



JÄRFÄLLA KOMMUN

## LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2017-12-20

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den **2017-12-19**

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Förslag till detaljplan för

# Bredgården

**Bredgården 1:2, Järfälla kommun**



## Planbeskrivning

***Laga kraft***

Dnr KST 2013/220

2017-12-19



## INNEHÅLL

### 1. INLEDNING

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Handlingar                  | 3 |
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Plandata                    | 3 |
| Tidigare ställningstaganden | 4 |

### 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bebyggelseområden                | 5 |
| Natur                            | 5 |
| Geotekniska förhållanden         | 5 |
| Hydrologiska förhållanden        | 5 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 6 |
| Gator och trafik                 | 6 |
| Teknisk försörjning              | 7 |
| Störningar och risker            | 7 |

### 3. PLANFÖRSLAGET

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ny bebyggelse       | 8 |
| Gator och trafik    | 8 |
| Teknisk försörjning | 8 |

### 4. KONSEKVENSER

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Behovsbedömning                | 10 |
| Sammanfattning av konsekvenser | 10 |

### 5. GENOMFÖRANDE

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Organisatoriska frågor     | 11 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 11 |
| Ekonomiska frågor          | 11 |
| Tekniska frågor            | 11 |
| Genomförandetid            | 11 |

### 6. MEDVERKANDE

|                        |    |
|------------------------|----|
| Medverkande tjänstemän | 12 |
| Övriga medverkande     | 12 |



## 1. INLEDNING

### Handlingar

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000
- Behovsbedömning, 2014-05-22
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

#### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Bedömning av konsekvenser på viltstråk och allmänekologiska landskapssamband Calluna, 2013-03-19
- Inventering av barrskogsmesar vid Bredgården, Calluna, 2015-06-12
- Riskanalys transport av farligt gods, Bredgården 1:2, Norconsult, 2016-09-30
- Dagvattenutredning för detaljplan omfattande del av Bredgården 1:2, WRS, 2016-10-05
- Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte, Röjningsrösen i Bredgården - Rapport 2016:07, Arkeologigruppen AB

### Planens syfte och huvuddrag

Syfte med planen är att möjliggöra nya byggrätter för verksamheter (industri) så att befintlig verksamhet ska kunna utvecklas samt att förstärka entrén till naturreservatet.

### Plandata

#### Läge

Planområdet ligger öster om Kallhäll mellan Enköpingsvägen i väster och E 18 i öster samt industrimark i norr och söder.

#### Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 1,3 hektar.

#### Markägförhållanden



*Planområdets läge i Kallhäll. Till höger i bild ligger Nedre Bredgården och Översjön.*

Kommunen äger fastigheten Bredgården 1:2 och Fastighets AB Getholmen äger Bredgården 1:8.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **RUFS**

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) pekar ut området som övrig regional stadsbyggd. I RUFS anges även att området ingår i ett grönt svagt samband, klass 3. I dessa zoner bör en förstärkning av sambandet ske i samband med ny bebyggelse.

### **Riksintressen**

Området omfattas inte av något riksintresse.

### **Översiktplan**

Kommunen översiktplan som antogs av kommunfullmäktige 2 juni 2014 anger att området kan



användas för verksamheter men visar också på prioriterade ekologiska landskapssamband. Det innebär att det i detaljplanearbetet behöver göras en avvägning mellan de olika markanspråken.

## Gällande detaljplaner

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

| Nr        | Namn                                                                                                                                                          | Fastställd |  |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| P 13/79 K | Stadsplan för del av industriområde i Kallhäll Bredgården 1:2 mfl<br><br>I stadsplanen är det aktuella planområdet planlagt som parkmark och industriändamål. | 1980-09-02 |  |

## Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

## Kommunala beslut i övrigt

Den 2013-05-20 § 70 beslutade kommunstyrelsen att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

## 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Bebyggelseområden

Inga bostäder finns eller planeras i området. På Bredgården 1:8 finns lokaler för kontor, småindustri med tillhörande förråd.

I anslutning till planområdet ligger privatägda industrifastigheter med ett naturområde och gata mellan fastigheterna.

### Natur

Området sluttar svagt mot söder med en del mindre höjdskillnader inom området.

