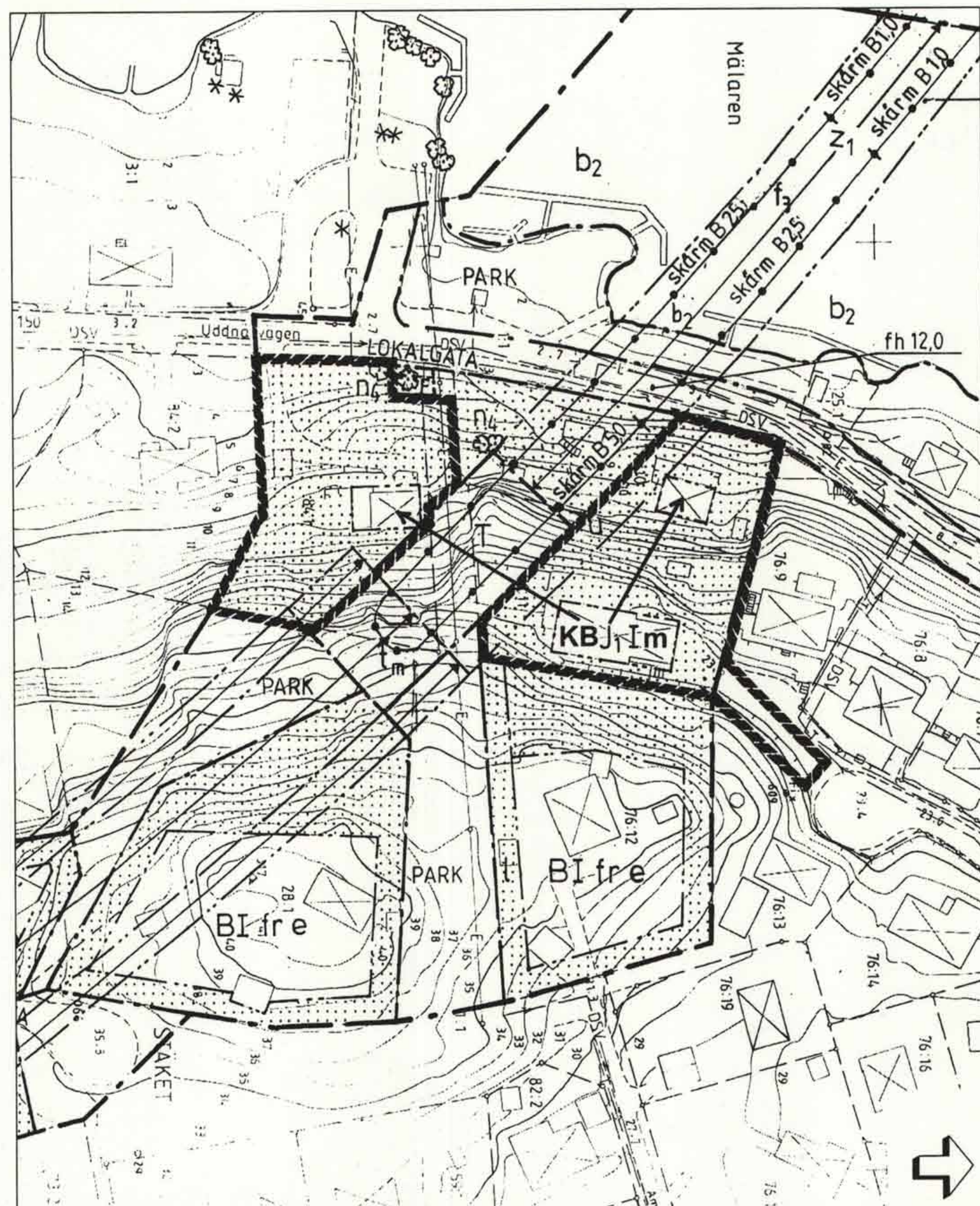
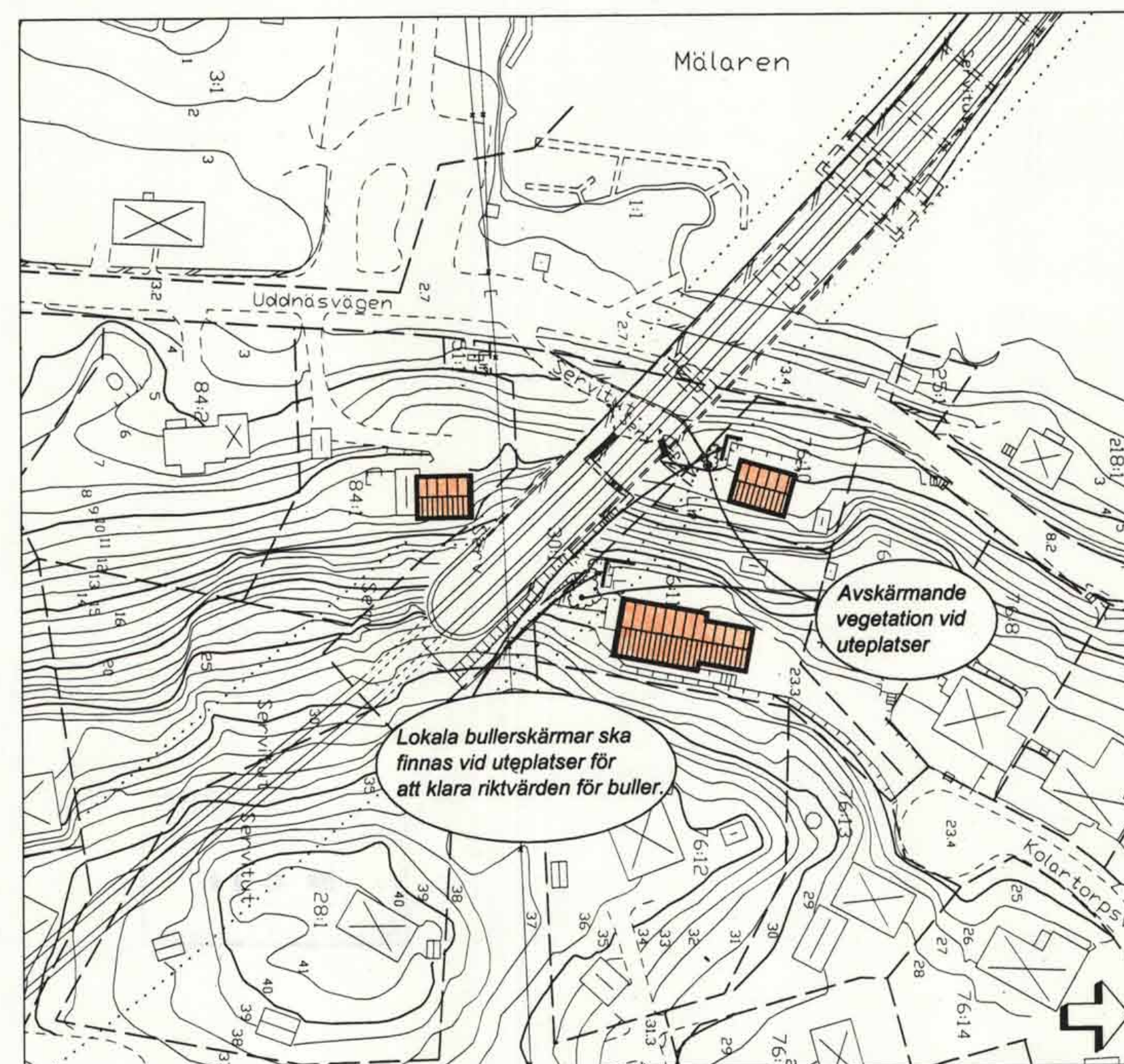




