

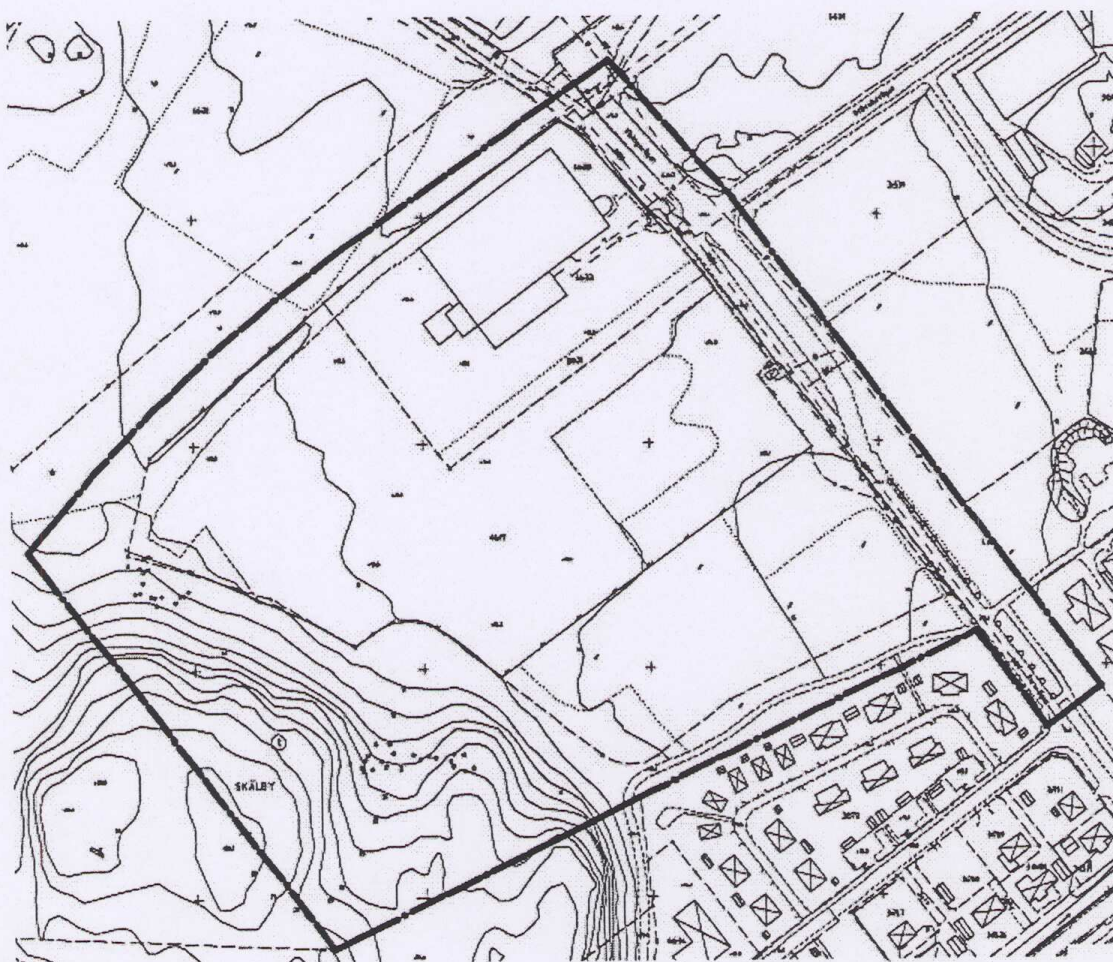


Detaljplan för

VIKINGAVÄGEN

fastigheten Skälby 46:17 m.fl., Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Karta över planområdet.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2002-08-05 - 2002-09-13
- Mötesanteckningar från samrådsmöte 2004-12-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses att pröva markanvändning för bostäder vid Vikingavägen. Området föreslås få ca 155 nya bostäder i småhus och mindre flerbostadshus. Markanvändningen ändras därför från industriändamål till bostäder på fastigheten Skälby 46:17. Samtidigt skall befintlig industri på fastigheten Skälby 46:33 kunna fortsätta med sin verksamhet.

Huvuddrag

Området får byggrätt för ca 65 småhus i den sydvästra delen. Närmast industritomten och den planerade Växthusvägen ges byggrätt för ca 90 lägenheter i mindre flerbostadshus och radhus. Flerbostadshusen anpassas till det bullerstörda läget. Närheten till Växthusvägen ska inte hindra området från att erbjuda en hälsosam och trevlig närmiljö. Grönområdet i söder är fortsatt tillgängligt för allmänheten. Behandlingen av skogsbrynet blir varsam och äldre värdefulla träd bevaras för att ge karaktär åt området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Skälby, beläget mellan befintlig småhusbebyggelse vid Kämpevägen, ett skogsområde i sydväst, den planerade Växthusvägen i nordväst och Vikingavägen i nordost. Planområdets areal uppgår till 10 ha, varav den för bostäder aktuella fastigheten Skälby 46:17 är 4 ha.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1, i övrigt är marken i privat ägo. PEAB Sverige AB äger Skälby 46:17 och Fromm Sverige AB äger Skälby 46:33.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2001, antagen 2001-09-03, anges för området: "Ormbäcka är till största delen obebyggt men detaljplanerat för industri. Markanvändningen avses ändras till bostäder. En vägförbindelse från Järfällavägen mot Växthusvägen i Stockholm planeras."



- Start-PM / Uppdrag** Miljö- och stadsbyggnadskontoret fick planuppdrag av Stadsbyggnadsnämnden vid nämndens möte 22 april 2004 §51.
- Detaljplaner** För området gäller följande detaljplaner: S860723 (antagen av KF 21 april, 1986) samt D890714 (antagen av KF 12 juni, 1989). Detaljplanen S860723 tillåter upp till 16 m hög småindustri – och kontorsbebyggelse på platsen för de föreslagna bostäderna. Detaljplanen D890714 reglerar att vägområdet Vikingavägen skall vara industrigata och eventuell framtida bussgata.
- Program för detaljplanläggning** Ett program till detaljplan för Växthusvägens förlängning och ny bebyggelse i Ormbacka har varit utsänt för samråd under 5 augusti t o m 13 september 2002.
- Övrigt** Ett ramavtal avseende detaljplaneändring har träffats mellan kommunen och PEAB Sverige AB och ett plankostnadsavtal kommer att skrivas mellan Miljö – och stadsbyggnadskontoret och PEAB Sverige AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation **Natur**

- Topografi** Planområdet är en del av det öppna kulturlandskapet kring Ormbacka. Skogsklädda höjder utgör naturliga gränser mot det öppna landskapet. Den största delen av planområdet är tämligen flack, bestående av gammal åkermark och ligger på ca +14 m. Den skogsklädda höjden inom planområdet når som högst +28 m.
- Flora och fauna** Inom planområdet finns inte några registrerade intressen avseende flora, fauna eller några 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). En undersökning gjordes av kommunens ekolog i samband med programmet för Växthusvägens förlängning.
- Träd och växter har inventerats av landskapsarkitekt hos Landskapslaget under planarbetet. Inventeringen kommer att ligga till grund för den gallring som måste genomföras vid exploateringen. Ambitionen är att värdefulla träd sparas och blir naturliga inslag i området. Dessa träd skyddas sedan med planbestämmelser.
- Nya träd planteras i gatumiljön i den flacka delen av området som saknar befintliga träd.
- Lokalklimat** Enligt förslaget placeras bostadshus nära skogsbrynet. Viss avverkning behövs för att kunna uppföra dessa hus med en ljus trädgård. Tomterna avverkas hänsynsfullt så att mötet med skogsbrynet inte blir för skarpt. Mellan skogsbrynet och tomtmark anläggs ett område som gemensamhetsanläggning. Detta område föreslås skötas och gallras av delägare som tillåts avgöra hur tät vegetationen ska vara.
- Geotekniska förhållanden** Marken har ett lerdjup på upp till 10 meter i den flacka delen av planområdet. Vid projektering ska utredas om husen kan komma att störas av vibrationer från Växthusvägen. I så fall ska det förebyggas.



Markföroreningar Miljöteknisk markundersökning har genomförts avseende PAH (polyaromatiska kolväten), metaller och bekämpningsmedel och visade att marken är användbar för bostadsbebyggelse. I området där lagring av el-stolpar på barkbädd tidigare ägt rum finns rester av bark som innehåller cancerogena PAH. Innan markarbeten för byggnation påbörjas ska all synlig barkblandad jord avlägsnas och tas omhand som farligt avfall.

