



Dnr Sbn P 8/97 V

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för **VIKSJÖ CENTRUM, västra delen, del av fastigheten Viksjö 2:4 m fl i Järfälla kommun**

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Program för Centrumstråket i Viksjö centrum, 1998-11-05
- Samrådsredogörelse, 2002-09-23
- Utlåtande, 2003-01-16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen är den andra etappen av en komplettering av Viksjö centrum som syftar till en förbättring och upprustning av centrumområdet. Inom området planeras en kyrka med församlingslokaler, en stadsdelspark, ett bostadskvarter med högst 40 lägenheter, parkering och angöring för besökare till centrum m m.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar den västra delen av Viksjö centrum med bussvändslingan, parkeringen utmed Plogvägen, f d förskoletomt och lekplats, del av det genomgående centrumstråket samt centrumbyggnaden och angöringsgatan söder om denna. Planområdets areal är ca 5 ha.

Markägoförhållanden

Centrumfastigheten Viksjö 3:402 är i enskild ägo. Övrig mark ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan antagen 2001 redovisas planområdet som centrumområde.

Gällande och angränsande planer

För området gäller stadsplan för Viksjö centrum, S 74-01-10, två mindre ändringar av denna, Ädp 94-12-08 B och Ädp 95-04-27 B samt stadsplan för del av Viksjö, S 67-03-17.

I öster gränsar planområdet till detaljplan D 00-09-21, i söder och norr mot stadsplan S 67-03-17 samt i norr även mot detaljplan D 92-07-15.

Program för planområdet

”Program för centrumstråket i Viksjö” finns upprättat. Programmet var utsänt för samråd våren 1998. Stadsbyggnadsnämnden godkände 1998-08-27 programmet och de ändringar som föreslogs efter samrådet som underlag för detaljplanering. Det bearbetade programmet är daterat 1998-11-05.

I programmet konstateras att den yttre miljön i Viksjö centrum är sliten och behöver rustas upp och förskönas, bl a centrumstråket och torgmiljön mellan Viksjöskolan och centrumbyggnaden. En stadsdelspark ingår som en del i satsningen på centrum. Med en ny kyrkobyggnad placerad i fonden på Plogvägen kan en attraktiv entré till centrum skapas. Målet med planeringen är att uppnå ett väl fungerande centrum för boende, arbetande, handel och övriga verksamheter. Den i programmet redovisade bussgatan söder om centrum utgår som ett resultat av samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

GRÖNYTOR OCH MARK

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är idag hårdgjorda ytor för bussvändslinga, parkeringar, gång- och cykelstråk och torgytor. Nivåskillnaderna är små. Utmed gång- och cykelstråket genom centrum finns lågväxande träd och många buskytor. Intill fontänen växer en grupp med klotlönnar. Vid den gamla lekplatsen norr om bussvändplanen finns en del lövträdsvegetation. På centrumparkeringen står ca 15 år gamla träd. En närmare översyn av växtligheten måste göras för att fastställa vad som kan sparas och vad som bör kompletteras/förnyas.

Stadsdelspark

Den nya stadsdelsparken i Viksjö föreslås anläggas mellan Viksjöskolan och den föreslagna kyrkan. Parkområdet möter befintliga torgytor och gång- och cykelstråket genom centrum i söder. För att parken trots en relativt liten yta ska upplevas som just en stadsdelspark krävs en intensiv och stark gestaltning. Vegetationen bildar tydliga rumsavgränsningar men avses utformas så att parken känns trygg att röra sig i. I söder öppnar sig parken mot de mer hårdgjorda torgytorna vid kyrkan, fontänen och gång- och cykelstråket. Gång- och cykelvägen genom parken utgår från det befintliga nord-sydliga gång- och cykelstråket men föreslås få en mjukare sträckning.

Tanken är att vegetationen i parken ska vara artrik och varierad med t ex vintergröna växter, rikblommande perenner och spännande gräs. Växtligheten ger upplevelser under sommarhalvåret men också spännande synupplevelser vintertid. Den befintliga fontänen sparas och rustas upp. I parken kommer det att finnas sittplatser för att ge möjlighet att vila och betrakta den vackra växtligheten. För barnen är det tänkt att finnas någon form av lekredskap/lekskulptur.

Stadsdelsparken, den öppna platsen söder om kyrkan och torgytorna utgör en mötesplats och en länk mellan kyrkan, parken, affärer, gång- och cykelstråken och andra funktioner som möts i Viksjö centrum. Detta område är viktigt för platsens karaktär. Torgytorna är bilfria för att barn och vuxna ska kunna röra sig fritt. Vid gestaltningen av platsen, vid val av belysning, markbeläggningar etc, ska samordning ske med utformningen av kyrktomten.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget i en lerfylld dalgång. Lermäktigheten varierar och uppgår till som mest ca 15 m i sydöstra delen av området. Befintliga byggnader i lerområdet är pålgrundlagda. Lermäktigheterna är som minst, ca 3-4 m, i nordvästra och norra delen. I den norra delen övergår lerområdet norrut till fastmark med genomgående torrskorpelera på morän respektive morän på berg. Leran är normalt torrskorpefast ned till 1,5-2,0 m djup och därunder av lös konsistens. Inom delar av området finns utfyllnader i markytan. Grundvattennivån har i tidigare undersökningar i de låglänta delarna av lerområdet uppmätts till 1,0 - 2,0 m under markytan. Ytterligare geotekniska undersökningar krävs.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

På den före detta förskoletomten vid Agrarvägen föreslås att tre flerbostadshus med sammanlagt högst 40 lägenheter uppförs. Byggnaderna är tre respektive fyra våningar höga samt har därutöver en indragen takvåning. Husen är tänkta att representera en modern arkitektur och komplettera den omkringliggande bebyggelsen. Inom kvarteret ska platser för lek och utevistelse ordnas. Parkering sker på kvartersmark.

Kyrkobyggnad

En ny kyrka med församlingslokaler föreslås i Viksjö centrum. Svenska kyrkans nuvarande lokaler i Viksjö är alltför små och bedöms inte kunna omvandlas till ändamålsenliga lokaler. Den nya kyrkan är placerad i fonden av Plogvägen och blir ett viktigt stadsbyggnadsmässigt tillskott i Viksjö centrum. Angöring till kyrkan sker från Agrarvägen via en angöringsväg som även betjänar skolan. Angöring kan även ske t ex vid korttidsparkeringen närmast centrum. De verksamheter som församlingen avser att bedriva i kyrkans lokaler bedöms på ett positivt sätt medverka till mer liv och rörelse i centrum, även kvällstid.

Kyrksalens höga, böjda fasad visar vägen till centrumplatsen och kyrkans entrésida i söder. Stora glasfönster välkomnar in i kyrkan och visar verksamheten utåt. Mot stadsdelsparken är kyrkobyggnaden lägre. Kyrkan är tänkt att ha fasader av trä samt

tak av spån eller plåt. Kyrkans gestaltning är resultatet av en arkitekttävling anordnad av Viksjö kyrkliga samfällighet.

Utformningen av kyrkans yttre miljö och den föreslagna stadsdelsparken samordnas. Inga synliga gränser mellan kyrktomt och park ska finnas. Stadsdelspark, skola, butiker, busshållplatser, gång- och cykelstråk samt parkeringar bildar tillsammans med den nya kyrkan och dess verksamheter en levande samlingspunkt.

Kommersiell och offentlig service

I Viksjö centrum finns en ICA-butik, som nyligen byggts ut till ICA Kvantum, post, bank, apotek, vårdcentral, bibliotek, en teater, systembolag, frisör, blomsterhandel, restauranger m m. Större serviceutbud finns i Jakobsbergs centrum, dit det finns bussförbindelser.

Närmaste förskola är Traktorstugan vid Traktorvägen. Viksjöskolan, som är en högstadieskola, ligger delvis inom planområdet. Närmaste låg- och mellanstadieskola, Fastebolskolan, ligger ca 600 m från området.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt med små nivåskillnader. Torgytor, parkrum, entréer m m ska utformas och förläggas så att en god yttre miljö erhålls ur handikappsynpunkt. Parkeringsplatser för handikappade anordnas både vid angöringen till centrum och utanför vårdcentral/apotek.

