



2008-11-25

Kommunstyrelsens planutskott

Kst 2007/586

Detaljplan för K-rauta, fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1, Järfälla kommun

Förslag till beslut

Kommunledningskontorets förslag till planutskottet

- 1 Förslag till detaljplan för K-rauta, fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1, godkänns.
- 2 Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan och någon särskild miljöbedömning har därför inte gjorts.

Kommunledningskontorets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under förutsättning att planutskottet beslutar enligt ovan

- 1 Förslag till detaljplan för K-rauta, fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1, antas.
- 2 Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan och någon särskild miljöbedömning har därför inte gjorts.

Ärendet i korthet

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en byggvaruhandel och en kontorsbyggnad i Kallhäll, intill motorvägen E 18 strax söder om avfarten från Rotebroleden. Anläggningen föreslås innehålla ett byggvaruhus, en lastgård med ett kallager och skärmtak för varuuppställning samt en kontorsbyggnad för K-rautas huvudkontor i Sverige.



Handlingar

1. Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse, 2008-11-25
2. Plankarta med bestämmelser
3. Illustration
4. Planbeskrivning, 2008-11-25
5. Genomförandebeskrivning, 2008-11-25
6. Utlåtande, 2008-11-25

Bakgrund

K-rauta, ägare till fastigheten Kallhäll 9:34 inkom 2006-12-13 med en begäran om att ändra den för fastigheten gällande detaljplanen från industriändamål till handel och kontor. Syftet med ändringen är att kunna etablera en byggvaruhandel och en kontorsbyggnad för K-rautas huvudkontor. Ett ramavtal reglerande huvuddragen för detaljplanearbetet har upprättats.

Kommunstyrelsen gav 2007-04-10, § 52 planutskottet i uppdrag att ändra detaljplan från industri till kontor och handel för del av detaljplan Kallhälls norra industriområde, fastigheterna Kallhäll 9:34 och 9:38 (nuvarande Kallhäll 9:34). Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2007-03-21 godkändes som start-PM för detaljplanearbetet. Ett program till detaljplan för K-rauta har inte bedömts behövas eftersom området utgör en del av ett redan etablerat verksamhetsområde och detaljplan redan finns för industri/kontor.

Planområdet kan ses som en del av entrén till kommunen från norr varför höga utformningskrav på byggnader som exponerar sig mot E 18 och höga krav på hänsyn till landskapsbilden ska ställas. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett landmärke för området och kommer att annonsera både verksamheten och Järfälla kommun ut mot vägtrafikanter. Byggnader och övriga anordningar ska utformas samstämt med stor omsorg vid färgsättning och materialval. Reklamast, flaggspel, skyltar och övriga reklamanordningar ska följa kommunens riktlinjer för utformning och placering av skyltar.

Detaljplanen har efter beslut i kommunstyrelsens planutskott 2008-09-24 ställts ut för granskning under tiden 10 oktober – 7 november 2008. Inkomna synpunkter samt kommunledningskontorets kommentar finns redovisade i *Utlåtande*, 2008-11-25. Dessförinnan har detaljplaneförslaget varit utsänt på samråd under tiden 28 april – 25 maj 2008. Under samrådstiden inkomna synpunkter finns redovisade i *Samrådsredogörelse*, 2008-09-01. Efter utställningstiden har mindre redaktionella ändringar respektive förtydliganden gjorts som finns redovisade i *Utlåtande*, 2008-11-25.

Slutsatser

Detaljplanen för K-rauta, fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1, föreslås godkännas av planutskottet och överlämnas därefter till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för antagande.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Major'.

Anders Major
Kommundirektör

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Madeleine Lundbäck'.

Madeleine Lundbäck
Planchef

Expedieras

Annica Gustafsson f v b



Dnr Kst 2007/586

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

K-rauta

Fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1,
Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2008-09-01

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikutredning, Structor Mark, 2007-03-16, kompletterad 2008-09-02
- Översiktlig riskanalys, Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, reviderad 2008-08-15
- Utlåtande gällande trafikbullerkrav, K-rauta, 2008-03-20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en byggvaruhandel och en kontorsbyggnad i Kallhäll, intill motorvägen E 18 strax söder om avfarten från Rotebroleden. Anläggningen föreslås innehålla ett byggvaruhus (ca 9400 m² BTA), en lastgård med ett kallager (ca 1250 m² BTA) och skärmtak för varuuppställning samt en kontorsbyggnad för K-rautas huvudkontor i Sverige (ca 3900 m² BTA).

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Skarprättarvägen i Kallhäll/Stäket intill motorvägen E 18, strax söder om avfarten från Rotebroleden. Planområdets areal uppgår till ca 4 ha.

Markägo- förhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kallhäll 9:34 som ägs av KR Fastigheter i Järfälla AB (K-rauta) och en del av fastigheten Kallhäll 9:1 som ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) redovisas området som mark för verksamheter. Förbättrade förutsättningar för utveckling av kvalificerade och livskraftiga verksamheter betonas i planen.

Översiktsplanen anger att Kallhälls norra industriområde till stora delar är utbyggt men att utrymme finns för ytterligare byggnader utmed E 18. Planområ-



det anses ha lämpligt läge för verksamheter med tunga eller omfattande transporter enligt översiktsplanen. Översiktsplanen anger övergripande mål för en estetiskt tilltalande bebyggelsemiljö. På exponerade platser bör utformningskraven ställas högre än i mer undanskymda lägen.

Detaljplaner (och områdesbestämmelser)

För området gäller detaljplan D1990-12-28 som föreskriver industri, kontor och hotell (JK) som markanvändningssätt. Exploateringsgraden för fastigheter- na varierar mellan 1,0 - 1,5 och högsta tillåtna byggnadshöjder mellan 20 - 30 meter. Gällande detaljplan anger att höga krav ska ställas på arkitektonisk gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Budskapsväxlande ljusskyltar får enligt gällande detaljplan inte förekomma mot E 18 och Stäkets trafikplats med hänsyn till trafiksäkerheten. Genomförande tiden för planen har gått ut. En ändring av en del av detaljplanen D 1990-12-28 som inte berör aktuella fastigheter gjordes 1994-10-20. Planändringen i denna del medger handel som markanvändningssätt.

Fastigheten Kallhäll 9:34 utgör idag obebyggd industrimark, den berörda delen av fastigheten Kallhäll 9:1 utgör naturmark. En planändring krävs för att möjliggöra föreslagen handelsutbyggnad.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2007-04-10 att ge planutskottet i uppdrag att ändra detaljplan från industri till kontor och handel för det aktuella planområdet. Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2007-03-21 godkändes som start-PM för detaljplanarbetet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några kända rikstäckande eller kommunala intressen.

Strandskydd

Området ligger utanför strandskyddsförordnat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

- Topografi
- Flora och fauna
- Lokalklimat

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett friktionslager (grus, sand) ovan berg (beskrivs under rubriken *Geologiska förhållanden*). Området är bevuxet med en blandad skogsvegetation.

Nivåskillnaden mellan fastigheten väster om planområdet och planområdet är i genomsnitt 10 meter. Området sluttar ganska kraftigt åt nordväst och från E 18. Områdets topografi ger intressanta förutsättningar för byggnaders placering och för markplanering. Speciell hänsyn till markplanering på sluttningen mot Hemköps befintliga anläggning ska tas och marken ska trädplanteras.