Radon Den radonkarta som J&W AB framställde för Järfälla kommun 1996 anger att området klassificeras som lågriskområde för radonförekomst. Byggnaderna ska uppföras så att det av Boverket rekommenderade årsmedelvärde inomhus för radongas 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft), inte överstigs i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Fornlämningar och byggnadsminnen En fornlämning med nr 312 i kommunens register, inrapporterad 1980-07-04, finns i områdets sydöstra del, den del som används som naturområde. Fornlämningen kommer även i fortsättningen att ligga inom naturområdet och berörs ej av exploateringen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

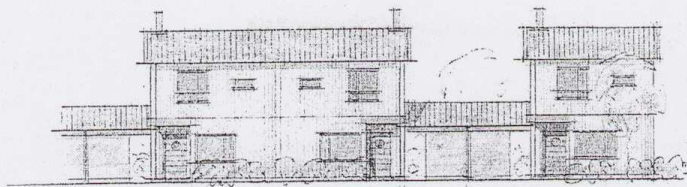
Bebyggelseområden

Bostäder Inom planområdet finns idag inga bostäder, men den föreslagna detaljplanen ger möjlighet för en exploatering med ca 155 lägenheter. Husen ska utformas med två våningar i småhusform eller som flerfamiljshus i samma skala. Småhusen placeras med lika avstånd från gator. Gångstråk, privata gårdar och trädgårdar utgör ramen för bebyggelsen. Längs huvudstråken skapas trygga, säkra gångvägar med god sikt och synlighet.

I området med småhus ska minst två större gemensamma öppna ytor för lek etc. anordnas, för att få rymd i det annars täta området. Husen är placerade så att uteplatserna ligger åt söder eller sydväst. Flerbostadshus kommer att placeras kvartersvis runt öppna ytor, lämpliga för lek och rekreation. Parkering med carportar placeras företrädesvis som skydd mot buller och insyn mot industritomten. Där carportar inte avskärmar mot industriområdet ska stängsel eller liknande uppföras för att hindra barn från att komma in i industriområdet.

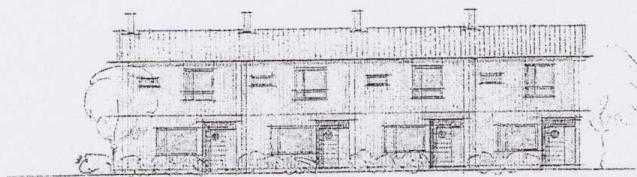
Enligt ramavtalet har kommunen möjlighet att uppföra särskilt boende inom planområdet. Särskilt boende är en boendeform där särskild service finns till funktionshindrade vuxna. Avtalet och planen medger att två grupper om sex bostäder vardera med tillhörande gemensamhetsdel får uppföras i området. Dessa boenden utformas i sådana fall som envånings marknära hus och anpassas till näraliggande byggnader i utseende och färg. Handikappanpassning och tillgänglighet är extra viktigt i denna bostadstyp.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse Den bebyggelse som idag finns i planområdet är en industribyggnad. Fromm svenska AB sysselsätter där som mest 14 personer. Den pågående verksamheten (lager, kontor och serviceverksamhet) kan fortgå och upplevs inte som störande av de närboende idag. Särskilda bestämmelser införs för att säkerställa detta vid verksamhetsförändringar.

**Bostädernas
närmiljö**

Skiss på parhus som kan byggas i den sydöstra delen av området.

Bostädernas närmiljö blir ordnad, lika avstånd till gator, gemensamma gångstråk och ett genomgående formspråk i bebyggelsen. Ev. bullerdämpande åtgärder utformas som del av väg och bebyggelse. Placeringar, utformningar och gatusektioner väljs så att bullerstörningarna minimeras. De gemensamma områdena kan fungera som informella mötesplatser för de boende, t.ex. kan ängen i mötet mellan skogen och bostadsområdet bli en sådan plats. För att skogen på ett så naturligt sätt som möjligt ska möta bostadsområdet, beläggs gemensamhetsanläggningen mellan bostäderna och skogen med förbud att uppföra stängsel.



Skiss på radhus, detaljer och utformning liknande de i par-kedjehusen.

**Offentlig och
kommersiell service**

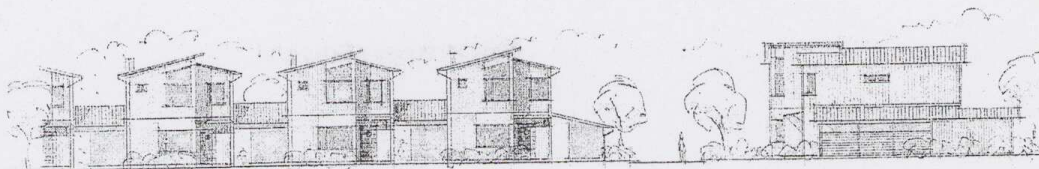
Den offentliga och kommersiella servicen är inte utbyggd i området. Veddesta centrum finns 1 km bort med mataffär och diverse butiker. Till Barkarby centrum är avståndet 1,8 km. Där finns mataffär, bibliotek, pendeltågsstation etc. Till Jakobsbergs centrum är avståndet 2,5 km och Barkarby handelsplats finns på samma avstånd. Behovet av förskolor och skolor kan enligt Barn- och ungdomsförvaltningen tillgodoses i närliggande skolor/förskolor, förutsatt att inte hela Ormbäckaområdet byggs ut samtidigt. Till Skälby skola är avståndet 600 m.

Tillgänglighet

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

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Husen ska vara anpassade till intilliggande områden i skala, dvs. två våningar utan möjlighet att inreda vind. Husen ligger på enhetligt avstånd till gata för att ge ett samlat intryck. Trädgårdar och gemensamma grönytor ger möjlighet för en öppenhet i ett tätt område. Gaturummen blir väldefinierade med trottoar och trädplantering längs de större gatorna på kvartersmark, där ska också finnas möjlighet för gatuparkering.



Skiss på kedjehus som kan byggas i den sydöstra delen av området.

De befintliga kvalitéer som finns i området är främst naturen i skogsbrynet. Därför blir bebyggelsens möte med skogsbrynet viktigt. Fina träd, bl.a. några stora ekar, skyddas och integreras i området. Centralt i området finns en äng med björkar och annan växtlighet där lekplats ordnas.

Naturen ska gallras med varsamhet under byggprocessen enligt de instruktioner som framtagits.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation

Inom det planerade området finns närlekplats för de mindre barnen i var kvarter. Området vid ängen och de större ytorna i kedjehusområdet ska hållas öppna för annan lek, badminton, kubb etc. Det parkområde som finns inom planområdet lämpar sig väl för promenader/lek och uppfyller de krav som ställs på ett närnaturområde.

Naturmiljö

Planområdet har nära till Viksjö golfbana och Upplandsleden finns någon kilometer bort. Ett sammanhängande naturområde (kommer att korsas av den planerade Växthusvägen) leder bort mot Mälaren och Görvelns naturreservat.

Gator och trafik

Biltrafik

In- och utfart till bostadsområdet kommer att ske från Vikingavägen. Ingen genomfart blir möjlig. Industrin angörs från befintlig infart på Vikingavägen. Vikingavägen utformas med en fil i vardera riktning och med trädplantering mellan vägbana och gång- cykelväg.

Vikingavägen är i gällande plan industrigata och eventuell framtida bussgata. I den nya planen föreslås att Vikingavägen blir lokalgata (något som den i praktiken redan är) och ansluts till Fornvägen. Vägen förbereds för anslutning till Växthusvägen. Växthusvägen kommer enligt beräkningar att ha 11 000 fordonsrörelser per dygn när den är fullt utbyggd. Vikingavägen kommer då enligt samma beräkningar att ha ca 2500 fordonsrörelser per dygn.

Gång-, cykeltrafik

Vikingavägen kompletteras med separat gång- och cykelväg på ena sidan som skiljs från vägen med trädplantering. På motstående sida Vikingavägen uppförs trottoar som ansluter till befintlig vid hörnet Kämpevägen/Fornvägen. Området kan även nås med befintlig GC-väg som går från Kämpevägen längs skogsbrynet. Längs den planerade Växthusvägen ska anläggas en gång-

cykelväg med anslutningar till bostadsområdet och med en port under Växthusvägen. Detta görs dock först i samband med anläggandet av Växthusvägen. Sydväst om bostäderna finns möjligheten att anlägga ett gång- och cykelstråk genom naturområdet vilket skulle binda samman Kämpevägen med Växthusvägen.

Parkering

Småhusen ska ha parkering på tomtmark för två bilar. Carportar och boendeparkeringar anordnas i större enheter för boende i flerbostadshus och radhus. För flerbostadshus och radhus ska 1,5 p-plats per lägenhet ordnas. Gästparkeringar anordnas i parkeringsfickor på kvartersmark.

Kollektivtrafik

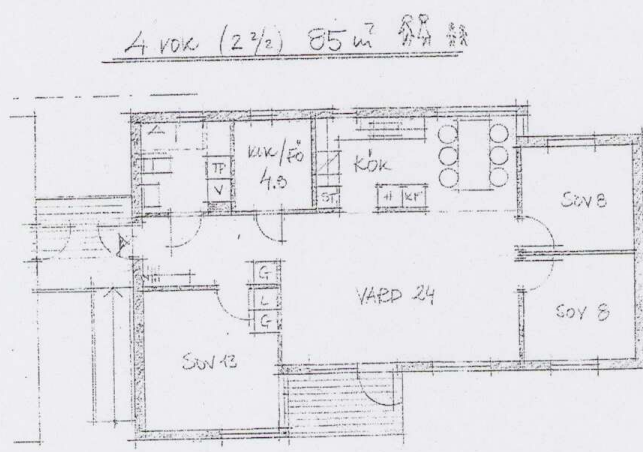
Närmaste busslinje är 541 som trafikerar Vega på sträckan Barkarby - Vällingby. I Österdalsvägen finns ett reservat för kollektivtrafik.

