



## Detaljplan för Solbacken

Planbeskrivning, samrådshandling





Detaljplan för Solbacken .....	1
Syfte och bakgrund.....	3
Planförslag .....	6
Förutsättningar och Förändringar .....	9
Planbestämmelser .....	21
Sammanfattning av konsekvenser .....	24
Genomförande .....	26
Planeringsunderlag .....	29

## Syfte och bakgrund



Figur 1: Karta över planområdet

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av två kontors- och verksamhetsbyggnader intill trafikplats Kallhäll. Inom byggnaderna planeras dels kontor för Winge Byggnads ab samt kontor/service lokal för Nordic EASC AB - Samsung service.

### Planförslaget i korthet

- 1 kvarter
- 2 våningar
- 2 kontorsbyggnader

### Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta

## **Bakgrund**

Arbetet med ny detaljplan för del av Jakobsberg 18:1 och Polhem 4:1 inleddes efter Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag den 2 maj 2022, beslutspunkt §67. Detaljplanens diarienummer: KST 2022/101.

## **Plandata**

### **Läge och areal**

Planområdet är beläget intill trafikplats Kallhäll mellan E18 och Enköpingsvägen och uppgår till 1,8 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Jakobsberg 18:1, Polhem 4:1 och Bredgården 1:2. Kommunen äger samtliga fastigheter.

## **Information om planprocessen och detaljplanen**

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

### **Vad är en detaljplan?**

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

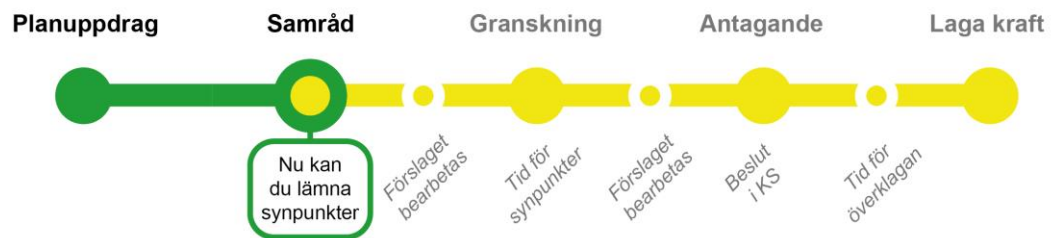
### **Så här läser du detaljplanen:**

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

**Planförfarande:**

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen



Figur 2: Detaljplaneprocessen

Samråd pågår under tiden 4 maj 2023 – 29 maj 2023. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Ridderplatsen 5 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast dag månad år till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till [kommunstyrelsen@jarfalla.se](mailto:kommunstyrelsen@jarfalla.se).

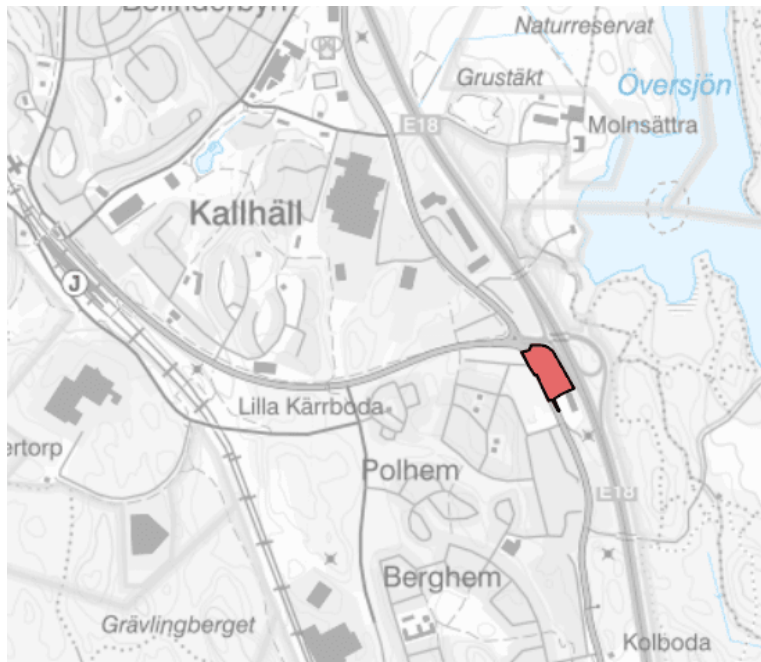
Märk din skrivelse med diarienummer Kst 2022/101, Detaljplan för Solbacken.

