



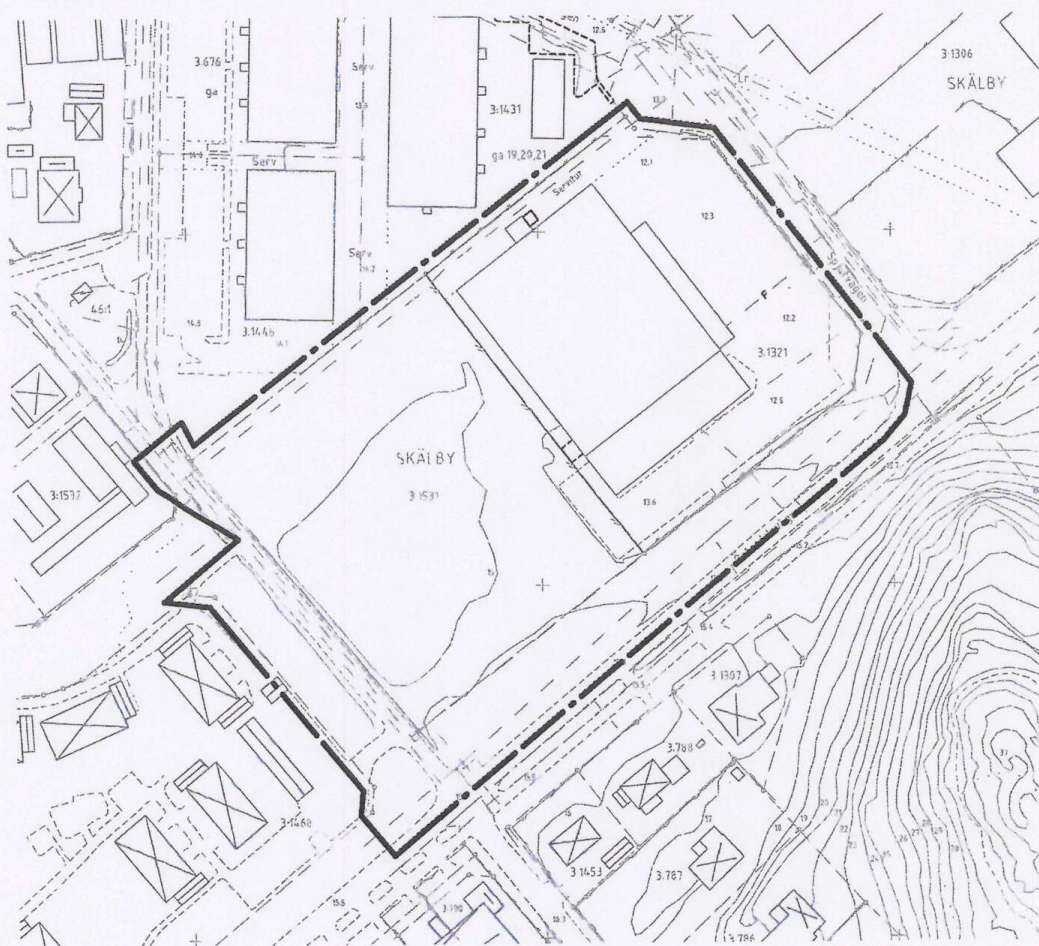
Kst 2005/416
P 8/05 Sy

Detaljplan för

SPJUTVÄGEN/ÖSTERDALSVÄGEN

fastigheterna Skälby 3:1531, 3:1321 och del av fastigheten Skälby 46:1, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet

Planbeskrivning

Kommunledningskontoret

Planavdelningen
Oskar Pihl, Planarkitekt
Telefon: 08-580 287 95 (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



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, 2007-05-02
- Utlåtande, 2007-05-02
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000, 2007-03-19

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2005-10-19
- Programsamrådsredogörelse, 2006-03-30
- Bullerutredning 2006-06-14, Ingemansson Technology AB
- Samrådsredogörelse, 2007-03-06

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheterna Skälby 3:1531 och Skälby 46:1. Detaljplanen reglerar även byggrätten på industrifastigheten Skälby 3:1321 då totalhöjden för befintlig lagerbyggnad begränsas till +24 m. Ungefär 2100 m² av den kommunägda fastigheten Skälby 46:1 överförs till de två fastigheterna.

Nya byggnader för bostadsändamål får uppföras i två våningar och vinden får inredas. Minsta tomtstorlek är 250 m². Området kommer att ha trädgårdsstadskaraktär med tydliga gränser mellan privat och offentligt. I fastighetsgränserna ska häckar planteras eller staket uppföras. För att tydliggöra infarterna till vardera fastighet ska dessa förses med grindstolpar. Bostäderna ska ha putsade fasader.

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Skälby vid Österdalsvägen/Spjutvägen. Planområdets areal uppgår till ca 1 ha.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1. Mälardalens tomt & fastighets AB äger fastigheten Skälby 3:1531 och Fastighetsbolaget Studio Interiör AB äger fastigheten Skälby 3:1321.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP, från 2001 anges att området ska användas för verksamheter.

I ÖP anges att det finns utrymme för ny bebyggelse i Ormbacka och att kompletteringar kan ske med enstaka hus samt med flerfamiljsvillor på stora tomter vid nedläggning av verksamheter m m.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen beslöt 2005-04-18 § 44 att ett start - PM (daterat 2005-04-01) skulle användas som underlag för detaljplanearbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret fick planuppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2005-09-01 §144.

**Detaljplaner**

För området gäller detaljplan D890714. Det föreslagna planområdet ska enligt gällande detaljplan användas för icke störande industri. Den högsta byggnadshöjden är angiven till 18 meter. En mindre del av planområdet är allmän plats. Detta område är planlagt som parkmark och innehåller en skyddsplantering, avskärmning mellan bostäder och industri, samt en gång – och cykelväg. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2004-07-14.

Övriga kommunala beslut

I kommunens översiktsplan finns en yta i Österdalsvägen reserverad för en framtida spårväg. Reservatet är enligt översiktsplanen av regional betydelse. Reservatet ska finnas kvar och påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen.

Program för detaljpaneläggning

Ett program till detaljplan var utsänt för samråd under 24 oktober - 18 november. En programsamrådsredogörelse har upprättats.