Störningar

Från angränsande kvarter

Delar av bebyggelsen vid Vikingavägen kommer att angränsa till den nya Växthusvägen. Detta kommer att orsaka störningar för de närmast boende i området. Bernström akustik har därför på uppdrag av PEAB (exploatören) utfört bullerberäkningar för den mest utsatta delen av området.

Bullerutredningen visar på ekvivalenta bullernivåer mellan 50 och 60 dBA vid fasader mot Växthusvägen. De föreslagna husen ska utformas så att alla boningsrum har öppningsbara fönster mot tyst sida. För tyst sida anges ekvivalenta ljudnivåer på högst 55 dBA utanför fasad. De kvalitetsmål som Länsstyrelsen i Stockholms län har angivit för tystsida är 40 dBA. Bullernivåerna på de tysta sidorna vid Vikingavägen har beräknats till kring 40-45 dBA. Dessa värden är beroende av att bullerdämpande åtgärder utförs mot Växthusvägen. Bullervallar måste anläggas och carportar ska byggas så som illustrationskartan visar.



Skiss på lägenhet med fyra boningsrum.

Idag finns inga kända problem med luftkvaliteten i området. Föreslagen exploatering och Växthusvägen bedöms inte allvarligt påverka luftkvaliteten.

**Inom planområdet**

Avståndet till befintlig industribyggnad från föreslagna bostäder är på något ställe mindre än 30 m. Den verksamhet som pågår, huvudsakligen lager, upplevs inte som störande. Verksamheten får inte orsaka buller så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller överskrids.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge FAST
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.	50	45	40	55

Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

Planbestämmelserna anger även att verksamheten inte får medföra risker för omgivningen. Avskärmning i någon form, plank eller stängsel, måste uppföras där inte carportarna avgränsar. Detta för att hindra att barn tar sig in till industriområdet. Avskärmningen ska även hindra insyn samt störningar från strålkastare. För att undvika att farliga verksamheter etableras införs särskilda bestämmelser avseende störningar. Verksamhet och transporter ska huvudsakligen ske under dagtid.

Vid byggnation ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser följas.

Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	
	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{AFmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dB	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA

Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser.

Område avsatt för elnätsstation innehåller befintlig elnätsstation. Runt elnätsstation rekommenderas ett skyddsavstånd på 5 meter till närmsta brännbara material. Kring E-området läggs därför ett prickmarks område på 5 meter.

Översiktsplanen anger att "vid nybyggnad av bostäder, daghem och skolor bör magnetfältsvärdet 0,2 µT (µT = mikrottesla) (årsmedelvärde) från kraftledningar, transformatorstationer m m inte överskridas". Elektromagnetisk strålning får därför inte överskrida 0,2 µT vid fasad.

**Teknisk försörjning**

Vatten/avlopp	Allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar, dit den föreslagna bebyggelsen kan anslutas, finns utbyggda i Vikingavägen. Vid anslutande vattenledningar från området måste åtgärder vidtagas för att förhindra grundvattensänknings, som kan medföra sättningar. U-områden för allmänna ledningar på kvartersmark redovisas på plankartan.
Dagvatten	Dagvattensystemet inom planområdet ska kunna magasinera dagvatten vid kraftig nederbörd alternativt kan dagvattendamm uppföras. Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) ska eftersträvas. Större parkeringsytor på kvartersmark ska förses med oljeavskiljare.
Värme	Grange Järfälla energi AB har en fjärrvärmeledning i Vikingavägen. Enligt uppgift har denna kapacitet att försörja området. Kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform, därför är det lämpligt om området ansluts till fjärrvärmenätet. Vattenackumulator bör finnas vid installation av elpanna (för att kunna utnyttja lågpris el nattetid). Enskild uppvärmning med fast bränsle eller trivseledning tillåts ej.
EI	Grange Nät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Den befintliga nätstationen vid Vikingavägen har kapacitet att försörja den tillkommande bebyggelsen. Området för elnätstationen utformas så att det är möjligt att placera en ny station där om behov uppkommer.
Tele	Teleledningar finns i Vikingavägen.
Restprodukter/ avfall	Gemensamma avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark för flerbostadshusen. De ska vara utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005. År 2010 ska minst 35 % av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker i länet återvinnas genom biologisk behandling. Det är därför lämpligt om planerade byggnader för återvinning utformas så att de kan rymma även utsorterat matavfall. För småhusbebyggelse där gemensamma avfallsutrymmen inte kan ordnas gäller att sophämtningen förutsätts ske vid varje fastighet i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation finns vid Björkeby skolans parkering. Görvelns återvinningscentral finns på ca 4 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, elavfall och metallskrot Även wellpapp ska sorteras.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvensbeskrivning har upprättats efter en checklista som kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning tagit fram. I MKB:n redovisas bl.a. konsekvenserna för luften, mark och vatten, landskaps- och stadsbildafrågor, trafikbuller och andra störningar. MKB:n visar att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inom planområdet inte innebär någon betydande påverkan på miljön och hälsan eller hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. Planförslaget bedöms innebära en god hushållning med mark, vatten, och andra resurser. I stort uppfylls alla aktuella kommunala mål och riktlinjer fastlagda i kommunens översiktsplan (ÖP2001).

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

ÖVRIGT

Genomförande

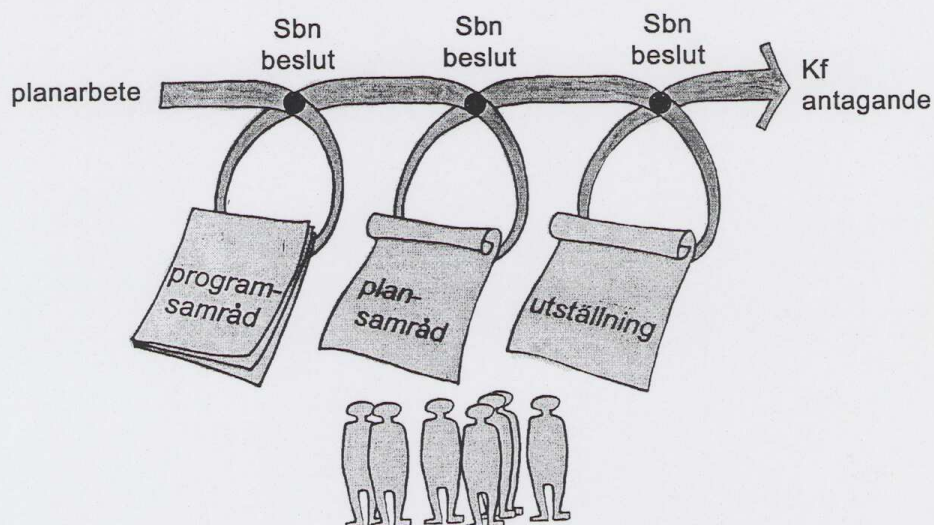
Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

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

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Planprocessen





Tidplan

Programsamråd: 5 augusti t o m 13 september 2002
Detaljplan, samråd: december 2004 – januari 2005
Detaljplan, utställning: mars – april 2005
Antagen detaljplan: september – oktober 2005
Byggstart: hösten 2005

**Medverkande
tjänstemän**

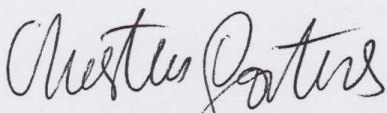
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

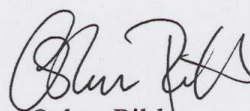
- Roland Byström / Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Mats Olsson / Iraj Oraji	väg- och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Yngve Robertsson	plan- och bygg

Övriga medverkande

- Anna Jacobsen
- Per Sjöstrand

PEAB
Lund & Valentin Arkitekter


Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef


Oskar Pihl
Planarkitekt



Dnr Sbn P17/00 Sy

Detaljplan för

VIKINGAVÄGEN

fastigheten Skälby 46:17 m.fl., Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: november – december 2004

Utställning: mars – april 2005

Antagande: september – oktober 2005

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 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.

**Huvudmannas-
skap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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

Ett ramavtal har slutits mellan Järfälla kommun och PEAB Sverige AB avseende detaljplaneläggning av ett område omfattande bl.a. fastigheten Skälby 46:17 m.fl. inom Ormbäcksområdet, Järfälla kommun, för bostadsbebyggelse.

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och PEAB Sverige AB.

Planens genomförande avseende ekonomiska åtaganden kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och PEAB. Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan utställningsskedet och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.



Utbyggnadsetapper Utbyggnaden kommer att ske i fyra etapper med början närmast Danagränd i område D (se illustrationskarta). Utbyggnaden sker sedan under 3-4 år med totalt fyra etapper.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare Inom planområdet äger Järfälla kommun fastigheten Skälby 46:1, PEAB Sverige AB fastigheten Skälby 46:17 och Fromm Sverige AB fastigheten Skälby 46:33.

Markförvärv PEAB Sverige AB ägare till Skälby 46:17 förvärvar mark av Järfälla kommun ägare till Skälby 46:1 och Fromm Sverige AB Skälby 46:33.