Befintlig skogsridda bevaras längs områdets östra gräns där varuhuset och lastgården föreslås byggas. Siktöppningar mot bebyggelse får dock finnas och utglesning får ske. Trädfällning skall ske i samråd med park- och naturavdelningen och planavdelningen. Större träd eller trädgrupper inom planområdet bör bevaras och inordnas i utemiljön i samband med exploateringen. En utglesad



skogsyta bevaras mellan kontorsparkeringen och butiksparkeringen i planområdets nordvästra del. Tät plantering föreslås längs områdets nordvästra gräns (mot Hemköps parkering).

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).

Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på lokalklimat.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning utfördes 1970-06-10 av Kjessler & Mannerstråle. Av utredningen och kompletteringar utförda i samband med förprojekteringen vid den för området gällande detaljplanen framgår att marklagren i väster består av 1-2 meter torrskorpa ovan ett lager med lös lera. Detta underlagras av ett friktionslager ovan berg. Djup till fast botten uppgår till 7-10 meter. I öster består marken huvudsakligen av ett tunnare friktionslager ovan berg.

I samband med detaljprojektering ska de geologiska förutsättningarna undersökas närmare.

Markföroreningar

Planområdet har varit obebyggt och ingen verksamhet som direkt kan leda till markföroreningar har drivits inom fastigheterna.

Radon

Marklagren i området består huvudsakligen av friktionslager (grus, sand) ovan berg vilket medför möjlig risk för höga radonvärden (enligt översiktlig radonriskbedömning för Järfälla kommun, Jakobson&Widmark 1997).

Gränsvärden för radon på arbetsplatser (gäller ej underjordsarbete) och allmänna lokaler är 400 Bq/m³ respektive 200 Bq/m³. Radonhalten ska mätas där byggnader ska placeras och grundkonstruktionen utföras radonskyddat eller radonsäkert beroende på resultatet. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger ca 1,5 km öster om Kallhälls pendeltågstation och Kallhälls centrum med begränsat utbud av offentlig och kommersiell service. Norra Kallhäll utgör ett redan etablerat verksamhetsområde. Befintlig verksamhet inom området mellan Enköpingsvägen och E 18 utgörs huvudsakligen av småindustrier och lager.

Ett handelsområde med en matvaruaffär (Hemköp), en bensinstation (OKQ8) och en snabbmatsrestaurang McDonalds ligger nordväst om planområdet. Ett fåtal parkeringsplatser tillhörande Hemköpsanläggningen samt PEABs reklampelare ligger inom fastigheten Kallhäll 9:34 och kommer att beröras av exploateringen. Ytterligare västerut på andra sidan Enköpingsvägen ligger



Stäkethöjden, ett småhusområde som håller på att byggas. JVAB håller på att bygga nya lokaler sydväst om planområdet och i sydöst gränsar ett område med mindre industribyggnader.

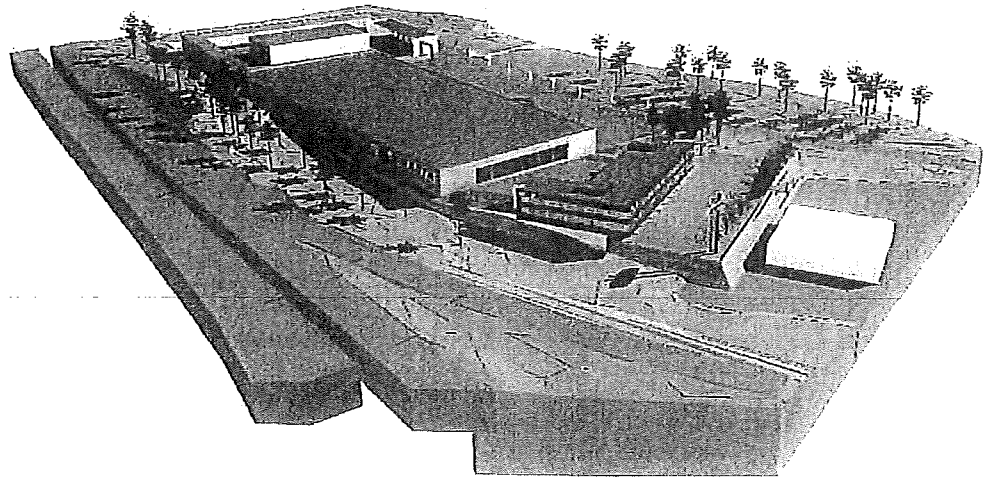
Planerad bebyggelse

E 18 utgör i största delen en mjukt slingrande grön korridor ändå fram till Jakobsberg med några glimtar av Kallhäll. En växling mellan öppet och slutet landskap, mellan byggda och obebyggda partier kan ge variation i upplevelsen och samtidigt vara värdefull hjälp vid orienteringen. Planområdet kan ses som en del av entrén till kommunen från norr varför höga utformningskrav på byggnader som exponerar sig mot E 18 och höga krav på hänsyn till landskapsbilden ska ställas. Planerad bebyggelse ska ta till vara de förutsättningar som områdets nivåskillnader ger. Siktöppningar ska beaktas vid byggnadernas placering.