SKYDDSRUM

Det finns inga skyddsrumskrav för området.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I den blivande stadsdelsparken kommer det finnas någon form av lekredskap/lek-skulptur för barn samt möjligheter till rekreation och vila. Inom det föreslagna bostadskvarteret planeras mindre lekytor för barn. En allmän lekplats finns söder om centrumbyggnaden. Öster om centrum finns flera fotbollsplaner samt utebanor och inomhushall för tennis. På cykelavstånd ligger Mälarens stränder och Görvälns naturreservat med rika möjligheter till naturupplevelser, bad och friluftsliv.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Viksjö centrum angörs med bil i huvudsak från Viksjöleden via Plogvägen. I planförslaget förlängs Plogvägen mot centrum och avslutas med angöring, korttidsparkering och handikapparkering nära centrumbyggnaden. Vårdcentral, apotek m m nås med bil från Traktorvägen via angöringsvägen söder om centrum. Här sker också huvuddelen av varutransporterna till butikerna.

Trafik

Plogvägen trafikerar huvudsakligen av kunder, besökare och arbetande i centrum samt vissa varutransporter. Trafikmängden har inte mätts. Planförslaget innebär ett mindre tillskott med ca 150-200 fordon/dygn för bostäderna. Vid större evenemang i kyrkan kan uppskattningsvis 150-200 resor tillkomma.

Kollektivtrafik

Enligt detaljplanen kommer Viksjö centrum att liksom idag busstrafikförsörjas via Plogvägen. Vändslingan för bussar görs dock mindre och placeras ca 50 m längre västerut jämfört med idag.

Parkering

Parkering för kunder, besökare och anställda i centrum sker på parkeringen vid Plogvägen samt föreslagna nya platser utanför vårdcentral/apotek. Parkering för de föreslagna bostäderna anordnas på kvartersmark. För gästparkering samnyttjas centumparkeringen. Kyrkans behov av parkering för personal m m tillgodoses inom kyrktomten. Vid stora högtider och evenemang förutsätts dock ett samnyttjande med centumparkeringen.

Parkeringen vid Plogvägen har idag ca 300 disponibla parkeringsplatser. Planförslaget innebär att det kommer att finnas ca 350 p-platser i centrumets västra del, varav ca 330 vid Plogvägen och knappt 20 vid vårdcentral/apotek. Förutom de nya p-platserna vid vårdcentral/apotek beror tillskottet i huvudsak på att den nuvarande husvagnsuppställningen vid Plogvägen föreslås upphöra.

För handeln innebär förslaget att antalet p-platser inom 100 m från entrén, de mest värdefulla, minskar med drygt 20 p-platser. Genom att införa korttidsparkering på de mest attraktiva p-platserna kan dock tillgängligheten för kunder öka. Anställda i centrum hänvisas till parkeringsplatser på något större avstånd från centrum. Belastningen på de närliggande parkeringsplatserna minskar även genom att Viksjöskolan enligt detaljplanen kan tillgodose delar av sitt parkeringsbehov på skoltomten.

De två detaljplanerna för östra respektive västra delen av Viksjö centrum tillför kundunderlag utan att öka belastningen på parkeringarna genom att möjliggöra 165 nya lägenheter samt en ny kyrka med besökare och anställda.

För centrum som helhet, alltså västra och östra parkeringen tillsammans, kommer det efter utbyggnad att finnas ca 475 p-platser, vilket innebär 50-60 p-platser per 1000 m² handel. Som jämförelse kan nämnas att man vid externhandelsetableringar, med i huvudsak bilburna kunder, räknar med 40-60 p-platser/1000 m² handel.

Sammantaget bedöms att planförslaget så långt möjligt med bibehållande av ambitionen att också skapa en attraktiv och trivsamt centrummiljö, tillgodoser behovet av och tillgängligheten till parkeringsplatser för handeln.

Cykelparkering

Vid upprustning av utemiljön i centrum ska behovet av cykelparkering beaktas.