Enligt ramavtalet ska PEAB, om denna detaljplan antas, till kommunen utan ersättning överlåta den mark inom planområdet vilken utläggs som allmän platsmark, samt förvärva den mark som enligt detaljplan utläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Köpeskillingen ska enligt ramavtal vara 380 kr per m².

**Fastighets-
bildning,
gemensamhetsan-
läggningar mm**

Exploatören (av planområdet) ombesörjer bildande av fastigheter för kvartersändamål i enlighet med planen. För att trygga befintliga kommunala ledningar, teleledningar och elledningars bestånd och åtkomst inom kvartersmark ska ledningsrätt skapas. Kommunen ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning Skälby ga:30 med ändamålet tillfartsväg där Skälby 46:17 och Skälby 46:33 är delägare ska upphävas efter planområdets exploatering. Marken ligger idag på 46:33 men förvärvas av PEAB Sverige AB och förs till Skälby 46:17.

I planområdet ska gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, parkeringar, ledningar, lek och naturmark på kvartersmark enligt plankarta. I etappområde D ska en gemensamhetsanläggning för lek om minst 1800 m² bildas.

I gemensamhetsanläggning, för väg, parkering och lek (område på plankartan markerat med g₁), ska samtliga fastigheter inom området avgränsat för bostadsändamål delta. I gemensamhetsanläggning för naturmark (område på plankartan markerat med g₂), ska samtliga fastigheter inom området avgränsat för bostadsändamål delta. I gemensamhetsanläggningen för lek och grönyta om minst 1800 m² ska samtliga fastigheter inom det område som avgränsas med egenskapsbestämmelserna: småhus och p₂ delta. Inom samma område ska det bildas gemensamhetsanläggning för väg och ledningar där fastigheter som har nytta av dessa deltar. I området markerat med egenskapsbestämmelserna flerbostadshus/radhus ska en gemensamhetsanläggning för väg och ledningar skapas där samtliga där ingående fastigheter deltar. I området markerat med egenskapsbestämmelserna småhus ska en gemensamhetsanläggning för väg och ledningar skapas där samtliga fastigheter inom detta område deltar.

Sophus inom bostadsområdet ska skötas och ägas av berörda fastighetsägare.

Exploatören bekostar samtliga anläggningar inom blivande kvartersmark enligt ramavtalet.

**Servitut**

Planområdet belastas av ett antal servitut. De äldsta servituten med inskrivningsdatum och dagboksnummer 1926-02-25 och dagboksnummer 482; 1930-03-14 och dagboksnummer 789; 1931-08-17 och dagboksnummer 198; 1935-03-06 och dagboksnummer 666 är villaservitut. Ledningsservitut med inskrivningsdatum 1969-10-01 och dagboksnummer 7454, nyttjanderätt område inskrivningsdatum 1976-01-21 och dagboksnummer 539 samt vattenledningsservitut inskrivet 1981-07-08 med dagboksnummer 5099.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Kostnader för att bygga ut de allmänna vägarna inom planområdet uppgår till 3.3 miljoner kronor. I det ingår en upprustning av Vikingavägen mellan Kämpevägen och Växthusvägen med separat cykelbana, trädplantering och trafiksäkra övergångar samt anläggande av cykelbana parallellt med Växthusvägen och en gång- cykelväg som ska förbinda Kämpevägen med Växthusvägen genom naturområdet sydväst om bostäderna.

I förslaget föreslås att Vikingavägens användning ändras från industrigata/bussgata till lokalgata. Lokalgatan kompletteras med gång och cykelväg, separerad från Vikingavägen med trädplantering och med trottoar på motstående sida, enligt illustration. Gång och cykelvägen/trottoar ansluts till befintlig trottoar respektive gång och cykelväg vid Kämpevägen.

PEAB ska i exploateringsbidrag erlagga hälften av anläggningskostnaden för erforderliga åtgärder för Vikingavägen, mellan Fornvägen och Vinlandsvägen. I och med detta anses blivande fastighetsägare inom området ha erlagt gatukostnadsersättningar enligt denna detaljplan.

PEAB ska utföra och bekosta funktionella anslutningar till omgivande gatu - och gångvägssystem, upprustning av befintlig gång och cykelväg och nyanläggning av gång och cykelväg mellan Fornvägen och blivande Växthusvägen. Utformningen ska ske i samarbete med miljö- och stadsbyggnadskontoret till för kommunen normal standard.

PEAB ska anlägga och bekosta en gång- och cykelväg genom naturområdet sydväst om bostadsområdet. Gång- och cykelvägen ska binda samman Kämpevägen och blivande Växthusvägen.

Andra omkostnader

PEAB ska ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer vid gallring av skogskullen sydväst om bostadsområdet.

Driftkostnader

Upprustningen av Vikingavägen bör inte leda till utökade driftkostnader.

Detaljplan

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och exploitören, PEAB Sverige AB.

**TEKNISKA FRÅGOR**

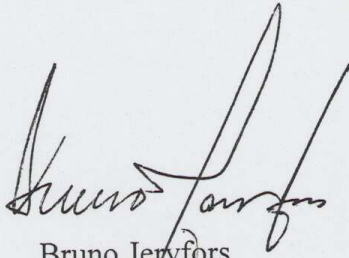
Vatten/avlopp	Allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar, dit den föreslagna bebyggelsen kan anslutas, finns utbyggda i Vikingavägen. Vid anslutande vattendningar från området måste åtgärder vidtagas för att förhindra grundvattensänkningar, som kan medföra sättningar. U-områden för allmänna ledningar på kvartersmark redovisas på plankartan.
Dagvatten	Dagvattensystemet inom planområdet ska kunna magasinera dagvatten vid kraftig nederbörd alternativt kan en dagvattendamm uppföras. Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) ska eftersträvas. Större parkeringsytor på kvartersmark ska förses med oljeavskiljare.
EI	Elförsörjning till området sker via befintlig nätstation, placerad vid infarten till området. Eventuell omläggning av elledningar inom detaljplaneområdet, pga. uppförande av bostäder, bekostas av exploatören.
Miljöundersökning	Miljöundersökning av marken visade på små mängder av bekämpningsmedel. Rester från den tid då marken användes för växthus. Nivåerna av mineraler låg inom rekommenderade gränsvärden. Nivåerna av PAH (polyaromatiska kolväten) låg inom de gränsvärden som finns för känslig markanvändning, förutom i ett område där det tidigare lagrats el-stolpar. El-stolparna lagrades på en barkbädd vilka tagit upp PAH. Innan byggnation får påbörjas skall sanering av barkblandad jord genomföras och en okulärbesiktning genomföras.
Geoteknik	Marken har ett lerdjup på upp till 10 meter i den flacka delen av planområdet. Vid projektering av bostadsområdet ska undersökas om bebyggelsen kommer att påverkas av vibrationer från den planerade Växthusvägen.
Radon	Området ligger inom lågriskområde för markradon, men lermäktigheten ska kontrolleras efter schaktning för grundläggning. Är lerdjupet mindre än 1.5 m, bör markradonhalten mätas för eventuella åtgärder.
Vegetation	Inmätta träd som ska sparas och skyddas under byggtiden har markerats på plankartan. Övrig vegetation ska behandlas enligt den vegetationsanalys som utarbetats. I samband med byggnation av första etappen ska gallring av skogen ske.
Gång- och cykelvägar	Ny gång- och cykelväg byggs längs Vikingavägen och ansluter till befintlig gång- och cykelväg. Den separeras från Vikingavägen med ny trädplantering. På motstående sida Vikingavägen byggs trottoar som ansluter till befintlig trottoar vid Kämpevägen. Längs Växthusvägen förbereds för anslutning till gång- och cykelvägen, som byggs samtidigt med Växthusvägen. Ett nytt gång- och cykelstråk skapas genom naturområdet sydväst om bostadsområdet, när Kämpevägen och blivande Växthusvägen binds ihop med en ny gång-cykelväg.
Vägar	Vikingavägen rustas upp. Vägen blir smalare och förses med hastighetsdämpande åtgärder vid övergångsställen. I höjd med befintlig industri har den kvar nuvarande bredd.



