



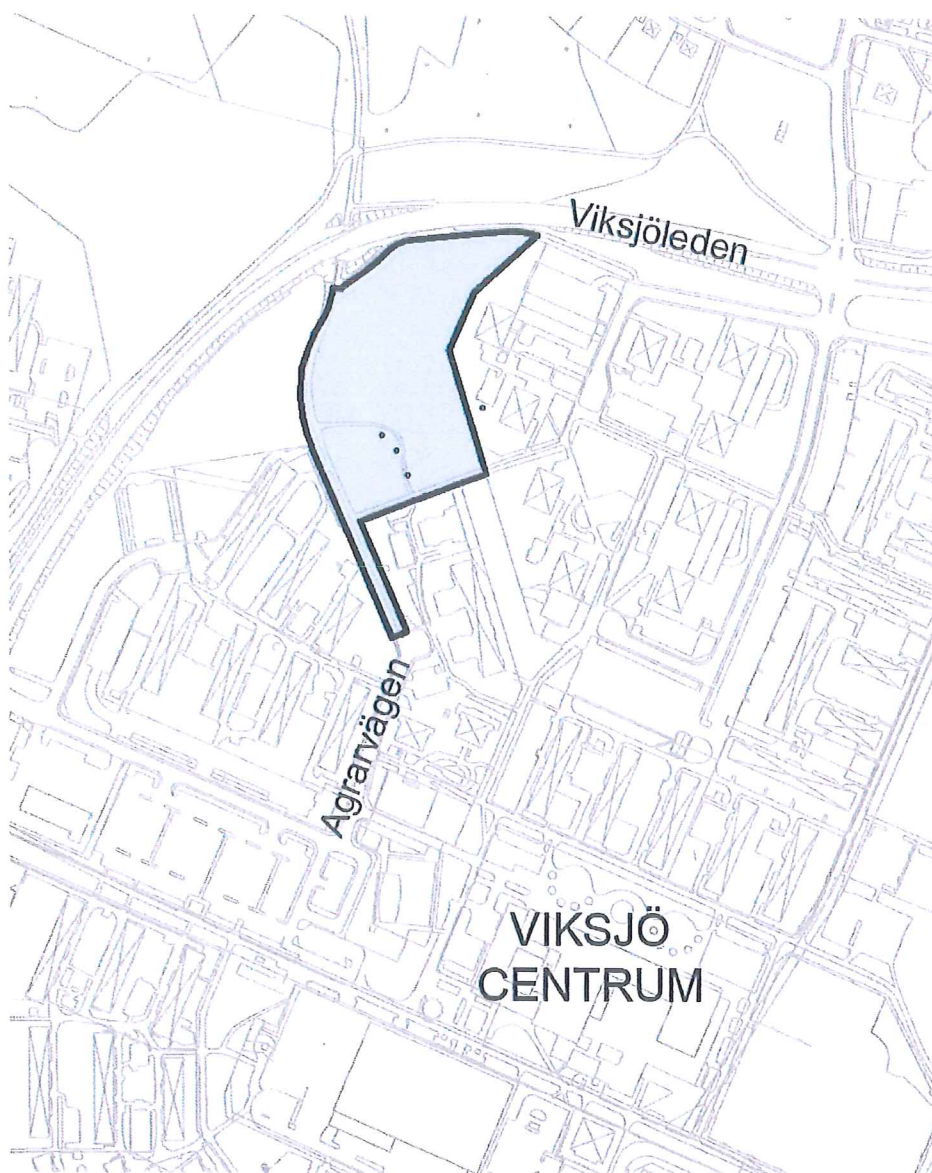
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Agrarvägen

del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer, skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2008-05-14
- Samrådsredogörelse program, 2008-11-20
- Samrådsredogörelse, 2009-05-20
- Utlåtande, 2009-08-27
- Kv Rönnen, Översiktlig bullerutredning, Ingemansson, 2008-10-28
- Övergripande riskbedömning för detaljplan avseende farligt gods, Agrarvägen i Viksjö, WSP Brand- och riskteknik 2008-10-02

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen beslutade 2007-11-26 att i detaljplan pröva förslag till kompletterande bostadsbebyggelse i ett parkområde i Viksjö, nära Agrarvägen. Förslaget går ut på att skapa en bebyggelsegrupp genom att bygga två nya punkthus i anslutning till ett redan befintligt.

Som ett första steg i detaljplaneprocessen genomfördes samråd kring ett program under våren 2008. I programmet redogjordes för två alternativa placeringar av punkthusen och tillhörande parkeringsanläggning. Under samrådet inkom synpunkter på de olika alternativen och även önskemål om att bevara parken.