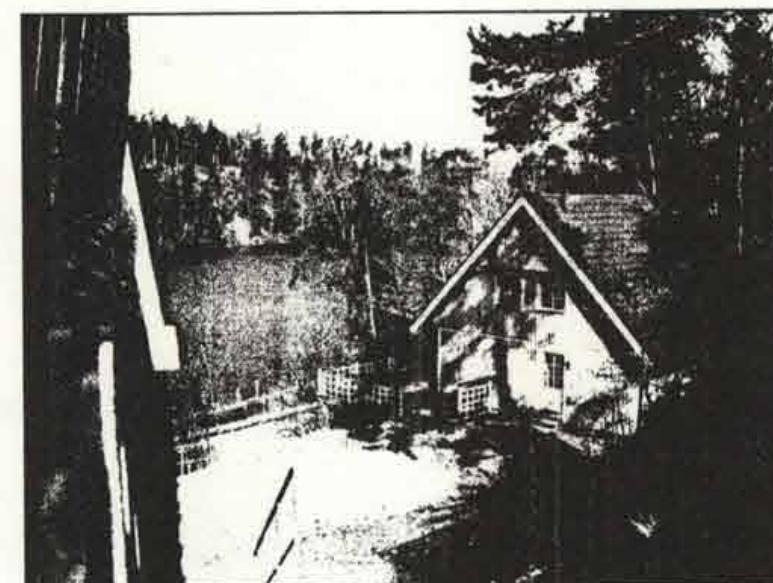
Kartbilden är ett utdrag ur gällande detaljplan för DUBBELSPÅR KALLHÄLL - KUNGSÄNGEN, D 97 12 18.

