



Dnr Kst 2006/404
(tidigare Sbn P 6/06 V)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Hemmansvägen

Fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.
Programsamaråd har hållits från den 19 september till den 18 oktober 2006.
Samråd har hållits från den 25 januari till den 22 februari 2007. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 27 mars till 24 april 2007.
Godkännande: juni 2007
Antagande: augusti 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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

Ansvarsfördelning

Exploatören, LB-Hus AB, ansvarar för de åtgärder på kvartersmark som erfordras för att genomföra projektet enligt detaljplanen.

Avtal

Ett köpe- och exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas före detaljplanens antagande. I avtalet ska bl.a. ansvarsfördelning och ersättning beträffande utbyggnad av gångpassage och hastighetssänkande åtgärder på Hemmansvägen regleras.

Utbyggnadsetapper

Området byggs ut i en etapp.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Viksjö 2:596 ägs av J.B:S Växtkompani AB. Fastigheten Viksjö 2:4



ägs av Järfälla kommun.

**Fastighets-
bildning**

Planens genomförande innebär att fastigheten Viksjö 2:596 tillförs ca 680 m² av fastigheten Viksjö 2:4.

**Gemensamhetsan-
läggningar**

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam VA-anläggning, gemensamma entrégator, gemensam parkeringsyta samt gemensamt avfallsutrymme.

Servitut

Området berörs inte av några servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Genomförandet av planen innebär inga investeringskostnader för kommunen inom planområdet. Utbyggnad av gångpassage och hastighetssänkande åtgärder på Hemmansvägen bekostas av exploatören. Planens genomförande innebär en mindre intäkt till kommunen då mark säljs till exploatören.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan planavdelningen och LB-Hus AB. Detta innebär att planavgift ej ska erläggas i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. Observationer och analysresultat visar att inga förhöjda halter av föroreningar har påträffats i provpunkterna. Risk för oönskade effekter för hälsa och miljö bedöms därmed som mycket låg varför särskilda åtgärder eller skydd inte erfordras för planerad markanvändning.

**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Madeleine Lundbäck	genomförandefrågor
- Heléne Lenman	lantmäterifrågor
- Per-Olof Nilsson	mark- och exploatering

Bruno Jervfors
tf Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2006/404
(tidigare P 6/06 V)

Detaljplan för

HEMMANSVÄGEN

fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

UTLÅTANDE

Detaljplan för Hemmansvägen, fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4 har varit utställd för granskning under tiden 27 mars – 24 april 2007. Detaljplanehandlingar har under utställningen funnits tillgängliga på planavdelningen, på biblioteket i Viksjö och på kommunens hemsida. Utställningen har annonserats i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samt i Lokaltidningen Mitt i Järfälla. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats.

Detaljplaneförslaget har tidigare varit utsänd för samråd under tiden 25 januari – 22 februari 2007 och programsamråd 19 september – 18 oktober 2006. Samrådsmöte har hållits den 12 oktober 2006. Synpunkter framförda under de två tidigare samrådstillfällen finns sammanfattade och kommenterade i Samrådsredogörelse, daterad 2007-02-26 och Samrådsredogörelse – program, daterad 2006-10-25.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Barn- och ungdomsnämnden, Järfälla kommun
2. Miljö- och bygglovsnämnden, Järfälla kommun
3. Bygglövsavdelningen, Järfälla kommun
4. Nina Hjerpe, Sturevägen 5, 177 56 Järfälla med ytterligare 16 namnteckningar
5. Lena Thörnquist-Löf och Hans Löf, Mantalsvägen 15, 175 50 Järfälla

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Park- och naturavdelningen, Järfälla kommun
- AB Stokab, Box 6813, 113 86 Stockholm
- Vattenfall Eldistribution AB, 191 97 Sollentuna

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter under utställningstiden med planavdelningens kommentarer. Inkomna skrivelser i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen. Sist i utlåtandet finns en kortfattad redovisning av de synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessens olika skeden.

1. Barn- och ungdomsnämnden, Järfälla kommun:

I området finns två förskolor, en skola med förskoleklass upp till årskurs 6 och en skola med årskurs 7-9. I kvarteret avsätts mark för en närlekplats. Närmaste allmänna lekplats ligger på ca 400 m avstånd. Området har god tillgång till närnatur och friluftsområden. I Viksjö kommundel är, till skillnad från andra kommundelar med större inflyttning, behovet av förskole- och grundskoleplatser vikande. I kansliets lokalplanering som sträcker sig fram till 2012 finns tillräckligt med platser inom barnomsorg och skola för att det ska räcka till den smärre inflyttning som detta gäller.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen har ingen kommentar.

2. Miljö- och bygglovsnämnden, Järfälla kommun

”Ägaren till fastigheten Viksjö 2:596 vill, tillsammans med LB-Hus AB, ändra användningen av fastigheten från handelsträdgård till bostadsbebyggelse. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i tidigare samråd inte haft något att erinra mot programmet och bebyggelseförslagen under förutsättning att husen byggs energieffektivt och resurssnålt samt att en gemensam anläggning uppförs för produktion av värme med förnyelsebara energikällor. Nämnden anser att detaljplanen inte ska tillåta direktverkande el och sk. trivseleldning. Exploatören avser dock att värma bebyggelsen med frånluftsvärmepumpar och vattenburen golvvärme. En högvärdig energiform som el bör ur ett hållbarhetsperspektiv inte användas för uppvärmning. Samhället försöker genom olika former av stöd ersätta elvärmesystem i det befintliga bostadsbeståndet. Det finns anledning att överväga konsekvenserna av installation av direktverkande el som enda uppvärmningssystem för nya byggnader, eftersom det är tekniskt komplicerat och kostsamt att i efterhand installera andra tekniska system. Planen bör därför inte tillåta direktverkande el som uppvärmningsform. Trivseleldning i tätbebyggda områden bör inte tillåtas eftersom röken vid viss väderlek lätt slår ned på grannfastigheten. Detta kan leda till störningar och hälsoproblem. Planen bör därför inte medge trivseleldning.”

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen hänvisar till planutskottets beslut 2007-03-14, § 16 punkt 3.

3. Bygglovsavdelningen, Järfälla kommun

Bygglovsavdelningen anser att det blir svårt att underhålla plank vid kvartersgräns samt att insynsskydd bör anordnas med vegetation i stället då plank påverkar landskapsbilden negativt.

Planavdelningens kommentar:

Planket är befintligt och omfattas av ett avtal mellan bostadsrättsföreningen Viksjö Gård och ägaren till Plantorama som reglerar ägareförhållanden och skötsel. Planavdelningen förutsätter att ingångna avtal följs. Då planket finns idag och vegetation har hunnit växa upp mot planket anser planavdelningen att det ur landskapsbildsynpunkt är acceptabelt att bibehålla möjligheten att ha plank vid kvartersgränsen.