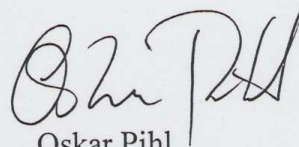
**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Bruno Jervfors | genomförandefrågor |
| - Erik Nord | lantmäterifrågor |
| - Kjell Wikström/Jan Bark | mark- och exploatering |



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef



Oskar Pihl
Planarkitekt

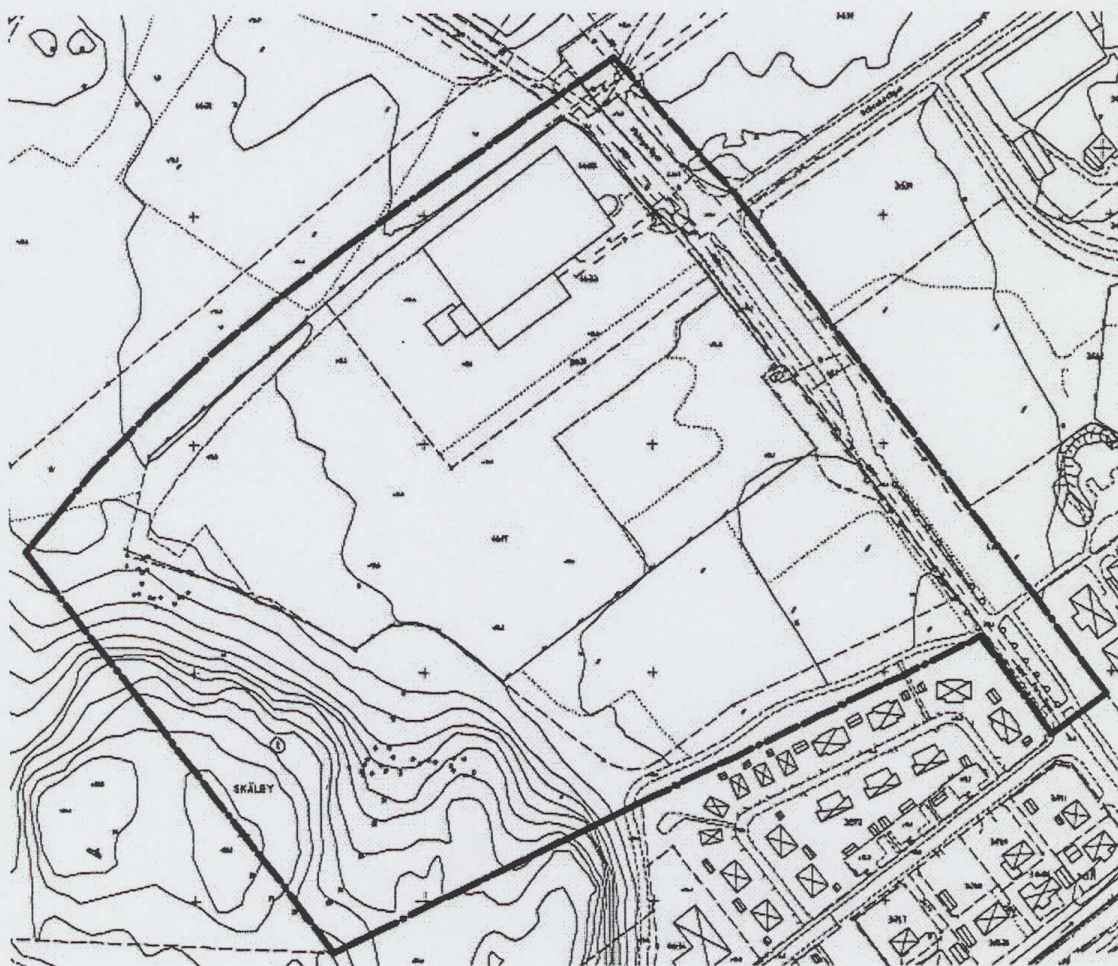


Detaljplan för

VIKINGAVÄGEN

fastigheten Skälby 46:17 m.fl., Järfälla kommun

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Karta över planområdet.

**BAKGRUND**

Lagkravet	Enligt plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas <i>om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser</i> (PBL 5:18).
Ansvar- och arbetsfördelning	Stadsbyggnadsnämnden har ansvar för MKB för program och detaljplaner. Ansvaret att ta fram MKB har initiativtagaren till programmet eller detaljplanen (oftast planförfattaren). Järfälla kommun har beslutat att miljökonsekvenser ska redovisas även när lagen inte kräver så. Den miljökonsekvensbeskrivningen kallas då avgränsad miljökonsekvensbeskrivning. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen avgör om en vanlig eller avgränsad MKB behövs och bestämmer innehållet samt granskar kvalitén.
Arbetets bedrivande	MKB:n är sammanställd av planförfattaren till rubricerad detaljplan och baserar sig (förutom på själva detaljplaneförslaget) på olika utredningar och undersökningar som framtagits under arbetets gång. Dessa listas sist i MKB:n. Innehållet och upplägg av MKB:n utgår ifrån en av miljö- och hälsoskyddsavdelningen framtagen checklista för MKB-arbetet.
Nivåavgränsning	MKB:n inriktar sig på de lokala fysiska miljöeffekter den föreslagna detaljplanen ger upphov till. Områdets övriga inverkan på miljön i kommunen i stort, s.k. systemeffekter, behandlas i kommunens översiktsplan (ÖP2001) där området är utpekade som bostadsområde. En jämförelse görs även med kommunala mål fastlagda i kommunens översiktsplan (ÖP2001).
Geografisk avgränsning	MKB:n har beträffande de fysiska ingreppen i huvudsak begränsat sig till själva planområdet. Hänsyn har dock även i förekommande fall tagits till förhållande i angränsande delar av området. Detta gäller främst bullerstörningar från den planerade Växthusvägen.
Studerade alternativ	Önskemålet är att MKB skall innehålla en redovisning av alternativa platser för den planerade verksamheten, om sådan är möjliga, därutöver gärna även alternativa utformningar och ett s.k. nollalternativ. För den aktuella detaljplanen, förslaget gäller en befintlig tomt, finns inga alternativa lokaliseringsförslag. MKB behandlar därför bara detaljplaneförslaget och ett nollalternativ. Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan tas fram och beskriver i stället pågående markanvändning och vad gällande detaljplan medger utöver detta.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Syfte och huvuddrag	Planområdet ligger i Skälby, beläget mellan befintlig småhusbebyggelse vid Kämpevägen, ett skogsområde i sydväst, den planerade Växthusvägen i nordväst och Vikingavägen i nordost. Planområdets areal uppgår till 10 ha, varav den för bostäder aktuella fastigheten Skälby 46:17 är 4 ha. I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2001, antagen 2001-09-03, anges för området: "Ormbäcka är till största delen obebyggt men detaljplanerat för industri. Markanvändningen avses ändras till bostäder. En vägförbindelse från
----------------------------	--



Järfällavägen mot Växthusvägen i Stockholm planeras.”.

Med planen avses att pröva markanvändning för bostäder vid Vikingavägen. Området föreslås få ca 155 nya bostäder i småhus och mindre flerbostadshus. Markanvändningen ändras därför från industriändamål till bostäder på fastigheten Skälby 46:17. Samtidigt ska befintlig industri på fastigheten Skälby 46:33 kunna fortsätta med sin verksamhet. Området får byggrätt för ca 65 småhus i den sydvästra delen. Närmast industritomten och den planerade Växthusvägen ges byggrätt för ca 90 lägenheter i mindre flerbostadshus och radhus. Flerbostadshusen anpassas till det bullerstörda läget. Närheten till Växthusvägen ska inte hindra området från att erbjuda en hälsosam och trevlig närmiljö. Grönområdet i söder är fortsatt tillgängligt för allmänheten. Behandlingen av skogsbrynet blir varsam och äldre värdefulla träd bevaras för att ge karaktär åt området.

LUFT

Trafik, industri och eldning

Nuläge

I dag finns inga problem med luftföroreningar i Ormbäcka. Industriverksamheten uppvärms med fjärrvärme och inga farliga utsläpp sker. Trafiken och trivseldningen inom angränsande bostadsområden är begränsad

När miljöbalken trädde i kraft 1999 infördes miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer anger den lägsta acceptabla miljökvaliteten och ska iakttas vid planering och planläggning. Bland annat finns normer för kvävedioxid (NO₂).

Konsekvenser

Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljökvalitetsnormer för luftföroreningar (<60 µg/m³ för NO₂, rapport 3:99, 1999). I Stockholm överskrids för närvarande miljökvalitetsnormen för NO₂ på vissa delar av de större infarterna och centrala gator. Ca 40 % av Järfällas arbetsföra befolkning pendlade 1999 till Stockholm (ÖP 2001), av dessa reser ca 40 % med bil (SL: s resvaneundersökning). Detaljplaneförslaget kan därför statistiskt sett medföra att antalet bilpendlare till Stockholm ökar med 50 personer (beräknat på 2 förvärvsarbetande per hushåll).

Luftföroreningar orsakade av boende inom området vid Vikingavägen kommer att vara ytterst marginella. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids. Den planerade Växthusvägen kommer att trafikeras av 11 000 fordon när den är fullt utbyggt. De rådande förhållanden med låga halter av luftföroreningar, innebär att den förväntade trafikökningen inte utgör någon risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Nollalternativ

Fram till dess att Växthusvägen byggs kommer luftsituationen i planområdet inte förändras. När Växthusvägen är fullt utbyggd beräknas 11 000 passera/dygn. Gällande miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

Måluppfyllelse

I Järfälla ska alla människor kunna vistas i tätortsmiljön utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar (ÖP 2001) sid 85.

**Förslag till
åtgärder**

- Trivseleldning eller uppvärmning med enskild oljepanna eller liknande tillåts ej då bebyggelsen inom området är relativt tät.

VATTEN

Dagvatten, ytvatten, grundvatten.

Nuläge

Området har i dag inga stora hårdgjorda ytor, varför dagvatten ej tas om hand. Någon för grundvattnet skadlig verksamhet förekommer inte inom området. Några enskilda avlopp finns ej inom planområdet. Grundvattnet är ytnära, ca fem meter under marknivån.