Bedömning av behov av miljöbedömning

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

Detaljplanens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som får betydande inverkan på miljön. Detaljplanen förbättrar miljön för boende i närområdet då den möjliggör bostadsbebyggelse istället för industribebyggelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller en långsiktigt hållbar utveckling. De markområden som föreslås tas i anspråk ingår i tätbebyggt område och ska enligt översiktsplanen användas för verksamheter eller parkmark med skyddsplantering respektive gång- och cykelväg. Detaljplanens genomförande påverkar inte områden eller natur som har erkänd skyddsstatus.

De intilliggande industrierna är inte störande, de som kommer att bo i området bör därför inte påverkas negativt av närheten till industriområdet. De bostäder som föreslås i det befintliga parkstråket placeras så att trädgårdssidan ligger där den befintliga växtligheten finns. Avståndet mellan de föreslagna bostäderna och de befintliga byggnaderna är större än avståndet mellan byggnaderna i det befintliga området. Förändringen bedöms därför inte vara betydande.

Järfälla kommun har som policy att alltid göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vid framtagandet av nya detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. Om planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan görs en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

- Topografi
- Flora och fauna
- Lokalklimat

Planområdet är flackt, i den obebyggda delen är höjdnivån mellan +14 och +15 m, medan den befintliga industrifastigheten ligger något lägre, på +12,5 m.

Naturvärdena i området är små. Den obebyggda delen av planområdet består av en vildvuxen gräsyta med en del sly. I skyddsplanteringen mellan gång- och cykelvägen och bostäderna finns ett antal perenner och några träd. I det föreslagna 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).



Planområdet är en del av Ormbacca som är ett gammalt kulturlandskap, där det öppna landskapet avgränsas av trädklädda höjder. Planområdet har tidigare använts som åkermark. Lokalklimatet är gynnsamt med avseende på solinstrålningen. Den stora lagerbyggnaden ligger nordost om det föreslagna bostadsområdet och kommer inte att skugga den nya bebyggelsen.

En solstudie har gjorts på det tidigare förslaget till bebyggelse. Solstudien visar att solinstrålning blir god i området. De förändringar som har föreslagits efter samrådet påverkar därför inte solinstrålningen.

**Geotekniska
förhållanden**

De geotekniska förutsättningarna i området måste undersökas noggrannare inför byggnation i området. Enligt en översiktlig geologisk utredning från 1980 har huvuddelen av marken varit odlad och består av 5-10 m lerlager på morän och berg, med ca 0,5 – 1 m torrskorpa. I en del av planområdet finns det berg i dagen. Problem med vibrationer skulle kunna uppstå vid tung trafik eller om spårvägen byggs ut.

Markföroreningar

Ormbacca industriområde finns med i Järfälla kommuns sammanställning av platser med misstänkta markföroreningar. Det är inte troligt att denna del av industriområdet är förorenad men innan bostadsbebyggelse kan tillåtas i området ska en miljöundersökning av marken genomföras.

Radon

Enligt en radonkarta över Järfälla kommun, framtagen 1996, anges att området är ett lågriskområde för radonförekomst. Byggnader ska uppföras så att det av Boverket rekommenderade årsmedelvärdet inomhus för radongas 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft), inte överstigs i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

**Fornlämningar och
byggnadsminnen**

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsområdet ska ha trädgårdsstadskaraktär. Husen placeras med entrén mot gatan vilket ger ett stadsmässigt intryck. Mot den nya lokalgatan ska fastighetsgränserna markeras av staket i övrigt ska fastigheterna omges av häckar. I området finns både friliggande hus och parhus vilket ger en variation i gatumiljön. Husen placeras nära gatan med en förgårdsmark på 3-5 m. Den privata trädgårdssidan blir större med bättre möjligheter för solinstrålning. Infarten till fastigheterna ska markeras med grindstolpar. Husen ska utföras med putsade fasader.

Byggnaderna får uppföras i två våningar och vinden får inredas. Minsta tomtstorlek ska vara 250 m². För tomt med yta överstigande 350 m² är största byggnadsarea 80 m² och för en tomt med yta understigande 350 m² är den största tillåtna byggnadsarean 70 m². Byggnadernas placering anges på plankartan. På var fastighet får ett garage eller uthus om 20 m² uppföras på angiven plats.



Illustration som visar karaktären på den föreslagna bebyggelsen..

I mitten av området ska finnas en gemensam grönyta med lekplats för de minsta barnen. 16 av de nya bostäderna nås via en gemensamt ägd gata på kvartersmark och 9 av de nya bostäderna nås från den nya lokalgata.

För att möjliggöra bostadsutbyggnaden säljer kommunen ca 2100 m² mark som idag är planlagd som parkmark och lokalgata. Parkmarken används idag som skyddsplantering och gång- och cykelväg. Ytorna närmast de befintliga bostäderna och Österdalsvägen planläggs som mark som inte får bebyggas, och kommer att användas som trädgård. För att kunna anlägga en ny lokalgata genom området köper kommunen ca 750 m² av Skälby 3:1531.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är en del av Ormbäcka industriområde där det finns ett flertal olika verksamheter. I den befintliga lagerbyggnaden inom planområdet kommer det att finnas ett antal arbetsplatser. Lagerbyggnaden innehåller höglager samt ca 400 m² kyllager.



Befintlig lagerbyggnad i mitten av bilden. Samma vy som i perspektivet ovan.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för industribebyggelse är i gällande detaljplan 18 m. I planförslaget begränsas byggnadshöjden till ca 10 m för att anpassas till bostadsbebyggelsens skala.

I samband med detaljplaneringen föreslås att ett ca 280 m² stort område säljs till ägaren av industrifastigheten. Marken närmast Spjutvägen och Österdalsvägen planläggs liksom i gällande plan som mark som inte får bebyggas och kommer troligen att användas för parkering. Enligt detaljplanen ska verksamheten inte vara störande eller medföra risk för omgivningen.

Vid ny industribyggnation gäller att särskild hänsyn tas till bostadsområdet. Höga krav ska därför ställas på utformning, färgsättning etc vid nybyggnation. Detaljplanen tillåter inte tillsynsbostad i anslutning till verksamheten.