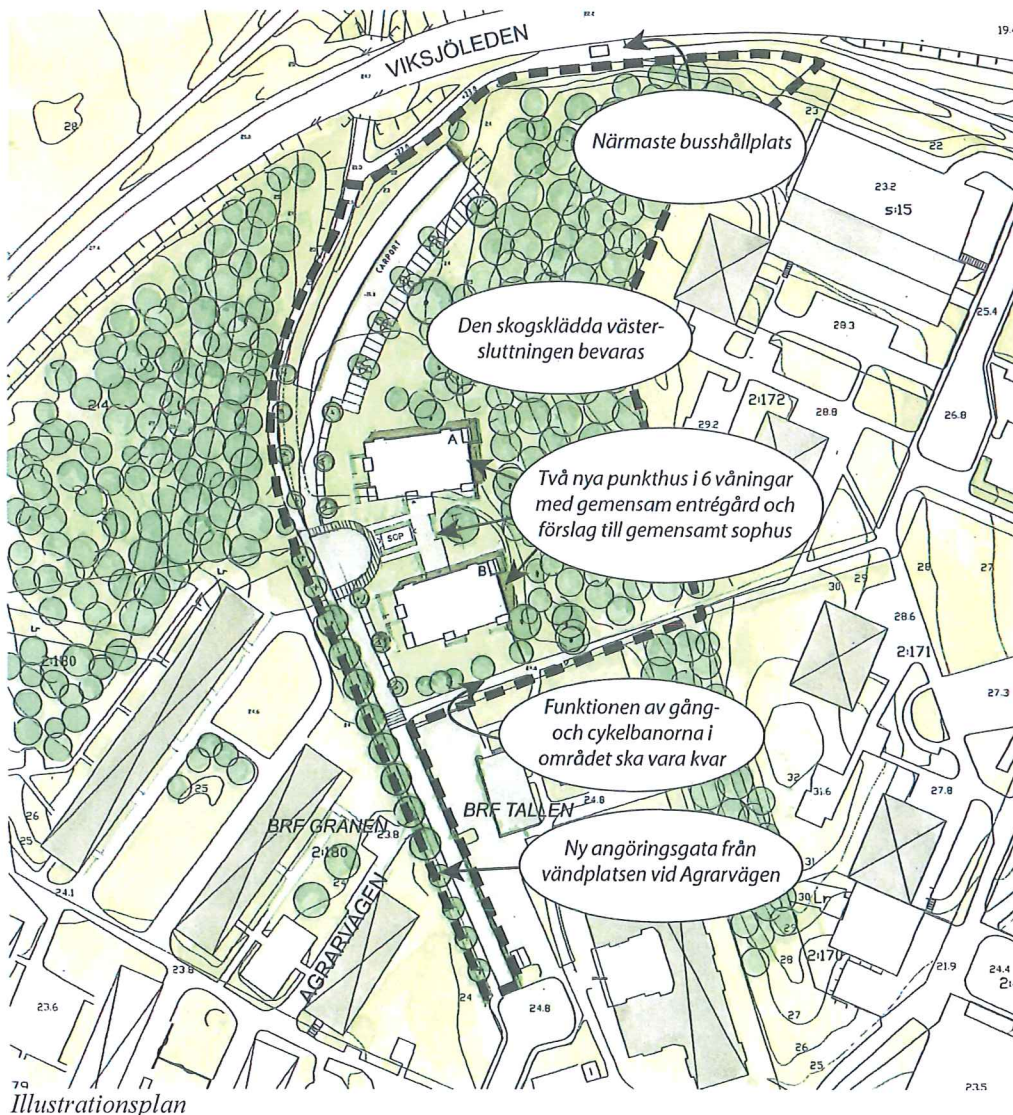
Utifrån inkomna synpunkter och med hänsyn till resultaten från utredningar om buller och risk, arbetades ett samrådsförslag fram. Efter samrådet, där bland annat synpunkter beträffande utformning av parken och bevarande av vegetation kommit från de närboende, arbetades utställningshandlingarna fram. Under utställningen inkom synpunkter bl a beträffande avfallshanteringen, framtida trafik och tillfart till området. Utställningen föranledde inga förändringar i planhandlingarna.

Planens syfte är att pröva den nya bostadsbebyggelsen. Sammanlagt kan omkring sextio lägenheter uppföras. Tillfart till husen är tänkt att ske via en angöringsgata från nuvarande vändplats på Agrarvägen. Funktionen av befintliga gång- och cykelförbindelser genom planområdet bevaras. För att ge utrymme till angöringsgatan minskas gång- och cykelbanans nuvarande bredd.

Planområdet ligger nära Viksjö centrum och med busshållplats vid Viksjöleden i direkt anslutning. En bullerberäkning har visat att majoriteten av de nya bostäderna får en bra ljudmiljö och riskbedömningen indikerar att inga riskreducer-

rande åtgärder krävs.