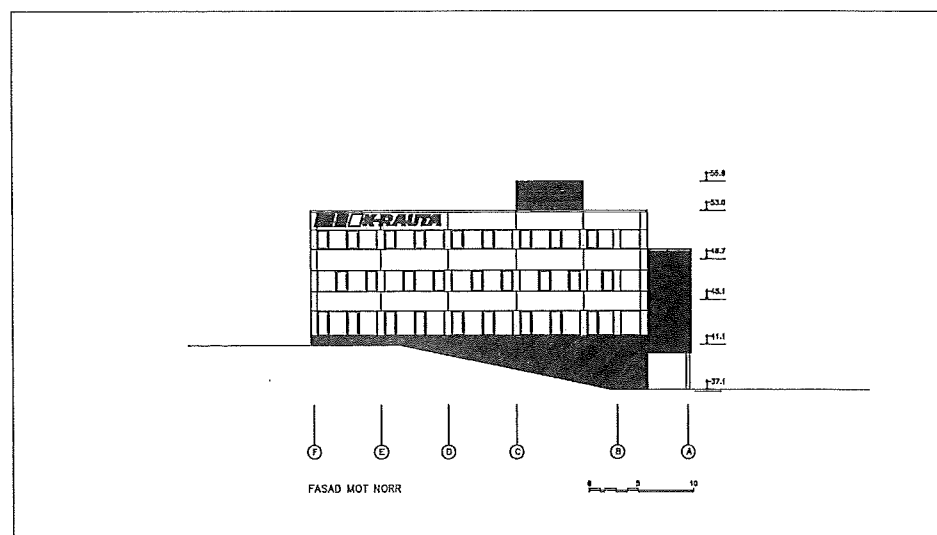
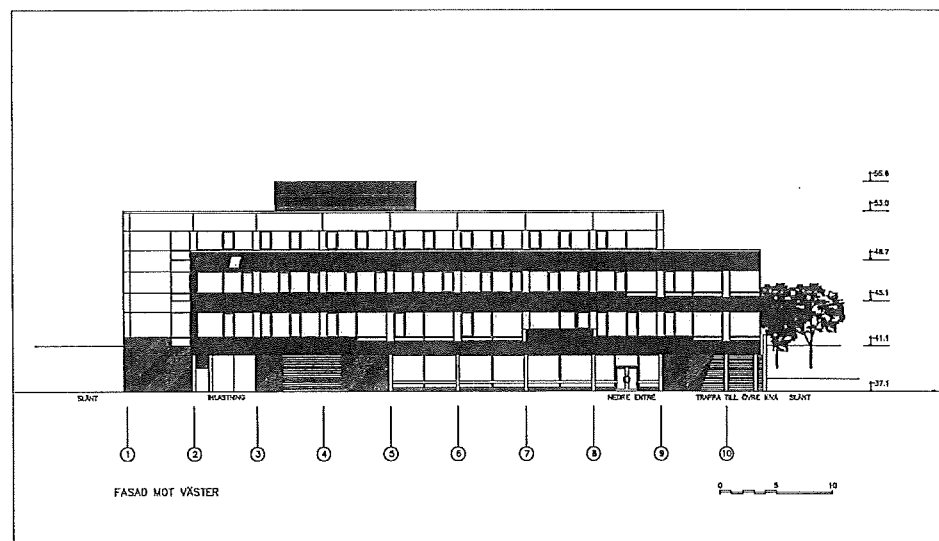
Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en "annonspelare" både för Järfälla kommun och för K-rautas etablering varför höga krav på anläggningens gestaltning ska ställas och stor hänsyn till både fysiska och visuella förbindelser med omgivningen ska tas. Kontorsbyggnaden i fyra våningar (inklusive en suterrängvåning) föreslås placeras i den norra delen av planområdet och utformas så att den följer terrängen. Byggnaden och en reklamast annonserar verksamheten ut mot vägtrafikanter. Fasader föreslås täckas med infärgade fibercement-skivor. Byggnadens kropp delas upp i mindre enheter vilket ger den både lätthet och variation. Glasytornas fördelning på fasaden ska ge en tilltalande effekt inte minst nattetid. En skyddad uteplats som blir en mötesplats för personalen anordnas mellan kontorsbyggnaden och byggvaruhuset. Genomsynliga skärmar på ca 4 meter fungerar bullerdämpande, samtidigt smälter de väl in i omgivningen. Byggvaruhuset föreslås placeras längs fastighetens östra gräns bakom en utglesad skogsyta. Fasaderna föreslås täckas med silverfärgade sandwich-element (lackade metalltytor med isolering emellan). Butikens inglasade entré kommer att utgöra dess största accent och ge en tydlig orientering för butikskunder. Lagerbyggnaden och skärmtak för varuuppställning föreslås uppföras på lastgården i den södra delen av planområdet och täckas med silverfärgade liggande korrugerad plåt. Lagerbyggnaden och skärmtak ska utformas samstämt med anläggningens övriga bebyggelse så att en prydlig fysisk miljö skapas inom hela anläggningen. Anläggningens färgsättning föreslås huvudsakligen i gråa toner, mindre inslag av K-rautas färgschema: s.k. K-rautablå (ultramarine) och signalgul kommer att förekomma. Uppstickande byggnadsdelar såsom t.ex. kylkondensor, ventilationsdor föreslås kläs in med galvaniserat stål nät.

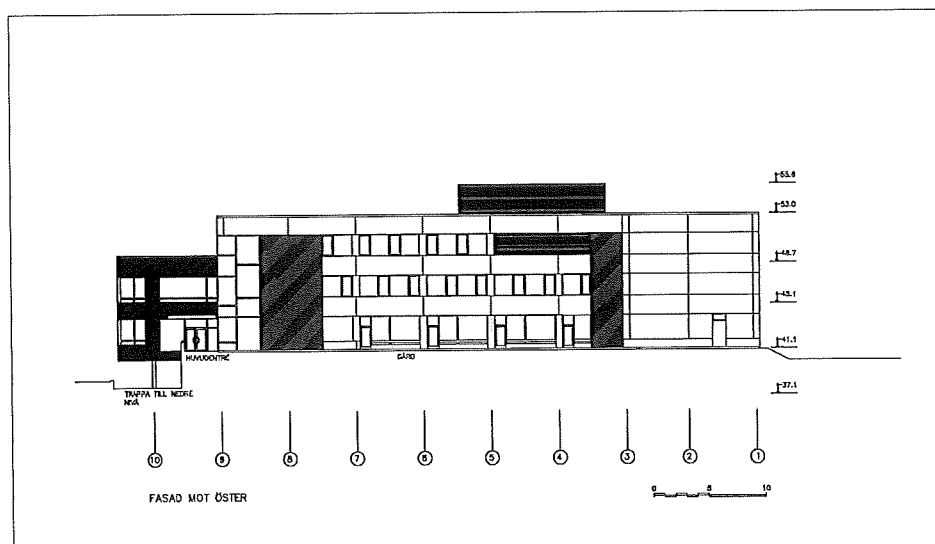
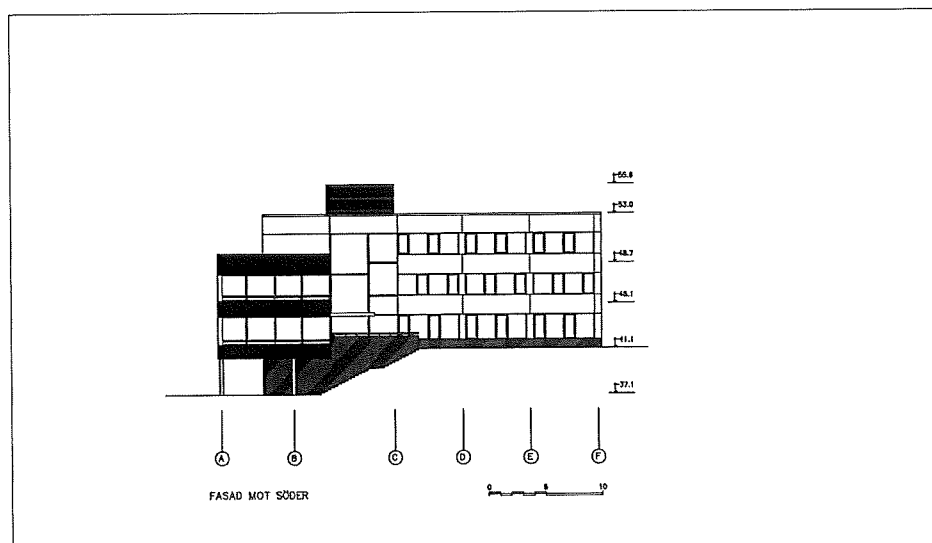
Byggnader och övriga anordningar ska utformas samstämt med stor omsorg vid färgsättning och materialval. Fasadritningar som redovisas på illustrationskartan och övriga perspektivritningar ska utgöra ett underlag för utformningen. Reklamast, flaggspel, skyltar och övriga reklamanordningar ska följa kommunens riktlinjer för utformning och placering av skyltar.

Byggnader inom aktuellt planområde skall utföras med beaktande av den förhöjda risknivån på grund av transporter av farligt gods som sker. Luftintagen till byggnader ska placeras bortvänt från eventuella riskkällor, ventilationssystem ska förses med nödbrytare. Byggnader ska utformas med hänsyn till förekommande buller från omgivande trafikleder och ska anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga.