4. Nina Hjerpe, Sturevägen 5, 177 56 Järfälla med ytterligare 16 namnteckningar

Det är väldigt bra om man kan bygga utan att avverka den vackra vegetationen. Detta är så viktigt för vår livsglädje och trivsel. Alla träd och övrig växtlighet är dessutom nyttigt och nödvändigt för syrets skull. Allt detta påverkar alla som promenerar och vistas däromkring vik olika tillfällen, även om man inte bor i närheten. Också djuren bli påverkade.

Planavdelningens kommentar:

Kommunens park- och naturavdelning kommer att gallra området för att säkerställa fortbeståndet av de träd som bedöms ha de bästa förutsättningar att överleva. På plankartan finns en bestämmelse n, om att *"befintlig vegetationsridå ska bevaras. Upplag under byggtiden får ej förekomma"*, vilket syftar på att skydda vegetationsridån så långt som möjligt och utveckla den så att den står i samklang med tillkommande bebyggelse.

5. Lena Thörnquist-Löf och Hans Löf, Mantalsvägen 15, 175 50 Järfälla

Den möjliga bebyggelseutformningen är för modern och passar därmed inte in i området. Man föreslår i stället den typen av hus som uppfördes på Basunvägen där tidigare Basunstugan låg. Dessutom föreslår man att minska antalet hus.

Planavdelningens kommentar:

Närheten till Viksjö Gård innebär att särskild omsorg ska ägnas åt bebyggelsens gestaltning och utformning. Planavdelningen bedömer att planförslaget uppfyller kraven på ett arkitektonisk sammanhållet småhusområde som anses vara fördelaktigt ur kulturmiljösynpunkt. Bebyggelsen är småskalig och utformas samstämd avseende färg, form och material. Förslaget bedöms utgöra ett positivt inslag i stadsbilden som tillför variation och värnar om Viksjös karaktär med tät rumsskapande småhusbebyggelse i grön omgivning. Beträffande förtätningens omfattning inom planområdet anser planavdelningen att byggnationen med max. 17 par-/radhus stämmer väl överens med översiktsplanens (ÖP 2001) intentioner att hushålla med marken och förtäta i redan befintliga bostadsområden.

Sammanfattning/slutsats

Inga ändringar föreslås med anledning av inkomna synpunkter.

Sakägare som under programsamråd, samråd och utställning inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Hemmanets samfällighet (Hemmansvägen 4C-H) genom Magnus Erlandsson, Hemmansvägen 4E, 175 50 Järfälla med en namnlista på 54 påskrifter
- Ingegärd Bergström, Torpvägen 1, 175 50 Järfälla
- Sven och Lena Bengtson, Ensittarvägen 2, 175 50 Järfälla
- Monika Skytte och Kell Persson, Torpvägen 2, 175 50 Järfälla
- Robert Pettersson och Kaja Sarnak, Gårdsvägen 51, 175 50 Järfälla

Övriga som under programsamråd, samråd och utställning inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Nina Hjerpe, Sturevägen 5, 177 56 Järfälla med ytterligare nio respektive 16 namnteckningar (oläsliga)
- Lena Thörnquist-Löf och Hans Löf, Mantalsvägen 15, 175 50 Järfälla
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Järfälla kommun

Bruno Jervfors
tf Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2006/404
(tidigare Sbn P 6/06 V)

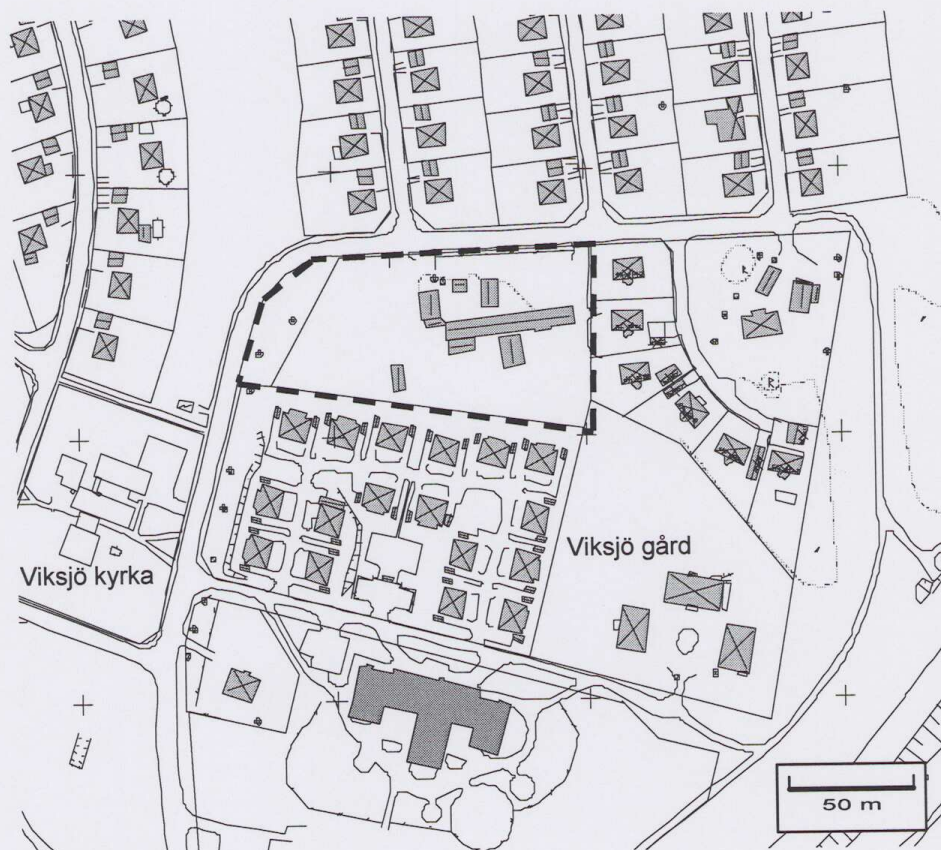
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Hemmansvägen

Fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

Hemmansv_a_pbskr.doc

Kommunledningskontoret
Planavdelningen
Martina Leopold, Planarkitekt
Telefon: 08-580 287 92 (direkt)
Fax: 08-58028898

Besöksadress: Riddarplatsen 5
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med motiverat ställningstagande (behovsbedömning för MKB)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration i skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2006-09-06
- Samrådsredogörelse - program, 2006-10-25
- Samrådsredogörelse, 2007-02-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva markanvändning för bostäder inom ett område som i gällande detaljplan är avsett för handelsträdgårdsverksamhet. Handelsträdgårdsföretaget "Plantorama" ska avvecklas och LB Hus AB önskar exploatera området.

Huvuddrag

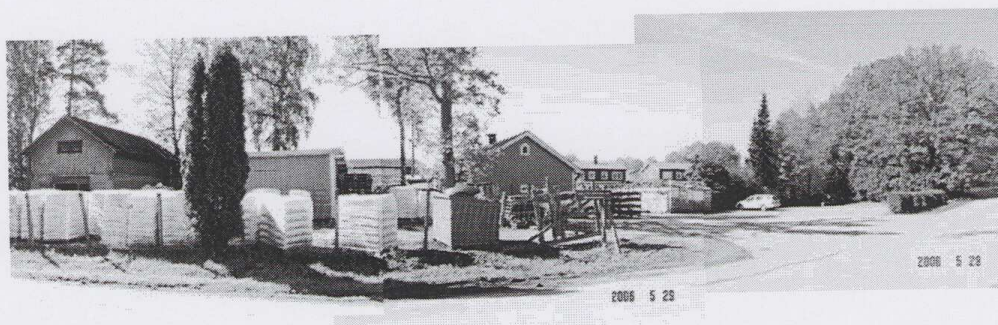
Den nya bebyggelsen föreslås utformas som par- och radhus i två våningar. Planillustrationen visar 17 par- och radhus med biluppställningsplats framför husen och förråd bakom husen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Hemmansvägen i Viksjö. Planområdet utgör det nordvästra hörnet av ett kvarter som avgränsas av Hemmansvägen mot väster och norr, Gårdsvägen mot söder samt en gång- och cykelväg mot öster.

Planområdets areal uppgår till ca 7 500 m².



Del av planområdet

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Viksjö 2:4. I övrigt är marken i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) har området beteckningen "bostäder". Enligt översiktsplanen är det ett mål att öka bostadsbyggandet i kommunen. Förtätning inom nuvarande bebyggelse ska eftersträvas.
Detaljplaner	För området gäller detaljplanen D 940215 som tillåter användningen för handelsträdgårdsändamål.
Start-PM / Uppdrag	Kommunstyrelsen beslöt 2005-06-20, § 82 att ge dåvarande stadsbyggnadsnämnd i uppdrag att upprätta en detaljplan. Kommunledningskontorets skrivelse 2005-06-01 godkändes av kommunstyrelsen 2005-06-20, § 82 som start-PM. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-08-31, § 128 att ge tidigare miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan samt att skicka ett program för bostadsbebyggelse på programsamråd.
Program för detaljpaneläggning	Ett program till detaljplanen för Hemmansvägen har varit utsänt för samråd under tiden 19 september till 18 oktober, 2006. Samrådsmöte har hållits där sakägare och närboende haft möjlighet att delta. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i samrådsredogörelse – program, daterad 2006-10-25. Planförslaget överensstämmer med programmet.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt miljöbalken (MB).
Övrigt	Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan planavdelningen och LB-Hus AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation - Flora och fauna - Topografi - Lokalklimat	Fastigheten Viksjö 2:4 är ett träd- och buskbevuxet område med ek och en granhäck som dominerande inslag. Fastigheten Viksjö 2:596 har använts för handelsträdgårdsändamål och består till större del av trädgårdsmark. I västra delen sluttar marken från Hemmansvägen ner mot planområdet. I sydöstra delen av fastigheten höjer sig marken upp mot Viksjö gård. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 4 m. Lokalklimatet är i huvudsak gynnsamt.
Geotekniska förhållanden	Enligt en geoteknisk markundersökning utförd av Mark & Miljö AB 2006 utgörs jorden på fastigheten Viksjö 2:596 av huvudsakligen torrskorpelera som underlagras av friktionsjord och morän på berg. Längst i öster har även lera påträffats under torrskorpeleran. En moränkulle återfinns i den sydöstra delen av fastigheten.
Radon	Markradonmätningar utfördes 1991 av GM Consult AB i två punkter inom ett



större område i samband med upprättandet av detaljplan D 940215. Enligt mätningar ligger värden för markradonhalten inom gränserna för normalriskområde. Byggnadernas grundkonstruktion ska utföras radonskyddande. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

Markföroreningar

Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. En miljöteknisk markundersökning med avseende på framförallt bekämpningsmedelsrester och olja har genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. Inga förhöjda halter föroreningar har påträffats.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen kap. 3, § 10.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Idag är planområdet bebyggt med växthus i dess östra del. Västra delen av området är obebyggt.

Bebyggelsen närmast planområdet i söder består av 17 parhus i två våningar. På ett höjdparti sydöst om planområdet ligger Viksjö gård, vars nuvarande bebyggelse förmodligen är från 1700-talet. Viksjö gård finns upptagen i "Kulturmiljöplan för Järfälla". Öster om planområdet finns sex fristående villor i två våningar. Ett område med 1 ½-plans villor uppförda på 1970-talet ligger norr om planområdet. Väster om planområdet ligger en förskola i byggnaden som tidigare varit Viksjö kyrka.



Befintlig bebyggelse söder om planområdet på Gårdsvägen



Befintlig bebyggelse på Torpvägen norr om planområdet

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att nya bostäder får byggas. Planillustrationen redovisar 17 rad-/parhus i två våningar. Varje lägenhet får en uteplats mot trädgården med förrådsbyggnad samt en biluppställningsplats på förgårdsmark. En gemensam parkeringsplats och utrymme för gemensam sophantering ordnas på kvarteretsmark. Även en gemensam lekplats för de minsta barnen ska finnas inom området.



Möjlig bebyggelseutformning

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger på ca 700 m gångavstånd från Viksjö centrum. I Viksjö centrum finns bl a livsmedel, postservice samt bibliotek. I direkt anslutning till planområdet finns Kullens och Gårds förskola, närmaste låg- och mellanstadie-skola är Fasteboleskolan på andra sidan Viksjöleden. Högstadium finns i Viksjö centrum.

Tillgänglighet

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

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor**Lek, rekreation och natur**

Inom kvarteret ska markyta avsättas som närlekplats. Närmaste allmänna lekplats ligger på ca 400 m avstånd. Området har i övrigt god tillgång till närnatur och friluftsområden.