Planområdet sett från korsningen Österdalsvägen och gång och cykelvägen mot Ormbacka.

Bebyggelsens närmiljö

Den nya lokalgatan genom planområdet kommer att bidra till att bostäderna i Ormbacka integreras med villabebyggelsen i Skälby då Skälby gårds väg anknyter till den nya lokalgatans riktning söder om Österdalsvägen. Lokalgatan har en mjukt svängd form vilket sluter gaturummet och bidrar till att hastigheterna hålls ned. På sikt kan ytterligare bostadsutbyggnad tillkomma i området nordväst om planområdet.

Bredvid gatan ska det finnas en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ska anslutas till befintliga gång- och cykelvägar som leder genom industriområdet.

De nya bostäderna placeras så att den befintliga lagerbyggnaden inte blir för påträngande. I gränsen mot industrin ska träd planteras.

I dag ligger fastighetsgränserna längs Österdalsvägen i linje med samma avstånd från gatan. Fastighetsgränser för Skälby 3:1531 och 3:1321 avviker dock. Förslaget till detaljplan möjliggör en justering av fastighetsgränsen för Skälby 3:1531 och 3:1321 så att även dessa följer Österdalsvägen, på så sätt frigörs yta för bostads- och industriändamål.

Offentlig och kommersiell service

Björkeby skolan med årskurs 6-9 ligger ca 200 m ifrån de föreslagna bostäderna. I närområdet finns även Skälby skolan med årskurserna F - 6. Ett flertal enskilda och kommunala förskolor finns i Barkarby - Skälby.

Den kommersiella servicen är inte utbyggd i området. Närmaste livsmedelsaffär finns i Veddesta centrum, 1 km bort. Till Barkarby centrum är avståndet 1,3 km. Där finns mataffär, bibliotek, pendeltågsstation etc.

Tillgänglighet

Bostäder ska utformas så att gällande regler om tillgänglighet följs.

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

Skyddsrum

Området ligger inom hemskyddsområde 45. Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande.

Friytor

Lek och rekreation

En lekplats för små barn ska anordnas i mitten av det nya bostadsområdet. Närmaste allmänna lekplats finns i Skälbyparken på södra sidan av Österdalsvägen. Skälbyparken lämpar sig väl för promenader och rekreation.

Naturmiljö

Ett sammanhängande naturområde nära planområdet leder bort mot Mälaren och Görvälns naturreservat. På sikt kommer det att korsas av den planerade förlängningen av Växthusvägen. Någon kilometer bort finns även Viksjö golfbana och Upplandsleden.

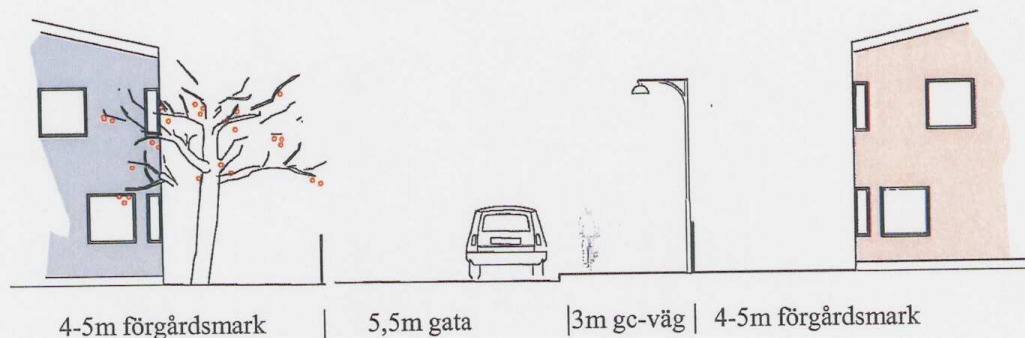


Gator och trafik

Biltrafik

Österdalsvägen trafikeras av ca 2-3000 fordon/dygn. Tillfart till bostäderna sker från Österdalsvägen via den nya lokalgatan medan industrifastigheten har infart från Spjutvägen. Tyngre trafik till industrin och personbilstrafiken konkurrerar då inte om utrymmet i gaturummet.

Med direkta utfarter från båda sidor får området samma karaktär som den äldre bebyggelsen i Skälby. Lokalgatan möjliggör även tillfart till befintliga och kommande bostäderna nordväst om planområdet.



Sektion av hur den nya lokalgatan ska anordnas

Lokalgatan ska ha en 5,5 m bred körbana med en 3 m bred gång- och cykelbana intill. Mellan väg och fastighetsgräns finns det utrymme för en 0,25 m bred stödremsa.

Gång- och cykeltrafik

Längs Österdalsvägen finns en separat gång- och cykelväg. Vägen går mellan Barkarby station och de södra delarna av Skälby och sedan vidare mot Stockholm. Genom planområdet leder en gång- och cykelväg mot Ormbacka. Gång- och cykelvägen mot Ormbacka flyttas och placeras intill den nya lokalgatan.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov ska lösas på den egna fastigheten. Var bostad ska ha plats för två bilar på tomten. I bostadsområdet ska finnas sex stycken gästparkeringsplatser intill den gemensamma grönytan.

Parkering på industrifastigheten sker för närvarande längs fastighetsgränsen mot Österdalsvägen. Parkeringsytan kan komma att öka då fastigheten tillförs mark från den kommunägda fastigheten Skälby 46:1.

Kollektivtrafik

Österdalsvägen trafikeras av buss 541, i nordlig riktning mot Barkarby - och Jakobsbergs station och i sydlig riktning mot Vällingby. I högtrafik går bussen en gång i halvtimmen och vid lågtrafik går bussen en gång i timmen. I Österdalsvägen finns ett reservat för framtida spårväg. När en eventuell spårväg kan komma att trafikera Österdalsvägen är mycket osäkert.

Störningar

Från angränsande kvarter

Det föreslagna bostadsområdet gränsar till ett industriområde med verksamheter som inte får störa omgivningen. Avståndet mellan befintliga industribyggnader och nya bostäder är som minst 15 m. I dagsläget pågår inga verksamheter som kan betecknas som störande. Efter en genomgång av miljö- och hälsoskyddsavdelningens register över verksamheter i området är

bedömningen att det inte bedrivs några "farliga" verksamheter i planområdets närhet. Vid något enstaka tillfälle har det förekommit lösningsmedelslukt i industriområdet. Lukten tros komma från en lackeringsfirma belägen ca 300 meter från planområdet.

En bullerutredning har genomförts av Ingemansson Technology AB. Utredningen har studerat trafikbuller från Österdalsvägen och externt industribuller från industriområdet.

Trafikbullret blir som högst 55 dB(A) mot Österdalsvägen medan det i området som högst blir 50 dB(A).

Det externa industribullret dagtid klarar det rekommenderade riktvärdet 50 dB(A). Verksamheterna pågår endast dagtid. Externt industribuller nattetid har därför inte undersökts.

Verksamheter kan ändras inom gällande bygglov och bli störande utan att detta kommer till Bygg- och miljöförvaltningen kännedom. Om störningar från industriområdet uppstår kan Miljö- och bygglovsnämnden med stöd av miljöbalken meddela inskränkningar för verksamheterna.

Inom planområdet

I planområdet kommer småhusbebyggelse att finnas tätt inpå en befintlig industri/lagerbyggnad. Verksamheten i industriområdet får inte vara störande. Verksamheterna får inte skapa bullernivåer över 50 dBA, vilket är Naturvårdsverkets riktvärde för externt industribuller i bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap. Verksamheten får inte medföra risker för omgivningen. Ljud från en fläkt på lagerbyggnadens tak har mätts i tre olika punkter. Målet högst 40 dB(A) ekvivalentnivå och 55 dB(A) maximalnivå utanför bostäder klaras.

Den stora lagerbyggnaden kan upplevas som störande med den monotona gröna fasaden mot sydost. För att minska intrycket ska träd planteras mellan bostäderna och industribyggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

VA ledningar i bostadsområdet blir enskilda. Anslutning till det kommunala vattenledningsnätet ska ske via en mätarbrunn på fastighetsmark. Befintliga ledningar som området ansluts till flyttas till den nya lokalgatan då nya hus föreslås på det befintliga ledningsstråket.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är inte genomförbart i området pga. geologiska förutsättningar. Dagvatten i området ansluts därför till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan.

Värme

Det är möjligt att ansluta tillkommande bostadsbebyggelse till fjärrvärme då det finns ett ledningsstråk i planområdets norra del.

EI

E.ON Nät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Strax utanför planområdet finns en nätstation som kan försörja den tillkommande bebyggelsen.

Elförsörjningen i det nya bostadsområdet tillgodoses genom att det befintliga el- distributionsnätet byggs ut med ett nytt matande lågspänningsnät med nya elledningar och eventuella kabelskåp. Dessa nya elledningarna placeras i



gemensamhetsanläggningen för väg- och parkeringsändamål. Delar av de elledningar som hamnar i områden som ska användas för bostadsändamål föreslås flyttas till allmän platsmark.

Tele

Telekabel finns framdragen i närområdet.

**Restprodukter/
avfall**

Hämningsfordon ska kunna angöra intill bostäderna på ett trafiksäkert sätt. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005.

För småhusbebyggelse förutsätts att sophämtningen sker vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning.

Närmaste återvinningsstation finns vid Björkeby skolans parkering. Görvälns återvinningscentral finns på ca 4 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**VATTEN***Dagvatten***Nuläge**

I planområdet samlas dagvatten på tak- och asfaltytor. Dagvattnet leds till det lokala dagvattennätet och vidare till Veddestabäcken vilken mynnar i Bällstaån. I den obebyggda delen av planområdet infiltreras regnvatten i marken. Bällstaån är klassad som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Det orenade dagvattnets påverkan på Bällstaån bedöms vara marginell då det utgör en mycket liten del av Bällstaåns hela tillrinningsområde.

Konsekvenser

Om planområdet bebyggs enligt förslaget till detaljplan kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Ökade tak- och asfaltytor kommer att hindra naturlig infiltration. Marken i området består till stor del av leror varför det inte är lämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet leds istället till de dagvattenledningar som finns i planområdets närhet för att sedan rinna till Bällstaån.

Nollalternativ

Om området bebyggs enligt gällande detaljplan kan en större industribyggnad uppföras och den hårdgjorda ytan öka. En större mängd orenat dagvatten, jämfört med nulägesalternativet, skulle rinna till Bällstaån.

Mål

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.

☐ Föroreningar ska i första hand motverkas vid källan.

☐ 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.

**Måluppfyllelse och
förslag till åtgärder**

- Dagvattnet i planområdet tas om hand och leds till det lokala dagvattennätet.

**MARK****Geologi, radon, markföroreningar, trafik och industrier****Nuläge**

Enligt en radonkarta över Järfälla kommun är området ett lågriskområde för radonförekomst.

Området finns med i Järfälla kommuns sammanställning av platser med misstänkta markföroreningar.

Huvuddelen av marken har varit odlad och består av 5 - 10 m lerlager på morän och berg, ca 0,5 - 1 m torrskorpa.

Konsekvenser

Byggnaderna ska uppföras så att Boverkets rekommenderade årsmedelvärde inomhus för radongas 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft), inte överstigs i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Radonsänkande åtgärder i alla bostäder med radonhalter över 400 Bq/m³ kan spara upp till 150 dödsfall i lungcancer per år. Statens strålskyddsinstitut bedömer att omkring 500 lungcancerfall per år orsakas av radon i bostäder.

I en geoteknisk undersökning från 1980 föreslogs grundläggning med stödpålar av betong och fribärande bjälklag. Utredningen rörde ett större område där det föreslagna planområdet ingick som en del, området var i huvudsak tänkt för växthus och industri. En noggrannare studie av vilken grundläggningsmetod som är lämplig för småhusbebyggelse ska därför göras innan bebyggelse av bostadsområdet kan påbörjas. Likaså ska en översiktlig miljöundersökning av marken genomföras.

Nollalternativ

Om marken bebyggs enligt gällande detaljplan kan största delen av det föreslagna bostadsområdet bebyggas för industriverksamhet.

Byggnader skulle då utformas för att klara de radonkrav som gäller för verksamheter. Geologiska undersökningar skulle behöva tas fram för att kunna bestämma vilken grundläggningsmetod som skulle vara lämplig.

Mål

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

Vid nyproduktion av bostäder, barnstugor och skolor ska tätheten mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras (ÖP 2001)

Järfällas miljö ska inte tillföras skadliga ämnen (ÖP 2001).

☐ Vid nedläggning av miljöfarlig verksamhet ska markområdet lämnas i ett för samhället godtagbart skick. Miljöteknisk markutredning ska utföras.

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

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- En radonundersökning ska göras av marken i det föreslagna bostadsområdet och byggnader ska utföras så att Boverkets rekommenderade årsmedelvärde 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) inomhus inte överstigs.
- En miljöteknisk undersökning ska göras för att utreda om marken innehåller miljöföroreningar.

**BIOLOGISK MÅNGFALD****Värdefull natur och spridningskorridorer****Nuläge**

Planområdet har mycket litet naturvärde. Där finns en byggnad med kringliggande hårdgjord yta och en obebyggd fastigheten med slyartad växtlighet. Den del av planområdet som ingår i kommunens fastighet utgörs av vägrenen längs Österdalsvägens samt ett område med skyddsplantering intill gång- och cykelvägen.

Planområdet är beläget mellan två naturområden, Skälbyparken och Ormbacca. Då delar av planområdet är obebyggt kan det fungera som en spridningskorridor mellan naturområdena.

Konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen har ingen påverkan på värdefulla naturvärden. Områdets karaktär av trädgårdsstadsbebyggelse med mycket grönska kan fungera som länk mellan naturområdena för en del arter. Nordväst om den nya bebyggelsen finns dock industribyggnader och växthus vilka försvårar kontakten mellan grönområdena.

Nollalternativ

Om området bebyggs enligt gällande detaljplan kan en större industribyggnad uppföras. Det får anses vara mer störande för spridningskorridoren mellan grönområdena än det föreslagna bostadsområdet.

Mål

Särskild hänsyn skall tas till värdefulla natur- och kulturmiljöer, ekologiskt särskilt känsliga områden och till den biologiska mångfalden (ÖP 2001).

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

Detaljplanen påverkar inte värdefull natur eller någon spridningskorridor, några åtgärder behöver därför inte vidtas.

GRÖNSTRUKTUR**Gröna stråk****Nuläge**

Barkarby och Skälby har brist på tillgängliga allmänna parkytor enligt kommunens grönplan från 1997. Varken närnatur eller närparker finns att tillgå. De naturområden som finns i Barkarby är i huvudsak ett antal mindre naturområden i villabebyggelsen. I Ormbacca finns större sammanhängande naturområden och Skälbyparken har karaktären av stadsdelspark.

Enligt kommunens översiktsplan ligger det föreslagna planområdet mellan två gröna stråk som behövs eller behöver förändras. Båda de gröna stråken syftar till att förbättra sambandet mellan grönområdena i Skälby och det stora naturområdet i Ormbacca. I planområdets sydvästra kant finns ett 15 meter brett grönstråk som i gällande detaljplan är parkmark. Vegetationen i grönstråket ska fungera som skydd vid en eventuell industrietablering.

Konsekvenser

Området för skyddsplantering föreslås användas för bostäder. Den befintlig gång – och cykelvägen flyttas och en ny lokalgata anläggs. Den föreslagna bebyggelsen får ingen direkt negativ påverkan på de gröna stråken, omgestaltningen av området kan göra att fler väljer att röra sig genom det och att sambandet mellan Skälby och Ormbaccas naturområden stärks.

Nollalternativ

Om gång- och cykelbanan behålls i samma läge och inga nya hus tillkommer blir situationen oförändrad.

**Mål**

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

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

Detaljplanen påverkar inte något grönt stråk negativt och några åtgärder behöver därför inte vidtas.

HÄLSA

Trafik, buller och vibrationer, lokalklimat och ljusförhållanden.

Nuläge

För buller gäller följande riktvärden:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Förbi planområdet passerar i dagsläget 2-3000 fordon/dygn. En bullerutredning har tagits fram av, Ingemansson Technology. Utredningen visar att bostäderna inte utsätts för buller som överskrider de rekommenderade riktvärdena. Även det externa industribullret från det angränsande industriområdet ligger under de rekommenderade riktvärdena. De befintliga verksamheterna i området ger inte upphov till störningar och området upplevs som lugnt.

Längs Österdalsvägen finns en separat gång- och cykelbana bredvid körbanan. Genom planområdet löper en gång- och cykelväg som binder samman Ormbäcka med Skälby. I korsningen mellan gång- och cykelvägen och Österdalsvägen har nyligen ett hastighetsdämpande övergångsställe anlagts.

Marken i området är till största del lera med olika mäktighet vilket skulle kunna leda till att kraftiga vibrationer fortplantar sig i marken.

Ljusförhållanden i planområdet beror på var man befinner sig i förhållande till den befintliga lagerbyggnaden. Lagerbyggnaden vänder en kraftig vägg mot den sydvästra delen av planområdet. Sydväst om lagerbyggnaden är därför klimatet gynnsamt då ingen vegetation eller byggnation skymmer solinstrålningen, området nordöst om den befintliga lagerbyggnaden hamnar däremot i skugga under en stor del av dagen.

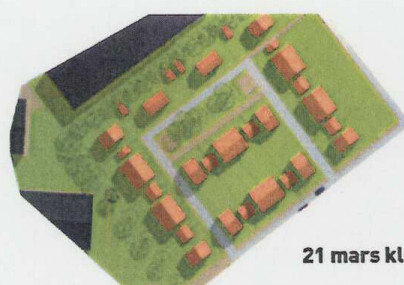
Konsekvenser

Om området bebyggs enligt detta förslag till detaljplan kommer det finnas 25 bostäder i området.

Trafiken i planområdet ökar med de nya bostäderna. Bostäderna förväntas ge upphov till ungefär ca 130 fordonsrörelser/dygn. Till detta kommer de fastigheter väster om planområdet som kan nå Österdalsvägen utan att behöva åka Runstensvägen/Spjutvägen. Det handlar om ytterligare ca fyra-fem bostäder som kan skapa ca 20 fordonsrörelser/dygn. Längs lokalgatan ska finnas en gång- och cykelbana.

Den skuggstudie som genomförts visar att solinstrålningen i bostadsområdet blir god. Under den ljusa tiden av året (mars - oktober) får bostäderna en bra solinstrålning. Både fram och baksida på husen kommer under någon gång av dagen att få sol. Goda förutsättningar finns för både morgon och kvällssol.

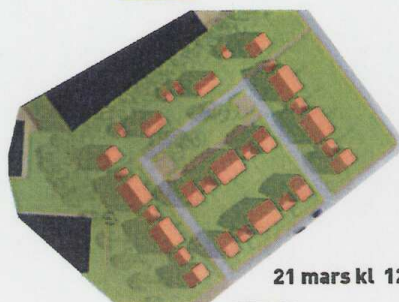
Under den mörka årstiden (oktober – mars) står solen lägre och skuggorna blir längre, tidvis kommer husen att skugga varandra, men skuggorna förflyttas under dagen varför det inte bör innebära några problem.



21 mars kl 9,00



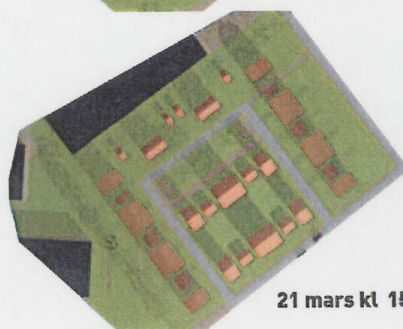
21 juni kl 9,00



21 mars kl 12,00



21 juni kl 12,00



21 mars kl 15,00



21 juni kl 15,00

Nollalternativ

Solstudie över området med tidigare förslag till bebyggelse.

Om området bebyggas enligt gällande detaljplan skulle en större industribyggnad kunna uppföras. Detta skulle inte förändra lokalklimatet för intilliggande bostadsbebyggelse då dessa ligger sydväst om industrierna. Störningarna skulle dock kunna bli större när verksamheterna flyttar närmare de befintliga bostäderna. Trafiken skulle troligen öka om industriområdet bebyggdes fullt ut, omfattningen är naturligtvis beroende på typen av verksamhet.

Mål

Utgångspunkter för Järfällas framtida trafiksystem (ÖP 2001):

- ☐ Begränsa trafikens negativa miljöpåverkan.
- ☐ Minska antalet trafikolyckor.
- ☐ Göra det möjligt att bygga fler bostäder och arbetsplatser.

Inriktning för det framtida trafiknätet (ÖP 2001):

- ☐ Åstadkomma ett sammanhängande och säkert gång- och cykelvägnät av god standard för att minska det kortväga bilåkandet.

Tvärförbindelser för snabba stråk reserveras för kollektivtrafik (ÖP 2001).

Vid nybyggnad av bostäder eller ny- eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur ska nationellt beslutade riktvärden för buller normalt inte överskridas (ÖP 2001).

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Byggnader ska uppföras så att rekommenderade normer inte överskrids.

**RISKER***Olycks- och säkerhetsrisker (riskanalys)***Nuläge**

För närvarande förekommer inga riskfyllda verksamheter i industriområdet och enligt miljö- och hälsoskyddskontorets register finns inga "farliga" verksamheter i närområdet.

Österdalsvägen är ingen transportled för farligt gods. Trafik till industriområdet sker via Österdalsvägen men tar av vid Spjutvägen. Då vägen är relativt rak och plan har hastigheterna varit ganska höga. För att sänka hastigheten på Österdalsvägen har en avsmalning, i samband med ett övergångsställe, genomförts.

Konsekvenser

Under förutsättning att verksamheternas inriktning inte dramatiskt förändras kommer industrierna inte att utgöra någon risk för de tillkommande bostäderna. Avståndet mellan befintliga industribyggnader och nya bostäder är som minst 15 m.

Bestämmelserna för industridelen av planområdet skärps jämfört med gällande detaljplan. Om planen genomförs får inte verksamheten medföra risker för omgivningen, vara störande för bostäder eller skapa ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent invid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.

Nollalternativ

Om området bebyggs enligt gällande detaljplan innebär det att en större industribyggnad kan tillkomma. Verksamheten ska enligt gällande detaljplan vara icke störande. Risksituationen är beroende av vilken typ av verksamhet som etablerar sig i området.

Mål

Inom 100 meter från transportled för farligt gods eller från järnväg ska risksituationen beskrivas och bedömas vid exploatering (ÖP 2001).

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

• Industriverksamheten i planområdet regleras med bestämmelser om att den inte får medföra risker för omgivningen, vara störande för bostäder eller skapa ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent invid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.

ÖVRIGT*Avfall, energiförsörjning***Nuläge**

Hushållsavfall från lagerbyggnaden tas om hand av den kommunala sophämtningen. Hämtning av industriavfall ansvarar verksamhetsutövaren för. Fjärrvärme finns framdraget och värmer upp lagerbyggnaden.

Konsekvenser

25 nya småhus tillkommer i planområdet. Enligt exploitören ska de inte anslutas till fjärrvärmenätet. Husen föreslås värmas med berg/jordvärme i vattenburna värmesystem i kombination med värmepump.

Bostäderna i planområdet kommer att producera hushållssopor motsvarande normalhushåll. Sophämtningen kommer att ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning.

Nollalternativ

Om området byggs ut enligt gällande plan kommer sopor från industri och kontor att produceras inom området. Området kan uppvärmas med fjärrvärme.

**Mål**

Energisystemens hälso- och miljöpåverkan ska minska genom god hushållning och ökad användning av förnyelsebara energikällor (ÖP 2001).

Handlingsfrihet för framtida omställningar av energiförsörjningen så att den blir mer långsiktigt hållbar ska eftersträvas (ÖP 2001).

Kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas (ÖP 2001).

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Avfall inom planområdet ska hanteras i enlighet med kommunens renhållningsordning. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

SAMMANFATTNING AV AVGRÄNSAD MKB

Dagvattnet ansluts till befintligt ledningsnät, då geologin inte tillåter lokalt omhändertagande.

Marken består till stor del av lera och är lågriskområde för radon. Marken är troligtvis inte förorenad. För säkerhets skull ska en miljö- och radonundersökning genomföras innan byggnation får påbörjas.

Den biologiska mångfalden påverkas inte av den föreslagna utbyggnaden. Behovet av gröna stråk mellan Skälbyparken och Ormbacka kvarstår.

Detaljplanen innebär inga hälsorisker. Bebyggelsen kommer klara de rekommenderade riktvärdena för trafik och industribuller.

Detaljplanen skärper kraven för pågående verksamhet inom planområdet. Verksamheterna i intilliggande industriområde bör undersökas ytterligare.

Sophämtning ska ske vid var bostad i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning.

Miljökvalitetsnorm

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

Detaljplaneförslaget kan statistiskt sett medföra att antalet bilpendlare till Stockholm ökar med 20 personer. Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt. 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 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

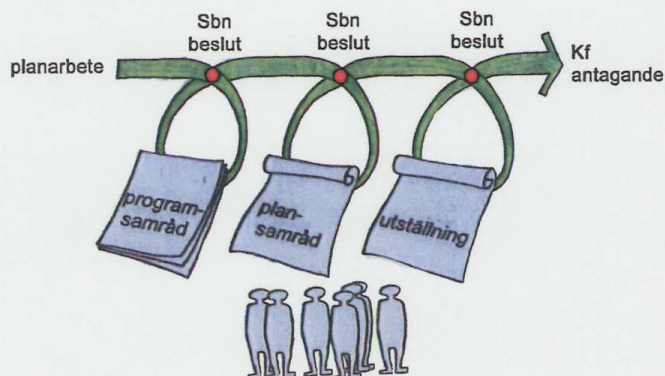
Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör kommunledningskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.



Planprocessen



Tidplan

Programsamråd:	2005-10-24 - 2005-11-18
Detaljplan, samråd:	2006-06-26 - 2005-08-18
Detaljplan, utställning:	2007-03-29 - 2007-04-27
Antagen detaljplan:	hösten 2007
Byggstart:	Våren 2008

Medverkande tjänstemän

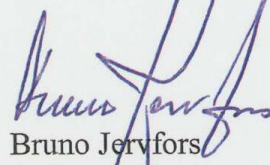
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding/Karin Blixt	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Kjell Wikström	genomförandefrågor
- Karin Hermansson	miljö- och hälsoskydd
- Aila Vourio-Strid	bygglovfrågor

Övriga medverkande

Leif G Åkerblom
Boris Naumann
Marianne Ocklind

Arkitekt
Mälardalens tomt & fastighets AB
Brunnberg & Forshed Arkitekter


Bruno Jervfors
Tf planchef


Oskar Pihl
Planarkitekt



Detaljplan för

SPJUTVÄGEN/ÖSTERDALS SVÄGEN

fastigheterna Skälby 3:1531, 3:1321 och del av fastigheten Skälby 46:1, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande enligt tidplanen nedan.

Samråd: juni – augusti 2006

Utställning: mars- april 2007

Antagande: hösten 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och enskilda fastighetsägare ansvarar för kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för *projektering, utbyggnad* samt drift och underhåll av allmän platsmark (gator, torg, parker etc). Exploatören ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Avtal

Ekonomiska åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Järfälla kommun och Mälardalens tomt & fastighets AB. Exploateringsavtalet reglerar kostnader för köp av mark och kostnader för ombyggnad av gata, plantering m m.

Ett köpeavtal ska skrivas mellan ägaren till Skälby 3:1321 och Järfälla kommun.

Utbyggnadsetapper

Området byggs ut i en etapp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

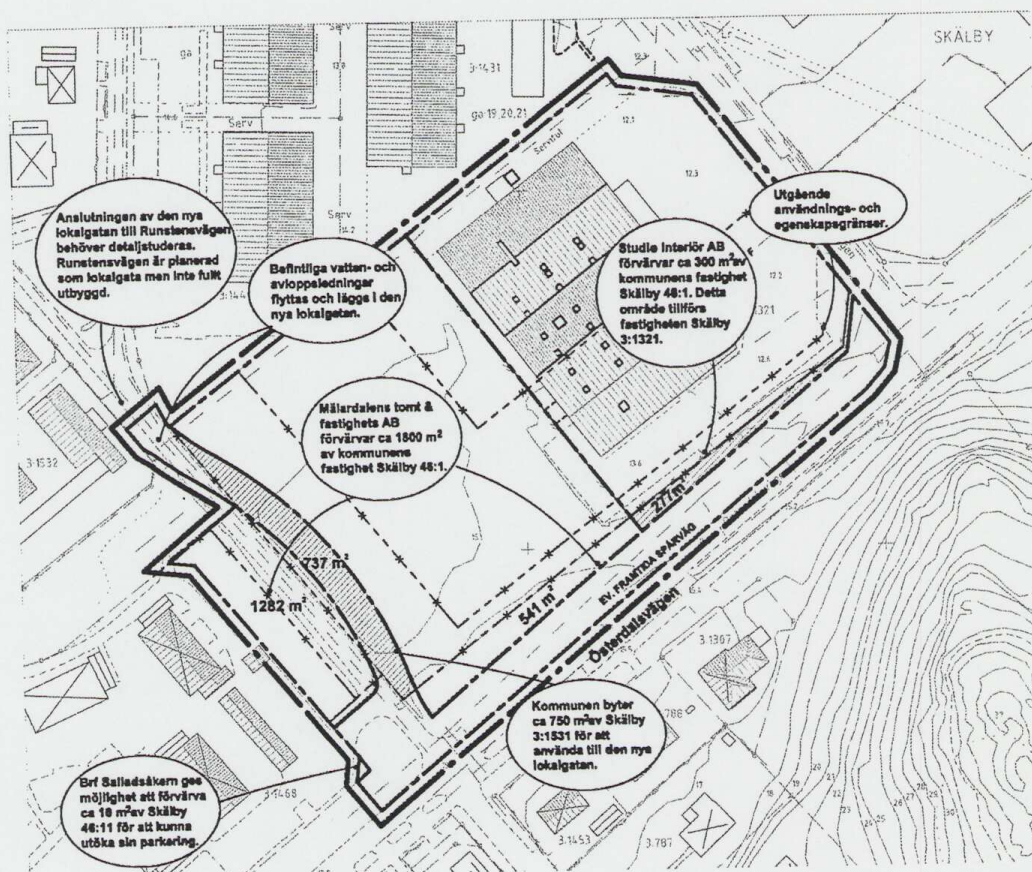
Skälby 3:1321 ägs av Fastighetsbolaget Studio Interiör AB, Skälby 3:1531 ägs av Mälardalens tomt & fastighets AB och Skälby 46:1 ägs av Järfälla kommun.

Markförvärv

Mälardalens tomt & fastighets AB förvärvar ca 1800 m² av kommunens fastighets Skälby 46:1 (området som idag är gång – och cykelväg och parkmark) genom köp och markbyte för att använda för bostadsändamål. Kommunen byter ca 750 m² av allmän platsmark i fastigheten Skälby 46:1 mot ca 750 m² i Skälby 3:1531 för att använda som ny lokalgata. Se illustrationen nedan.

Planens genomförande innebär att Fastighetsbolaget Studio Interiör AB köper ca 275 m² av fastigheten Skälby 46:1 som sedan tillförs Skälby 3:1321.

Planen gör det möjligt för Brf Salladså kern att förvärva ca 10 m² av Skälby 46:1. Brf Salladså kern kan då utöka sin parkering med två platser.



Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Mälardalens tomt & fastighets AB ombesörjer bildande av fastigheter för bostadsändamål i enlighet med planen.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för område för väg och parkering på kvartersmark inom det nya bostadsområdet. I denna ska alla fastigheter som får infart till fastighet via gata på kvartersmark vara delägare. Ett mindre område ska vara gemensamhetsanläggning för grönyta och lek. I denna gemensamhetsanläggning ska alla fastigheter inom det område som är planlagt för bostadsändamål vara delägare.

Servitut

Fastigheten Skälby 3:1321 är belastad med ett servitut för vägändamål. Förmånstagare är fastigheten Skälby 3:1531, syftet med servitutet är att ge fastigheten tillfart från Spjutvägen.

Servitutet tas bort vid en framtida fastighetsreglering. Efter att detaljplanen genomförts kan tillfarten till fastigheten ordnas från den nya lokalgatan.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Kommunen uppskattar kostnaden för att anlägga en ny väg samt flytta de befintliga VA-ledningarna till ca 1,8 miljoner kronor. Den nya lokalgatan mellan Runstensvägen och Österdalsvägen kostar uppskattningsvis 1 230 000. Kostnaderna för att flytta VA-ledningarna uppskattas till 550 000 kr.

Kostnaderna för ledningsflytt beror på antalet m ledning som måste flyttas. Andra kostnader som tillkommer gäller omläggning av telefonledningar och flytt av befintlig gatubelysning.

Kostnaderna för den nya vägen och flyttandet av ledningarna ska betalas av Mälardalens tomt- & fastighets AB.

Kostnader vid markköp

För förvärv av del av Skälby 46:1 ska ägaren till Skälby 3:1321 betala 200 000 kronor som köpeskillning. Avviker slutlig areal mer än $\pm 10\%$ från 350 m² ska köpeskillningen i stället beräknas efter 570kr/m².

Kostnader för förvärv av mark som ska tillföras bostadsområdet regleras i exploateringsavtalet.

Drift- och underhållskostnader

Utbyggnaden innebär en mindre ökning av driftskostnaderna då det tillkommer ca 100 m väg att sköta.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och Mälardalens tomt & fastighets AB.

TEKNISKA FRÅGOR**Vatten /Avlopp**

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, dit den föreslagna bebyggelsen kan anslutas, finns utbyggda i närområdet. För att kunna exploatera planområdet krävs att vatten- och avloppsledningar flyttas. Vatten och avloppsledningarna flyttas till den nya lokalgatan. Dagvattenätet är inte utbyggt i gång- och cykelvägen utan behöver nyanläggas när lokalgatan byggs ut.

U-områden för allmänna ledningar på kvartersmark redovisas på plankartan. Anslutning till det kommunala vattenledningsnätet ska ske via en mätarbrunn på fastighetsmark.

Ei

Elförsörjning till området kan ske via befintlig nätstation, placerad strax utanför planområdet. Ett antal elledningar som hamnar på kvartersmark när planområdet exploateras ska flyttas till ytor som planeras för allmänt ändamål. Detta samordnas och bekostas av exploitören.

Vegetation

I området mellan det nya bostadsområdet och den befintliga lagerbyggnaden ska det planteras träd. Träden ska skärma av lagerbyggnaden. Träden ska vara av typen dubbelblommande fågelbär (*prunus avium plena*), på sträckan som är 100 m ska minst 15 träd planteras. Träden ska inte planteras i rad utan naturligt.

Avfall

Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.



**Buller under
utbyggnadstiden**

Naturvårdsverket riktlinjer för buller ska följas under utbyggnaden av området.

**Dokumentation
och kontroll**

Innan byggnation av bostäder får påbörjas ska en radonundersökning av marken genomföras. Vidare ska det redovisas att föreslagna byggnader klarar de radonkrav som ställs för bostäder.

En miljöteknisk undersökning ska göras av marken för att visa att denna inte innehåller miljöföroreningar.

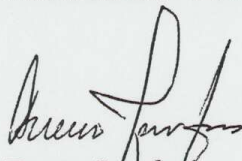
**Medverkande
tjänstemän**

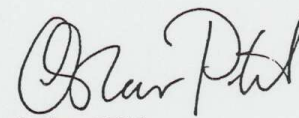
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Bruno Jervfors | genomförandefrågor |
| - Heléne Lenman | lantmäteri frågor |
| - Kjell Wikström/Jan Bark | mark- och exploatering |

Övriga medverkande Leif G Åkerblom
Martti Keski –Pukkila

Arkitekt
Fastighetsbolaget Studio InteriörAB


Bruno Jervfors
Tf planchef


Oskar Pihl
Planarkitekt