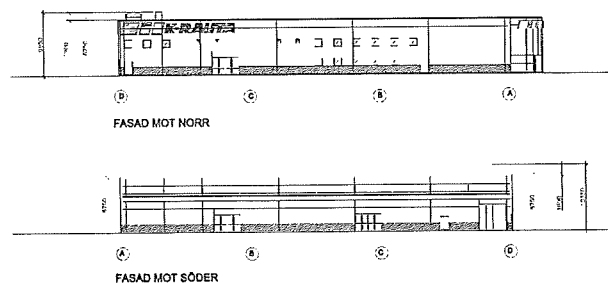


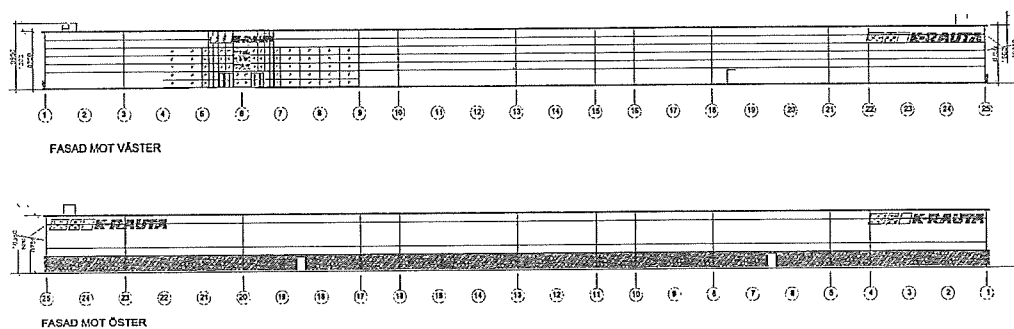
*Tomtens föreslagna disponering i perspektivbild. Vy från motorvägen
(Hidemark & Stintzing Arkitekter AB)*



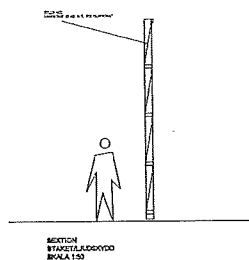
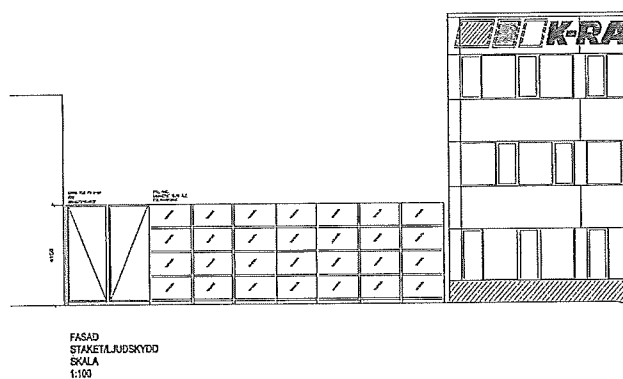


Kontorsbyggnad, principfasader (Hidemark & Stintzing Arkitekter AB)





Butiksbyggnad, principfasader (Hidemark & Stintzing Arkitekter AB)



Bullerskärm i glas/polykarbonat, principritningar (Hidemark & Stintzing Arkitekter AB)





Arkitekturdetaljer typiska för K-rautas anläggningar: entrén till butiken, inkörsporten till lastgården, orienteringsskylt, flaggstång med flagga

Framkomlighet, tillgänglighet

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Markplaneringen vid varuhuset skall utföras på så sätt att räddningstjänstens fordon skall ha tillgång till dess baksidan. Markplaneringen i övrigt skall utföras på så sätt att servicefordon samt rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå handelsområdet, byggnader och parkeringsplatser utan problem. Parkeringsplatser för handikappade anordnas.

Allmänna platser och offentliga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

Utemiljö

En utglesad skogsyta bevaras i planområdets nordvästra del. En skyddad uteplats i soligt vädersträck anordnas vid kontorsbyggnaden. Uteplatsen föreslås avskärmas från E 18 och omgivande parkeringsytor med bullerdämpande skärmar (4 m) så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus, 65 db(A), inte överskrids.

Friluftsliv

Planområdets omgivande gångtrafik ansluts till en av Järvafältets vandringsleder genom en gångtunnel mellan fastigheterna Kallhäll 9:12, 9:13 och Kallhäll 9:14, 9:15.

Naturmiljö

På andra sidan E 18 gränsar planområdet indirekt till Järvafältets naturlandskap med omväxlande skogsmarker och rikt växt- och djurliv.

Gator och trafik

Biltrafik

Den planerade verksamheten resulterar i ökningen av biltrafiken i området. Antalet bilturer per dygn blir ca 2 000 för personbilar. För lastbilar blir antalet bilturer mellan 4 och 14 (60 % från Stockholmshället och 40 % från Enköpingshället). Beräkningarna grundas på kundflöde i genomsnitt i ett befintligt varuhus med jämförbar försäljningsnivå i Storstockholmsområdet.

Skarprättarvägen och Galgbacken är lokalgator och nyttjas idag för angöring till övriga verksamheterna i området. Korsningen mellan Rotebroleden, Enkö-



tingsvägen och Skarprättarvägen är den hårdast belastade i området med ca 1 800 fordon i maxtimmen mellan kl. 16 och 17. In-/utfarten från verksamheterna ligger på ett avstånd av ca 50 meter från korsningen vilket resulterar i periodvis köbildning på vägen.

En trafikteknisk utredning (Structor Mark, 2007-03-16, kompletterad 2008-09-02) visar att belastningsgraden för korsningen Enköpingsvägen-Skarprättarvägen (utanför det aktuella planområdet) är närmast 100 %. Medan korsningens kapacitet är idag redan utnyttjad har övriga delar av vägnätet inom område en god kapacitet (lägre än 50 %). Trafikutredningen uppskattar att en ombyggnad till en cirkulationsplats är nödvändig och kommer att innebära en stor förbättring i trafikflödet i området. Ombyggnaden av korsningen kommer även att ge potential för en fortsatt utbyggnad av industriområdet vid Skarprättarvägen och för ny bostadsbebyggelse i Stäkethöjden även om trafikökningen från de områdena endast bedöms påverka trafikbelastningen marginellt (industriområdet är i dagens läge nästan fullt utbyggt). Ombyggnad av korsningen Enköpingsvägen-Skarprättarvägen till en cirkulationsplats med diameter 45-50 meter föreslås som en av åtgärderna som kommer att bibehålla framkomlighet på omgivande vägnätet. Cirkulationsplatsens föreslagna omfattning ryms inom allmän mark vid vägområdet inom aktuell detaljplan (S 1982-07-20). Ombyggnaden bör genomföras oavsett om föreslagen planändring genomförs eller ej och den uppskattas kunna ske under 2009.

Som komplettering till trafikutredningen har en översiktlig analys av trafiksituationen på det omgivande vägnätet utförts av Structor Mark. Trafikkonsekvenserna av de i området tillkommande exploateringarna (K-rauta, bostadsbebyggelse i Stäkethöjden och det planerade verksamhetsområdet vid Rotebroleden) har beskrivits i analysen. Trafiken kring Stäkets trafikplats och Rotebroleden utreds i samband med pågående förstudie för Rotebroleden och planarbetet för verksamhetsområde vid Rotebroleden. I trafikutredning för detaljplaneprogram för verksamhetsområde vid Rotebroleden (WSP, 2008-02-26) analyseras trafiksituationen vid Stäkets trafikplats utifrån tillkommande bebyggelse och åtgärder för att avlasta Stäkets trafikplats föreslås.

