

S A M R Å D

BESKRIVNING

P 13/87 K

1 (10)

till detaljplan för centrum och
bostadsbyggande i **KALLHÄLLS CENTRUM**
i Järfälla kommun, Stockholms län

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser (karta 1)
Illustration med kort beskrivning (karta 2)
Genomförandebeskrivning (karta 3)
Fastighetsförteckning

UTREDNINGSMATERIAL, KÄLLOR

- Program- "Start-PM" 91 06 04, Uppdragskontoret.
- Program- "Förnyelse av Kallhälls Centrum" 91 02 26, K-Konsult-Nordplan AB.
- Geoteknisk undersökning av AIB 89 02 13
och av Bo Orre Markråd AB 91 05 17.
- Trafikbullerutredning av K-Konsult, Richard Bernström, 91 10 24.
- VA-utredning av J&W, Lars Hargesson 91 10 08.
- Tele- och elutredning av J&W, Roine Gillberg 91 10 25 resp 91 10 15.
- Solstudie över de nya bostadsgårdarna av Can Arkitektkontor AB,
Anders Bäcklander.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är:

- att ge de fysiska ramarna för utvecklingen av Kallhälls Centrum med närområde.
- att stödja utvecklingen av service och handel så att centrum förblir den självklara plats dit Kallhällsborna förlägger sina aktiviteter.
- att nå detta med bibehållen karaktär av småskalighet, lokalfärg och charm.

Dessutom är syftet att planlägga en avstängning för fordonstrafik vid järnvägs-
övergången söder om centrum. Försättningsvis tillåts enbart gång-, cykel- och
mopedtrafik.

Bakgrund

Byggnadsnämnden gav i beslut 1987-08-27 uppdrag till stadsarkitektkontoret att
upprätta ny detaljplan för Kallhälls Centrum.

En arbetsgrupp med representanter för berörda kommunförvaltningar har med
bistånd från K-Konsult NORDPLAN AB lagt fram en programutredning
1991-05-01. Med denna som grund utformades ett START-PM 1991-06-04 som
med vissa kompletteringar antogs av kommunstyrelsen 1991-06-27.

Byggnadsnämnden beslutade 1991-08-29 att komplettera planuppdraget för Kallhälls Centrum med riktlinjerna i START-PM 1991-06-04 samt kommunstyrelsens kompletteringar i beslut 1991-06-27.

Planens huvudgrepp

För att skapa tekniska och ekonomiska möjligheter till nybyggnader för handel, arbete och boende och för att utveckla den nödvändiga tillgängligheten till centrum föreslås i planen en omläggning av vägnät och bussterminal så att byggbar mark reserveras för bebyggelse och att svårexploaterad mark blir parkerings- och grönytor.

Detta uppnås genom att Källtorpsvägen får en ny östlig dragning förbi området, att Kopparvägen flyttas närmare vårdcentralen samt att Kallhällsleden i princip byter plats med nuvarande bussgata intill SJ:s spårområde och löper parallellt med detta till Blästervägens infart.

Centrumparkeringen fördelas till olika ytor i centrumets omedelbara närhet och busstationen får sin förläggning direkt intill ett nedre torg.

Bostäderna förläggs intill centrum i områdets östra del.

Som avslutning på centrumets utsträckning mot väst föreslår planen ett bostadshus med butiker i torgplanet. Bostadshuset bidrar till att minska blåsigheten i Gjutargången.

Nuvarande torg får genom tillkomsten av butiker en slutgiltig form. Planen medger även en framtida expansion öster om centrum. Etablerandet av ett nedre torg i nivå med busstation, angöring och parkering samt ramp-/rullbanekontakt med övre torget skapar förutsättningar för en utveckling av nuvarande och tillkommande butiker med god tillgänglighet i hela sin utsträckning.

Genom byggnader och utbyggnadsmöjligheter avser planen att understryka vårdcentralbyggnadens tillhörighet till centrumområdet.