Konsekvenser

Bebyggs området, ska dagvattnet tas om hand. Markens sammansättning av leror gör att det blir svårt att ha lokalt omhändertagande av dagvatten överallt, men vid gatuplanteringar kan det vara genomförbart. Resterande dagvatten avbördas via internt ledningssystem till det allmänna dagvattennätet. Området ligger lågt i förhållande till de dagvattenledningar som finns. Det kan därför uppstå problem med avrinning vid kraftiga skyfall. Området kan därför behöva någon form av vattenmagasin. Grundvattensituationen gör att det inte är lämpligt med källare i området.

Under byggtiden kommer maskiner och fordon med diesel och hydraulolja att finnas i området. Risk för läckage kan aldrig helt minimeras. Beredskap för att ta hand om läckage ska därför finnas.

Nollalternativ

Planområdet fortsätter att bestå av obrukad åker, industri och parkmark. Vatten situationen i området blir oförändrad. Bebyggs området enligt gällande plan med småindustri kan mer omhändertagande av vatten behövas pga. av hårdgjorda ytor som parkeringar etc. och då kan det uppstå problem vid kraftiga skyfall.

Måluppfyllelse

Mål och inriktning – vatten (ÖP 2001):

Järfälla ska ha rent grundvatten, friska sjöar och vattendrag med en rik flora och fauna.

- ☐ *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.*
- ☐ *Förroreningar ska i första hand motverkas vid källan.*
- ☐ *Vid nybebyggelse ska dagvatten så långt möjligt infiltreras och i andra hand fördröjas innan det når vattendragen.*
- ☐ *Förrorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp i vattendrag.*
- ☐ *I samband med förändringar i befintlig bebyggelse ska möjligheter till förbättring av dagvattenhanteringen studeras.*

Utvecklingen mot mer resurssnåla och kretsloppsanpassade lösningar ska stimuleras (ÖP 2001).



Nya bostäder med enskilda avlopp bör undvikas inom Polhem, Uddnäs och Ormbacka. Detaljplaneläggning och VA-utbyggnad bör ske (ÖP 2001).

**Förslag till
åtgärder**

- Dagvatten infiltreras där så är möjligt, förslagsvis invid gatuplanteringar.
- Vidare utredningar får visa om vattenmagasin måste anläggas.
- Källare får ej uppföras inom området.

MARK

Geologiska förhållanden och radon, markföroreningar.

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av VBB VIAK AB år 2000. Möjliga miljöfaror med hänsyn till tidigare verksamheter analyserades.

Undersökningen letade efter rester av bekämpningsmedel efter den växthusverksamhet som bedrevs (ca 1930-1970) samt PAH (polyaromatiska kolväten) och metaller. På den plats där växthusen låg och bekämpningsmedel huvudsakligen använts ligger i dag en industribyggnad. Små mängder av bekämpningsmedel fanns i de schaktmassor som undersöktes.

ELEF lagrade impregnerade el-stolpar på fastigheten, under perioden 1988-1998. El-stolparna lagrades på en mindre del av fastigheten över en barkbädd. En första provtagning i det aktuella området visade på PAH (polyaromatiska kolväten) halter > 2,0 mg/kg TS. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen ansåg inte precisionen i mätningarna vara tillräckligt noggrann då Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (dvs. bostäder) ligger på 0,3 mg/kg TS. En kompletterande utredning genomfördes därför i ett antal punkter. I det som fanns kvar av barkbädden uppmättes halter på upp till 11 mg/kg TS cancerogena PAH. I angränsande områden utan barkblandning uppmättes värden under 0,3 mg/kg TS. Alla rester av barkblandad jord ska därför saneras innan byggnation kan påbörjas. Därefter ska en okulärbesiktning ske av den sanerad ytan.

Området bedöms som lågriskområde i den radonutredning som J&W genomförde 1986. Utredningen rekommenderar att lermäktigheten kontrolleras efter schaktningen för grundläggning. Är lerdjupet mindre än 1.5 m, bör markradonhalten mätas för klassificering.

Enligt uppgifter från kommunens VA-avdelning har den lägre delen av området en geologisk sammansättning med 1-1.5 m torrskorpa och sedan 5 till 10 meters lerdjup därefter morän. De största lerdjupen finns närmast husen vid Danagränd. Den torra leran är ca fem meter djup därefter kommer grundvatten nivån.

Konsekvenser

Undersökningarna av marken med avseende på markföroreningar visar att halterna ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning och utgör ingen risk för miljön eller människors hälsa när området sanerats på barkblandad jord.

Den bebyggda miljön ökar och tidigare odlad mark läggs igen. Bedömningarna i genomförda undersökningar visar att boende i området inte skulle utsättas för några risker avseende miljöföroreningar och radon. Byggnader ska konstrueras

så att Boverkets rekommenderade årsmedelvärde för radongas, 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) inte överskrids. Sannolikheten att miljöföroreningarna skulle öka vid bostadsanvändning är små. Vid bebyggelse måste hänsyn tas till riskerna för sättningar.

Nollalternativ

Om pågående markanvändning fortsätter händer ingenting med marken. Området kan bebyggas med småindustri eller kontor. Verksamhet som är farlig skulle inte tillåtas inom området men risken för mindre utsläpp under arbete finns i de flesta industriella verksamheter.

Måluppfyllelse

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.*

Förslag till åtgärder

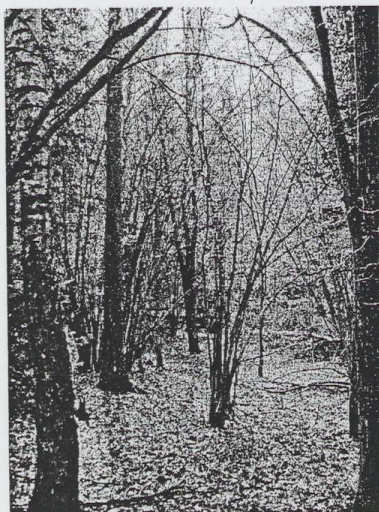
- Husen ska uppföras så att Boverkets rekommenderade årsmedelvärde för radongas inomhus inte överskrids.
- Sanering av barkblandad jord genomförs innan byggnation får påbörjas.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Värdefull natur.

Nuläge

En översiktlig inventering av värden för natur och friluftsliv m.m. gjordes av kommunekologen 2003. Enligt den undersökningen har planområdet ingen flora som betecknas som särskild värdefull för den biologiska mångfalden eller som ESKO (ekologiskt särskilt känsligt område).



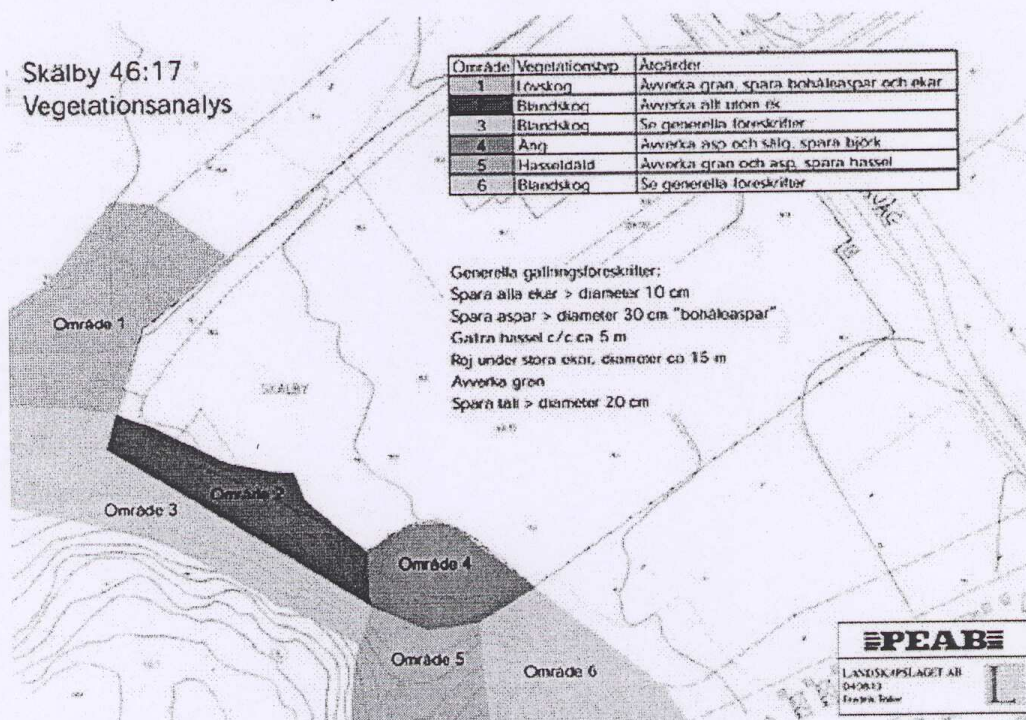
Hasselbuskar i skogsbrynet.

En vegetationsanalys av skogsbrynet har genomförts av en landskapsarkitekt från Landskapslaget. Parkområdet i planområdet består av blandskog med inslag av ek, hassel och andra lövträd så som större aspar och björkar. Träd som är värdefulla och möjliga att bevara har markerats.

Konsekvenser

Skogen gallras enligt den gallringsplan som Landskapslaget utformat. Avverkning/gallring i planområdets södra del kan pågå under ett par månader efter att marklov beviljats. Under denna tid kan tillgängligheten och trivseln i området påverkas.