**Samråd**

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i ett samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.



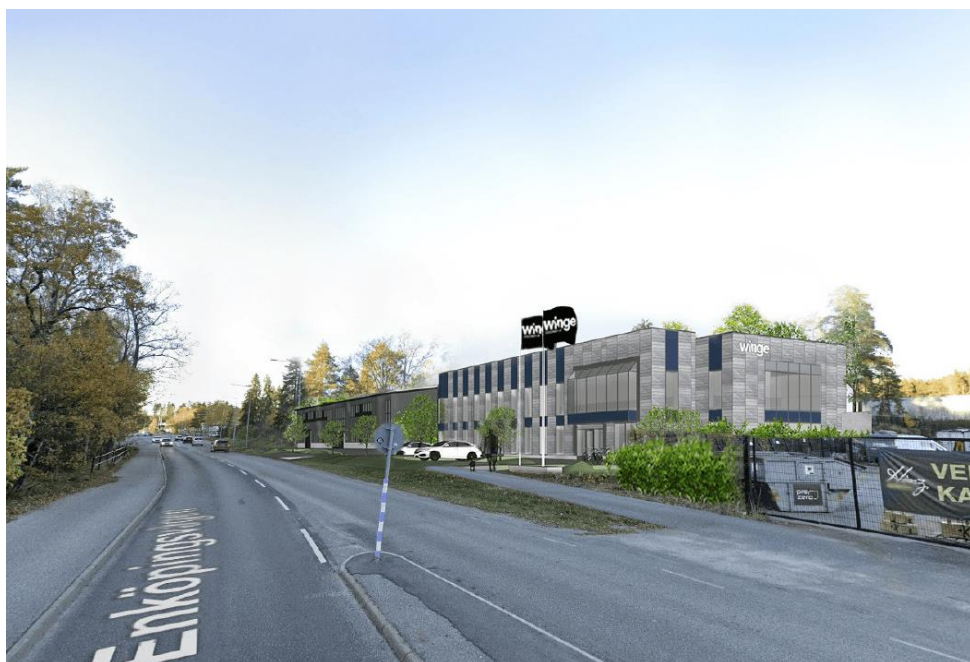
## Planförslag



Figur 3: Karta över planområdets lokalisering

### Beskrivning av planförslaget

Planförslaget omfattar inrättandet av ny kvartersmark för industriverksamheter och kontor. Två nya fastigheter för dessa ändamål föreslås. Allmän plats består av naturmark. In- och utfart sker genom en gemensam infart för de två fastigheterna mot Enköpingsvägen. En gångbana ska anläggas som förbinder de nya fastigheterna med busshållplatsen strax söder om planområdet. Gestaltningen har medvetet lämnats fritt i detaljplanen då planområdet inte ingår i någon helhetsmiljö med särskild gestaltning. Närliggande byggnader är en blandning av enkla modulära industribyggnader.



Figur 4: Visionsbild av planförslaget

### Bebyggelsestruktur, bebyggelse, gator och friytor

Bebyggelsen i närområdet består av blandade verksamhetslokaler med större uppläggningsytor. Flera stora trafikleder kantar planområdet. Området mellan E18 och Enköpingsvägen består av en blandning av skogsmark och verksamhetsmark. Området kännetecknas av storskaliga sammanhang och löst sammanhängande bebyggelse. Det är främst trafikanter längs Enköpingsvägen och Kallhällsleden som kommer att uppleva planområdet och den föreslagna bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen ansluter till den övergripande strukturen även om fokus inom planområdet är att också framhäva byggnaderna till skillnad från flera av de närliggande verksamheterna. Planområdets lokalisering bidrar också i viss mån till att binda samman bebyggelsen söder om planområdet med verksamhetsområden norr om Kallhällsleden.