Ett plangenomförande får till konsekvens att en bostadsnära grönyta försvinner. Parken bidrar förutom att vara en rekreativ tillgång, till att förstärka ett av kommunens gröna stråk mot Mälaren. Fördelarna med att åstadkomma nya lägenheter nära Viksjö centrum och i kollektivtrafiksörjt läge har dock bedömts överväga. Förslaget anses inte medföra betydande miljöpåverkan.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av två punkthus i befintlig park vid Agrarvägen. Tillfart till husen är tänkt att ske via en ny gata från nuvarande vändplats på Agrarvägen. Gång- och cykelstråket och den gröna kopplingen ska bevaras.



PLANDATA

Läge och areal Planområdet avgränsas i väster av Brf Granens fastighet vid Plogvägen, i söder av Brf Tallens fastighet och i öster av Brf Eken. I norr begränsas området av Viksjöleden. Planområdets areal uppgår till ca 16 000 kvadratmeter.

Markägo-förhållanden Kommunen äger fastigheten Viksjö 2:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001(aktualitetsförklarad 2007-05-07) har området angivits som "bostäder" inom den del av Viksjö som betecknas som "centrumnära". I centrumnära områden ska förtätning inom nuvarande bebyggelse särskilt eftersträvas. I översiktsplanen finns även redovisat ett gröns-tråk som berör planområdet och som förbinder Viksjö centrum med Mälaren. Översiktsplanen värnar tillika om en utvecklad grönsstruktur.

Kommunledningskontoret har bedömt att den föreslagna kompletteringsbyggel-sen ligger i linje med översiktsplanens intentioner under förutsättning att gång- och cykelstråket och den gröna kopplingen bevaras.

Uppdrag/ Start PM Kommunstyrelsen beslutade 2007-11-26 att i ge planutskottet i uppdrag att in-leda en detaljplanprövning av förslaget om två nya bostadshus i anslutning till Brf Tallen vid Agrarvägen i Viksjö.

Kommunledningskontorets skrivelse daterad 2007-11-01 godkändes samtidig som start-PM för detaljplaneuppdraget.

Detaljplaner Området utgörs i gällande detaljplan, av allmän platsmark/park.

För området gäller detaljplanen för Viksjö Delplan I (S 67 07 13). Området gränsar till detaljplanen för Vantomten, del av fastigheten Viksjö 2:414 (D 92 07 15) och till Viksjö centrum (S 74 01 10).

Riksintressen Området berörs inte av något riksintresse.

Övriga kommunala beslut Kommunen har tecknat ramavtal med HSB om förvärv av marken sedan detalj-plan vunnit laga kraft.

Program för detaljplanläggning Ett program till detaljplan för Agrarvägen har varit utsänt för samråd under tiden 22 maj - 19 juni 2008.

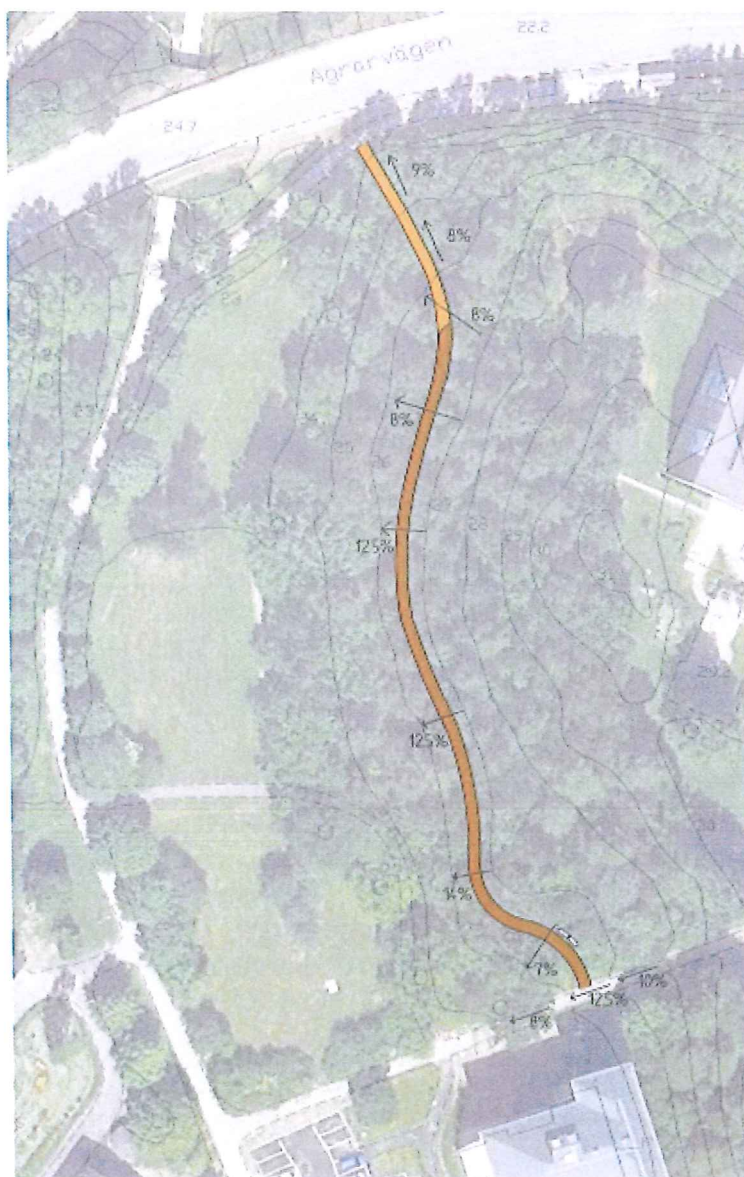
Under samrådet inkom huvudsakligen synpunkter på att parken ianspråkats av kvartersmark och reflektioner kring de alternativa placeringar som presentera-des i programmet. Diskussionen resulterade i att alternativet med parkering i norr och bostäder söder därom (Alt. A) har legat till grund för det fortsatta planarbetet. Anledningen till detta har främst varit hänsyn till buller och risker förknippade med Viksjöleden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Parken som delvis är tänkt att tas i anspråk av bostadsbebyggelsen är välskött och används flitigt av de boende i området. Parken består i väster av öppna plana gräsytor i anslutning till gång- och cykelstråket, för att i öster bli alltmer lövskogsklädd samtidigt som terrängen stiger.