Kopierat överensstämmer med originalet intygat
U. Samuelsson



Illustration

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 150



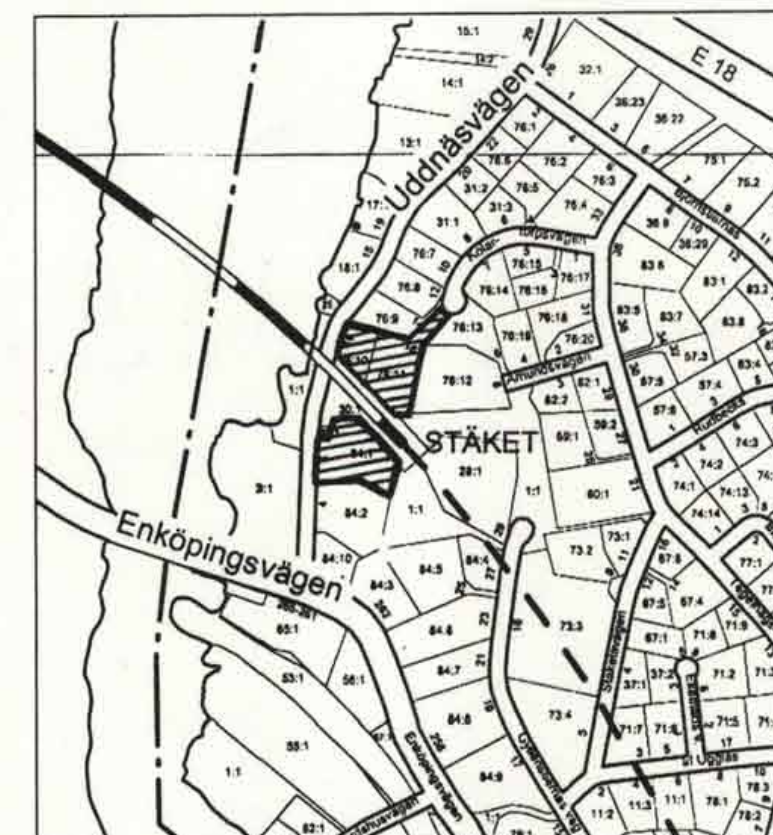
Stäket 76:10, Uddnäs vägen 10.



Stäket 76:11, Kolartorpsvägen 16.



Stäket 84:1, Uddnäs vägen 6.



Planområdets läge



Tillägg till PLANBESKRIVNING

Tillägget gäller tillsammans med underliggande detaljplan (D 971218) lagakraftvunnen 1997-12-18.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna plankarta med tillägg till bestämmelser, tillägg till plan- och genomförande-beskrivning samt illustration.
- Gällande detaljplanehandlingar med bestämmelser (D 971218)

Övriga till ärendet hörande handlingar:

- Utdrag ur baskarta (underlag till illustrationskarta)
- Fastighetsförteckning
- Gällande detaljplanehandlingar DUBBELSPÅR KALLHÄLL - KUNGSÄNGEN, sträckan Kallhälls station - Stäkssundet.

