärder på tomtmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare Fastigheten är obebyggd och ägs av Fastighets AB Elektra.

Fastighetsbildning Planområdet som består av fastigheten Jakobsberg 18:18 innehåller, enligt illustration, nybyggnad av en livsmedelsbutik samt anläggande av parkeringsplatser.

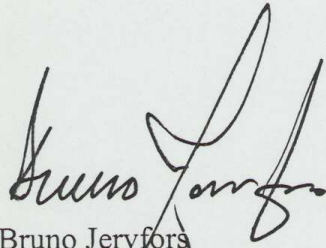
EKONOMISKA FRÅGOR

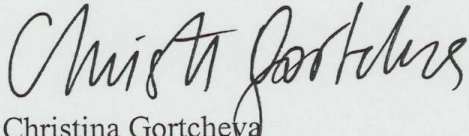
Planekonomi Kostnaden för planarbetet ska regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och LIDL. Kostnadsberäkning för utbyggnad av va-ledningar har inte utförts. Avgifter för anslutning till kommunalt vatten och

avlopp samt till el bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar	Före exploateringen av tomten ska en mer detaljerad markundersökning av radon utföras genom exploatörens försorg.								
Utfart	Utfart till Värmevägen ska utföras i samråd med väg- och trafikavdelningen och bekostas av exploatören. Anläggande av en akutväg från parkeringen ut mot korsningen Enköpingsvägen/Aspnäsvägen bekostas av exploatören och utförs i samråd med väg- och trafik avdelningen. För att förbättra inkörning med stora lastbilar ska Värmevägen dock breddas något på södra sidan i anslutning till korsningen, som bekostas av exploatören och utförs i samråd med väg- och trafikavdelningen. Breddning av Värmevägen i korsningen Värmevägen / Enköpingsvägen ska ske i samråd med Graninge Nät AB och eventuell flyttning / ändring av nätet bekostas av exploatören.								
Dokumentation och kontroll	En trafikutredning har tagits fram av VAP va-projekt AB som belyser olika trafiklösningar för fastigheten och hur dessa kommer att påverka nuvarande trafiksituation och omgivande miljö.								
Medverkande tjänstemän	Planförslaget har framtagits i samverkan mellan: <table><tr><td>- Bruno Jervfors</td><td>genomförandefrågor</td></tr><tr><td>- Göran Rosvall</td><td>lantmäterifrågor</td></tr><tr><td>- Kjell Wikström/Jan Bark</td><td>mark- och exploateringsfrågor</td></tr><tr><td>- Firooz Azam</td><td>detaljplan</td></tr></table>	- Bruno Jervfors	genomförandefrågor	- Göran Rosvall	lantmäterifrågor	- Kjell Wikström/Jan Bark	mark- och exploateringsfrågor	- Firooz Azam	detaljplan
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor								
- Göran Rosvall	lantmäterifrågor								
- Kjell Wikström/Jan Bark	mark- och exploateringsfrågor								
- Firooz Azam	detaljplan								
Övriga medverkande	<i>VAP va-projekt AB.</i>								


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef