

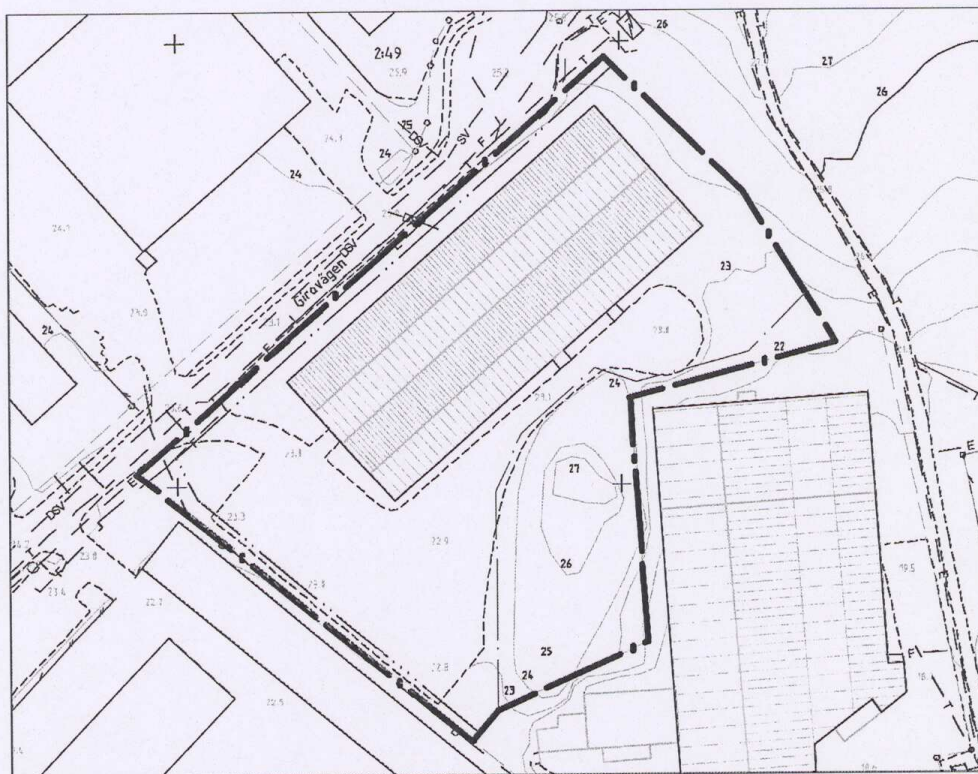


Detaljplan för

GIROVÄGEN

del av fastigheten Veddesta 2:1, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Karta över planområdet



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, 2006-01-19
- Plankarta med bestämmelser och illustration, daterad 2006-01-19

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddrag

Planen möjliggör en komplettering av den befintliga idrottsanläggningen vid Girovägen, allmänt kallad Komethallen, med en golfhall. Golfhallen kan samnyttja parkering, omklädning m.m. med befintlig hall. I planen föreslås att ny och befintlig byggnad kan byggas samman, men att passage för fordon ska vara möjlig i marknivå. Den nya hallen placeras i ett mindre naturområde. Naturområdet är idag planlagt som parkmark och uppförandet av golfhallen förutsätter därför en planändring. Nybyggnation innebär sprängning och schaktning i naturområdet.

Planområdet ligger i Veddesta industriområde, området avgränsas av Girovägen, kommunens centralförråd, befintlig industrifastighet och ett grönområde. Planområdets läge gör att förtätningen inte blir störande. Då inflygning till Barkarby flygfält tidigare skedde över Veddesta industriområde finns det begränsningar för byggnadshöjd i gällande stadsplan. Generellt är därför byggnaderna i området relativt låga. Extra varsamhet ska därför iaktas vad gäller utformning och färgsättning av ny byggnad, då den i omgivningen kan upplevas som relativt hög.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Veddesta industriområde. Området avgränsas av Girovägen i nordväst, kommunens centrallager i sydväst, befintlig industribyggnad i sydöst och ett grönområde i nordöst.