BAKGRUND

Fastigheterna Stäket 76:10, 76:11 och 84:1 är belägna kring Stäketunnelns mynning. För fastigheterna gäller detaljplan D 971218. Fastigheterna ägs av Banverket. Vid upprättande av gällande detaljplan ansågs nämnda fastigheter ligga så nära järnvägen, och bedömdes så störda av buller att de inte uppfyllde kraven för bostäder. Därför ändrades markanvändningen i planen för dessa tre fastigheter från bostäder till "J1 verksamhet; hantverk, föreningsverksamhet i mindre omfattning"

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka markanvändningen med kontor och bostäder för att möjliggöra alternativ användning.

Enkelt planförfarande

Detaljplanearbetet föreslås ske med enkelt planförfarande då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådsretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebbyggelse

Järnvägen ligger strax norr om huset på fastigheten Stäket 84:1. Uteplatsen finns på fastighetens "tysta sida" i söderläge med fri sjöutsikt. Fastigheterna Stäket 76:10 och 76:11 ligger i en brant västslutning. Den nya järnvägsbron ligger i söder och skuggar fastigheten Stäket 76:10 stor del av dagen. Dessa två fastigheter är mer lämpade för verksamhet i mindre omfattning. Med hänsyn till att villorna är befintliga och har ett attraktivt läge nära vatten så kan de anses acceptabla som bostäder med lokala bullerskyddsskärmar och avskärmade vegetation vid uteplatser.

STÖRNINGAR

Järnvägsbuller

Det nya dubbelspåret togs i drift sommaren 2001. Under 2001 och 2002 har marken återställts kring det nya dubbelspåret. Banverket har också utfört bullerbegränsande åtgärder. Banverkets ljudkonsult Ingemansson har mätt bullret från den nya järnvägen augusti-september 2001. Mätningarna visar att det verkliga uppmätta ljudet från tågtrafiken är lägre än det som angavs i underlag till gällande detaljplan.

Sammanfattning av bullermätning:

Fastigheten Stäket 76:10:
Aktuella riktvärden inomhus innehålls. Utomhus är nivåerna högre än riktvärdena. En lokal bullerskärm har uppförts vid uteplatsen

Fastigheten Stäket 76:11:

Bullernivåerna utomhus och inomhus är höga. Fönstren har kompletterats med extra glas. En lokal bullerskärm är monterad mellan fastigheten och järnvägen. Genom montage av skärmarna längs järnvägen finns möjlighet till skyddad plats vid dessa. Dessutom finns en skyddad plats vid husets södra gavel.

Fastigheten Stäket 84:1:

Aktuella riktvärden inomhus innehålls i de flesta rum. Utomhus är nivåerna högre än riktvärdena. Uteplatsen är dock planerad på byggnadens "tysta sida". Fönsterjusteringar har utförts.

Byggnaderna på fastigheterna Stäket 76:10, 76:11 och 84:1 bedöms, med hänsyn till bullersituationen, användbara som bostäder. Följande riktvärden för högsta tillåtna bullernivåer ska gälla och är också angivna som planbestämmelse på plankartan:

30 dBA ekvivalent dygnsnivå och 45 dBA maxnivå inomhus får inte överskridas. 55 dBA ekvivalent dygnsnivå och 70 dBA maxvärde för avgränsad uteplats får inte överskridas.

Med hänsyn till att villorna är befintliga och har ett attraktivt läge nära vatten så kan de anses acceptabla som bostäder med lokala bullerskärmar och avskärmade vegetation vid uteplatser.

Magnetfält

Det finns inga fastställda gränsvärden för magnetfält. Exakt hur elektromagnetiska fält påverkar kroppen vet vi inte idag. Forskning pågår både i Sverige och utomlands. Järfälla kommuns översiktsplan, ÖP 2001 anger som planeringsmål att magnetfältsvärdet 0,2 µT (Microtesla, årsmedelvärde) inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. De åtgärder som vidtagits för att begränsa magnetfältet kring järnvägen är ombyggnad av kontaktledningsanläggning och komplettering med två sugtransformatorer.