I samband med exploateringen ska de delar av parken som bevaras ses över. En ny promenadstig med sittplatser planeras och kommer delvis att ersätta den gångväg som i dag finns i den öppna delen av parken. Längst i norr får den en relativt brant lutning.



Föreslagen ny promenadstig genom parken.



I väster, längs den föreslagna gång- och cykelvägen, växer en rad oxlar. Dessa står inom det område som är reserverat som gång- och cykelväg. Avsikten är att de skall bevaras. Vid utförandet av den nya gång- och cykelvägen kan det dock bli nödvändigt att fälla några enskilda träd. Kommunen avser att i så fall ersätta dessa träd.

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

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte kända. I samband med detaljprojektering kommer marken att undersökas närmare.

Markföroreningar

Det finns ingen anledning att misstänka att marken skulle innehålla markföroreningar.

Radon

Ingen känd kunskap finns om markförhållandena med avseende på radon. Vid nyproduktion av bostäder ska dock täthet mot mark alltid beaktas.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden**Bostäder**

Denna del av Viksjö består av flerbostadshus med 3-6 våningar. Strax söder om programområdet ligger ett relativt nybyggt punkthus i sex våningar.

Avsikten är att komplettera bebyggelsen med två liknande hus i nära anslutning. Rits Arkitekter AB har på uppdrag av HSB Bostad arbetat fram skissförslag för området. De bägge nya punkthusen är tänkta att uppföras i sex våningar och sammanlagt omfatta omkring 60 lägenheter.

De nya bostadshusen ska utformas med liknande färgsättning och materialval som grannhuset och med hänsyn till den gröna kopplingen genom planområdet. Kravet på att säkra parkstråket innebär att stor omsorg ska ägnas utformningen av tillfartsväg, parkeringsytor och cykelvägar.



Illustration av de nya punkthusen och längst till höger befintligt hus (se nedan).



Det befintliga huset (Brf Tallen) strax söder om den plats där de nya husen föreslås.

Offentlig och kommersiell service

Området har välfungerande kollektivtrafikförsörjning och god tillgång till service i Viksjö Centrum, strax söder om planområdet.

Barn- och ungdomsförvaltningen har gjort bedömningen att Viksjös förskolor och skolor klarar den ökade efterfråga som ett boendetillskott i området kan medföra.

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

Friytor

Lek, närmiljö och rekreation

Utrymme för närlek ska finnas inom bostadskvarteret. De delar av parken som bevaras bidrar till en god närmiljö, liksom närheten till Mälarpromenaden som passerar förbi bostäderna.

Gator och trafik

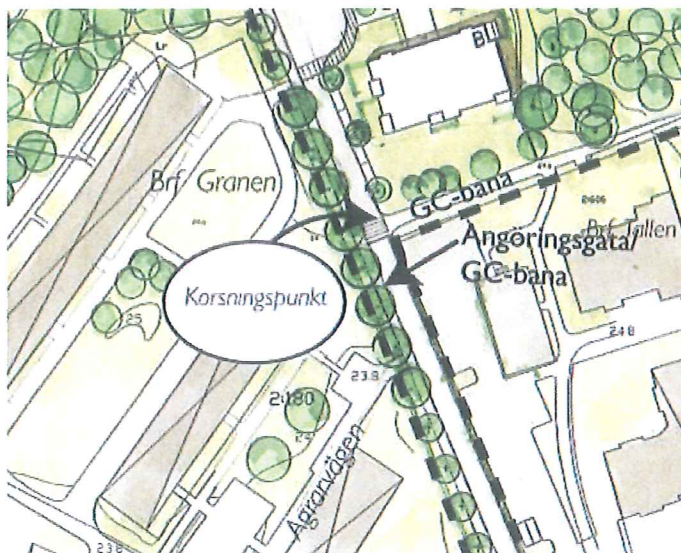


Illustration över ny gata för angöring till bostadshusen och parkeringen.