Med hänsyn till trafiksäkerheten får budskapsväxlande ljusskyltar inte förekomma mot E 18 och Stäkets trafikplats.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Ett begränsat antal gångstråk finns utbyggda inom Kallhälls norra industriområde. Gångförbindelser mellan den befintliga handelsanläggningen och busshållplatser vid Skarprättarvägen och Enköpingsvägen samt vidare mot Kallhälls bostadsområden finns. Områdets gångtrafik ansluts till Järvafältets vandringsleder och till Villastaden (Björkliden) genom en gångtunnel. En gångtrappa föreslås binda samman parkeringen vid Hemköp, personalparkeringen vid kontorsbyggnaden samt parkeringen utanför butiken.

En gångbana längs Skarprättarvägen ansluter till områdets gång- och cykeltrafik. Ett sammanhållet gång- och cykelvägnät som ansluts till områdets befintliga gång- och cykelstråk bör eftersträvas eftersom begränsad cykel- och mopedtrafik kan öka efter utbyggnaden. Cykelparkeringar föreslås anordnas vid butiken och vid kontorsbyggnaden. Planförslaget omöjliggör inte att en cykelbana anläggs i framtiden inom vägområdet.



En befintlig gång- och cykelbana binder ihop Skarprättarvägen med Enköpingsvägen och fortsätter vidare mot Kallhalls bostadsområden. Den utgör en viktig förbindelse som bör tas till vara och även förstärkas mot Järvafältet vid framtida planering i området.

Parkering

Angöring till anläggningen sker från Skarprättarvägen. In-/utfarterna för kontorsanläggningen, byggvaruhuset och lastgården separeras. Parkeringsbehovet ska lösas genom nyanläggning av parkeringsplatser. Följande riktvärden ska gälla:

- kontor min 20 p-pl/1000 m² BTA
- handel min 30 p-pl/1000 m² BTA

Personalparkering vid kontorsbyggnaden och kundparkering vid varuhuset anordnas och separeras från lastgården. Ett antal inlastningsplatser anordnas och ett antal reservtytor för kundparkering avsätts inom lastgården. Eftersom butikens sortiment räknas som sällanköpsvaror utökas parkeringsutbudet för butikskunder med parkeringsplatser vid kontorsbyggnaden under helger och kvällar. Parkeringsplatser för personal vid kontoret får således inräknas när beräkningar för parkeringsbehovet för handel görs. För att undvika alltför stora, enformiga och hårdgjorda ytor delas parkeringsytor upp i mindre enheter. Parkeringsytor ska förstärkas miljömässigt genom trädplantering och användning av t.ex. armerat gräs.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 1,5 km öster om Kallhalls pendeltågstation och har begränsad tillgång till kollektivtrafik. Busshållplatser finns vid Skarprättarvägen (busslinje 560) och vidare vid Enköpingsvägen (busslinjer 548, 554, 591).

Störningar

Beskrivs under rubriken *Inverkan på miljön*.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Ledningar för vatten, dagvatten och avlopp finns utbyggda i Skarprättarvägen och bedöms klara mängdökningen från den föreslagna bebyggelsen. Två vattendiken som går igenom området kommer att beröras av utbyggnaden. Vid en exploatering av planområdet förväntas dagvattenavrinningen att öka vilket kommer att kräva åtgärder för fördröjning. En underjordisk avloppstunnel går igenom planområdet ca 10 m under bergytans nivå. Enligt vattendom är sprängning, pålning eller borrhning förbjuden närmare än 12,5 m på vardera sidan om tunnelns mittlinje och närmare än 7 m över tunnelns tak. Bestämmelsen angående lägsta tillåtna schaktningsnivå över nollplanet anges i planen. Det åligger entreprenören att säkerställa att denna gräns inte överträds.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) skall eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan. Användning av t.ex. armerat gräs för infiltrering av parkeringsytor och vattentransportering i öppna system som rekommenderas för att minska planförslagets påverkan på dagvattensyste-



met. Dagvatten från hårda parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning och filter i dagvattenbrunnar. I övrigt skall anvisningar i enlighet med framtagna riktlinjer för dagvattenhantering för Järfälla kommun följas.

Värme

E.ON Värme är huvudman för fjärrvärmenätet i kommunen. Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Skarprättarvägen. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

EI

En luftkraftledning (en hängkabel för 20 kV) går genom naturområdet. Eftersom kraftstolparnas höjd är 6-8 meter anger planförslaget 10 meters skyddsavstånd på ledningens varje sida. En nedgrävd kraftledning finns i planområdets nordvästra del. Eventuella nya kraftledningar ska utformas och förläggas så att exponeringen för magnetfält begränsas.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i Skarprättarvägen.

Restprodukter/ avfall

Utrymmen för avfallshantering ska anordnas på kvartersmark, enskilda och gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallsutrymmen ska vara dimensionerade och utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser finns i avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB

Ställningstagande

Planavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s.k. behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälsoskyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s.k. avgränsad miljökonsekvensbeskrivning under rubriken *Inverkan på miljön*. Järfälla kommun har som policy att alltid göra beskrivning av relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnormer

Från 1999 gäller nya svenska miljö kvalitetsnormer, bland annat för kvävedioxid (NO₂). Dessa normer måste klaras efter 2005.

Den dominerande källan till luftföroreningen är vägtrafiken. Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar (<60 µg/m³ för NO₂, rapport 3:99, 1999). I Stockholm överskrids för



närvarande miljö kvalitetsnormen för NO₂ på vissa delar av de större infarterna och centrala gator, exempelvis Valhallavägen, Sveavägen och Norra Stationsgatan m.fl.

Den planerade verksamheten resulterar i ökning av biltrafiken i området. Antalet bilturer per dygn blir ca 2 000 för personbilar och upp till ca 14 för lastbilar. Avgasutsläpp kommer att öka speciellt genom den tunga trafikens andel både utanför och inom planområdet. Utsläpp från uppvärmning blir inte aktuell vid anslutning av bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät.

Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Miljöfarlig eller riskfylld verksamhet, transport av miljöfarliga varor

I anslutning till planområdet finns riskkällor dels i form av farligt godstransporter på E 18 och Skarprättarvägen (E 18 är klassificerad som primär transportväg för farligt gods) och dels i form av bensinstationer. Den föreslagna bebyggelsen ligger inom 100 m zonen vid motorvägen.

En översiktlig riskanalys har tagits fram av Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB (reviderad och kompletterad 2008-08-15). Risker som har studerats behandlar endast personsäkerhetsrisker med avseende på liv och hälsa för personer som vistas inom aktuellt planområde. Det innebär att inga miljörisker, eventuella skador på egendom eller uppsåtliga risker har beaktats. Tänkbara riskscenarier för det aktuella området analyseras, bl.a. farligt godsolyckor på E 18 och Skarprättarvägen, avåkning av tungt fordon på E 18 och Skarprättarvägen, utsläpp och antändning av petroleumprodukt under lossning/påfyllning vid bensinstation. Enligt Länsstyrelsens rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" 2000:01 bör personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från väggkant undvikas. Personantalet för aktuell verksamhet bedöms ej vara väldigt hög, verksamhet bedöms dock vara personintensiv. Med hänsyn till den låga risknivån i området efter det att riskreducerande åtgärder vidtagits bedöms att det är tolerabelt att bygga personintensiv verksamhet på ett avstånd av ca 45 m från väg med transport av farligt gods och avstegsfall från rekommendationerna kan tillämpas.