Mätningarna har utförts av Bengt Skyman Elkonsult, under april 2003. Mätningarna har utförts då de elektromagnetiska fälten är som störst, och visar att efter åtgärder har de elektromagnetiska fälternas medelvärden sjunkit markant. För de tre befintliga villorna på fastigheterna Stäket 76:10, 76:11 och 84:1 ligger uppmätta medelvärden på 0,04 µT, 0,08 µT och 0,12 µT vid fasad.

Vibrationer

Ingemansson har mätt vibrationer i ett antal byggnader utmed den nya järnvägen. I samtliga mätpunkter är vibrationerna lägre än diskuterat mål. Det har inte gjorts några mätningar för fastigheterna Stäket 76:10, 76:11 och 84:1. Ingemanssons bedömning är att vibrationerna här är betydligt lägre. Den nya järnvägssträckningen går till stor del i eller på berg, vilket minskar risken för vibrationsstörningar.

Räddning

Räddningstjänsten har gjort besök på plats vid närliggande byggnader utmed den nya spårsträckningen. Enligt protokoll från Banverkets möte med Räddningstjänsten 2000-04-11 är försäljning av fastigheterna Stäket 76:10, 76:11 och 84:1 möjlig ur brandsynpunkt.

Risikbedömning

Baserat på erfarenheter av tidigare analyser av byggnation utmed järnvägar, inklusive transport av farligt gods, kan följande bedömnar göras:

Individrisken för eventuella boende i de aktuella fastigheterna bedöms som låg trots det begränsade avståndet till järnvägen. Detta baserat på järnvägens allmänna säkerhetsnivå, lokalt vidtagna åtgärder samt begränsade mängder farligt gods. Denna bedömning gäller även vid de eventuella ökningarna av transport av farligt gods som kan bedömas som rimliga utifrån dagens förutsättningar.

Risken för allmänheten kommer även den att vara låg, baserat på ovanstående faktorer samt att ett begränsat antal personer berörs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att placering av sopkärl finns vid allmän väg. Sophämtning sker ej inne på tomt.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillägget gäller tillsammans med underliggande detaljplan (D 971218) lagakraftvunnen 1997-12-18.

Tidplan

Samråd: januari - februari 2004
Underrättelse: mars 2004
Antagande i stadsbyggnadsnämnden: april 2004

Genomförandetid

Genomförandetiden löper t o m 2012-12-18 (samma genomförandetid som underliggande detaljplan).

Avtal

Plankostnader avses regleras i plankostnadsavtal mellan Banverket och Järfälla kommun.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom avgränsat område. Tillägget gäller tillsammans med underliggande detaljplan (D 971218) lagakraftvunnen 1997-12-18. Tillkommande bestämmelser är skrivna med fet stil på plankartan.

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark
K Kontor
B Bostäder

STÖRNINGSSKYDD

m 30 dBA ekvivalent dygnsnivå inomhus får inte överskridas.
45 dBA maxnivå inomhus får inte överskridas.
55 dBA ekvivalent dygnsnivå för avgränsad uteplats får inte överskridas.
70 dBA maxvärde för avgränsad uteplats får inte överskridas.
Lokal bullerskärm ska finnas vid uteplats för att uppfylla kravet på maximal ljudnivå högst 70 dBA. Bullerskärm får uppföras på prickmark.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden följer underliggande detaljplans genomförandetid t o m 2012-12-18.

KARTA 1(1)	
Enkelt planförfarande	
SAMRÅD 2003-12-11	GODK. LG
UNDERRÄTTELSE 2004-03-08	LG
REVIDERAD	
ANTAGEN 2004-04-22	LG
LÄNST BESLUT 2004-05-07	LG
LAGA KRAFT 2004-05-22	LG
PLANHANDLINGAR:	
MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET Christina Gönneva Plan- och byggöversikt	
 Lena Grönqvist Karttecknare	
P3/02 St	