Ett ungefär tio meter brett område mellan tomtgräns och ny gång- cykelväg används som gemensamhetsanläggning. Delägarna sköter och gallrar detta område efter egen uppfattning. Träd markerade på detaljplanen skyddas med bestämmelser. Utökad lovplikt för trädfällning införs. Detta ger även en trivsammare närmiljö då den äldre naturen tillåts komma intill den nya bebyggelsen. Avverkning av granar och gallring runt och under ekar och hasselbuskage ger en ljusare och mer genomsläpplig skog. Större aspar sparas där det är möjligt. Dessa kan fungera som bohåleaspar, vilka är viktiga för den biologiska mångfalden då de kan hysa många olika arter. För att markvegetationen inte ska ta skada ska avverkning och bortförande ske varsamt, gärna med häst. En ny allmän gång- och cykelväg anläggs genom naturområdet för att binda samman den planerade Växthusvägen med Kämpevägen. Vägen dras nära träden som tillsammans med den luftiga vegetationen skapar en trivsam promenad.



Vegetationsanalys med generella gallringsföreskrifter.

Nollalternativ

Naturvärden skulle inte påverkas av en utbyggnad enligt gällande plan då alla träd ligger i parkområdet. Skogen skulle däremot kunna fortsätta växa igen, med större andel gran och sly. Vilket skulle förstöra karaktären av luftig lövskog.



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

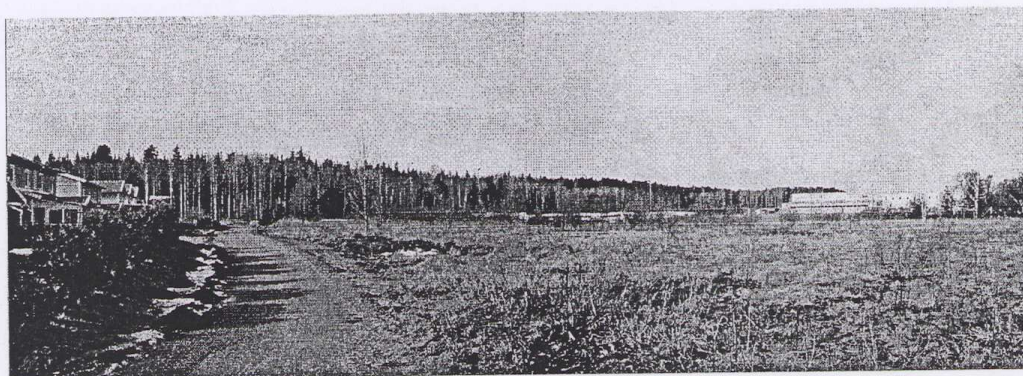
**Förslag till
åtgärder**

- Skogen närmast tomterna gallras ut enligt plan.
- En ungefär 10 meter bred gemensamhetsanläggning införs mellan tomterna och den nya gång- och cykelvägen i skogsbrynet.
- Ekar och annan värdefull natur bevaras i närhet av bebyggelsen enligt inventering.
- Avverkning sker varsamt för att bevara markens ytskikt.

LANDSKAPS- OCH STADSBILD

Nuläge

Planområdet är en del av det öppna kulturlandskapet kring Ormbäcka. Skogsklädda höjder utgör naturliga gränser mot det öppna landskapet. Området är del av en gammal kulturbygd som varit bebodd sedan bronsåldern. Under nittonhundratalet har området främst använts för odlingar, flera växthus finns fortfarande i närområdet. I dag är Ormbäcka till stor del planlagt för industri.



Panorama över planområdet, bostäder vid Danagränd till vänster, industribyggnad till höger och skogsklädd höjd i bakgrunden.

Konsekvenser

Det öppna landskapet i Ormbäcka krymper. De skogsklädda höjderna blir avgränsningar för bostadsbebyggelsen. Den nya bebyggelsen liknar de angränsande husen i utformning och skala. En ordnad och tydlig miljö skapas. Vikingavägen blir det första området man möter i Järfälla när man reser från Stockholm på Växthusvägen. De bullerskyddsåtgärder som ska genomföras utformas så att de upplevs som en enhet med de som genomförs längs Växthusvägen. Gallringen av skogen gör att naturen möter det nya bostadsområdet. För att övergången ska bli så mjuk som möjligt beläggs naturområdet mellan bostäderna och gång- cykelvägen med förbud att uppföra stängsel.

Nollalternativ

Det öppna landskapet fortsätter att vara öppet tills området exploateras för industri enligt nuvarande plan. Växthusvägen kommer att påverka landskapsbilden och dela av närområdet när den byggs. Vägen kommer att kräva bullerskydds åtgärder i känsliga lägen. Dessa utformas med varsamhet och anpassas till utformningen av Växthusvägen.

Måluppfyllelse

Bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar ska ges estetiskt tilltalande utformning. Stadsmiljöns symboliska, kulturella och sociala värden ska uppmärksammas. Särskild vikt läggs vid utformning i



centra och på andra platser där många vistas, där platsen har speciell betydelse och i exponerade lägen som vid järnväg, huvudväg och mot vattnet (ÖP 2001)

- Nya byggnader ska samspela med omgivningen avseende placering, formspråk, volym, takvinklar, dimensioner, material och färgsättning. Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande. Exponerad byggnad gestaltas med särskild omsorg.

De stora vägarna och järnvägen:

- Större sammanhängande vägar trädplanteras och viktiga korsningspunkter markeras.
- Bullerskydd utformas diskret och samordnas med intilliggande områdets arkitektur och grönska.

Förslag till åtgärder

- Bebyggelsen utformas med tydlig ordning av offentliga rum, som gator och gångstråk.
- Husen får utformning och storlek som liknar angränsande småhusområden.
- Bullerskydd utformas med tanke på att de ska fungera som en del av utformningen av Växthusvägen.
- Vikingavägen utformas med trädplanteringar och trafiksäkra övergångsställen.
- Naturområdet mellan bostäderna och gång- cykelvägen beläggs med förbud att uppföra stängsel.

HÄLSA

Trafik, buller och vibrationer, lokalklimat, ljusförhållanden och konsekvenser under byggtiden.

Nuläge

Området är i nuläget lugnt och stillsamt. Trafiken är begränsad och går till bostäderna vid Kämpevägen och till befintlig industri via Vikingavägen. Den verksamhet som pågår i industribyggnaden idag bullrar enligt egen utsaga inte. Den huvudsakliga verksamheten är lager. Transporter till och från "lagret" sker med lastbil och uppgår i dagsläget till ca 80 i månaden. De anställda åker huvudsakligen bil till arbetet.

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.

Konsekvenser

Buller i tätorter är ett stort problem. Bullret kan vara störande för olika slags aktiviteter som arbete, rekreation, samtal, vila och sömn. Bullret kan påverka möjligheten till en god sömn med svårigheter att somna och minskning av sömndjupet. Buller kan dessutom orsaka psykosomatiska effekter som huvudvärk, illamående och allmän trötthet.

Antalet rörelser med personbilar kommer att öka inom planområdet. Om området bebyggs med 155 lägenheter kommer det att skapa ungefär 750 fordonsrörelser per dygn. Den angränsande Växthusvägen kommer enligt prognoserna att generera 11 000 fordonsrörelser om dagen när den är i full drift

2015. De hus som ligger längs Växthusvägen kommer vid fasad mot vägen att utsättas för ekvivalenta bullernivåer kring 50-60 dBA och maximala ljudnivåer på upp till 73 dBA enligt utförd bullerutredning. Dessa resultat bygger på att carportar och bullervallar uppförs mellan flerbostadshusen och Växthusvägen.

Bullerutredningen redovisar ekvivalenta värden mellan 32-46 dBA på den tysta sidan. Detta gör att bostäderna har bra förutsättningar för att hamna inom de rekommenderade normerna och skapa en bra boendemiljö. Alla boningsrum kommer kunna ha öppningsbara fönster åt den tysta sidan. Det förslag på hus som exploatören presenterat i det bullerstörda läget är utformade så att alla boningsrummen vetter mot en tyst sida. Planbestämmelserna anger att: lägenheter ska utformas så att alla boningsrummen (sov- och vardagsrum) ska ha öppningsbart fönster mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus gäller ekvivalent ljudnivå 30 dBA och högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Under byggnadstiden kan störningar för de närmast boende uppstå i olika former tex buller och ökad trafik. Under byggtiden kommer ungefär 30 personer att arbeta som mest på platsen. Under arbetstiden kommer området delvis att inhägnas. För att minska störningar för de boende som flyttar in i de först färdigställda husen bör ambitionen vara att starta längst in i området så att byggtrafik inte ska behöva ledas in i områden som är klara.

Vid byggnationen av området ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser följas. Riktvärdena tillåter inget arbete som orsakar bullervärden över 45 dBA före klockan 07:00 på vardagar efter klockan 22:00 på vardags kvällar. Riktvärdena gäller även vid gallringen av skogsområdet.

Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	
	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{AFmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dB	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA

Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser.