Följande åtgärder krävs för att risknivån i området är tolerabel:

- Friskluftsintag placeras långt ifrån E 18 och Skarprättarvägen. Avståndet till E 18 bör vara större än avståndet till Skarprättarvägen med hänsyn till antalet transporter.
- Marktytor mellan byggnad och E 18 respektive Skarprättarvägen skall utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. Parkering bedöms ej som stadigvarande vistelse.
- Den totala fönsterytan i väggar som vetter mot E 18 och Skarprättarvägen begränsas. Normala entréer och mindre fönsterpartier bedöms tillfredställande. Kontoret bedöms kunna utföras med fönster mot E 18 förutsatt att fönsterarean begränsas.

De i analysen angivna åtgärderna följs upp i planbestämmelser. I övrigt skall anvisningar i enlighet med framtagna riskanalys följas. Ytterligare erforderliga riskreducerande åtgärder längs med E 18 skall beaktas i samband med byggprocessen. En fördjupad riskanalys kan krävas vid bygglovsprövning.

Eventuella brandfarliga och explosiva varor samt miljöpåverkande material tillhörande handelsverksamheten skall förvaras och hanteras enligt gällande regelverk.

Störningar från angränsande kvarter

Planområdet är bullerstört, förekommande buller och vibrationer kommer huvudsakligen från omgivande trafikleder (framför allt E 18) och närliggande verksamheter. Trafikbelastningen på E 18 är ca 37 000 fordon/dygn, närmast motorvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån 70 dB(A).

En luftkraftledning inom naturområdet, en kraftledning i planområdets nordvästra del och en transformatorstation intill planområdets västra gräns är källor för elektromagnetiska fält i området. Eventuella nya kraftledningar bör utformas och förläggas så att exponeringen för magnetfält begränsas.

Störningar inom planområdet

Bullerkällor inom planområdet blir huvudsakligen buller från transporter, lastning och lossning samt i viss mån buller från parkeringen. Störningar från vibrationer från tung trafik inom planområdet kommer att förekomma. Gällande riktvärdet för ekvivalentnivå för arbetslokaler för buller från vägtrafik är 40 dB(A) inomhus. I planförslaget föreslås att bullerdämpande skärmar anordnas vid kontorets uteplats så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus, 65 dB(A), inte överskrids. De gällande värdena för inomhusmiljön som anges i K-rautas utlåtande för trafikbullerkrav ska säkerställas i projekteringen. Bevarande av befintlig vegetation längs E 18 och delvis inom planområdet samt byggnadernas och skärmtakens placering kan ge en viss bullerdämpande effekt. Bulleravskärmningar i form av staket vid öppningar mot E 18, vid parkeringsytor och vid kontorsbyggnad anordnas.

Vatten

Planförslaget medför en utökning av de hårdgjorda ytorna med föreslagna byggnader och parkeringsytor. Användning av t.ex. armerat gräs för infiltrering av parkeringsytor och vattentransportering i öppna system föreslås för att minska planförslagets påverkan på dagvattensystemet.

Mark

Planområdet har varit obebyggt och ingen verksamhet som direkt kan leda till markföroreningar har drivits inom fastigheterna.

Påverkan på friluftsliv

Områdets befintliga gångtrafik ansluts till Järvafältets vandringsleder och till Villastaden genom en gångtunnel. E 18 skär av planområdet och övriga västra kommundelarna från naturområden och utgör en kraftig barriär. En nyanläggning av en byggvaruhandel vid det föreslagna läget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på friluftsliv på Järvafältet.

Naturresurser

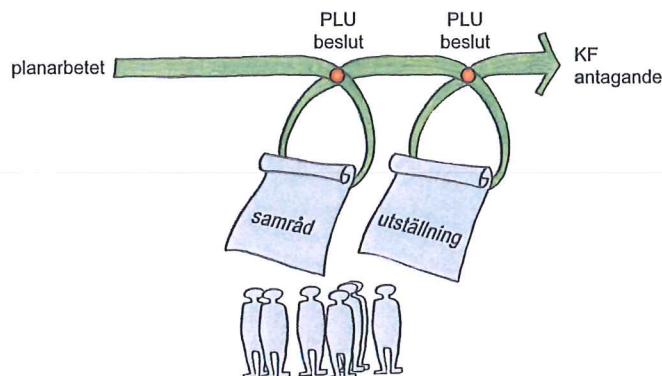
Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

ÖVRIGT**Genomförande**

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

**Planprocessen**

I planarbetet har de viktigaste planfrågorna uppmärksamats. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet innan detaljplanen godkänns.

Detaljplaneprocessen**Tidplan**

Detaljplan, samråd	2:a kvartalet 2008
Detaljplan, utställning	4:e kvartalet 2008
Antagande detaljplan	1:a kvartalet 2009
Byggstart	3:e kvartalet 2009

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Aila Vuorio-Strid	bygglov
- Niklas Nyström	bygglov
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Sven Blomstrand	vatten- och avlopp
- Britt-Marie Rolén	avfall
- Karin Hermansson	miljö- och hälsa
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Per-Olov Nilsson	mark- och exploatering

Övriga medverkande

Martin Stintzing, Hidemark & Stintzing Arkitekter AB
Erik Åkerström, K-rauta

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Monika Rudenska

Monika Rudenska
Planarkitekt



Dnr Kst 2007/586

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

K-rauta

Fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan
preliminära tidplan.

Detaljplan, samråd	2:a kvartalet 2008
Detaljplan, utställning	4:e kvartalet 2008
Antagande detaljplan	1:a kvartalet 2009
Byggstart	3:e kvartalet 2009

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. För att vara
garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförande-
tiden går ut. Kommunen har dock därefter möjlighet att ersätta, ändra eller upp-
häva planen utan kompensation för ej utnyttjad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Exploatören, (K-rauta), ansvarar för de åtgärder på kvartersmark som erfordras
för att genomföra projektet enligt detaljplanen, för erforderliga åtgärder i områ-
dets gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande
mark samt för eventuell nedgrävning av befintliga ledningar p.g.a. exploatering-
en.

Järfälla kommun är ansvarig för underhåll av allmän platsmark. Initial gallring
inom naturområdet som förekommer i samband med exploateringen ska ske
i samråd med Järfälla kommun (gallringsförslag ska inlämnas) på exploatörens
bekostnad.



**Huvudmannas-
skap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ramavtal har tecknats mellan Järfälla kommun och KR Fastigheter i Karlstad AB (K-rauta). I avtalet förbinder sig bolaget att uppföra en kvalitativ och miljöanpassad anläggning samt en kontorsbyggnad i direkt anslutning till ett befintligt handelsområde.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Järfälla kommun och K-rauta. Avtalet ska reglera utförande samt finansiering av projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom blivande kvartersmark, utförande samt finansiering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar i områdets gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark samt eventuell flyttning/nedgrävning av befintliga ledningar. Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan utställningsskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Eftersom den allmänna vägen, Rotebroleden, kommer att beröras av ombyggnaden av korsningen Skarprättarvägen-Enköpingsvägen till en cirkulationsplats, ska ett avtal upprättas mellan Järfälla kommun och Vägverket. Avtalet ska tecknas före planen antas.