### Naturvärden

Molnsättra naturreservat ligger strax öster om E18 med viktiga fisk- och fågelmiljöer, betesmarker och gammal skog. Det är även av stort värde för allmänhetens friluftsliv.

Planområdet är utpekad som ekologiskt landskapssamband prioriterat att bevara och/eller förstärka. Det är en svag spridningszon för växt- och djurliv mellan Järvafältet och Görväln. Två inventeringar av viltstråk respektive barrskogsmesar har genomförts. Området mellan Enköpingsvägen och E 18 utgörs

av flerskiktad barrskog med tall och gran. Åldern bedöms vara 120 år med inslag av tallar som kan vara 150 år eller äldre. Signalarter som talticka (rödlistad), spår från granbarkgnagare, gnagspår från bronsbjörn, gamla gnagspår från relikthorn (rödlistad), brun nållav och bohål av spillkråka hittades. Den ekologiska funktionen som viltstråk är i nuläget nedsatt.

Resultatet från inventeringen av barrskogsmesar indikerar att de barrskogsbestånd som är belägna inom själva exploateringsområdet inte utnyttjas som häckningshabitat i någon större utsträckning.



*Död ek som tas ner och placeras i naturreservatet*



*Röjningsröse*

Troligen är det så att detta skogsområde är för litet för att utgöra ett lämpligt häckningshabitat för barrskogsmesar. Det kan dock vara så att de utgör spridningshabitat trots att det under inventeringen inte gjordes några observationer som tydde på att så var fallet.

## Fornlämningar

I området finns några röjningsrösen, vilket förklaras av att marken tidigare tillhört den närbelägna Bredgården. En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte utfördes under våren 2016 för fornlämningen RAÄ-nr-Järfälla 468. Vid den kompletterande inventeringen karterades nio röjningsrösen varav ett var okänt sedan tidigare. Länsstyrelsen bedömer att fornlämningen inte är något hinder för den planerade exploateringen under förutsättning att den undersöks och dokumenteras arkeologiskt.

## Geotekniska förhållanden



## Markförhållanden

Området består främst av sandig morän och delvis av berg i dagen. Grundläggningsförhållandena är goda, men kompletterande geotekniska undersökningar kan behövas i bygglovskedet.

## Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Grov morän kan förekomma. Risk finns för markradon och mätningar bör göras vid grundläggningen.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattendrag, sjöar

Det finns inga sjöar eller vattendrag i planområdet.

### Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Kallhällsbäckens avrinningsområde. Recipienten är Mälaren-Görväln som 2009 bedömdes ha både god ekologisk och god kemisk status. God kemisk och ekologisk status bedöms kunna uppnås även år 2015. Enligt fastställd miljökvalitetsnorm får den goda ekologiska statusen inte försämrats.

## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Enköpingsvägen i direkt anslutning till planområdet.

### Biltrafik

Gator intill området är Enköpingsvägen, Bredgårdsvägen och Kaminvägen. Ett gång- och cykelstråk finns utmed Enköpingsvägen. Det finns idag en befintlig vändplan och parkering till naturreservatet inom planområdet. Vid vändplanen invid Ragn-Sells finns ett trettiotal parkeringsplatser. Området närmast Enköpingsvägen har ett femtiotal parkeringsplatser.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Endast dagvattenledningar, trummor och diken finns intill den norra delen av planområdet. Enligt SGU:s jordartskarta domineras den norra delen av berg i dagen och tunna lager av morän. I söder består området av fyllnadsmassor. De naturliga förutsättningarna för infiltration i området är således dåliga.

Området är beläget inom Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter ska följas.

### El

Det finns en transformatorstation i södra delen av området. Möjlighet finns att nå den via fastigheten Bredgården 1:9 som har en skaftväg från Spisvägen till sin fastighet.



## Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. De befintliga fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

## Störningar och risker

### Buller, vibrationer

Området ligger i ett redan stort område med E 18 på östra sidan och Enköpingsvägen på västra sidan. Marken norr och söder om är anspråktagen för industrimark. Buller från E18 kan dämpas något genom en ny byggnad på den norra fastigheten.

### Farligt gods

E18 är primär transportväg för farligt gods och Enköpingsvägen sekundär transportväg för farligt gods.