Planområdets areal uppgår till ca 1 ha.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Veddesta 2:1. Om planen vinner laga kraft ska det område som planen omfattar förvärvas av AB Komethallen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) anges att området ska användas för verksamheter. "Centrala uppgifter är att förbättra kommunikationerna och erbjuda expensionsmöjligheter i attraktiva arbetsområden samt att skapa levande stadsmiljöer på Barkarbyfältet och i ett förtäta Veddesta" (ÖP s.18). "Veddesta ska fortsätta att utvecklas för kunskapsintensiv verksamhet, utbildning och service, eventuellt med inslag av



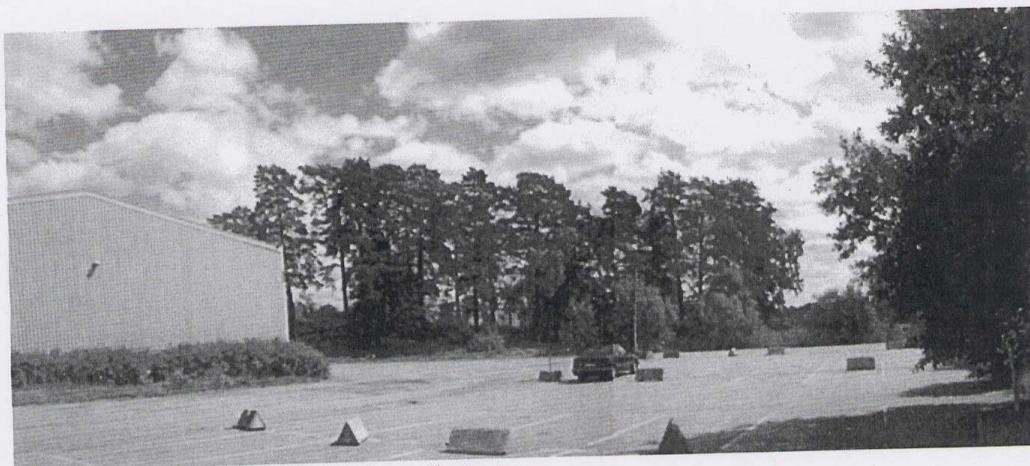
boende. En utveckling mot tätare bebyggelse bör ske, speciellt nära stationen.”
”Höga ambitioner ska gälla beträffande stadsplanens kvaliteter” (ÖP s.35).

- Start-PM / Uppdrag** Kommunstyrelsen gav 2005-05-23 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Veddesta 2:1. Till grund för planen ska ligga det ramavtal som träffats mellan AB Komethallen och Järfälla kommun.
- Detaljplaner** För området gäller stadsplanen S871112. Enligt gällande plan ska det föreslagna planområdet användas för idrottsändamål samt parkmark.
- Området som är planlagt för idrottsändamål är till största del s.k. prickmark dvs. mark som inte får bebyggas. Den del av området som tillåter byggnation är till ca 80 % bebyggd med befintlig idrottshall. I den gällande detaljplanen regleras högsta byggnadshöjd beroende på avstånd till flygfältet. Högsta byggnadshöjd för Komethallen är därför begränsad till 30 respektive 29 m i vardera ända av byggnaden.
- Det naturområde som är planlagt som parkmark utgör en mindre del av ett större grönområde.
- Riksintressen** Det föreslagna planområdet berör inte något riksintresse.
- Övriga kommunala beslut** Ett ramavtal har träffats mellan Järfälla kommun och AB Komethallen.
- Program för detaljplaneläggning** Då planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner har ett program och följande programsamråd inte ansetts nödvändigt.
- Övrigt** Markupplåtelse för Komethallen med omgivande mark sker till AB Komethallen via ett nyttjanderättsavtal tecknat den 15 mars 1974.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation - Topografi** Planområdet består av den befintliga Komethallen med kringtytor samt ett mindre naturområde, ca 80 m långt och 30 m brett. Kring Komethallen består marken av hårdgjorda asfaltsytor och intill byggnaden finns enklare planteringar.
- Naturområdet består av en mindre höjd med berg i dagen. Höjden är bevuxen med tallar, enstaka björkar och granar. Komethallens parkeringsytor ligger på + 23 m medan grönområdet har sin högsta punkt på + 27 m.
- Flora och fauna** Väster om planområdet löper ett av kommunens gröna stråk. Naturområdet som föreslås planändras angränsar till det gröna stråket men är inte en del av det. Att spränga bort och bebygga det mindre naturområdet har inte bedömts påverka grönstrukturen negativt. Det större grönområdet norr om planområdet lämnas orört.