Kostnaderna för planarbetet regleras via *plankostnadsavtal* mellan K-rauta och planavdelningen på kommunledningskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Kallhäll 9:34 ägs av KR Fastigheter i Järfälla AB (K-rauta), fastigheten Kallhäll 9:1 ägs av Järfälla kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Trafikteknisk utredning för området (Structor Mark, 2007-03-16, kompletterad 2008-09-02) visar att korsningen Enköpingsvägen-Skarprättarvägen utanför det aktuella planområdet är hårt belastad redan idag och att en ombyggnad till en cirkulationsplats är nödvändig. Medel för ombyggnaden finns avsatta hos Järfälla kommun. Som ett bidrag till ny cirkulationsplats ska K-rauta till kommunen erlægga ett exploateringsbidrag om en miljon kronor efter att planen har vunnit laga kraft (enligt ramavtal).

**Drift-, underhålls-
och kapitalkost-
nader**

Medel finns för närvarande inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplan

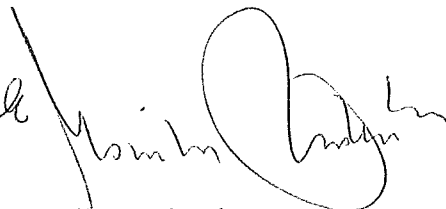
Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras via plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och exploatören till fastigheten. Ingen planavgift erläggs i samband med bygglov.



TEKNISKA FRÅGOR

- Utredningar** De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Ytterligare undersökningar erfordras inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm).
- Höjdsättning** Kvartersmark har höjdsatts preliminärt i exploateringsförslaget som ligger till grund för detaljplanförslaget.
- Medverkande tjänstemän** Planförslaget har framtagits i samverkan med:
- Per-Olov Nilsson mark- och exploatering
 - Heléne Lenman lantmäterifrågor


Madeleine Lundbäck
Planchef


Monika Rudenska
Planarkitekt



Dnr Kst 2007/586

Detaljplan för

K-rauta

fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1,
Järfälla kommun

UTLÅTANDE

Detaljplan för K-rauta, fastigheten 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1 har varit på utställning under tiden 10 oktober - 7 november 2008. Detaljplanehandlingar har under utställningen funnits tillgängliga i kommunalhusets entré, på biblioteket i Jakobsberg samt på Järfälla kommuns webbplats. Utställningen har annonserats i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Detaljplaneförslaget har tidigare varit utsänt för samråd under tiden 28 april – 25 maj 2008. Synpunkter framförda under det tidigare samrådstillfället finns sammanfattade och kommenterade i *Samrådsredogörelse*, daterad 2008-09-01.

Följande har lämnat förslaget utan erinran:

- AB Stokab
- Luftfartsstyrelsen
- Vattenfall
- Norrvatten
- Svenska Kraftnät
- Kallhälls företagarförening
- Svenska McDonald's AB
- Järfälla Hembygdsförening
- E.ON Värme
- Naturskyddsföreningen i Järfälla

Följande har inget ytterligare att erinra än de synpunkter som framfördes under plan-samrådet:

- Miljö- och bygglovsnämnden
- Käppalaförbundet
- E.ON Elnät Sverige AB
- AB Stockholms Lokaltrafik
- Svensk Handel
- Stockholms Handelskammare



Följande har lämnat synpunkter på planförslaget i utställningsskedet:

- Vägverket
- Länsstyrelsen ställer sig bakom de synpunkter Vägverket framfört, i övrigt utan erinran
- Brandkåren Attunda
- Tekniska nämnden (park- och naturavdelningen)
- Lantmäterimyndigheten
- Nina Hjerpe (med 8 ytterligare namnunderskrifter)

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunledningskontorets kommentarer. Inkomna skrivelser i sin helhet finns tillgängliga på kommunledningskontoret. Sist i utlåntagandet finns en redovisning över dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessens olika skeden.

1. Vägverket:

Planförslaget medför ökad trafik i närområdet, vilket är ämnat lösas genom uppförande av cirkulationsplats, breddning av Rotebroleden på del av dess sträcka samt trafiksignaler i ramper till och från E 18 Ö mot Rotebroleden (alla åtgärder utanför detaljplaneområdet).

Vägverket bedömer det olämpligt att i samband med rubricerat detaljplanarbete inledda utredning enligt väglagen och arbete för breddning av Rotebroleden. En sådan åtgärd måste invänta arbetsplan för hela Rotebroleden – och där utredas vidare tillsammans med övriga leden. Vägverket förutsätter en lösning där nuvarande utformningsprincip vid trafikplatsen bibehålls men är öppna för att pröva signaler i korsningen. Vägverket har ingen principiell erinran mot trafiksignaler, givet att Vägverket får rådighet över signalerna och att någon annan än Vägverket är beredd att påta sig hela kostnadsansvaret för åtgärderna. Vägverket vill dock påtala att dess utformning och kapacitet behöver studeras vidare innan slutligt ställningstagande i frågan är klar. Vägverket har ingen erinran mot föreslagen cirkulationsplats, förutsatt att den bekostas av annan än Vägverket.

Innan några byggnadsåtgärder, som berör den allmänna vägen, påbörjas skall ritningar granskas och godkännas av Vägverket samt ett avtal som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden, upprättas mellan parterna. Avtalet skall vara underskrivet av bägge parter före planen antas.

Kommunledningskontorets kommentar:

Vägverket har tidigare deltagit i planprocessen med ett remissyttrande daterat 2008-05-22 där önskemål om att omfattning, utformning och tidplan för den tidigare föreslagna cirkulationsplatsen (som resultat av en ombyggnad av korsningen Skarprättarvägen-Enköpingsvägen utanför planområdet) ska redovisas. Frågan har studerats i en komplettering av trafikutredning (Structor Mark, 2008-09-02) och beaktats i planen. Det finns en gällande detaljplan för det aktuella området (D1990-12-28). Att bygga ut enligt denna innebär också viss ökad trafik. Ett av kommunen godkänt förslag till utformning av cirkulationsplatsen har granskats och godkänts av Vägverket. Medel för ombyggnaden finns avsatta hos Järfälla kommun. Genomförandebeskrivningen kompletteras med en skrivning om att eftersom den allmänna vägen, Rotebroleden, kommer att beröras av ombyggnaden av korsningen Skarprättarvägen-Enköpingsvägen

till en cirkulationsplats, ska ett avtal upprättas mellan Järfälla kommun och Vägverket och att avtalet ska tecknas före planen antas.

I samma samrådsyttrande ansåg Vägverket att trafikutredningen som gjordes för K-rautas etablering även bör omfatta eventuella andra etableringar i området där det bör utredas vilka konsekvenser etableringarna kan innebära för E 18:s ramper. De aktuella etableringarnas (bostadsbebyggelsen i Stäket, K-rauta, verksamhetsområdet vid Rotebroleden) påverkan på trafikflödet i området har studerats översiktligt i kompletteringen av trafikutredning. Eftersom Stäkets trafikplats ligger utanför detaljplaneområdet och eftersom frågan bör utredas vidare i samband med alla nytillkomna eller tillkommande etableringar i området och utifrån den pågående förstudien för Rotebroleden har kommunledningskontoret bedömt att det inte är lämpligt att frågan utreds vidare inom denna plans ramar. Därför har de i trafikutredningen föreslagna åtgärderna vid Stäkets trafikplats inte redovisats i planbeskrivningen även om de har beskrivits i komplettering till trafikutredning.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att trafiken kring Stäkets trafikplats och Rotebroleden utreds i samband med pågående förstudie för Rotebroleden och i samband med planarbetet för verksamhetsområde vid Rotebroleden.