Biltrafik

De nya bostäderna är tänkta att kunna angöras söder ifrån genom att en ny gata anläggs från den befintliga vändplatsen vid Agrarvägen. Angöringsgatan löper via bostadshusen till en parkeringsanläggning i fastighetens norra del. Den nya angöringsgatan är tänkt att löpa parallellt med gång- och cykelvägen som flyttats något västerut. Utmed Brf Tallens parkering kan till exempel ett staket som kan fungera som ett skydd för de parkerade bilarna uppföras.

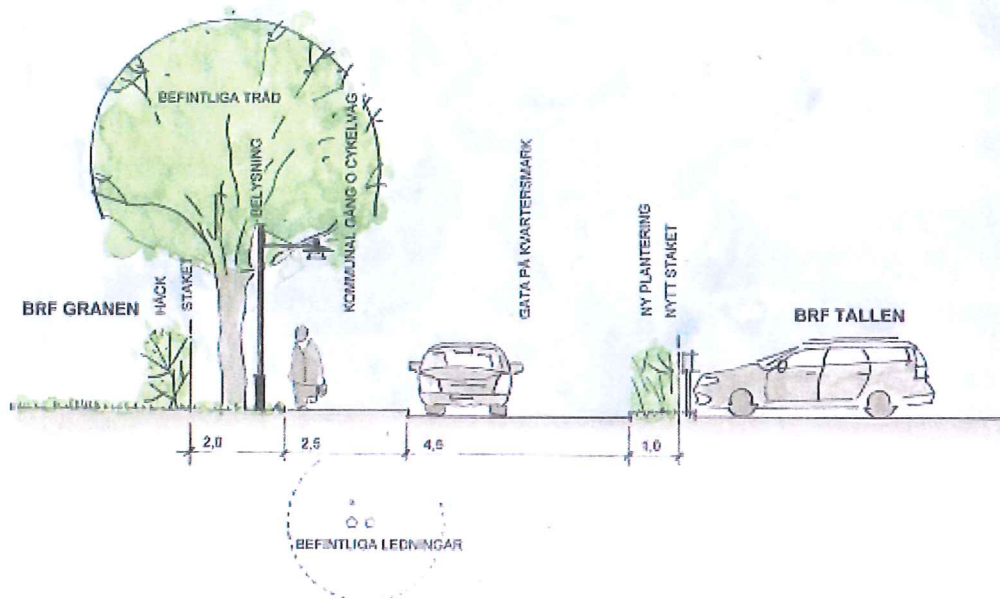
Korsningen med det öst-västliga gång- och cykelstråket ska utformas för hög trafiksäkerhet.

Den nya gatan ska ligga på kvartersmark och blir därmed inte allmänt tillgänglig.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägars funktion genom programområdet ska bevaras. Nuvarande gång- och cykelbana i nord – sydlig riktning förskjuts delvis något åt väster samtidigt som körbanan minskas.

Gång- och cykelbanan ligger inom allmän platsmark och blir därmed allmänt tillgänglig och kommer att skötas av kommunen. Gång- och cykelvägen blir cirka 2,5 meter bred och den befintliga trädraden bevaras. Gatubelysning placeras vid gång- och cykelbanan vid raden av oxlar.



Skiss till utformning av angöringsgatan och gång- och cykelbanan.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna ska tillgodoses inom kvartersmark. För bostäderna gäller 1,1 bilplats per lägenhet. Av dessa ska minst 0,9 bilplatser byggas ut direkt.

Därtill bör välplanerade ytor för cykelparkering iordningställas. Detta bidrar till att öka andelen hållbara resor.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Inom bekvämt gångavstånd finns busshållplatsen Viksjö gård som trafikeras av ett flertal frekventa busslinjer.

Störningar

Från angränsande kvarter

Den närliggande Viksjöleden belastas av ca 9. 500 fordon per dygn och medför att de planerade bostäderna utsätts för trafikbuller. Viksjöleden är även sekundär led för farligt gods.