Naturområdet i mitten, Komethallen till vänster

Hade naturområdet legat i ett mindre bostadsområde hade det kunnat fungera väl som närnatur och haft en annan betydelse. I detta fall är bedömningen att det är bättre markhushållning att förtäta i det befintliga industriområdet, än att bryta ny mark på annan plats.

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

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna i området bedöms som goda. Vid nybyggnation i det föreslagna området kommer schaktning och sprängning att behöva genomföras.

Radon

Marken klassificeras som normalradonmark i den översiktliga radonriskbedömning som J&W gjorde åt Järfälla kommun 1997. En ny radonundersökning ska dock genomföras innan grundläggningen av den nya byggnaden.

I Boverkets byggregler, BFS 1 993:57, är angivet att byggnader ska uppföras så att radongashaltens årsmedelvärde inomhus inte överstiger 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) i rum där personer vistas mer än tillfälligt. För att radongashalten inomhus inte ska överstiga 200Bq/m³ måste hänsyn tas till bl.a. markradonhalten.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Planområdet

I det aktuella planområdet finns endast en byggnad, Komethallen. Komethallen är en ca 6 meter hög byggnad klädd i gråblå plåt. Byggnadens entré och fönster är samlade kring mitten av östfasaden, mot Girovägen är fasaden helt sluten. Parkeringsplatserna och infarten från Girovägen är belägen söder om Komethallen. På Komethallens fasad finns ett antal skyltar som annonserar om hallens verksamheter. Framför Komethallens södra fasad finns två fristående



reklamskyltar.

I hallen finns 20 badmintonbanor, 5 innebandyrinkar, gym, solarium, bastu mm. Verksamheten pågår dag- och kvällstid alla dagar i veckan.



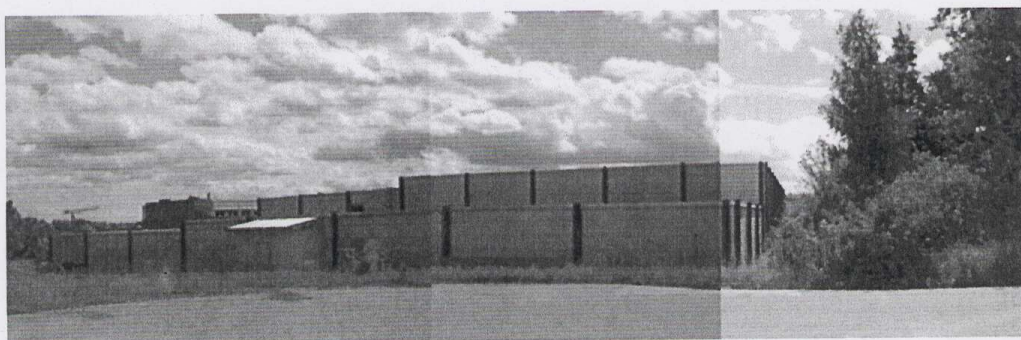
Komethallen sedd söderifrån, naturområdet som föreslås planändras till höger.

Den föreslagna golfhallen byggs samman med Komethallen på den östra sidan. Byggnaderna får endast byggas samman så att trafik med en höjd av 3,5 m kan passera under.

Bebyggelsens närmiljö

Bebyggelsen i Veddesta industriområde är varierad. Det finns exempel på välproportionerad och genomtänkt industriarkitektur t.ex. kring Veddesta centrum. Annan bebyggelse är av det enklare slaget som t.ex. kommunens centrallager.

Norr om det föreslagna planområdet finns ett grönområde med ett flertal fornlämningar. Det är svagt sammanlänkat med det naturområde som föreslås planändras. På angränsande fastighet finns en större industribyggnad där Intermekano Tools bedriver verksamhet. Byggnaden är byggd med betongelement i början av 1990-talet. Byggnaden har entré från Fakturavägen vilken är belägen ca 4 m lägre än Komethallen. Mot Komethallen vänder den en kraftig baksida. Även kommunens centralförråd som angränsar i söder vänder en helt sluten fasad mot Komethallen.



Intermekano Tools sedd från Komethallens vändplan, naturområdet till höger

Veddesta planlades på 1950-talet då flygfältet kommit till. Höjdrestriktioner pga. flyget infördes. Det perifera läget och höjdrestriktionerna medförde ett omfattande utnyttjande med industri och lagerhantering. Höjdrestriktionerna har påverkat området så att bebyggelsen är relativt låg.