2. Brandkåren Attunda:

Brandkåren Attunda har tidigare deltagit i planprocessen med ett remissyttrande daterat 2008-11-08 utöver detta yttrande påtalas följande:

Den reviderade översiktliga riskanalysen daterad 2008-08-15 är granskad och följande kommentarer lyder:

- Det är viktigt att riskreducerande åtgärder som anges i analysen arbetas in i planen och tas hänsyn till vid byggnation.
- En grund som riskanalysen grundar sig på är att de träd som står bakom byggnationen aldrig röjs undan samt aldrig dör ut för det är den skyddsbarriär som skyddar byggnaderna. Brandkåren Attunda anser att detta är en svag skyddsbarriär, speciellt med tanke på att planen anger att siktöppningar mot bebyggelsen får finnas och att utglesning får ske.

Utifrån information som kommit till Brandkåren Attundas kännedom om byggprocessen kommer det att byggas en räddningsvägg genom den skyddade uteplatsen samt att Brandkåren Attunda får tillgång till det södra hörnet av byggnaden vid inlastningen. Detta får följdfrågor om hur man upprättar de genomsynliga skärmarna som skyddar uteplatsen från buller.

Kommunledningskontorets kommentar:

De i riskanalysen angivna åtgärderna följs upp i planbestämmelser och beskrivits i planbeskrivning samt ska tas hänsyn till vid byggnation. Den utglesade skogen kommer att utgöra en viss skyddsbarriär även om sannolikheten att fordon kan påverka byggnader vore mindre om hela trädbeståndet skulle bevaras. Därför är det särskilt viktigt att gallringsförslaget (utöver övriga faktorer såsom utblickar mot bebyggelsen) beaktar att resterande stormkänsliga träd gallras så att eventuell omkullblåsning inte utgör risker för omgivningen. En bergkulle mellan E 18 och planområdet som ska finnas kvar kommer också att utgöra en naturlig skyddsbarriär. Med hänsyn till allt detta och till Brandkåren Attundas



tidigare synpunkter anges i planbeskrivningen att ytterligare erforderliga risk-reducerande åtgärder längs med E 18 skall beaktas i samband med byggprocessen och att en fördjupad riskanalys kan krävas vid bygglovsprövning. Kravet på att baksidan av varuhuset ska vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon har beaktats i planen. Det åligger byggherren att säkerställa att skärmarna upprättas på så sätt att räddningstjänstens fordon får tillgång till varuhusets baksida.

3. Tekniska nämnden (park- och naturavdelningen):

Park och natur kommer att visa förståelse för att företaget vill synas från E 18 samtidigt som detaljplanen beskriver att Järfälla ska visa upp en grönskande sida mot E 18. En gallrad vegetationsskärm på 15–20 meter kommer att skilja verksamhetsområdet från motorvägen. Växtligheten kommer att gallras i samarbete med park- och naturavdelningen. I huvudsak blir det stormkänsliga träd som gran och björk som gallras. Den breda vegetationsskärmen borde ge möjlighet för den övriga vegetation att kunna bli livskraftig trots att stora delar av skogspartiet tas bort.

Kommunledningskontorets kommentar:

Planförslaget överensstämmer med park- och naturavdelningens synpunkter och kommunledningskontoret delar avdelningens syn på hur gallringen ska hanteras.

4. Lantmäterimyndigheten:

Plankartan behöver rättas på det sättet att texten ”utgående fastighetsgräns” tas bort liksom den berörda fastighetsgränsen. Gränsen finns inte längre.

Kommunledningskontorets kommentar:

Plankartan rättas enligt anvisningen.

5. Nina Hjerpe m.fl.

Vi upplever detta område alldeles för naturskönt för att man ska skövla av där. Denna skog betyder så mycket för vår livsglädje och trivsel. Alla träd och övrig växtlighet är dessutom nyttigt och nödvändigt för syrets skull. Allt detta påverkar alla som vistas däromkring. Även djuren blir påverkade.

Kommunledningskontorets kommentar:

Stor hänsyn till naturförutsättningar har tagits vid planarbetet. Planförslaget beaktar befintliga terrängförutsättningar och befintlig vegetation på så sätt att den bevarade naturen blir integrerad med den tillkommande bebyggelsen. Skogsemsan längs E 18 skall bevaras med syftet att endast kontorsbyggnaden med inblickar av byggvaruhuset och lastgården ska kunna synas från motorvägen. Ett skogsområde i planområdets nordöstra del ska bibehållas vilket ytterligare kommer att tillföra anläggningen en miljömässig karaktär. Trädplanteringar föreskrivs längs planområdets gränser, minst 1 träd/10 p-platser ska planteras och armerat gräs på parkeringsytor föreslås.



Följande vars synpunkter på planförslaget inte har blivit tillgodosedda lämnade synpunkter under samrådsskedet:

1. Miljö- och bygglovsnämnden (miljö- och hälsoskyddsavdelningen)

Det aktuella områdets ocentrala läge, begränsade kollektivtrafikförsörjning samt redan ansträngda trafiksituation gör att platsen lämpar sig mindre bra för handel.

2. Stockholms Handelskammare

Styrelsen vill uttrycka viss oro för att den valda platsen för denna etablering leder till att betydelsen av Barkarby handelsplats urvattnas på sikt. Blir handeln inom kommunen alltför splittrad finns dessutom risken att Barkarby handelsplats förlorar sin dragningskraft gentemot konsumenter i andra kommuner och till förmån för exempelvis Kungens kurva söder om staden. Järfälla kommun bör i första hand skapa förutsättningar för nyetableringar vid Barkarby handelsplats.

Kommunledningskontorets kommentar:

Järfälla kommun gjorde ställningstagande att mark mellan E 18 och Enköpingsvägen mellan Jakobsberg och Kallhäll ska kunna prövas för verksamheter när översiktsplanen antogs (2001). Översiktsplanen aktualitetsförklarades 2007. Det aktuella planområdet är idag planlagt som ett verksamhetsområde (D 90-12-28, industri, kontor och hotell). Planförslaget föreskriver handel, sällanköpsvaror (ej livsmedel) och kontor som markanvändningssätt. En etablering av denna sort (kontor och byggvaruhandel som till stor del kommer att utgöra partihandel) bedöms passa in i Kallhälls verksamhetsområde där handel och småindustrier blandas. Också närliggande utredningsområde vid Rotebroleden på andra sidan E 18 planeras som ett område för olika verksamheter. "Flera av de verksamheter (...) kan mycket väl inrymmas i verksamhetsområdet, t.ex. småföretag, företagshotell, bussterminal, husexpo etc. Kontorsbyggnader som hör till verksamheterna, viss försäljning och någon restaurang kommer också att kunna finnas." (ur programsamrådsredogörelse för detaljplan för verksamhetsområde vid Rotebroleden). Därför bedöms den planerade etableringen att passa in i områdets profil utan att den behöver konkurrera med Barkarby handelsplats.

Sammanfattning/slutsats

Följande som under samråd eller utställning inte har fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda:

- Miljö- och bygglovsnämnden (miljö- och hälsoskyddsavdelningen)
- Stockholms Handelskammare
- Nina Hjerpe

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Monika Rudenska

Monika Rudenska
Planarkitekt