Figur 5: Illustrationskarta över strukturen

### Verksamheter

Inom planområdet planeras två verksamheter, dels ett kontor och dels en servicebyggnad för elektronisk utrustning. Verksamheterna innebär både ett tillskott av arbetsplatser i området men även en målpunkt för kunder. Gestaltningen har lämnats relativt fri på grund av planområdets läge och omgivning men vissa grundläggande begränsningar finns gällande höjd och placering. De föreslagna byggnaderna är i två våningar med ganska väl tilltagen våningshöjd vilket i huvudsak är i samma skala som övriga verksamhetsområden längs Enköpingsvägen. Placeringen av byggnaderna inom respektive fastighet blir begränsad både av riskavstånd mot E18 samt ledningsrätten längs med Enköpingsvägen.



Eftersom höjden på byggnaderna regleras i relation till nollplanet finns det incitament att placera byggnaderna så nära Enköpingsvägen som möjligt på grund av topografin i planområdet. Det innebär också att den upplevda höjden av byggnaderna inte kan fluktuera nämnvärt baserat på var byggnaderna placeras inom fastigheterna.





## Förutsättningar och Förändringar

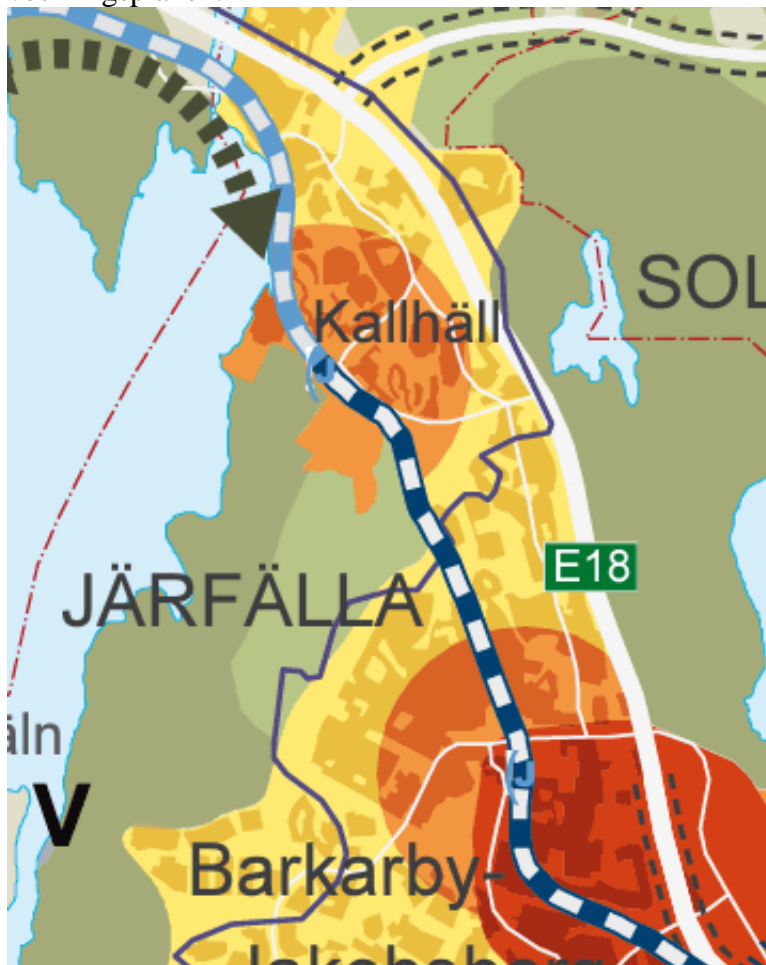
### Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen

Området berör inga riksintressen men i närheten av planområdet finns Naturreseptat för västra Järfvafältet som delvis omfattas av riksintresse för friluftsliv. Även E18 direkt öster om planområdet är riksintresse för kommunikation.

#### Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut området som sekundärt bebyggelseläge. Den föreslagna byggnationen bedöms förenligt med utvecklingsplanen.



Figur 6: Karta ur RUFS

### Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpekat som ett område för verksamheter. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.



Figur 7: Utsnitt ur översiktsplanen visande framtida markanvändning

### Gällande detaljplaner

Planområdet ligger i huvudsak utanför detaljplanelagt område idag men den sydligaste delen är idag planlagd som naturmark genom stadsplan för Östra Polhem, P87/0709. Även en liten del av styckningsplan med diarienummer 725/32 ingår i vilken kvartersmark för bostadsändamål regleras om till gatumark i enlighet med rådande markanvändning.



Figur 8: Karta över gällande detaljplaner

## Bebyggelse

Planområdet består av en obebyggd skogsdunge. Direkt söder om planområdet finns enkel industribebyggelse. Närmaste bostadsbebyggelse finns i Polhem på motsatt sida om Enköpingsvägen. Bostadsbebyggelsen avskiljs idag från Enköpingsvägen av naturmark.

## Landskapsbild

Landskapsbilden i området domineras av trafikmiljöer, industriområden och skogsdungar som separerar olika områden från varandra. Korsningen mellan Enköpingsvägen och Kallhällsleden utgör ett nav i närområdet.



Figur 9: Bild från planområdet

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Fornlämningar och byggnadsminnen

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

### Parker, torg och mötesplatser

Planen medför, på grund av föreslagen användning, inget behov av parker, torg eller mötesplatser. Tillgången är i dagsläget begränsad inom närområdet men ett antal oprogrammerade grönområdet finns i närområdet.