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

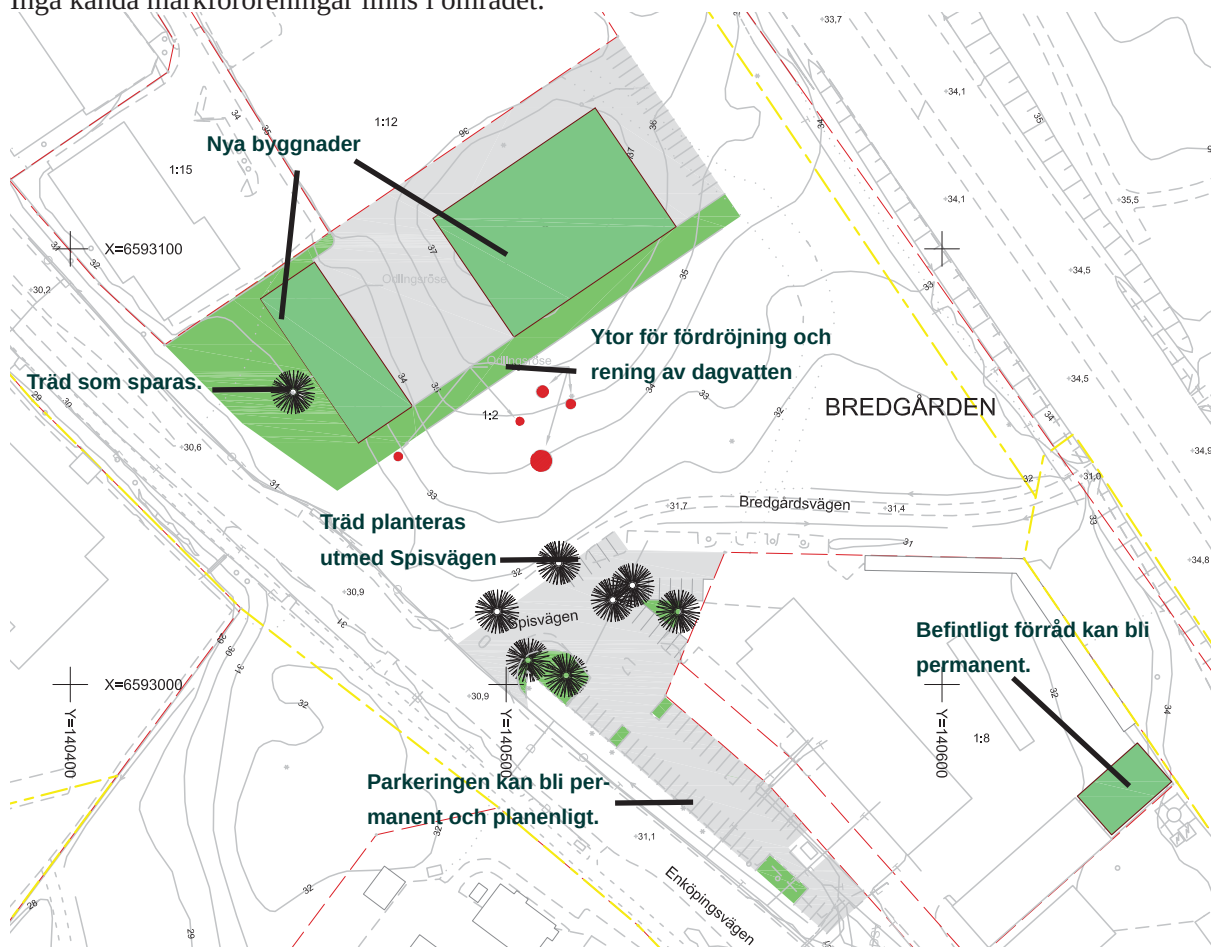


Illustration över hur planområdet skulle kunna byggas ut. Detaljplanen medger att en industribyggnad motsvarande 2100 kvm byggs ut. I väster kan grönytor sparas närmast Enköpingsvägen för att möjliggöra dagvattenhantering och att en större tall kan bevaras.