Gång- och cykelnät

Dagens gång- och cykelförbindelser behålls i princip. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen kommer att gå genom stadsdelsparken och få en mer slingrande sträckning än idag. Där den passerar skoltomten har ett x-område lagts ut i planen för att säkerställa tillgängligheten för allmänheten.

Gång- och cykelstråket genom centrum ingår i kommunens huvudnät för gång- och cykeltrafik och är samtidigt en del av den öppna platsen mellan kyrkan, stadsdels-

parken och centrumbyggnaden. Stråkets utformning med nya markbeläggningar, trädplanteringar m m, samordnas med stadsdelsparken och kyrkans utemiljö.

Angöring skola/varumottagning

Varutransporter till Viksjöskolan sker idag från Plogvägen till en lastkaj vid skolans västra sida. Denna möjlighet kommer inte att finnas kvar efter planens genomförande. Inlastningen föreslås i stället ske via en angöringsväg mellan kyrkan och det planerade bostadskvarteret. Vägen kommer delvis att ligga på kyrktomten, delvis på skoltomten. Angöringsvägen utformas så att den underordnar sig parken och den korsande gång- och cykelvägen.

STÖRNINGAR

Se avgränsad miljökonsekvensbeskrivning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, dagvatten och spillvatten

Vatten-, dagvatten och spillvattenledningar finns utbyggda i området. Norrvatten har flera huvudvattenledningar förlagda i centrumstråket. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till ledningsnäten. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt inom kvarteren eller fördröjas.

El, tele, fjärrvärme

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns inom planområdet. För allmänna ledningar på kvartersmark läggs u-områden ut i planen. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningsnät.

Avfall

Hanteringen av avfall löses inom respektive kvartersmark. Plats för återvinningsstation ska finnas på centumparkeringen.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Luft

Miljökvalitetsnormer finns utfärdade för kvävedioxid och partiklar. Planförslagets ringa bebyggelsetillskott med kyrka och bostäder bedöms inte påverka luftkvaliteten i området. Då planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik bedöms planen inte heller i ett regionalt perspektiv medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Den föreslagna utbyggnaden med bl a en stadsdelspark innebär att området får något mer gröna ytor än idag. Ballstaån, som är recipient för dagvattnet, bedöms inte påverkas negativt av utbyggnaden.

Radon

Av översiktliga undersökningar i kommunen och de geotekniska förhållandena i området finns inget som tyder på en radonklassifiering sämre än normalradonmark. För planerad bostadsbebyggelse föreslås att markradonhalten kontrolleras i bygglovs-skedet.

Buller

Den trafik som kyrka och bostäder alstrar kommer inte nämnvärt att påverka dagens ljudnivåer.

Lokalklimat och ljusförhållanden

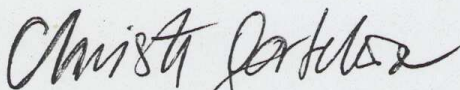
Det föreslagna bostadskvarteret ligger i en svag södersluttning och bedöms få bra lokalklimat och goda ljusförhållanden. Föreslagen bebyggelse bedöms endast marginellt påverka närliggande bebyggelse.

Risker

Viksjöleden är en sekundär transportled för farligt gods. Den används för klortransporter till Görvälns vattenverk. För närvarande sker transporter ungefär 1 gång/mån. Görvälverket är på väg att under år 2003 ta ett nytt reningssteg i drift, där klorgasreningen ersätts av andra reningsmetoder (uv-ljus). Klortransporterna bedöms därför efter att helt kunna upphöra på Viksjöleden.

Energiförsörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglövcchef



Barbro Malmlof
Planarkitekt



Dnr Sbn P 8/97 V

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **VIKSJÖ CENTRUM, västra delen**, del av fastigheten Viksjö 2:4 m fl i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: mars - april 2002
Utställning: 4:e kvartalet 2002
Godkännande: 1:a kvartalet 2003
Antagande: 2:a kvartalet 2003

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för om- och utbyggnad av vägar, gc-vägar, centrumstråk, stadsdelspark och allmänna va-ledningar samt övriga åtgärder på allmän platsmark. Kommunen ansvarar dessutom för ombyggnad av centumparkeringen samt angöring/korttidsparkering, markerat "P" på plankartan, upprustning och förnyelse av de delar av skoltomten som ingår i centrumstråket samt iordningställande av ny återvinningsstation inom centumparkeringen. Eventuell omläggning av övriga kablar/ledningar ansvarar respektive ledningsägare för.