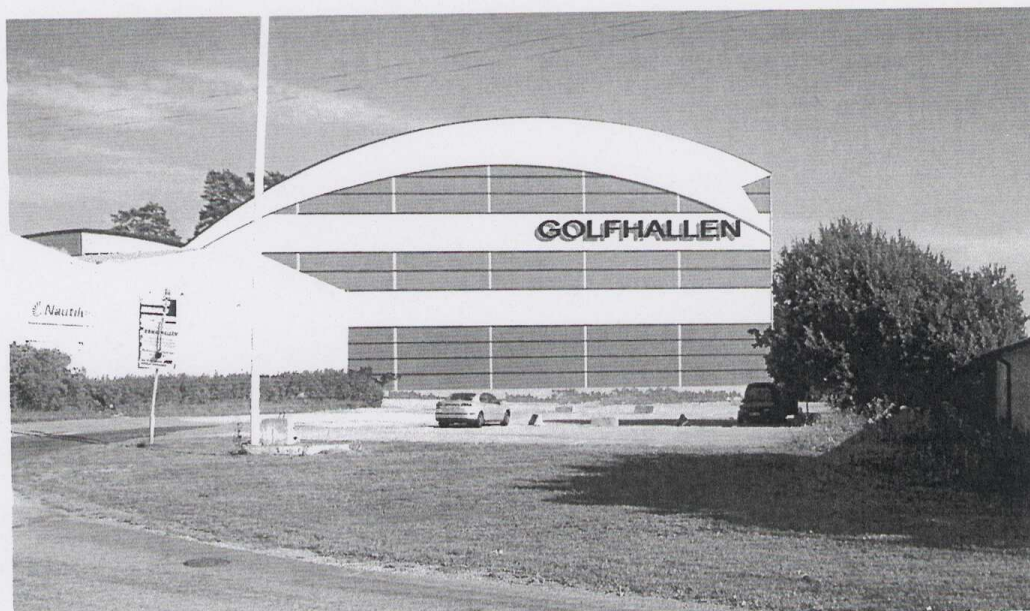
Tillgänglighet

Offentliga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Den gällande stadsplanen har reglerat byggnadshöjden i området. Detta för att området låg mitt under inflygningsstråket till Barkarby flygfält. Då inflygningen numer sker över E18, har höjdbegränsningarna i huvudsak förlorat sin betydelse.

Byggnadens storlek gör att den kommer vara synlig över ett stort område. Angränsande Fakturavägen ligger ca 4 meter lägre än planområdet, vilket gör att byggnaden kommer att upplevas än högre därifrån.



Föreslagen tillbyggnad sedd från Girovägen.

Höga krav kommer därför att ställas på utformning och färgsättning. Den föreslagna nybyggnationen ska utformas med bågformat tak, vilket understryker golfbollarnas rörelser i byggnaden. För att minska intrycket av byggnadens höjd ska byggnadens horisontallitet betonas. Detta kan ske med indelning av fasaden i färgfält eller med skugglistor. Färgsättning ska inte vara starkt kulört.

Fasaden ska utföras med plåtkassetter eller liknande.

Skyltning på den nya byggnaden får endast annonsera verksamheter i byggnaden.

Gator och trafik**Biltrafik**

Girovägen är en återvändsgata med tillfart från Veddestavägen. Längs Girovägen finns ett antal olika verksamheter, möbelaffärer, mindre industrier, kommunens centrallager mm. På gatan färdas mindre än 1 500 fordon/dygn.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet går att nå med gång- och cykelvägar från både Barkarby - Skälby, Viksjö och Jakobsberg. Kommer man med cykel från Barkarby - Skälby måste Veddestavägen korsas och på vissa delsträckor måste man cykla på lokalgator. Från Viksjö och Jakobsberg finns separata gång- och cykelvägar och planskilda



korsningar med Viksjöleden. Längs Girovägen finns dock ingen separat cykelväg.

Parkering

Intill Komethallen finns 66 parkeringsplatser för verksamhetens behov. Behovet av parkering kommer att öka då golfspelare är i större behov av biltransporter för utrustning mm jämfört med bilbehovet vid badmintonspel. På tomten finns utrymme för ungefär 20 platser ytterligare om behov uppkommer.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Veddestavägen ungefär 200 m från Komethallen. Där stannar busslinjerna 541 och 178 som binder samman pendeltågsstationerna i Barkarby och Jakobsberg.

Störningar**Från angränsande kvarter**

Ett visst störningsmoment finns med de verksamheter som pågår i Veddesta industriområde. Störningarna vilka främst är buller och transporter hindrar dock inte den föreslagna verksamheten.

Inom planområdet

Den nybyggnation och verksamhet som planen möjliggör bör inte upplevas som störande.

Byggnadens storlek gör att stadsbilden kan komma att påverkas i närområdet. Den nya golfhallen kommer i sin högsta punkt att vara mer än dubbelt så hög som den befintliga Komethallen. Den höga golfhallen kommer att skugga Komethallen och naturområdet norr om planområdet. Vid kvällssol kommer skuggorna till stor del att falla över taket på Intermekano Tools.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Befintlig byggnad är ansluten till va-nätet och ny byggnad ska anslutas. Vatten och spillvatten bör anslutas internt till befintlig byggnad, detta bekostas av AB Komethallen.

Dagvatten

Dagvatten måste omhändertas på lämpligt sätt, eftersom i princip hela planområdet kommer att bestå av hårdgjorda ytor. Komethallen är i nuläget ansluten till det befintliga dagvattennätet och dagvattnet från den befintliga parkeringsytan avleds idag till dagvattennätet via en brunn på parkeringen.

Kommunen har som ett mål i sin dagvattenpolicy att det i samband med förändringar i befintlig bebyggelse ska studeras om det är möjligt att förbättra dagvattenhanteringen. Vid uppförande av ny byggnad ska därför ett lämpligt system för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten införas.

Förslagsvis anläggs ett nytt dike som avleder takvatten från den planerade byggnaden till det befintliga diket i fastighetens södra hörn. En dagvattenbrunn med kupolsil bör installeras i befintligt dike, nedströms anslutningspunkten för det nya diket, så att det överskott av dagvatten vid höga flöden som inte infiltrerar kan avledas till dagvattennätet. För att främja infiltration från parkeringsytan bör den ha avrinning till det befintliga diket längs fastighetens sydvästra kant.



Föreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan.

Värme

Komethallen uppvärms med direktverkande el. Enligt kommunens översiktplan ska kommunen verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas. I planområdets utkant finns en fjärrvärmeledning. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser därför att det är lämpligt att ansluta byggnaderna till fjärrvärmenätet. Om detta inte är ekonomiskt försvarbart bör någon annan form av miljövänligare uppvärmning prövas t.ex. berg/jordvärme. Enskild uppvärmning med bränsle tillåts inte i planområdet.

Ei

Komethallen är ansluten till det lokala elnätet. Inga hinder finns att ansluta ytterligare byggnad till elnätet.

Tele

Byggnaden är ansluten till det fasta telefonnätet.

**Restprodukter/
avfall**

Utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Närmaste återvinningsstation finns vid Barkarby station. Görvälns återvinningscentral finns på ca 3 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖBEDÖMNING**Ställnings-
tagande**

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras. Bedömningen grundas på följande:

Planens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som kan få någon större negativ inverkan på miljön. Planen följer intentionerna i kommunens översiktplan. Planen bedöms inte påverka den hållbara utvecklingen. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka människors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk i och med förtätningen är inte betydelsefull för kommunens gröna stråk eller för naturlivet.

Trots att resultatet av planens genomförande kommer att bli bergsprängning och konsekvenserna av detta inte går att återställa, är uppfattningen, pga. planens begränsade omfattning, att det är det bättre att förtäta i befintligt industriområde än att i anspråk ta ny mark på annan plats för den föreslagna verksamheten.

Järfälla kommun har som policy att alltid göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vid framtagandet av nya detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. Därför redovisas nedan en avgränsad MKB som baseras på en checklista som framtagits av miljö- och hälsoskyddsavdelningen.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**VATTEN***Dagvatten, ytvatten***Nuläge**

Planområdet utgörs till största del av hårdgjorda ytor, tak och parkeringsytor. Komethallen och parkeringen är ansluten till dagvattennätet, men ingen rening



sker av dagvatten från parkeringsytorna.

Det är endast det mindre naturområdet som föreslås planändras som har förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten.

Konsekvenser

Takytan i området ökar och möjligheten till naturlig infiltration i naturområdet försvinner. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska det i samband med förändringar i befintlig bebyggelse studeras om det är möjligt att förbättra dagvattenhanteringen.

Ett nytt dike ska anläggas för att avleda takvatten från den planerade byggnaden till det befintliga diket i fastighetens södra hörn. En dagvattenbrunn med kupolsil bör installeras i befintligt dike, nedströms anslutningspunkten för det nya diket, så att det överskott av dagvatten vid höga flöden som inte infiltreras kan avledas till dagvattennätet. För att främja infiltration bör parkeringsytan ha en avrinning till det befintliga diket längs fastighetens sydvästra kant.

Under byggtiden kommer flera olika kemikalier att användas i området. Det ska finnas beredskap för att ta hand om läckage och spill av kemikalier.

Nollalternativ

Dagvattensituationen förändras inte.

Måluppfyllelse

Mål och inriktning – vatten (ÖP 2001):

☐ *Dagvatten ska hanteras så att sjöar och vattendrag utsätts för minsta möjliga negativa påverkan.*

Dagvattenpolicy för Järfälla (ÖP 2001):

☐ *Lokalt omhändertagande av dagvatten ska öka.*

☐ *Vid nybebyggelse ska dagvatten så långt möjligt infiltreras och i andra hand fördröjas innan det når vattendragen.*

☐ *Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp i vattendrag.*

☐ *I samband med förändringar i befintlig bebyggelse ska möjligheter till förbättring av dagvattenhanteringen studeras.*

Förslag till åtgärder

- I planområdet ska det i samband med nybyggnaden av golfhallen anordnas system för lokalt omhändertagande av dagvatten.

MARK

Geologi, radon, markföroreningar

Nuläge

Marken klassificeras som normalradonmark i den översiktliga radonriskbedömning som J&W gjorde åt Järfälla kommun 1997.

Planområdet är inte upptaget i dokumentationen över misstänkt förorenade områden i Järfälla kommun.

Konsekvenser

För att kunna uppföra den nya golfhallen måste det berg som ligger inom naturområdet sprängas och schaktas bort. Där berget är som högst kommer ungefär 3-4 meter av berget att behöva sprängas bort. Bortsprängt berg är inte möjligt att återskapa, i detta fall är dock bedömningen att det är bättre att förtäta



i det befintliga naturområdet än att bryta ny mark på annan plats för ändamålet.

Det är inte troligt att planområdet är förorenat varför inga undersökningar av markföroreningar behöver genomföras.

Vid sprängning kan förändringar ske i radonstrålningen. En radonundersökning ska därför genomföras innan grundläggning av den nya byggnaden.

I Boverkets byggregler, BFS 1 993:57, är angivet att byggnader ska uppföras så att radongashaltens årsmedelvärde inomhus inte överstiger 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Radon är näst efter tobaksrökning den vanligaste orsaken till lungcancer. Statens strålskyddsinstitut bedömer att omkring 500 lungcancerfall per år orsakas av radon i bostäder.

Genom val av sprängämne samt hantering och laddning ska kväveläckage till mark, vatten eller grundvatten förhindras.

Nollalternativ

Om ingen ny byggnad uppförs kommer ingen påverkan att ske i planområdet.

Måluppfyllelse

I samband med detaljplanering och bygglovprövning ska erforderliga geotekniska undersökningar utföras. Eventuella risker och förutsättningarna för grundläggning och byggande klargörs (ÖP 2001)

☐ *Vid nylokalisering ska misstänkta och kända markföroreningar undersökas och erforderlig sanering utföras.*

Förslag till åtgärder

- Den nya byggnaden ska klara Boverkets byggregler, BFS 1993:57 som anger att byggnader ska uppföras så att radongashaltens årsmedelvärde inomhus inte överstiger 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

- Om man vid grävning upptäcker något som kan uppfattas som förorening ska kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning kontaktas.

BIOLOGISK MÅNGFALD/ GRÖNSTRUKTUR
*Spridningskorridorer och gröna stråk***Nuläge**

En del av det föreslagna planområdet är i dag planlagt som parkmark. Detta område utgör i gällande detaljplan en mindre del av ett större naturområde. Det större naturområdet ingår i ett av kommunens gröna stråk som passerar norr om planområdet. Naturområdet är även en del av spridningskorridoren mellan Görvälområdet och Barkarbyfältet. I praktiken skiljs det mindre naturområdet från det större med ett ca femtio meter brett område med gräs.

Det mindre naturområdet är självt för litet för att fungera som spridningskorridor och ingår inte i det gröna stråket.



Konsekvenser Om naturområdet bebyggs kommer ett mindre naturområde att försvinna. Bedömningen är dock att varken spridningskorridoren eller det gröna stråket kommer att påverkas då de ligger utanför planområdet. Kommunens mål om god tillgång till attraktiva parker och naturområden påverkas därför inte.

Nollalternativ Situationen blir oförändrad.

Måloppfyllelse *I Järfälla ska finnas god tillgång till attraktiva parker och naturområden med ett rikt växt- och djurliv.*

RISKER

Olycks- och säkerhetsrisker (riskanalys)

Nuläge Planområdet ligger inne i Veddesta industriområde. I ett industriområde finns alltid verksamheter med olika former av risker. I planområdets närhet förekommer dock ingen verksamhet som kan vara riskabel för den föreslagna utbyggnaden av idrottsanläggningen.

Viksjöleden som är sekundär transportled av farligt gods ligger ca 160 m från planområdet. Avståndet gör att inga säkerhetshöjande åtgärder behöver genomföras.

Konsekvenser Uppförandet av en hall för idrottsändamål skapar inga ytterligare risker i industriområdet. Avståndet till Viksjöleden är över 100 meter, vilket betyder att ingen riskanalys behöver göras. De verksamheter som pågår i närområdet kommer inte att vara riskabla för den nya verksamheten

Nollalternativ Om inte planen genomförs kommer risksituationen att vara oförändrad

ÖVRIGT

Avfall, energiförsörjning

Nuläge Komethallen uppvärms med direktverkande el. Avfall förvaras i separat byggnad i anslutning till Komethallen.

Konsekvenser De byggnader som denna detaljplan möjliggör kan bli stora. Energiförbehovet för uppvärmning blir därför relativt stort. Enligt kommunens översiktplan ska kommunen verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas. Då det finns möjlighet att ansluta byggnader till fjärrvärmenätet i planområdets utkant anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att det är lämpligt att ansluta byggnaderna till fjärrvärmenätet.

Fastighetsägaren är skyldig att anordna ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial.

Under byggtiden ska restprodukter sorteras i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, el-avfall och metallskrot. Även wellpapp ska sorteras.



Måluppfyllelse *Energisystemens hälso- och miljöpåverkan ska minska genom god hushållning och ökad användning av förnyelsebara energikällor (ÖP 2001).*
Kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas (ÖP 2001).

Nollalternativ Situationen blir oförändrad.

Förslag till åtgärder • Ändamålsenliga utrymmen för avfall och återvinningsmaterial ska anordnas av fastighetsägaren.

• Byggnader i planområdet bör anslutas till fjärrvärmenätet.

SLUTSATSER / SAMMANFATTNING

Dagvatten Infiltration av dagvatten ska genomföras vid nybyggnation.

Mark Radonmätning ska göras efter markarbeten för ny byggnad.

Biologisk mångfald Planen innebär inget hot mot den biologiska mångfalden.

Grönstruktur Planen inkräktar inte på kommunens gröna stråk.

Risker Inga identifierade risker finns i planområdets närhet.

Övrigt Enskild uppvärmning med bränsle är inte tillåten. Byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet.

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). Utsläppen orsakade av biltrafik till och från idrottshallen kommer bli små. Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt. Närheten till bussar och pendeltåg gör att de som nyttjar idrottshallen kan välja kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

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

ÖVRIGT

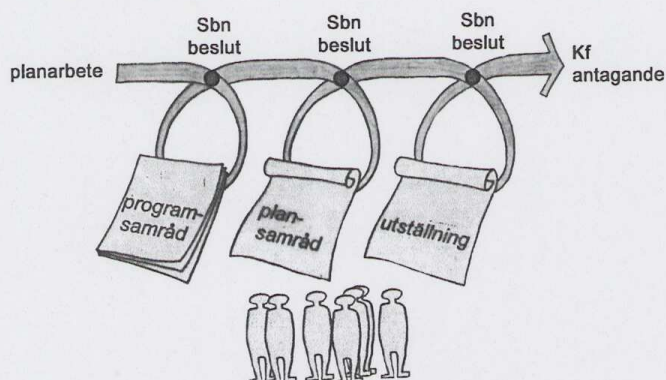
Genomförande Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



Programsamråd har ansetts överflödigt då intentionerna i planförslaget stämmer väl överens med Översiktsplanen.