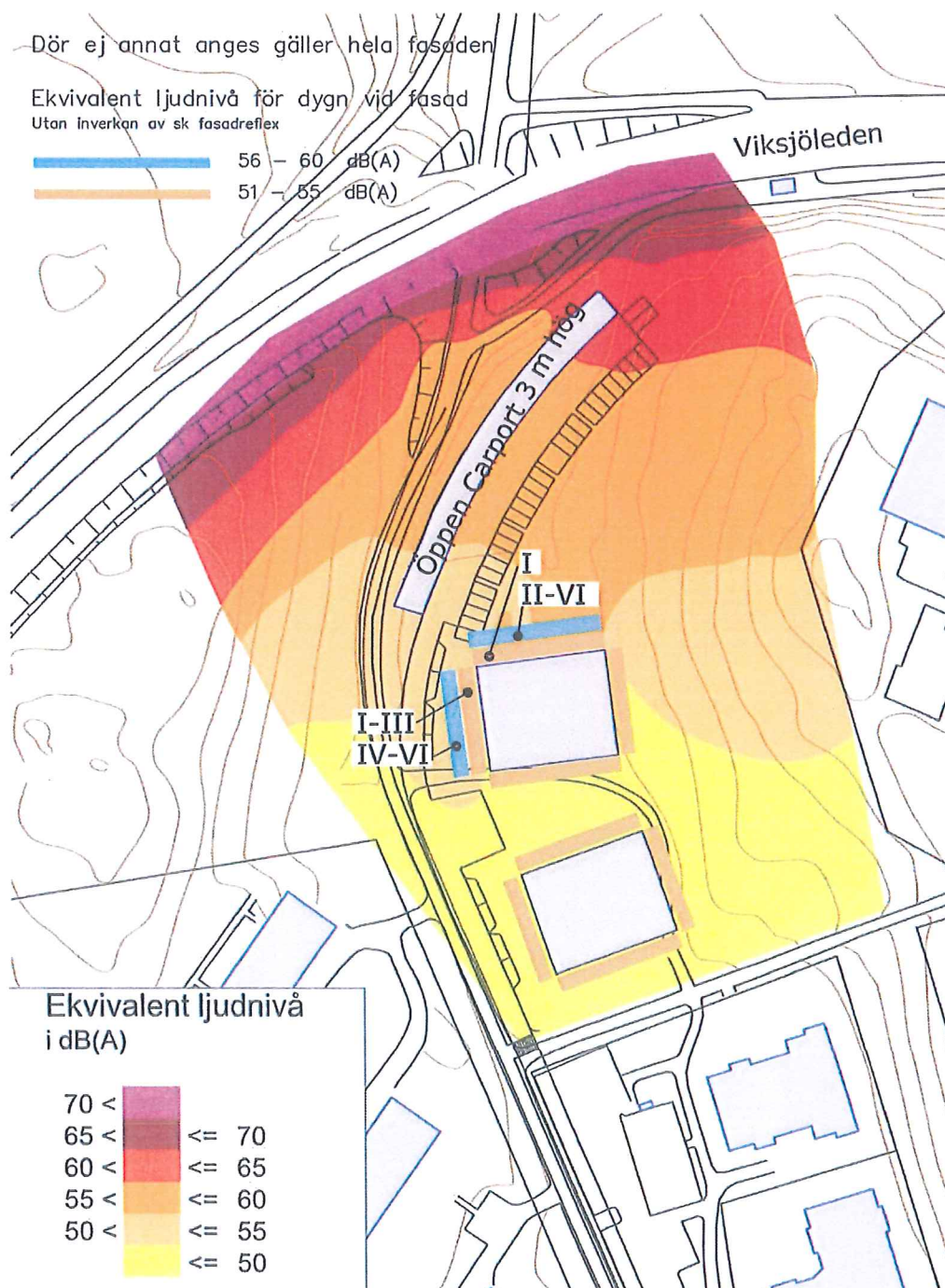


Bild från bullerutredningen, källa: Ingemansson

Buller

En bullerberäkning har tagits fram för att utreda hur bostäderna påverkas av trafiken på Viksjöleden. Denna visar att vid de fasader som vetter mot Viksjöleden riskeras ekvivalenta bullergränser att överskridas. Lägenheternas planlösningar måste därför särskilt studeras med hänsyn till detta. De flesta lägenheterna får goda bullernivåer. Endast i ett fåtal lägenheter kommer avstegsfall B att behöva tillämpas.

Risk

Viksjöleden är sekundär transportled för farligt gods och planområdet ligger inom hundra meter från vägkant varför risksituationen har beaktats. En riskut-



redning har dock visat att riskerna är mycket låga och inga riskreducerande åtgärder krävs.

Inom planområdet Inom planområdet finns inget känt upphov till störningar.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten Dagvatten ska omhändertas på lämpligt sätt och om möjligt fördröjas lokalt så att belastningen på det befintliga dagvattensystemet inte ökar. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Värme Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Den nya bebyggelsen ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet varför vattenburen uppvärmning bör förordas. Vattenburen värme ger därtill generellt större frihet att välja olika uppvärmningsformer.

El El finns i anslutning till planområdet. Huvudman är E.ON AB.

Tele Tele finns i anslutning till området. Ledningarna löper parallellt med befintlig gång- och cykelväg och påverkas därmed av ett plangenomförande.

Restprodukter/ avfall Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark och vara dimensionerade och utformade i enlighet med kommunens renhållningsordning, avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar.