För att kraftfullt markera förnyelsen av centrumområdet och för att skapa en bestående symbol för Kallhälls Centrum föreslår planen en konstruktion/byggnad/-skulptur/skylt & signalstativ av hög konstnärlig halt i anslutning till buss- och pendelstationen. Genom sin placering och sina mått utgör den ett nav i den framtida gestaltningen av området kring centrum. Förutom sin uppgift som skyltbärare kan den utgöra delar av en tak- och vindskyddskonstruktion för gångbron samt vara bas för väntsalar, kiosker och serviceinrättningar i det nedre torgplanet. Lokaler för vissa publika ändamål kan få sin plats här, t ex rum för utställnings- expo- och informationsverksamhet. Slutlig utformning, höjd och innehåll bedöms vid bygglovprövning. Byggnaden bör utformas i nära samarbete med framstående skulptörer/-konstnärer.

Detaljplanen kan genomföras i olika etapper, (se bilaga 1 o 2). Varje etapp skall slutföras som en färdig enhet.

Ekologisk grundsyn

Planeringen av området skall utgå från en ekologisk grundsyn vilket i detta fall innebär att största möjliga hänsyn skall tas till områdets naturliga förutsättningar.

Bebyggelsen placeras där klimatförhållande och markens beskaffenhet är gynnsammast. Den lågt belägna Källtorpsparkeringen med vattensjuk mark och sannolikt lägre medeltemperatur reserveras i huvudsak för trafikytor.

Landskapsplaneringen skall med vegetation, materialval och en medveten gestaltning bidra till en energisnål bebyggelse och ett gott mikroklimat på vistelseytor. Riklig trädplantering runt byggnader, parkeringsytor och gårdar ger lä och minskar transmissionsförlusterna. Vegetationen ger också skugga sommartid. Lövfällande träd ger möjlighet till sol på uteplatser och husväggar vinter och vår. Bladmassan binder damm och luftföroreningar. Dagvatten omhändertas i möjligaste mån lokalt.

PLANDATA

AREAL

Planen omfattar de centrala delarna av Kallhäll till en yta av ca 7 ha.

FASTIGHETSÄGARE

Kallhäll	1:5	Konsum Norrort
	1:23	Bostadsrättsföreningen Köpmannen
	1:24	Järfälla Kontorsmaskiner
	1:25	Folkets Husföreningen (tomträtt)
	1:27	Järfälla Kommun
	1:29	Järfällabygdens Hus AB
	1:32	Stockholms Läns Landsting

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE PLANER

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1967-08-04, 1969-07-10, 1976-05-10, 1977-06-21 samt byggnadsplan fastställd 1956-12-22.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige i november 1990 anges Kallhälls Centrum som område lämpligt för förtätning med bostäder.

Bostadsförsörjningsprogram

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet (KBP) för perioden 1991-1993 föreslås centumparkeringen bebyggas med ca 120 lgh i flerbostadshus med byggstart 1992. Upplåtelseformen föreslås bli hyresrätt och lägenhetsfördelningen föreslås bli 50 % 1-2 rum och kök (rok), 30 % 3 rok samt 20 % 4 rok.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av Kallhälls Centrum och bostäder. Inom planområdet finns ett antal lövträd (ekar och lindar) som är värda att bevaras. Dessa är markerade på plankartan. Väster om Kopparvägen finns en berghäll som även den är värd att bevara.

I planens sydöstra del mot radhusområdet vid Dvärgvägen ligger en tätbevuxen dunge. Vid Källtorpsvägens omläggning bör så mycket som möjligt av denna bevaras för att skydda radhusen.

Torget i Kallhälls Centrum kringbyggs vilket ger ett bättre lokalklimat. Kompletteringar av befintlig bebyggelse kan bli nödvändig för att reducera störande vindar. Modellförsök eller datasimuleringar skall genomföras i projekteringsstadiet.

De båda torgens utformning och material skall ägnas stor omsorg och ges en samordnad gestaltning, kullen framför Konsum tas bort. Torgens fria ytor skall ge möjligheter till temporära aktiviteter. Bil och cykelparkeringar skall delas upp visuellt med häckar och träd.

Program för utemiljön skall föreligga vid ansökan om bygglov.