Exploatörerna samt ägaren till centrumfastigheten Viksjö 3:402, ansvarar för anläggningar på respektive kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Järfälla kommun och respektive exploatör. Avtal ska tecknas mellan Järfälla kommun och ägaren till Viksjö 3:402. Avtalen avses reglera marköverlåtelse samt övriga ekonomiska frågor. Avtalen ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kostnaderna för planarbetet regleras i plankostnadsavtal mellan Järfälla kommun och respektive exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter behöver bildas och befintliga ombildas för att överensstämma med nya kvartersgränser för bostäder, kyrka, parkering etc. Del av Viksjö 2:4 avses överföras till Viksjö 2:588 (skoltomten) för angörings- och inlastningsväg och del av skoltomten överförs till Viksjö 2:4 för stadsdelspark. Bostadskvarteret på Viksjö 2:414 behöver tillföras mark från Viksjö 2:4 och avstå mark till kyrktomten för angöringsväg. För kyrkan liksom för parkeringen på Viksjö 2:4 bildas egna fastigheter. Fastigheten Viksjö 3:402, centrumfastigheten, behöver tillföras mark från Viksjö 3:11 för angöring och parkering. För elnätstationen kan en ny fastighet eventuellt bildas.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen avses inrättas för att lösa kyrkans och skolans gemensamma behov av en angöringsväg.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen tillskapas vid behov för säkerställande av rätt att anlägga och bibehålla allmänna ledningar, oftast inom område markerat u-område i detaljplanen.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning m m lämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Anläggnings- och ombyggnadskostnader för stadsdelspark, torgstråk, gator, gång- och cykelvägar, gatubelysning, upprustning av fontän, omläggning av befintliga kablar/ledningar m m uppskattas till ca 6 200 tkr. Driftskostnaderna bedöms öka med ca 150 tkr/år för den nyanlagda stadsdelsparken men i övrigt bli i stort sett oförändrade.

Fördelningen av kostnaderna mellan kommunen och exploatörerna avses regleras i avtal med respektive exploatör. Kommunens anläggnings- och driftskostnader kommer att fördelas på olika verksamhetsområden.

Inlösen

För planens genomförande krävs att kommunen löser del av fastigheten Viksjö 2:588 för allmän plats, stadsdelspark.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, dagvatten och spillvatten

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga vatten-, dagvatten och spillvattenledningar i området. Viss komplettering krävs för att ansluta kyrktomten. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt inom respektive kvarter.

För Norrvattens befintliga huvudvattenledningar finns en upplåten ledningsrätt. Ledningsrätten innebär bl a: "Inom det upplåtna området får inte byggnad uppföras, träd planteras närmare ledning än 2 meter, vidtas uppfyllnader eller andra åtgärder som kan skada befintlig ledning eller eljest försvåra ledningsrättens utövande. Ledningshavaren äger rätt att fortgående vidtaga erforderlig röjning ovanför ledning till en bredd av ca 2,5 à 3 meter."

När projektering av parkering, torgytor m m intill Norrvattens huvudvattenledningar påbörjas ska kontakt tas med Norrvatten.

El, tele, fjärrvärme

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns inom planområdet. Föreslagen bebyggelse kan anslutas. Vissa ledningsomläggningar krävs för el och tele.

Geotekniska förhållanden

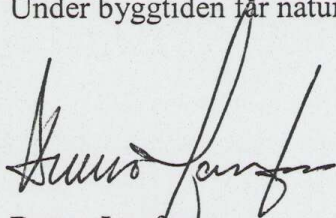
Ytterligare geotekniska utredningar krävs.

Radon

I bygglovskedet ska markradonhalten vid planerade huslägen kontrolleras av byggherren och grundläggningen av byggnaderna anpassas till resultaten.

Byggbuller

Under byggtiden får naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inte överskridas.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Barbro Malmlof
Planarkitekt