### 3. PLANFÖRSLAG

#### Ny bebyggelse

##### Verksamheter

Detaljplanen medger en byggnadsarea på 2100 kvadratmeter med användning industri på en utökning av fastigheten Bredgården 1:12. Den nya byggnadens höjd regleras till en högsta byggnadshöjd på 12 meter vilket överensstämmer med tillåtna höjder för bebyggelsen runt omkring. På fastigheten Bredgården 1:8 regleras befintlig bebyggelse så att ett tillfälligt bygglov för förråd för utrustning och fordon kan bli permanent. Högsta tillåtna byggnadshöjd på Bredgården 1:8 är 8 meter, vilket överensstämmer med gällande detaljplan.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

#### Gator och trafik

##### Gång- och cykeltrafik

Befintlig väg till och från naturreservatet ligger kvar som tidigare. En ny gång- och cykelöverfart anläggs över Enköpingsvägen och gång- och cykelvägen förlängs i Spisvägen så att tillgängligheten till naturreservatet för gående och cyklister ökar.

##### Biltrafik

Vändplanen förtydligas genom att gränsen mellan vändplanen och parkeringen på Spisvägen tydliggörs exempelvis med en enklare kantsten. Diametern på vändplanen blir 18 meter så att ett tolv meters fordon ska kunna vända, exempelvis en skolbuss. Tillfart till den nya exploateringen kommer att ske från Kaminvägen. Tillfart till parkeringen kommer precis som idag att ske från Spisvägen.

##### Parkeringar

Personalparkeringen för företaget ligger idag delvis på kommunens parkmark som företaget hyr. I detaljplaneförslaget föreslås denna mark bli kvartersmark så att parkeringen blir planenlig. Parkeringen intill naturreservatet kommer även fortsättningsvis ha ca 20 platser. Till den nya industribyggnaden kommer det att behövas ca 30 parkeringsplatser för bil och ca 20 parkeringsplatser för cykel enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringen för den tillkommande byggrätten ska lösas inom den nya exploaterings yta.

#### Naturvärden och kompensationsåtgärder

Entrén till reservatet ska förtydligas med exempelvis skyltning från Enköpingsvägen och uppskyldad parkering vid Spisvägen så att det blir lättare för besökaren att hitta. Vändplanen med parkering för besökare till naturreservatet ligger kvar som allmän plats.

En större tall bevaras i det område som ej får bebyggas mot Enköpingsvägen. Trädet omfattas av marklov för trädfällning.

- Den döda eken som finns i området ska tas ner och flyttas till naturmarken mellan den nya industrimarken och Bredgårdsvägen.
- Tallar planteras utmed Spisvägen mot Bredgårdsvägen.

Kompensationsåtgärderna regleras i tillhörande köpeavtal.



## Riskhänsyn

En riskanalys har genomförts. Utmed E18 är individrisken acceptabel 30 meter från vägen. Nya byggrätter för stadigvarande vistelse är som närmast 50 meter från vägen. Samhällsrisken är tolerabel men rimliga åtgärder ska vidtas för att minska risken. För att minska risken för brandspridning vid en olycka på Enköpingsvägen rekommenderas att även övriga fasader utförs i obrännbart material.

Följande riskreducerande åtgärder gäller:

- Samtliga fasader ska utföras i obrännbart material.
- Fasad på byggnad inom 100 meter från E18 ska utföras i obrännbart material i brandklass lägst EI30. Fönster och dörröppningar bör undvikas så långt möjligt.
- Friskluftsintag ska förläggas på tak eller annat skyddat läge i förhållande till E18.
- Byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från E18.

## Fornlämningar

För påträffade fornlämningar gäller kulturmiljölagens bestämmelser. Ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd. En arkeologisk förundersökning har avgränsat utbredningen av de aktuella fornlämningarna. De delar av fornlämningarna som ligger inom planområdet kräver vidare undersökning och utgrävning innan området kan bebyggas.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det finns dock inga befintliga ledningar till fastigheten vilket innebär en utbyggnad av vatten- och spillvattenledning till fastigheten.

### Dagvattenhantering

Avskiljning av olja och sediment krävs för dagvatten från alla nya och ombyggda industrifastigheter, tankstationer, övriga fastigheter med över 3 000 kvm hårdjord yta, parkeringsplatser för över 40 personbilar samt om- och urlastningszoner över 500 kvm. På grund av att utbyggnad sker i ett befintligt industriområde inom östra Mälaren vattenskyddområde finns krav på rening och uppsamling av eventuella föroreningar.

