



Järfälla Kommun

MILJÖ & STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovavd/Planarkitekt B Malmöf

1998-05-29

P 1/98 St

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för BISKOP HENRIKS VÄG, fastigheten Stäket 1:164, Järfälla kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av en befintlig industrilokal. Fastigheten utökas för att rymma nödvändig parkering.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget intill E 18 i kommundelen Stäket och avgränsas i väster av Almarevägen, i norr av Biskop Henriks väg, i öster av Allmogevägen och i söder av E 18. Planområdets areal uppgår till ca 0,3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Stäket 1:164 ägs av RCO Elektronik AB, Stäket 1:1 är i Järfälla kommuns ägo. Del av Stäket 1:1 avses överföras till Stäket 1:164.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande och angränsande planer

Planområdet ingår i stadsplan S 1982-10-12, som för fastigheten Stäket 1:164 anger småindustri. Den mark som avses tillföras fastigheten för parkering är i gällande plan parkmark men används inte för detta ändamål på grund av markens beskaffenhet och läget intill E 18.

I kommunens översiktsplan 1990-2010 ingår planområdet i mark för bostäder, eftersom översiktsplanen visar ett områdes huvudsakliga användning och mindre områden/enstaka fastigheter inte särredovisas. Planförslaget - en mindre utvidgning av gällande plan - strider inte mot översiktsplanen.

Planområdet gränsar på alla sidor till stadsplan S 1982-10-12.

Övriga politiska beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1998-02-26, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Stäket 1:164.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken inom området sluttar svagt mot väster. Den del av nuvarande fastighet som inte är bebyggd är huvudsakligen hårdgjord yta för parkering. På den del som avses tillföras fastigheten Stäket 1:164 växer högt gräs och enstaka små tallar och lövsly. Den tillkommande delen är parkmark i gällande plan men används inte för rekreation på grund av markens beskaffenhet och läget intill E 18.

Geotekniska förhållanden

Enligt geotekniska undersökningar i området består marken av lera med varierande mäktighet.

Radon

Med de undersökningar som finns att tillgå för området som grund bedöms att området är ett låg-/normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag en elektronikfirma, RCO Elektronik AB, som producerar portlås med inbyggd elektronik, kodlås m m. Nuvarande byggnad är i två våningar med en bruttoarea om ca 770 m². För närvarande finns 24 anställda. Företaget växer kontinuerligt och önskar bygga till och utvidga verksamheten. Personalbehovet beräknas öka med 2-3 personer per år de närmsta åren.

Planförslaget medger en utökad byggrätt för småindustri, hantverk så att företaget kan fortsätta bedriva sin verksamhet på fastigheten. I planen anges att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Byggrätten föreslås utvidgas till 1500 m² bruttoarea, vilket betyder en knapp fördubbling av den nuvarande byggnadsvolymen. Planförslaget anger en högsta byggnadshöjd av 7,0 m, det vill säga samma höjd som i gällande plan.

Tillbyggnaden är tänkt att utföras som en förlängning av den befintliga. Entrén för anställda och besökare flyttas till byggnadens södra sida. Entrépartiet markeras med ett vindfång eller liknande. Angöring för varutransporter m m sker i tillbyggnadens västra del.

SKYDDSRUM

Området ligger inom hemskyddsområde 2, där skyddsrumspflicht råder. Skyddsrumsbeked ska sökas hos kommunen senast i samband med bygglov.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från E 18 och Rotebroleden via Allmänningvägen och Biskop Henriks väg men kan även nå från Enköpingsvägen-Almarevägen. Vägarna behöver inte åtgärdas på grund av den föreslagna tillbyggnaden. Trafikmängden kan öka marginellt om det blir fler anställda i företaget men torde inte innebära störningar för boende i området.

En ny ramp från Rotebroleden upp på E 18 för norrgående trafik finns med i kommunens trafikplan 1995. Syftet är att avlasta den ljusreglerade korsningen vid Rotebroleden/nuvarande ramper från/till E 18, där kapaciteten vissa tider är otillräcklig. Vägverket bedömer att framtida ramp kan rymmas inom det område som blir kvar mellan det aktuella planområdet och E 18.

Angöring och parkering

Idag sker angöring och parkering från Biskop Henriks väg. Efter tillbyggnaden föreslås leveranser fortfarande angöra från Biskop Henriks väg. Utfart föreslås dock ske mot Almarevägen. Från Almarevägen söker sig trafiken via Biskop Henriks väg och Allmänningvägen den snabbaste vägen tillbaka till Rotebroleden och E 18. Antalet leveranser beräknas inte öka utan ligga kvar på uppskattningsvis 8-10 per dag. In- och utfart till parkeringen sker från Almarevägen. Entrén för anställda och besökare är planerad att ligga mot parkeringen på byggnadens södra sida.

Behovet av parkeringsplatser för verksamheten ska tillgodoses på kvartersmark. Parkeringsbehovet för småindustri/hantverk beräknas vara 15 bilpl/1000 m² BTA, dvs 23 bilplatser.

Gång- och cykeltrafik

Enkelsidiga gångbanor finns utmed Allmänningvägen, Biskop Henriks väg och Almarevägen. På sikt är det önskvärt att komplettera Almarevägen med grönska för att förbättra gång- och cykelstråket mellan södra Stäket och den närmast belägna lekplatsen vid Biskop Jöns väg samt med skogsmarkerna i Sollentuna Häradsallmänning. Planen förhindrar inte detta.

Kollektivtrafik

Busslinje 548 trafikerar Almarevägen intill planområdet. Den förbinder området med Kallhalls centrum och pendeltågsstation.

STÖRNINGAR

Se miljökonsekvensbeskrivningen, buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Idag ligger allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar tvärs över fastigheten Stäket 1:164, och förhindrar en tillbyggnad av industrilokalen. Ledningarna

måste läggas om men kommer även i fortsättningen att ligga på kvartersmark varför ett u-område är markerat på plankartan. Den befintliga byggnaden är ansluten till det kommunala ledningsnätet. Fördröjningsanordning för dagvattenavrinning från fastigheten ska om möjligt anordnas.

Värme och el

Den befintliga byggnaden värms upp med el.

Avfall

Källsorterat avfall hämtas vid fastigheten.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Luftföroreningar

Måttligt höga halter av NO₂ förekommer i området enligt beräkningar från Stockholms Luftvårdsförbund. Friskluftsintag bör ligga på den sida som inte vetter mot E 18. Frågan bör uppmärksammas i samband med bygglovprövningen.

Buller

Området är utsatt för buller från E 18. Enligt Vägverket ligger den ekvivalenta ljudnivån på 60 dBA i höjd med den befintliga byggnadens norra fasad. I en planbestämmelse anges att fasader och fönster vid nybyggnad ska utföras så att ekvivalent ljudnivå 35 dBA inte överskrider inomhus. För arbetsplatser finns inga riktvärden för utomhusbuller.

Trafik

Se planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Roland Byström
Irène Andersson, Rosa Johansson
Mats Olsson, Berth Westman

VA-frågor, geoteknik
MKB-frågor
Trafikfrågor

Eva Maria Persson

Eva Maria Persson
Plan- och bygglovchef

Barbro Malmlof

Barbro Malmlof
Planarkitekt