Gator och trafik**Biltrafik**

Föreslagen bebyggelse angörs från Hemmansvägens norra del genom två infarter. Detta möjliggör bl a rundkörning för sophämningsfordon. Bebyggelsen beräknas alstra ca 85 bilresor per dygn. Hemmansvägen har gångbana på ena sidan, boende i det planerade området behöver korsa vägen för att komma till gångbanan. För att dämpa hastigheten på biltrafiken samt att göra en säker gångpassage för de boende i det planerade området planeras en avsmalning av Hemmansvägen.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Antalet parkeringsplatser ska vara minst 1,8 p-platser/bostad inklusive gäst- och handikappsparkering men bör företrädesvis vara 2,0 p-platser/bostad. Planillustrationen visar att parkeringsplatserna delas upp i en biluppställningsplats framför varje bostadsentré och en gemensam parkering.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Området är anslutet till ett välutbyggt gång- och cykelvägsnät i Viksjö. Närmaste gång- och cykelväg nås via Hemmansvägen österut.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Viksjöleden såväl i riktning Jakobsberg som Barkarby med respektive pendeltågsstation.



Störningar

Buller

Nivåerna från järnvägstrafik och vägtrafik bedöms ligga under gällande gränsvärden för den nya bostadsbebyggelsen. Jämfört med dagens markanvändning som handelsträdgård har genomförandet av detaljplanen en positivt effekt på bullernivån då tung lasttrafik efter byggtiden upphör.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i Hemmansvägen.

Dagvatten

Möjligheten till infiltration av dagvattnet bedöms som dåligt p.g.a. markförhållandena i planområdet. Då dagvattenledningen i Hemmansvägen har en begränsad kapacitet ska dagvatten från planområdet fördröjas.

Värme

Uppvärmningen av bebyggelsen ska enligt exploatören sker med frånluftsvärmepumpar med vattenburen golvvärme.

El, tele

Telekablar och elkablar finns i Hemmansvägen. Befintlig transformatorstation på Hemmansvägens västra sida bedöms ha kapacitet för tillkommande bebyggelse.

Restprodukter/ avfall

Gemensamma avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. De ska vara utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Källsorteringshus för returmaterial kan kombineras med s.k. underjordsbehållare för hushållsavfallet. Gemensamma avfallsutrymmen för boende anordnas av fastighetsägaren på lämplig plats så att sopbilarna inte behöver köra in bland bostadshusen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB/INVERKAN PÅ MILJÖN

Motiverat ställningstagande

Planavdelningen bedömer att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas nedan.

Till grund för ställningstagande 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. Järfälla Kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.



LUFT

**Miljö kvalitets-
norm**

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

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. Ca 40% av Järfällas arbetsföra befolkning pendlade 1999 till Stockholm (ÖP 2001), av dessa reser ca 40% med bil (SL:s resvaneundersökning). Detaljplaneförslaget kan därför statistiskt sett medföra att antalet bilpendlare till Stockholm ökar med 5 personer (beräknat på 2 förvärvsarbete per hushåll). Närheten till stadsbussar och pendeltåg medför att tillskottet troligtvis blir betydligt mindre.

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

VATTEN

Dagvatten

Planförslaget medför en utökning av de hårdgjorda ytorna med hustak och utvidgade parkerings- och angöringsytor. Då dagvattenledningen i Hemmansvägen har en begränsad kapacitet ska dagvatten från planområdet fördröjas.

Planförslaget bedöms inte ha betydande påverkan på dagvattensystemet.

MARK

Geologi

Atek Mark & Miljö AB genomförde under våren 2006 en geoteknisk och miljöteknisk undersökning. Enligt denna undersökning utgörs jorden på fastigheten Viksjö 2:596 av huvudsakligen 0,5 till 2 m torrskorpelera som underlagras av friktionsjord och morän på berg. Torrskorpeleran har minst mäktighet i väst och något ökad mäktighet i östlig riktning. Längst i öster har även lera påträffats under torrskorpeleran. En moränkulle återfinns i den sydöstra delen av fastigheten.

Radon

I samband med upprättandet av detaljplan D 940215 utfördes markradonmätningar 1991 av GM Consult AB i två punkter inom ett större område. De uppmätta markradonhalterna var 39 och 10 kBq/m³ (kiloBecquerel per kubikmeter), vilka ligger inom gränserna för normalriskområde.

Byggnadernas grundkonstruktion ska utföras radonskyddande vilket innebär att radonhaltig jordluft ska förhindras tränga in i byggnader genom sprickor och hål i grundkonstruktionen. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

Markföroreningar

Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. Vid nedläggning av miljöfarlig verksamhet ska markområdet lämnas i ett för samhället godtagbart skick. En miljöteknisk markundersökning med avseende på framförallt bekämpningsmedelsrester och olja har



genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. I fält har inga föroreningar observerats. För att undersöka förekomst av bekämpningsmedel utfördes två jordprovtagningar av det översta 0,5 m jordlagret. Analysresultaten visar att inga förhöjda halter av föroreningar har påträffats i provpunkterna.

Risk för oönskade effekter för hälsa och miljö bedöms därmed som mycket låg varför särskilda åtgärder eller skydd inte erfordras för planerad markanvändning.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra betydande negativ påverkan på markförhållandena.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Naturvärden

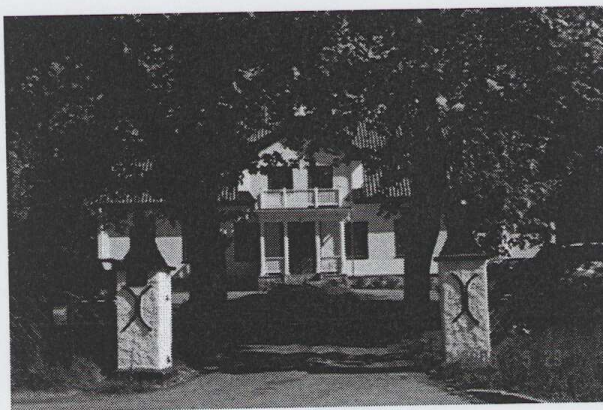
Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Naturresurser

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

KULTURHISTORISKA MILJÖER

I anslutning till planområdet ligger Viksjö gård som är upptagen som kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens kulturmiljöplan. Gården är av förhistoriskt ursprung men den nuvarande bebyggelsen är förmodligen från 1700-talets början. I dess närhet har det funnits flera gravfält som undersöktes i samband med Viksjös exploatering på 1960-talet. Har det funnits fornlämningar inom planområdet är de troligen slutundersökta alternativt bortgrävda och utgör då inte något hinder för en kommande exploatering. Skulle man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen kap. 3, § 10. Den tillkommande bebyggelsemiljön kommer att utgöra ett arkitektonisk sammanhållet småhusområde med ett viss respektavstånd till Viksjö gård.



Viksjö gård

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på den kulturhistoriska miljön i området.



LANDSKAPS- OCH STADSBILD

Bebyggelsen i området är idag relativt varierad, från friliggande villor i norr och öster till tät småhusbebyggelse i form av parhus i söder. Dagens markanvändning som handelsträdgård innebär en förhållandevis stor andel av öppen yta med mycket grönska.

Den nya bebyggelsen medför att området förtätas och grönskan minskar. En förtätning sker i enlighet med antagen översiktsplan (ÖP 2001) där man konstaterar att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma som kompletteringar och förtätningar i befintlig stadsbygd med kollektivtrafikförbindelser och service. Den föreslagna bebyggelsen ökar variationen inom området och tillför arkitektoniska kvaliteter i stadsbilden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på landskaps- och stadsbilden.

HÄLSA

Trafik och buller

Handelsträdgårdens verksamhet innebär idag att området trafikeras av leveransfordon. Antalet tunga lastfordon uppskattas till ca 5/vecka under högsäsong. Dessa fordon kör in och vänder på fastigheten samt lastas ur. Handelsträdgårdens verksamhet är säsongsbunden, vilket medför att också antalet kunder i personbilar varierar kraftigt. Genomförandet av detaljplanen medför att den tunga lasttrafiken upphör i området. Den nya bebyggelsen beräknas alstrat ca 85 bilresor per dygn.

Störningar i form av buller och vibrationer bedöms minska med nedläggandet av handelsträdgården. En gångpassage med hastighetssänkande åtgärder planeras på Hemmansvägen vilket ytterligare minskar biltrafikens belastning på området. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan avseende trafik och buller.

Risker

Inga riskobjekt eller risker i form av transport av farligt gods förekommer idag i anslutning till området.

SAMMANFATTNING

- Planens omfattning är begränsad och av enbart lokal betydelse.
- Inga verksamheter med negativ miljöpåverkan tillåts på platsen.
- Uppfyllandet av gällande miljömål och miljökvalitetsnormer försvåras inte.
- Inga risker för människors hälsa eller miljön bedöms medföra planens genomförande.
- Inga områden med erkänd skyddsstatus påverkas.

ÖVRIGT

Genomförande

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

Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas, områdets förutsättningar beskrivits och alternativa utform-



ningar redovisats. Detaljplaneförslaget redovisar vald utformning.

Efter varje skede i detaljplaneprocessen gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.

Tidplan

Programsamråd: 19 september – 18 oktober 2006
Detaljplan, samråd: 25 januari – 22 februari 2007
Detaljplan, utställning: mars/april 2007
Antagen detaljplan: augusti 2007

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld/Katarina Ekestubbe	park- och natur
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Madeleine Lundbäck	genomförandefrågor
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Anita Hage	bygglov

Övriga medverkande Jan-Christer Ahlbäck, Villa Arkitektur AB

Bruno Jervfors
tf Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



2007-04-27

Kommunstyrelsens planutskott

Dnr Kst 2006/404
(tidigare Sbn P 6/06 V)

Detaljplan för Hemmansvägen, fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4

Förslag till beslut

Planavdelningens förslag

- 1 Detaljplan för Hemmansvägen, fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4, godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.
- 2 Planförslaget innebär ingen betydande miljöpåverkan och någon särskild miljöbedömning har därför inte gjorts.

Ärendet i korthet

Detaljplanen innebär att området som idag nyttjas av handelsträdgårdsföretaget "Plantorama" får bebyggas med bostäder. Den nya bebyggelsen föreslås få en utformning som par- och radhus i två våningar. Planillustrationen visar 17 par- och radhus med biluppställningsplats framför husen och förråd bakom husen. Planutskottet beslutade 2007-03-14 att ställa ut detaljplaneförslaget för granskning. Under tiden 27 mars till 24 april 2007 har sakägare, remissinstanser m.fl. haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna skrivelser samt planavdelningens kommentar och förslag till förändringar finns redovisade i utlåtande, daterad 2007-04-27.

Handlingar

1. Planavdelningens tjänsteskrivelse 2007-04-27
2. Utlåtande, koncept
3. Plankarta med bestämmelser och illustration
4. Planbeskrivning, daterat 2007-04-27
5. Genomförandebeskrivning, daterat 2007-04-27

Bakgrund

Planavdelningen fick 2006-08-31 i uppdrag att påbörja planarbetet för en detaljplan för Hemmansvägen. Efter genomfört programsamråd togs ett förslag till detaljplan fram. Planförslaget tillåter småhusbebyggelse i två våningar som ska få en



arkitektonisk sammanhållen utformning. En luftig placering av bebyggelsen på tomten eftersträvas. Planillustrationen redovisar sammanlagt 17 par- och radhus. Lekplats för de minsta barnen samt gemensamt avfallsutrymme ska finnas på kvartersmark. Parkeringsbehovet på 1,8 p-platser per bostad ska tillgodoses. Enligt illustrationen föreslås parkeringsplatser anordnas som gemensam parkeringsyta samt biluppställningsplats framför husen.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 27 mars till 24 april 2007. En sammanfattning av inkomna synpunkter redovisas tillsammans med planavdelningens kommentar i utlåtande, daterat 2007-04-27. Skrivelser som har kommit in under tidigare samrådstillfällen redovisas i samrådsredogörelse - program, daterat 2006-10-25 och samrådsredogörelse, daterat 2007-02-26.

Under utställningstiden inkomna synpunkter har inte lett till planhandlingarnas ändring.

Slutsatser

Planförslaget kan godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bruno Jervfors
tf Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2006/404
(tidigare Sbn P 6/06 V)