Enskilda och/eller gemensamma utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005. Närmaste återvinningsstation finns på nära håll vid Plogvägen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

Behov av miljöbedömning

Ställningstagande miljöbedömning Planens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § inte erfordras.

Bedömningen grundar sig på följande:

- Planen möjliggör endast bostadsbebyggelse och ger inte förutsättningar för verksamheter upptagna i MKB-förordningens (1998:905) bilaga 1 och 3.
- Planen bedöms inte inverka på andra planers eller programs miljöpåverkan.
- Planen försvårar inte uppfyllandet av gällande miljömål och miljökvalitetsnormer.
- Planen bedöms inte innebära risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inga områden med erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus påverkas.

Relevanta frågor för miljön beskrivs under rubriken Inverkan på miljön.



Inverkan på miljön

Påverkan på miljön Ett plangenomförande får negativa miljökonsekvenserna dels i form av att ett bostadsnära grönområde med befintlig vegetation försvinner och dels genom att ett av kommunens viktiga grönstråk försvagas. Fördelarna med att åstadkomma nya lägenheter nära Viksjö centrum och i kollektivtrafikförsörjt läge har dock bedömts överväga.

Av erfarenhet vet man att ett ökat bostadstillskott i kommunen statistiskt medför att antalet pendlare till Stockholm ökar. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i delar av Stockholm och om fler pendlar med bil kan problemen öka. I det aktuella läget bedöms dock problematiken som begränsad genom närheten till stadsbussar liksom det begränsade antalet lägenheter.

Påverkan på människors hälsa och säkerhet Boendemiljön för de som flyttar in i nya bostäderna och i grannskapet bedöms vara god. Bostäderna kan vara särskilt attraktiva för t ex äldre som inte längre kan/vill bo kvar sin villa, men ändå vill bo kvar i Viksjö. Boende får tillgång till grönområden, kollektivtrafik och servicen i Viksjö centrum.

Bullerutredningen har visat att trafikmängderna på Viksjöleden påverkar området negativt. I majoriteten av lägenheterna kan riktvärdena för god inomhusmiljö klaras men i några fall måste avstegsfall tillämpas. I dessa fall ska planlösningarna särskilt studeras så att åtminstone hälften av boningsrummet klarar normkraven.

Befintliga boendeförhållanden påverkas av bebyggelsen främst genom att parken till stora delar försvinner. Parken är i dag välutnyttjad och en samlingsplats under sommarhalvåret. En mindre förändring bedöms vara biltrafiken till de nya bostäderna. Trafikmängderna på angöringsgatan bedöms komma att hamna omkring 250 fordon/dygn. Sammantaget bedöms boendemiljön även fortsättningsvis som god för boende i området.

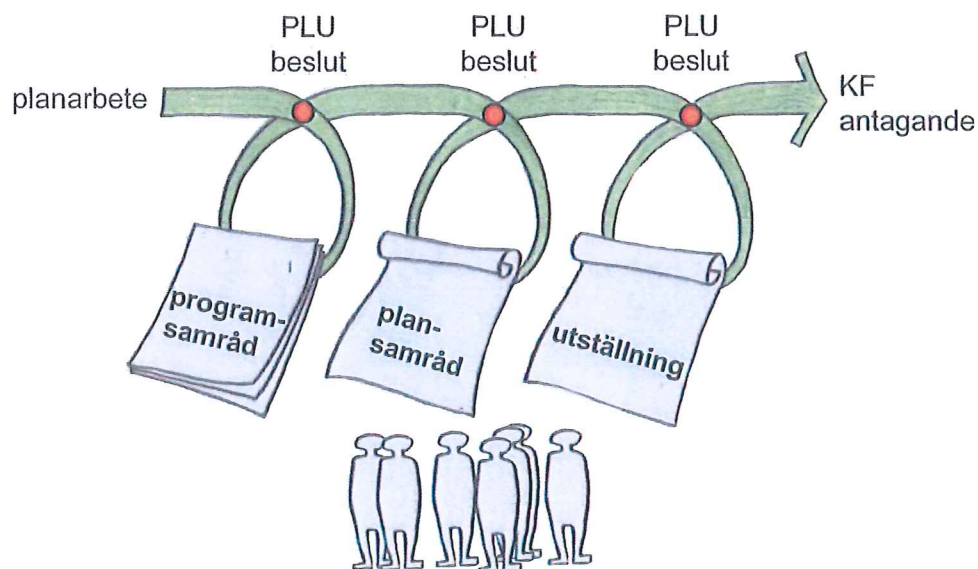
ÖVRIGT

Genomförande Planens genomförandetid slutar tio år efter att den vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas och olika alternativa placeringar av bebyggelsen har redovisats. Med utgångspunkt i de synpunkter som framkom under programsamrådet bearbetades förslaget vidare och konkretiserades. Planförslaget sändes därefter ut på samråd. Under samrådet framkom bl a önskemål om utemiljön. Planen har reviderats efter dessa synpunkter.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör planavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet (PLU). Slutligen tar kommunfullmäktige (KF) upp planen för antagande.