Geotekniska förhållanden

Planens sydöstra del består till större delen av mark med låg bärighet och är till vissa delar tekniskt mycket svår att bebygga. Geoteknisk undersökning finns, gjord av Bo Orre Markråd AB 91-05-17 och en grundvattenundersökning av AIB 89-02-13. Konsekvenser för grundvattennivåerna vid nybyggnad skall redovisas vid ansökan om bygglov. Befintliga grundstabiliseringar skall vid planens genomförande nyttjas i så stor utsträckning som möjligt.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

BEBYGGELSOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns idag 87 lägenheter på Pressarvägen (6700 BTA), varav 51 lägenheter är bostadsrätter och 36 lägenheter är privata hyresbostäder.

Bostadshusen

De nya bostäderna öster om centrum vid Källtorpsvägen planeras som två kvarter med öppningar för att tillåta genomblickar och genomkorsning av ett gångstråk från

Källtorpsskolan.

Planen medger i dessa kvarter ca 145 lägenheter fördelade enligt följande:

20 %	1 RK
30 %	2 RK
30 %	3 RK
20 %	4 RK

2.5 RK i genomsnitt

Area BTA ca 14 000 m²

Husen ansluter till befintlig bebyggelse och varierar mellan 2-6 våningar. I bottenvåningarna, mot torget, kommer det att finnas ytor för annan verksamhet.

Lägenheterna blir genomgående med soliga balkonger/uteplatser. Gemensamma tvättstugor men plats för tvättmaskin i lägenheterna. Entréförråd för cyklar och barnvagnar, resten av förrådsytan kommer att ligga i lägenheterna.

Det nya bostadshuset väster om centrum kommer att bilda fond för Gjutargången och torget. I bottenvåningen kommer att finnas yta för annan verksamhet. Huset blir 5 vån högt och innehåller ca 20 lägenheter.

Bostadsgårdarna

Angöring till de två nya bostadsgårdarna öster om centrum kommer att ske i huvudsak från Källtorpsvägen, Kopparvägen och parkeringsplatsen i söder men blir även möjlig från körbar gångväg på gårdarna. Vissa marklägenheter får privata uteplatser. I övrigt gemensamma ytor. Närlekplatser planeras på de delar av gårdarna som är soliga. En solstudie över de planerade gårdarna finns utförda av Can Arkitektkontor, Anders Bäcklander.

Angöring till det nya bostadshuset väster om centrum kommer att ske från Blåstervägen (med bil) och från Gjutargången.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Nya lokaler för arbetsplatser planeras i en andra etapp på parkeringsdäck mellan centrum och Kallhällsleden och på parkeringsplatsen öster om centrum. Sammanlagt ca 7 500 m².

Offentlig service

Närmaste daghem ligger vid Lådersättravägen, Svetsarvägen och Kopparvägen, närmaste lågstadieskola är Lådersättraskolan (avstånd ca 450 m) och närmaste mellan- och högstadieskola är Källtorpsskolan (avstånd ca 150 m).

Anläggningar för inomhusidrott finns vid Källtorpsskolan. Vårdcentral och Folkets Hus med biblioteksfilial och fritidsgård finns i Kallhälls Centrum.

Planen möjliggör en utbyggnad av biblioteket samt kompletterande centrum-bebyggelse vid vårdcentralen.

Offentliga toaletter planeras i samband med nya butiker och vänthall för bussar och pendeltåg.

Kommersiell service

Kallhälls Centrum rymmer ett 30-tal butiker samt post och apotek. Det byggdes i etapper mellan 1960 och 1971.

Centrum kompletteras etappvis med nya butiksytor. En första etapp innefattar ca 2 000 m² + lageryta.

Tillgänglighet

Planområdet har idag nivåskillnader både till och inom centrum som skapar tillgänglighetsproblem.

Tillgängligheten kommer att förbättras för de bilburna genom att parkeringarna ordnas i direkt anslutning till centrum, och för resenärer med pendeltåg/bussar genom att busstorget förläggs intill centrum. Dessutom föreslås att gångbron mellan pendeltåg och centrum skyddas mot vind och regn genom att den helt eller delvis byggs in. Gång- och cykelvägar leder till centralt placerade cykelparkeringar i anslutning till centrum, bussar och tåg.