Efter planerad exploatering kommer flödet att öka med upp till fyra gånger vid ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. För att nå upp till kommunes riktlinjer för dagvatten krävs ett trögt dagvattensystem som kan rena större delen av årsnederbörden. De flesta regn, 80-90%, är under 20 mm, vilket innebär att det är dimensionerande för de magasin som behöver skapas. För fördröjning och rening krävs en magasinsvolym på cirka 170 m<sup>3</sup>/hektar. Detta säkras dels genom att planbestämmelse förs in om en fördröjningsvolym och dels genom krav på så kallade gröna tak.

Reningen är tänkt att ske i vegetationsyta i den nya exploaterings kanten samt söderut mot Enköpingsvägen. Reningsåtgärderna är tänkta att regleras i avtal.



### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

### El

Befintlig nätstation är tillräcklig för elförsörjningen i området.

### Bredband

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt tele- och fibernät.

## 4. KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Planförslaget överensstämmer med 3:e kapitlet i Miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

### Sammanfattning av konsekvenser

#### Naturmiljö

I detaljplaneförslaget minskas landskapssambandet till ett 40-50 meter brett stråk, vilket är samma bredd på motsvarande sida av Enköpingsvägen. Mildringsåtgärder har utförts efter samrådet bland annat har byggrätten minskats så att ett grönområde med större tallar kan bevaras närmast Enköpingsvägen. Detta grönområde kan även komma att nyttjas för dagvattenhantering.

Utförda inventeringar bedömer att vanliga djurarter som rävar, rådjur och ekorre på kort sikt inte hotas varken i kommunen eller i en större skala. Att göra korridoren hälften så smal innebär en försämring av det allmänekologiska skogssambandet. Det aktuella barrskogsområdet skulle kunna utgöra födosöksområde för barrskogsmesar utanför deras häckningstid, men anses inte nyttjas som spridningshabitat. Kompensationsåtgärder ska genomföras bland annat genom plantering av tallar utmed Spisvägen och den stora, döda eken ska tas ner och placeras nära ekmiljöerna vid Översjön.

#### Kulturmiljö

Ett av röjningsrösen som ligger i planområdet måste tas bort i samband med exploateringen, övriga ligger utanför planområdet på befintlig parkmark.



## Störningar och risker

Konsekvenserna vid olyckor med farligt gods anses med införda riskreducerande åtgärder att vara acceptabla.

Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

## 5. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Köpeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren ska upprättas och ett av fastighetsägaren godkänt avtal ska finnas innan planen godkänns och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Planens genomförande avseende ansvarsfördelning, kostnader, dagvatten- och kompensationsåtgärder, markförvärv samt utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning avses genomföras genom fastighetsreglering, där den nya kvartersmarken regleras in i befintliga fastigheter, Bredgården 1:12 och Bredgården 1:8. Fastighetsregleringen bekostas av fastighetsägaren. Ledningsrätt bildas inom u-område om nödvändigt.

### Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Samhällsbyggnadsavdelningen och fastighetsägaren.

Kostnader till följd av lantmåteriförrättningar samt bygglov bekostas av exploatören.

Kommunens intäkter sker genom markförsäljning och avser att täcka kommunens kostnader för bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar som betjänar allmänheten. Anpassning av allmänna anläggningar som behövs för detaljplanens genomförande bekostas av exploatören.



Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.

### **Tekniska frågor**

Planbeskrivningen redovisar under rubriken handlingar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter 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.

## **6. MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

Ingela Isaksson, Planarkitekt  
Git Lennåard, Exploateringsingenjör  
Anne Pages, Miljöinspektör  
Thomas Gustafsson, Bygglövhandläggare  
David Nordin, Trafikplanerare  
Tina Nyberg, VA-ingenjör  
Ingrid Kennerstedt Bornhall, Kommunantikvarie

### **Övriga medverkande**

Kjell Bergman, Fastighets AB Väderholmen  
Henrik Sellberg, Fastighets AB Väderholmen

## **KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN**

Malin Danielsson  
Planchef

Ingela Isaksson  
Planarkitekt

**Kommunstyrelseförvaltningen**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ingela Isaksson

telefon: 08 580 282 81

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: [jarfalla.kommun@jarfalla.se](mailto:jarfalla.kommun@jarfalla.se)



JÄRFÄLLA KOMMUN