Under markarbeten i början av byggnationen kan antalet transporter uppgå till ca 15 tunga fordon/dag. När mark- och grundläggningsarbeten är klara bör detta minska till ca 5-10 fordon/dag. Transporter till arbetsplatsen kommer till största delen ske via E18 - Viksjöleden - Järfällavägen - Vinlandsvägen - Vikingavägen. Infart till planområdet kommer ske från Vikingavägen genom den blivande infarten till området, alternativt i anslutning till denna.



Närheten mellan industrimark och bostäder gör att intressekonflikter kan uppstå. För den befintliga industrin gäller därför Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller (se tabell nedan).

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge FAST
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.	50	45	40	55

Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

För att minska risken för olyckor ska staket eller liknande uppföras mellan bostadsområdet och industrin, där inte carportar fungerar som avskärmning.

Vikingavägen görs smalare, när användningen ändras från industrigata till lokalgata. Träd planteras längs båda sidor om vägen där det är möjligt. Trafiksäkra övergångsställen byggs. Gatumiljön blir trivsammare och säkrare. Utformningen gör att vägen inte inbjuder till höga hastigheter.

Det finns möjlighet att uppföra en ny gång- och cykelväg som binder samman Kämpevägen och Växthusvägen genom naturområdet. Gångvägen ger ökade möjligheter för promenader genom den fint gallrade lövskogen och minskar bilberoendet när cykelkommunikationerna mot Stockholm blir bättre.

Markens sammansättning med kraftigt lerdjup och ytligt grundvatten gör att området kan komma att påverkas av vibrationer vid tungtrafik på Växthusvägen. Detta ska utredas när man projekterar grundläggningen av området. Vibrationer kan precis som buller upplevas som både tröttande och irriterande. Vanligast förekommande är sömnstörningar, andra effekter är koncentrationsproblem och en allmän känsla av obehag. Samtidig exponering för både buller och vibrationer innebär en avsevärd ökning av störningsupplevelsen

En solstudie har genomförts under planarbetet. Studien gjordes av Landskapslaget för att undersöka hur den norrslutande skogsklädda kullen kommer påverka ljusförhållandena för de bostäder som planeras i skogsbrynet. Studien visade att ljusförhållandena för bostäderna och uteplatserna närmast skogsbrynet blir bra om gallringen sker korrekt.

Trygghet inom området uppnås genom väldefinierade gaturum, där uppsikt över gatumiljön möjliggörs. Belysning blir viktigt och även passager över gator. För barnen finns möjlighet till lek inom kvarteren, samtidigt är det inte långt till skogen med dess fritidsmöjligheter. Barnen kan till stor del röra sig på gång- och cykelvägar inom området.

**Nollalternativ**

Om hela området bebyggs med industri enligt nuvarande plan skulle den tunga trafiken och transporterna öka. Bullerstörningar skulle kunna uppstå för de närboende. När Växthusvägen byggs kommer trafiken att öka i närområdet men det innebär ingen trafik genom området. Växthusvägen beräknas få 11 000 fordon/dygn. Trafiken kommer inte att påverka halten av luftföroreningar så att de överskrider givna gränser. De ökade trafikbullret skulle kräva bullerdämpande åtgärder. Vikingavägen fortsätter vara en bred gata som inbjuder till höga hastigheter.

Måluppfyllelse

Utgångspunkter för Järfällas framtida trafiksystem (ÖP 2001):

- Åstadkomma sammanhängande och tåliga huvudvägnät för de olika trafikslagen.
- Begränsa trafikens negativa miljöpåverkan.
- Minska antalet trafikolyckor.
- Göra det möjligt att bygga fler bostäder och arbetsplatser.
- Åstadkomma ett sammanhängande och säkert gång- och cykelvägnät av god standard för att minska det kortväga bilåkandet.

Förlängningen av Växthusvägen byggs. Den nya vägen sammanbinder Växthusvägen i Stockholms stad med Järfällavägen (ÖP 2001).

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

Bullret i Järfälla ska minskas så att en från miljö- och hälsosynpunkt godtagbar ljudmiljö säkerställs i hela kommunen (ÖP 2001 / Miljövårdsprogram 1993).

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

Förslag till åtgärder

- Vikingavägen utformas med trädplanteringar och trafiksäkra övergångställen.
- Befintlig industri ska följa Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.
- Markens känslighet för vibrationer ska utredas vid projektering och förebyggande åtgärder göras om så behövs.

ÖVRIGT

Avfall, energiförsörjning

Nuläge

I planområdet är det endast Fromms förpackningsindustri som idags läget skapar avfall och gör av med energi. Deras verksamhet förutsätts fortsätta i tidigare omfattning. Fjärrvärme finns framdraget i Vikingavägen och värmer upp industrifastigheten. En befintlig elnätstation ingår i planområdet och ligger vid Vikingavägen.

Konsekvenser

Planområdet kommer att producera hushållssopor motsvarande normalhushåll. Gemensamma avfallsutrymmen anordnas på kvartersmark för flerbostadshusen. De utformas så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens



renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon kan angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader undviks. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005. År 2010 ska minst 35 % av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker i länet återvinnas genom biologisk behandling. Det är därför lämpligt om planerade byggnader för återvinning utformas så att de kan rymma även utsorterat matavfall.

För småhusbebyggelse där gemensamma avfallsutrymmen inte kan ordnas gäller att sophämtningen förutsätts ske 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 i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, elavfall och metallskrot. Även wellpapp ska sorteras. Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme om denna byggs ut. Då kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform förordar miljö- och stadsbyggnadskontoret att området ansluts till fjärrvärmenätet, om det är ekonomiskt försvarbart. Uppvärmning genom enskild fastbränsleanläggning tillåts ej inom planområdet. Befintlig elnätstation kan försörja området med el.

Måluppfyllelse

All hantering av avfall ska ske med minsta möjliga påverkan på miljön (ÖP 2001).

Vid nybyggnad av flerbostadshus ska sorteringsplats ordnas på kvartersmark (ÖP 2001).

Vid nyplanering av småhusgrupper bör gemensam plats ordnas ordnas för såväl hushållsavfall som, beroende på gruppens storlek, andra typer av restprodukter (ÖP 2001).

Verka för att bygg- och rivningsmaterial så långt möjligt återanvänds (ÖP 2001).

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

Nollalternativ

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

Förslag till åtgärder

- Enskild uppvärmning med fast bränsle eller trivseldning tillåts inte inom planområdet.
- Gemensamma avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. Vid kedjehus/parhus hämtas sopor vid tomtgräns.
- Kommunen förordar att området ansluts till fjärrvärmenätet om det är ekonomiskt försvarbart.

**SLUTSATSER / SAMMANFATTNING**

Luft	Luftkvaliteten kommer ej att försämrans av utbyggnaden i Ormbacka, inte heller efter Växthusvägens förlängning kommer de rekommenderade normerna att överskridas.
Vatten	Dagvattnet skall i största möjliga mån tas om hand lokalt. Grundvattnets kvalitet och nivå kommer inte att påverkas av byggandet av bostäder om omhändertagandet av dagvatten sker korrekt och nya ledningar utförs säkra mot inträngning av grundvatten.
Mark	Utförda miljöundersökningar visar att marken lämpar sig för byggande av bostäder om sanering av barkblandad jord med för höga värden av PAH sker. Området är klassat som lågriskområde för förekomst av radon.
Biologisk mångfald	En översiktlig undersökning av området har genomförts och den visar inte att området hyser något av värde för den biologiska mångfalden.
Landskaps- och stadsbild	Den flacka delen av området bebyggs med hus liknande de angränsande bostadsområden. Det öppna landskapet minskar men de skogsklädda höjderna bevaras som parkmark. Enstaka värdefulla träd integreras i bostadsbebyggelsen
Hälsa	De problem som kommer att uppstå med buller från Växthusvägen ska lösas när området exploateras. Bullerdämpande åtgärder ska utföras som en del av utformningen av Växthusvägen. Planlösningar ska utformas så att alla boplingsrum i de mest utsatta lägenheterna har öppningsbara fönster åt en tyst sida. Industrifastighetens bullernivåer regleras med bestämmelser.
Övrigt	Sopstationer placeras centralt och trafiksäkert. Husen får ej uppvärmas med energislag som orsakar utsläpp i området.
Medverkande tjänstemän	Miljökonsekvensbeskrivningen har framtagits i samverkan mellan: - Ann Pagès miljö- och hälsa
Referenser och underlagsrapporter	☐ MKB i Järfälla, ansvars- och arbetsfördelning för MKB, Järfälla 1999. ☐ Miljöteknisk markundersökning Skälby, Järfälla Kommun, VBB VIAK AB. ☐ Järfälla Kommun - markradonrisker. Undersökning av 11 större delområden och 12 områden för små bostadsgrupper samt översikt över hela kommunen. AB Jacobson & Widmark, Lidingö 6 mars 1997. ☐ Järfälla Kommuns fornlämningsregister. ☐ Översiktlig inventering av värden för natur och friluftsliv m.m. i området för Växthusvägens förlängning. Örjan Hallnäs, kommunekolog. ☐ Trafikbullerutredning, PEAB/Lund & Valentin Arkitekter Skälby 46:17 av Bernström akustik. ☐ Vegetationsanalys, utförd av Fredrik Tollare Landskapslaget AB.

Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchefOskar Pihl
Planarkitekt