Tidplan

Detaljplanen grundas på ett detaljplaneprogram och prövas enligt reglerna för normalt planförfarande. Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

*Samråd
Utställning
Antagande*

*Fjärde kvartalet 2008
Tredje kvartalet 2009
Fjärde kvartalet 2009*

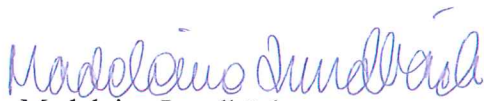


Medverkande

Planförslaget har framtagits av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Karin Eklund (t o m samrådsskedet) och Eva Nyberg-Björklund (från utställningsskedet) i samverkan med samverkan med tjänstemän vid Järfälla kommun och HSB Bostad. Kommunens ansvariga planhandläggare har varit Anders Wilandson. Pär Davidson från Rits Arkitekter AB har svarat för förslaget till ny bebyggelse.

Medverkande tjänstemän:

Kjell Wikström /	Mark- och exploatering
Per-Olov Nilsson	
Kerstin Sköld	Park och natur
Karin Hermansson	Miljö och Hälsa
Lars-Erik Andersson	Väg och trafik
Sven Blomstrand /	VA
Anna Sundén	
Britt-Marie Rolén	Avfall


Madeleine Lundbäck
Planchef


Anders Wilandson
Planarkitekt



Dnr Kst 2008/103 – 99

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Agrarvägen

del av fastigheten Viksjö 2:4,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen grundas på ett detaljplaneprogram och prövas enligt reglerna för normalt planförfarande. Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Samråd

Fjärde kvartalet 2008

Utställning

Tredje kvartalet 2009

Antagande

Fjärde kvartalet 2009

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar tio 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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören ansvarar för åtgärder på tomtmark. Åtgärder på allmän plats till följd av exploateringen bekostas av exploatören som även står för projektering och utbyggnad. Det åligger därvidlag exploatören att inhämta Järfälla kommuns godkännande av förslag till utförande och utformning på allmän plats. Detta då Järfälla kommun är ytterst ansvariga för allmän platsmark. Närmare villkor för respektive parts åtaganden regleras i avtal. Likaså bekostar exploatören ledningsomläggning till följd av exploateringen.

Avtal

Planens genomförande avseende åtgärder på allmän platsmark, omläggning av ledningar och marköverlåtelse, regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Ett av exploatören godkänt avtal ska föreligga innan kommunstyrelsen god-



känner planen.

Ramavtal med HSB Bostad AB avseende bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Viksjö 2:4 godkändes av kommunstyrelsen 2007-11-26.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatören och kommunledningskontorets planavdelning gällande kostnadsfördelning och åtaganden för provningen i detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR



Markägare

Kommunen äger fastigheten Viksjö 2:4.

Markförvärv

I samband med att kommunstyrelsen gav planutskottet i uppdrag att pröva bostadsbebyggelse inom fastigheten Viksjö 2:4, godkändes även ramavtal med HSB avseende markanvisning inom fastigheten.

Fastighetsbildning

Ny fastighet bildas för del av kommunens fastighet Viksjö 2:4.

Servitut

I detaljplaneförslaget finns ett u-områden för ledningar. Med stöd av detta kan sedan rätten för de allmänna ledningarna säkras genom ledningsrätt eller servitut.

I detaljplaneförslaget finns även ett område markerat med x som är avsett för allmän gång- och cykeltrafik. Avsikten är att rätten till detta skall säkras genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunen har förutsatt att ett plangenomförande inte kräver några kommunala investeringar.

Anläggningsavgift för VA kommer att tas ut enligt gällande taxa, liksom anslutningsavgift för el.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader, då detta ej bedömts vara aktuellt.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och exploatören till fastigheten.



2009-08-27

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De geotekniska kunskaperna om planområdet är bristfälliga men har dock bedömts som tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.

Täthet mot mark med hänsyn till eventuell radonförekomst ska alltid beaktas.

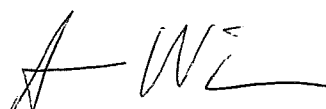
Medverkande

Planförslaget har framtagits av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Karin Eklund (t.o.m samrådsskedet) och Eva Nyberg-Björklund (fr.o.m utställningsskedet) i samverkan med berörda tjänstemän och HSB Bostad. Kommunens ansvariga planhandläggare har varit Anders Wilandson.

Övriga medverkande:

Kjell Wikström/ Per-Olov Nilsson	Mark- och exploatering
Kerstin Sköld	Park och natur
Karin Hermansson	Miljö och Hälsa
Lars-Erik Andersson	Väg och trafik
Sven Blomstrand / Anna Sundén	VA
Britt-Marie Rolén	Avfall


Madeleine Lundbäck
Planchef


Anders Wilandson
Planarkitekt