Planprocessen



Tidplan

Detaljplan, samråd: oktober 2005
Detaljplan, underrättelse: december 2005
Antagen detaljplan: februari 2006
Byggstart: våren 2006

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtogs i samverkan mellan:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| - Hans Quiding | vatten- och avlopp |
| - Kerstin Sköld | park- och natur |
| - Lars Erik Eriksson | väg- och trafik |
| - Bruno Jervfors | genomförandefrågor |
| - Ingrid Kennerstedt-Bornhall | kultur |
| - Anne Pagès | miljö- och hälsa |
| - Yngve Robertsson | plan- och bygg |

Övriga medverkande

- | | |
|------------------|----------------|
| - Frida Olsson | Comarc |
| - Anders Solberg | AB Komethallen |

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Oskar Pihl
Planarkitekt



Dnr Sbn P 7/05Ve

Detaljplan för

GIROVÄGEN

del av fastigheten Veddesta 2:1, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har inletts med normalt planförfarande som sedan övergått till enkelt planförfarande enligt tidplanen nedan.

Samråd: oktober 2005

Underrättelse: december 2005

Antagande: februari 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.

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

Huvudmannaskap

Inga delar av planområdet kommer efter genomförandet att vara allmän plats då området planläggs för idrottsändamål på kvartersmark.

Avtal

Planens genomförande avseende ekonomiska och rättsliga frågor har behandlats i ett separat köpeavtal.

Ett av exploatören godkänt avtal ska föreligga innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Utbyggnadsetapper

Den nya golfhallen uppförs i en etapp.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Järfälla kommun är markägare till fastigheten Veddesta 2:1. Komethallen med omgivande mark är sedan 1974 upplåten med nyttjanderättsavtal till AB Komethallen.

Markförvärv

Under förutsättning att denna detaljplan vinner laga kraft ska AB Komethallen förvärva den mark som i detaljplanen planläggs som mark för idrottsändamål.

Kometen genomförandebeskrivning antagande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Oskar Pihl, Planarkitekt

Telefon: 08-580 288 02 (direkt)

Fax: 08-580 288 98

Besöksadress: Riddarplatsen 5

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



**Fastighets-
bildning**

Mark överförs från Veddesta 2:1 till nybildad fastighet. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning när ny detaljplan framtogs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Vid denna plans genomförande kommer all mark i området att övergå från Järfälla kommun till enskild fastighetsägare. Planen skapar därmed inga nya utgifter för allmänna anläggningar inom planområdet.

Avtal mm

Enligt det ramavtal som upprättats mellan Järfälla kommun och AB Komethallen förbinder sig företaget att ansluta den nya byggnaden till va-nätet. AB Komethallen är enligt samma avtal befriat från anslutningsavgifter för både befintlig och ny byggnad.

Inlösen, ersättning

AB Komethallen ska vid denna detaljplans antagande förvärva den yta som i detaljplanen planläggs för idrottsändamål för 200 kr/m².

**Drift- och
underhållskostnader**

Planens genomförande antas inte öka kostnaderna för drift och underhåll.

Detaljplan

Kommunen ombesörjer detaljplaneändringen. AB Komethallen ska teckna plankostnadsavtal med miljö- och stadsbyggnadskontoret innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Innan grundläggning för ny byggnad sker ska radonmätning göras.

Byggbuller

Vid byggnation ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser följas.

Energi/Avfall

Under byggtiden ska restprodukter sorteras i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, el-avfall och metallskrot. Även wellpapp ska sorteras.

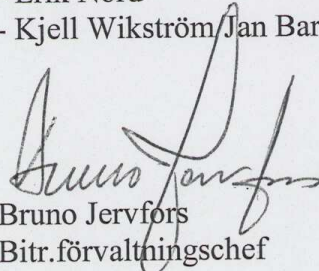
**Miljö under
byggtiden**

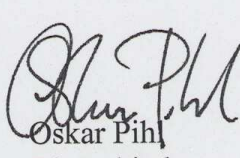
Kväveläckage till mark eller grundvatten ska förhindras genom val av sprängämne samt hantering och laddning. Under byggtiden ska det finnas beredskap för att ta hand om läckage och spill av kemikalier.

**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har framtogs i samverkan mellan:

- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Erik Nord	lantmäterifrågor
- Kjell Wikström/Jan Bark	mark- och exploatering


Bruno Jervfors
Bitr.förvaltningschef


Oskar Pihl
Planarkitekt