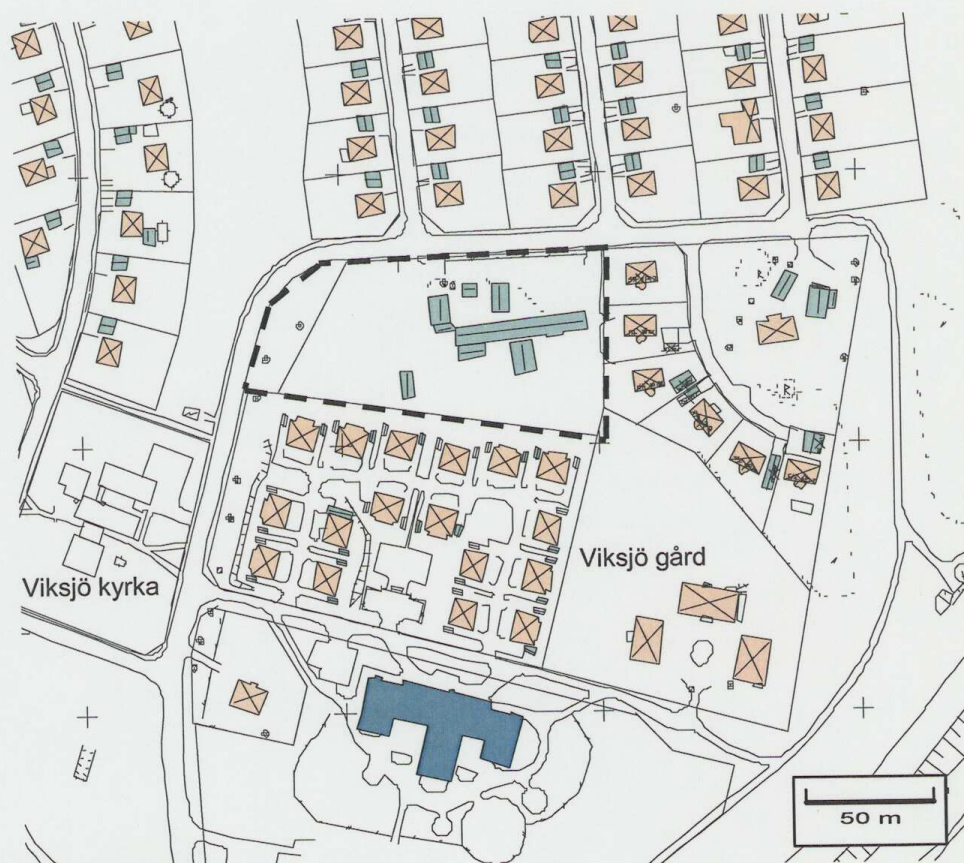
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Hemmansvägen

Fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

Hemmansv_a_pbskr.doc

Kommunledningskontoret

Planavdelningen
Martina Leopold, Planarkitekt
Telefon: 08-580 287 92 (direkt)
Fax: 08-58028898

Besöksadress: Riddarplatsen 5
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med motiverat ställningstagande (behovsbedömning för MKB)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration i skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2006-09-06
- Samrådsredogörelse - program, 2006-10-25
- Samrådsredogörelse, 2007-02-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva markanvändning för bostäder inom ett område som i gällande detaljplan är avsett för handelsträdgårdsverksamhet. Handelsträdgårdsföretaget "Plantorama" ska avvecklas och LB Hus AB önskar exploatera området.

Huvuddrag

Den nya bebyggelsen föreslås utformas som par- och radhus i två våningar. Planillustrationen visar 17 par- och radhus med biluppställningsplats framför husen och förråd bakom husen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Hemmansvägen i Viksjö. Planområdet utgör det nordvästra hörnet av ett kvarter som avgränsas av Hemmansvägen mot väster och norr, Gårdsvägen mot söder samt en gång- och cykelväg mot öster.

Planområdets areal uppgår till ca 7 500 m².



Del av planområdet

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Viksjö 2:4. I övrigt är marken i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) har området beteckningen "bostäder". Enligt översiktsplanen är det ett mål att öka bostadsbyggandet i kommunen. Förtätning inom nuvarande bebyggelse ska eftersträvas.
Detaljplaner	För området gäller detaljplanen D 940215 som tillåter användningen för handelsträdgårdsändamål.
Start-PM / Uppdrag	Kommunstyrelsen beslöt 2005-06-20, § 82 att ge dåvarande stadsbyggnadsnämnd i uppdrag att upprätta en detaljplan. Kommunledningskontorets skrivelse 2005-06-01 godkändes av kommunstyrelsen 2005-06-20, § 82 som start-PM. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-08-31, § 128 att ge tidigare miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan samt att skicka ett program för bostadsbebyggelse på programsamråd.
Program för detaljpaneläggning	Ett program till detaljplanen för Hemmansvägen har varit utsänt för samråd under tiden 19 september till 18 oktober, 2006. Samrådsmöte har hållits där sakägare och närboende haft möjlighet att delta. Inkomna synpunkter samt miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer finns redovisade i samrådsredogörelse – program, daterad 2006-10-25. Planförslaget överensstämmer med programmet.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt miljöbalken (MB).
Övrigt	Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan planavdelningen och LB-Hus AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation - Flora och fauna - Topografi - Lokalklimat	Fastigheten Viksjö 2:4 är ett träd- och buskbevuxet område med ek och en granhäck som dominerande inslag. Fastigheten Viksjö 2:596 har använts för handelsträdgårdsändamål och består till större del av trädgårdsmark. I västra delen sluttar marken från Hemmansvägen ner mot planområdet. I sydöstra delen av fastigheten höjer sig marken upp mot Viksjö gård. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 4 m. Lokalklimatet är i huvudsak gynnsamt.
Geotekniska förhållanden	Enligt en geoteknisk markundersökning utförd av Mark & Miljö AB 2006 utförs jorden på fastigheten Viksjö 2:596 av huvudsakligen torrskorpelera som underlagras av friktionsjord och morän på berg. Längst i öster har även lera påträffats under torrskorpeleran. En moränkulle återfinns i den sydöstra delen av fastigheten.
Radon	Markradonmätningar utfördes 1991 av GM Consult AB i två punkter inom ett



större område i samband med upprättandet av detaljplan D 940215. Enligt mätningar ligger värden för markradonhalten inom gränserna för normalriskområde. Byggnadernas grundkonstruktion ska utföras radonskyddande. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

Markföroreningar

Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. En miljöteknisk markundersökning med avseende på framförallt bekämpningsmedelsrester och olja har genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. Inga förhöjda halter föroreningar har påträffats.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen kap. 3, § 10.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Idag är planområdet bebyggt med växthus i dess östra del. Västra delen av området är obebyggt.

Bebyggelsen närmast planområdet i söder består av 17 parhus i två våningar. På ett höjdparti sydöst om planområdet ligger Viksjö gård, vars nuvarande bebyggelse förmodligen är från 1700-talet. Viksjö gård finns upptagen i "Kulturmiljöplan för Järfälla". Öster om planområdet finns sex fristående villor i två våningar. Ett område med 1 ½-plans villor uppförda på 1970-talet ligger norr om planområdet. Väster om planområdet ligger en förskola i byggnaden som tidigare varit Viksjö kyrka.



Befintlig bebyggelse söder om planområdet på Gårdsvägen



Befintlig bebyggelse på Torpvägen norr om planområdet

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att nya bostäder får byggas. Planillustrationen redovisar 17 rad-/parhus i två våningar. Varje lägenhet får en uteplats mot trädgården med förrådsbyggnad samt en biluppställningsplats på förgårdsmark. En gemensam parkeringsplats och utrymme för gemensam sophantering ordnas på kvarteretsmark. Även en gemensam lekplats för de minsta barnen ska finnas inom området.

*Möjlig bebyggelseutformning***Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger på ca 700 m gångavstånd från Viksjö centrum. I Viksjö centrum finns bl a livsmedel, postservice samt bibliotek. I direkt anslutning till planområdet finns Kullens och Gårds förskola, närmaste låg- och mellanstadie-skola är Fastebolskolan på andra sidan Viksjöleden. Högstadium finns i Viksjö centrum.

Tillgänglighet

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

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor**Lek, rekreation och natur**

Inom kvarteret ska markyta avsättas som närlekplats. Närmaste allmänna lekplats ligger på ca 400 m avstånd. Området har i övrigt god tillgång till närmatur och friluftsområden.

Gator och trafik**Biltrafik**

Föreslagen bebyggelse angörs från Hemmansvägens norra del genom två infarter. Detta möjliggör bl a rundkörning för sophämningsfordon. Bebyggelsen beräknas alstra ca 85 bilresor per dygn. Hemmansvägen har gångbana på ena sidan, boende i det planerade området behöver korsa vägen för att komma till gångbanan. För att dämpa hastigheten på biltrafiken samt att göra en säker gångpassage för de boende i det planerade området planeras en avsmalning av Hemmansvägen.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Antalet parkeringsplatser ska vara minst 1,8 p-platser/bostad inklusive gäst- och handikappsparkering men bör företrädesvis vara 2,0 p-platser/bostad. Planillustrationen visar att parkeringsplatserna delas upp i en biluppställningsplats framför varje bostadsentré och en gemensam parkering.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Området är anslutet till ett välutbyggt gång- och cykelvägsnät i Viksjö. Närmaste gång- och cykelväg nås via Hemmansvägen österut.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Viksjöleden såväl i riktning Jakobsberg som Barkarby med respektive pendeltågsstation.



Störningar

Buller

Nivåerna från järnvägstrafik och vägtrafik bedöms ligga under gällande gränsvärden för den nya bostadsbebyggelsen. Jämfört med dagens markanvändning som handelsträdgård har genomförandet av detaljplanen en positivt effekt på bullernivån då tung lasttrafik efter byggtiden upphör.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i Hemmansvägen.

Dagvatten

Möjligheten till infiltration av dagvattnet bedöms som dåligt p.g.a. markförhållandena i planområdet. Då dagvattenledningen i Hemmansvägen har en begränsad kapacitet ska dagvatten från planområdet fördröjas.

Värme

Uppvärmningen av bebyggelsen ska enligt exploatören sker med frånluftsvärmepumpar med vattenburen golvvärme.

El, tele

Telekablar och elkablar finns i Hemmansvägen. Befintlig transformatorstation på Hemmansvägens västra sida bedöms ha kapacitet för tillkommande bebyggelse.

Restprodukter/ avfall

Gemensamma avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. De ska vara utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Källsorteringshus för returmaterial kan kombineras med s.k. underjordsbehållare för hushållsavfallet. Gemensamma avfallsutrymmen för boende anordnas av fastighetsägaren på lämplig plats så att sopbilarna inte behöver köra in bland bostadshusen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB/INVERKAN PÅ MILJÖN

**Motiverat
ställningstagande**

Planavdelningen bedömer att planens genomförande inte kommer att ha betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas nedan.

Till grund för ställningstagande 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. Järfälla Kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.



LUFT

Miljökvalitetsnorm

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

Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljökvalitetsnormer för luftföroreningar (<60 µg/m³ för NO₂, rapport 3:99, 1999). I Stockholm överskrids för närvarande miljökvalitetsnormen för NO₂ på vissa delar av de större infarterna och centrala gator, exempelvis Valhallavägen, Sveavägen och Norra Stationsgatan m.fl. Ca 40% av Järfällas arbetsföra befolkning pendlade 1999 till Stockholm (ÖP 2001), av dessa reser ca 40% med bil (SL:s resvaneundersökning). Detaljplaneförslaget kan därför statistiskt sett medföra att antalet bilpendlare till Stockholm ökar med 5 personer (beräknat på 2 förvärvsarbetande per hushåll). Närheten till stadsbussar och pendeltåg medför att tillskottet troligtvis blir betydligt mindre.

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

VATTEN

Dagvatten

Planförslaget medför en utökning av de hårdgjorda ytorna med hustak och utvidgade parkerings- och angöringsytor. Då dagvattenledningen i Hemmansvägen har en begränsad kapacitet ska dagvatten från planområdet fördröjas.

Planförslaget bedöms inte ha betydande påverkan på dagvattensystemet.

MARK

Geologi

Atek Mark & Miljö AB genomförde under våren 2006 en geoteknisk och miljöteknisk undersökning. Enligt denna undersökning utgörs jorden på fastigheten Vikjsö 2:596 av huvudsakligen 0,5 till 2 m torrskorpelera som underlagras av friktionsjord och morän på berg. Torrskorpeleran har minst mäktighet i väst och något ökad mäktighet i östlig riktning. Längst i öster har även lera påträffats under torrskorpeleran. En moränkulle återfinns i den sydöstra delen av fastigheten.

Radon

I samband med upprättandet av detaljplan D 940215 utfördes markradonmätningar 1991 av GM Consult AB i två punkter inom ett större område. De uppmätta markradonhalterna var 39 och 10 kBq/m³ (kiloBecquerel per kubikmeter), vilka ligger inom gränserna för normalriskområde.

Byggnadernas grundkonstruktion ska utföras radonskyddande vilket innebär att radonhaltig jordluft ska förhindras tränga in i byggnader genom sprickor och hål i grundkonstruktionen. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska klaras.

Markföroreningar

Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. Vid nedläggning av miljöfarlig verksamhet ska markområdet lämnas i ett för samhället godtagbart skick. En miljöteknisk markundersökning med avseende på framförallt bekämpningsmedelsrester och olja har



genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. I fält har inga föroreningar observerats. För att undersöka förekomst av bekämpningsmedel utfördes två jordprovtagningar av det översta 0,5 m jordlagret. Analysresultaten visar att inga förhöjda halter av föroreningar har påträffats i provpunkterna.

Risk för oönskade effekter för hälsa och miljö bedöms därmed som mycket låg varför särskilda åtgärder eller skydd inte erfordras för planerad markanvändning.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra betydande negativ påverkan på markförhållandena.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Naturvärden

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).

Naturresurser

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

KULTURHISTORISKA MILJÖER

I anslutning till planområdet ligger Viksjö gård som är upptagen som kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens kulturmiljöplan. Gården är av förhistoriskt ursprung men den nuvarande bebyggelsen är förmodligen från 1700-talets början. I dess närhet har det funnits flera gravfält som undersöktes i samband med Viksjös exploatering på 1960-talet. Har det funnits fornlämningar inom planområdet är de troligen slutundersökta alternativt bortgrävda och utgör då inte något hinder för en kommande exploatering. Skulle man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen kap. 3, § 10. Den tillkommande bebyggelsemiljön kommer att utgöra ett arkitektonisk sammanhållet småhusområde med ett viss respektavstånd till Viksjö gård.



Viksjö gård

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på den kulturhistoriska miljön i området.



LANDSKAPS- OCH STADSILD

Bebyggelsen i området är idag relativt varierad, från friliggande villor i norr och öster till tät småhusbebyggelse i form av parhus i söder. Dagens markanvändning som handelsträdgård innebär en förhållandevis stor andel av öppen yta med mycket grönska.

Den nya bebyggelsen medför att området förtätas och grönskan minskar. En förtätning sker i enlighet med antagen översiktsplan (ÖP 2001) där man konstaterar att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma som kompletteringar och förtätningar i befintlig stadsbygd med kollektivtrafikförbindelser och service. Den föreslagna bebyggelsen ökar variationen inom området och tillför arkitektoniska kvaliteter i stadsbilden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på landskaps- och stadsbilden.

HÄLSA

Trafik och buller

Handelsträdgårdens verksamhet innebär idag att området trafikeras av leveransfordon. Antalet tunga lastfordon uppskattas till ca 5/vecka under högsäsong. Dessa fordon kör in och vänder på fastigheten samt lastas ur. Handelsträdgårdens verksamhet är säsongsbunden, vilket medför att också antalet kunder i personbilar varierar kraftigt. Genomförandet av detaljplanen medför att den tunga lasttrafiken upphör i området. Den nya bebyggelsen beräknas alstras ca 85 bilresor per dygn.

Störningar i form av buller och vibrationer bedöms minska med nedläggandet av handelsträdgården. En gångpassage med hastighetssänkande åtgärder planeras på Hemmansvägen vilket ytterligare minskar biltrafikens belastning på området. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan avseende trafik och buller.

Risker

Inga riskobjekt eller risker i form av transport av farligt gods förekommer idag i anslutning till området.

SAMMANFATTNING

- Planens omfattning är begränsad och av enbart lokal betydelse.
- Inga verksamheter med negativ miljöpåverkan tillåts på platsen.
- Uppfyllandet av gällande miljömål och miljökvalitetsnormer försvåras inte.
- Inga risker för människors hälsa eller miljön bedöms medfölja planens genomförande.
- Inga områden med erkänd skyddsstatus påverkas.

ÖVRIGT

Genomförande

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

Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas, områdets förutsättningar beskrivits och alternativa utform-



ningar redovisats. Detaljplaneförslaget redovisar vald utformning.

Efter varje skede i detaljplaneprocessen gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.

Tidplan

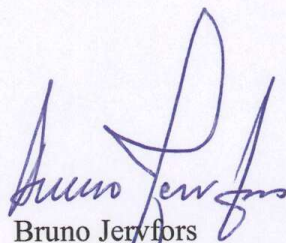
Programsamråd: 19 september – 18 oktober 2006
Detaljplan, samråd: 25 januari – 22 februari 2007
Detaljplan, utställning: mars/april 2007
Antagen detaljplan: augusti 2007

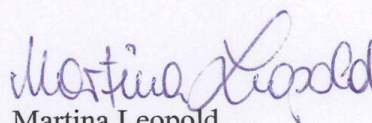
Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld/Katarina Ekestubbe	park- och natur
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Madeleine Lundbäck	genomförandefrågor
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Anita Hage	bygglov

Övriga medverkande Jan-Christer Ahlbäck, Villa Arkitektur AB


Bruno Jervfors
tf Planchef


Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2006/404
(tidigare Sbn P 6/06 V)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Hemmansvägen

Fastigheten Viksjö 2:596 och del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.
Programsamråd har hållits från den 19 september till den 18 oktober 2006.
Samråd har hållits från den 25 januari till den 22 februari 2007. Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 27 mars till 24 april 2007.
Godkännande: juni 2007
Antagande: augusti 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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

Ansvarsfördelning

Exploatören, LB-Hus AB, ansvarar för de åtgärder på kvartersmark som erfordras för att genomföra projektet enligt detaljplanen.

Avtal

Ett köpe- och exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas före detaljplanens antagande. I avtalet ska bl.a. ansvarsfördelning och ersättning beträffande utbyggnad av gångpassage och hastighetssänkande åtgärder på Hemmansvägen regleras.

Utbyggnadsetapper

Området byggs ut i en etapp.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Viksjö 2:596 ägs av J.B:S Växtkompani AB. Fastigheten Viksjö 2:4



ägs av Järfälla kommun.

**Fastighets-
bildning**

Planens genomförande innebär att fastigheten Viksjö 2:596 tillförs ca 680 m² av fastigheten Viksjö 2:4.

**Gemensamhetsan-
läggningar**

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam VA-anläggning, gemensamma entrégator, gemensam parkeringsyta samt gemensamt avfallsutrymme.

Servitut

Området berörs inte av några servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Genomförandet av planen innebär inga investeringskostnader för kommunen inom planområdet. Utbyggnad av gångpassage och hastighetssänkande åtgärder på Hemmansvägen bekostas av exploatören. Planens genomförande innebär en mindre intäkt till kommunen då mark säljs till exploatören.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan planavdelningen och LB-Hus AB. Detta innebär att planavgift ej ska erläggas i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

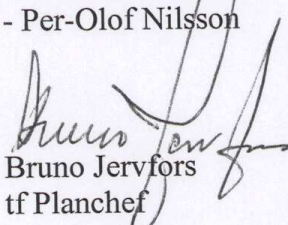
Utredningar

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts av Atek Mark & Miljö AB under våren 2006. Observationer och analysresultat visar att inga förhöjda halter av föroreningar har påträffats i provpunkterna. Risk för oönskade effekter för hälsa och miljö bedöms därmed som mycket låg varför särskilda åtgärder eller skydd inte erfordras för planerad markanvändning.

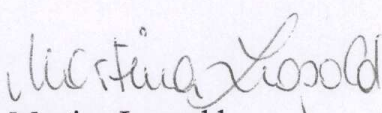
**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Madeleine Lundbäck
- Heléne Lenman
- Per-Olof Nilsson


Bruno Jervfors
tf Planchef

genomförandefrågor
lantmäteri-frågor
mark- och exploatering


Martina Leopold
Planarkitekt