När torget iordningställs skall nivåskillnader på gata sättningsproblem mellan torg och entréer åtgärdas. Nivåskillnaderna mellan de övre och nedre torgen och parkeringarna tas upp med hjälp av rulltrappor/rullband, hissar och generösa trappor. Mark och bebyggelse skall vara tillgängliga för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga.

SKYDDSRUM

I planskedet krävs skyddsrums. Skyddsrumsbeked sökes i samband med bygglov.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Promenadområden finns sydväst om järnvägen (västra grönområdet). Stadsdelspark planeras invid Ulvsättravägen (Kallhällsparken).

I anslutning till bostadshusen anordnas närlek och uteplatser för de boende. I framtiden skall möjligheten att tillskapa ytor för odlingsverksamhet sydväst om järnvägen prövas.

GATOR O TRAFIK

Gatunät

Vissa gator och vägar inom planområdet utgör genom sina lägen begränsningar och hinder för en expansion och utveckling av centrumområdet.

För att möjliggöra centrums utveckling och för att åstadkomma en säkrare trafikmiljö ges delar av Kallhällsleden, Källtorpsvägen, Kopparvägen och Pressarvägen nya dragningar. (Se bilaga 3)

Parkering

Nuvarande förhållanden

För centrum finns parkeringar med 200 + 65 bilplatser. Vid järnvägen ligger en infartsparkering med 70 bilplatser och för bostäderna vid Pressarvägen finns en parkering med 56 bilplatser. Alla bilplatser ligger på mark.

Föreslagna förändringar

För den tillkommande bostadsbebyggelsen skall parkeringsnormen vara 1,1 bilplatser per hushåll, varav 0,2 utgör besöksparkering. Dessa besöksplatser samutnyttjas med besöksplatser för centrum.

$165 \text{ lgh} \times 1,1 \text{ bilplatser} = 182 \text{ bilplatser}$ (varav 33 bilplatser besöksplatser).

De nya bostäderna nordost om centrum (145 lgh) får sin parkering på andra sidan om Källtorpsvägen (samma infart som skolans parkering) och söder om kvarteren. Källarparkering i bostadshusen kan övervägas och medges som bostadskomplement inom bostadskvarteren. De nya bostäderna väster om centrum (20 lgh) får sin parkering alldeles i anslutning till huset.

Inom planområdet planeras tre parkeringsplatser för att försörja centrum. Parkeringsytorna omges av planteringszoner och förses med viss trädplantering.

- Öster om torget en markparkering med 140 bilplatser. Ett plan under mark byggs i samband med kontorsbyggnaden i senare etapp och ger då sammanlagt 230 bilplatser.
- Norr om torget vid vårdcentralen en markparkering med 60 bilplatser. Ett undre plan byggs i samband med nya huset vid vårdcentralen i senare etapp och ger då sammanlagt 110 bilplatser.
- Sydväst om torget en markparkering vid nuvarande Blästervägen med 80 bilplatser. Ett övre plan byggs i samband med kontorsbyggnaden i senare etapp och ger då sammanlagt 150 bilplatser.
- Vid Pressarvägen planeras 7 bilplatser, främst för handikappade.
- Detaljplanen ger möjlighet till en utökning av infartsparkeringen vid Kallhälls station med ca 60 platser på mark och i en senare etapp ca 140 platser genom överdäckning. Ytterligare framtida expansion av infartsparkering, väg och järnväg kan tänkas i närheten av gångbron.

<u>Sammanlagt antal bilplatser</u>	<u>Första etapp</u>	<u>Färdigt utbyggt</u>
Bostadsparkering 1 (145 lgh)	131 bpl/på mark	131 bpl/på mark
Bostadsparkering 2 (20 lgh)	18 bpl/på mark	18 bpl/på mark
Centrumparkering		
<u>(inkl besöksparkering bost)</u>	<u>280 bpl/på mark</u>	<u>456 bpl</u>
SUMMA	429 bpl	605 bpl

Varutransporter

Den norra delen av centrum försörjs från Pressarvägen och Blästervägen. Ingen fordonstrafik tillåts på Gjutargången. De nya butikerna får ett samordnat lastintag med Konsum, försörjda från Kallhällsleden.

Gång- och cykelnät

Planerade gång- och cykelstråk från Lilla Ulvsättra föreslås fortsätta genom de nya bostadskvarteren ner till torget och pendeltåget att knytas samman med stråken från söder. Möjlighet att parkera cyklar planeras vid entrén till centrum från östra parkeringen och i direkt anslutning till uppgången till pendeltågen och bussarna.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna och uppgången till Kallhälls pendeltågstation ligger idag på södra sidan om Kallhällsleden. Resenärerna måste korsa Kallhällsleden för att nå centrum.

Kallhällsledens nya dragning medger att busshållplatserna, pendeltågsuppgången, taxi och angöring kan läggas i direkt anslutning till torget. Möjlighet till väntsal eller kiosk finns på busstorget samt i butiks- och kontorshusets nedre plan.

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerutredning finns framtagen av K-Konsult, Richard Bernström 91-10-24. Den baserar sig på 7 000 f/d, 50 km/t på Källtorpsvägen. Detta medför ljudnivå från Källtorpsvägen (utomhusnivåer) 10 m från vägmitt: Ekvivalentnivå 65 dB(A)

För den planerade bostadsbebyggelsen får ekvivalent nivå 55 dB(A) vid uteplatserna och 30 dB(A) inomhus ej överskridas.

Detta innebär krav på förstärkt ljudisolering i fönster mot gatan samt att uteplatser/-balkonger förläggs mot gården.

Luftföroreningar

Med vägarnas nya lägen och beräknad trafikmängd ligger värdena för luftföroreningar under Naturvårdsverkets riktlinjer. Konsekvenserna av att busstorget flyttas

närmare befintligt kontorshus bör utredas. Luftkvaliten inomhus ska bevakas.

Radon

En radonundersökning skall föreligga vid bygglovansökan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt vatten och avlopp. En utredning angående VA nätet finns gjord av J&W Lars Hargesson 91-10-08. Viss ledningsdragning måste ändras. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten skall utredas och i möjligaste mån tillämpas.

Värme

De nya bostäderna försörjs med fjärrvärme och får ett ventilationssystem med värmeåtervinning.

El och Tele

En utredning angående teleledningar finns från J&W / Roine Gillberg 91-10-25, och en angående elledningar 91-10-15. Viss ledningsdragning måste ändras. Transformatorstationen vid Källtorpsskolan flyttas. Stationen ges en bearbetad gestaltning och anpassas till den omkringliggande bebyggelsen.

Avfall

De nya bostäderna får sopnedkast. Soprum anordnas med möjlighet för anslutning till mobil sopsug. Tidningar, glas, batterier, grovsopor etc får särskilda rum. Extra sopinkast på bottenvåningen för att möta framtida krav på sopseparering av våta sopor. Butikernas sophantering kommer att ske på samma sätt som nu.

PLANEKONOMI

En översiktlig ekonomisk bedömning visar att kostnaderna för genomförandet av Etapp 1 i huvudsak bärs av projektet. Kostnaderna för uppförandet av nya bostäder ligger inom ramen för statlig belåning. Ombyggnad av Källtorpsvägen och Kopparvägen, flyttning av el- och teleledningar samt omläggning av va-ledningar till en kostnad av ca 12-16 miljoner kronor inryms i projektet och medför inga utgifter för Järfälla kommun.

Fortsatt behandling av detaljplanen samt marknadsläget vid upphandlingstillfället får visa om även centumparkeringen söder om tillkommande bostadskvarter till en kostnad av 2-3 miljoner, omläggningen av Kallhällsleden och bussterminalen till en kostnad av 4-5 miljoner samt upprustning av centrums torgtor (kostnad ca 300 kr/m²) kan inrymmas i projektet.

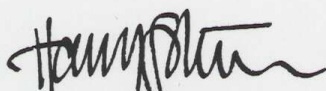
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

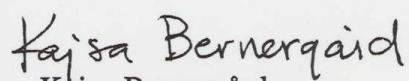
Planens genomförandetid är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanearbetet har bedrivits i en arbetsgrupp med representanter från Stadsarkitektkontoret, Järfällabygdens Hus AB, BPA, Can Arkitektkontor AB och K-Konsult.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 23 januari 1992.


Harry Edström
Planchef


Kajsa Bernergård
Planarkitekt