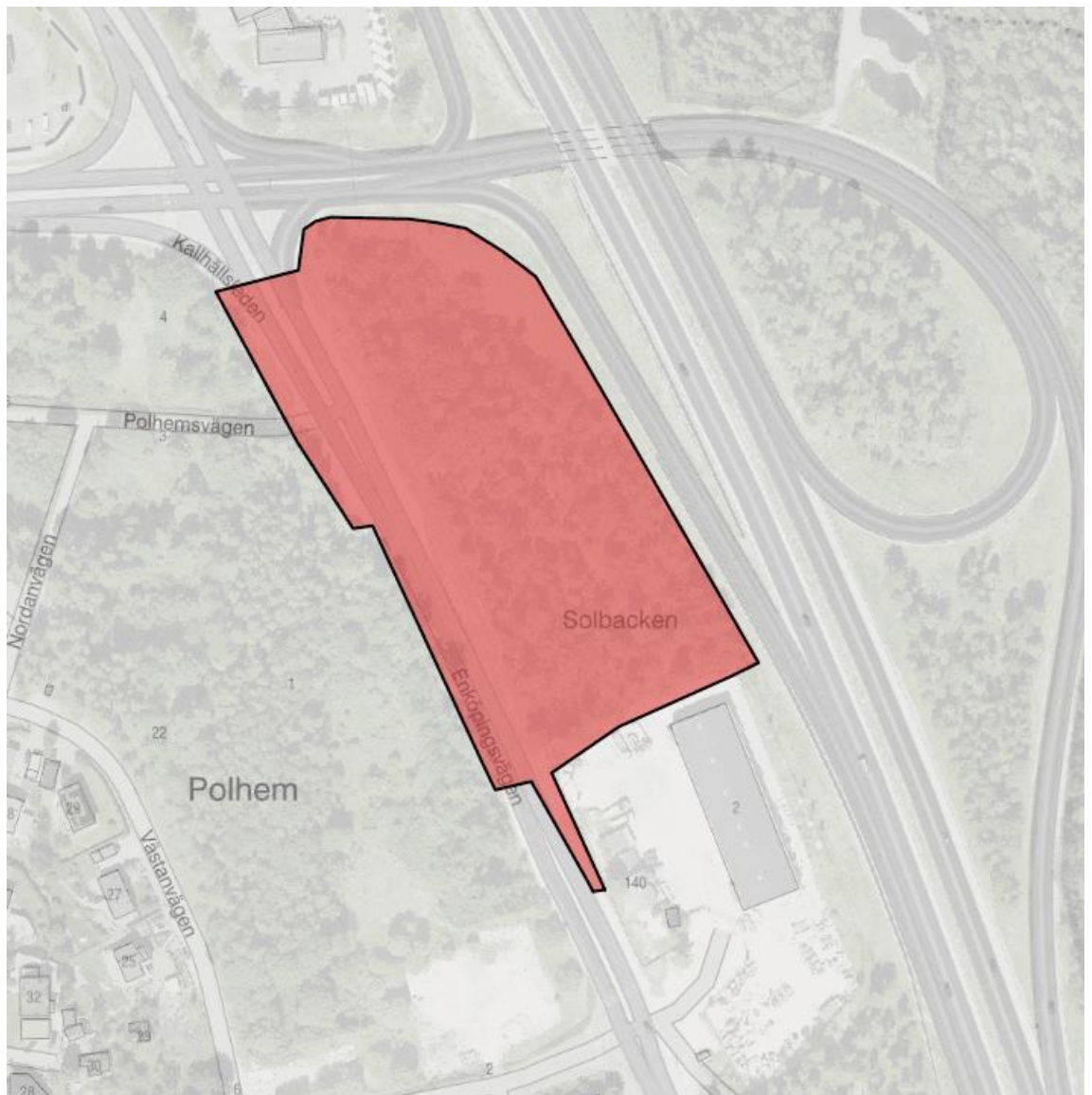


## Gator och trafik

En trafikutredning har upprättats som bland annat har utrett det tillkommande flödet av trafik, belastning och köbildning vid in- och utfart till de föreslagna verksamheterna samt parkeringsbehov.

Verksamheterna bedöms generera 160 fordonrörelser per dag varav 8 med tung trafik. Befintliga trafikmängder på Enköpingsvägen är 7105 ÅDT vilket har räknats upp till 9450 ÅDT år 2040. 90% av fordonrörelserna förväntas ske norrut längs Enköpingsvägen och 10% söderut.

Risken för köbildning vid in- och utfart har beräknats med capcal och belastningsgraden under förmiddagens maxtimme för infart till verksamheterna är 0,27 norrifrån respektive 0,19 söderifrån. Under eftermiddagens maxtimme för utfart från verksamheterna är motsvarande belastning norrut 0,02 respektive 0,06 söderut. Generellt betraktas allt under 0,6 som god standard. För att uppnå en belastning på 0,6 vid infart till området krävs en ÅDT på Enköpingsvägen på 17000 vilket överstiger beräknat flöde 2040 med marginal.



Figur 10: Trafikkarta

**Gatunät**

Planområdet angörs via Enköpingsvägen. Strax norr om planområdet finns trafikplats Kallhäll. De föreslagna fastigheterna ansluts via en gemensam in- och utfart som läggs på kvartersmark. Kommunen avser inte anlägga och underhålla denna anslutning då den saknar intresse för allmänheten. De delar av in- utfarten som används av båda föreslagna fastigheter regleras med servitut eller gemensamhetsanläggning. I övrigt sker trafikföring på kvartersmark. Delar av Enköpingsvägen som är kommunal regleras även in i detaljplanen, ingen förändring föreslås på den delen.

**Gång- och cykeltrafik**

På södra sidan om Enköpingsvägen finns en större gång- och cykelbana som ansluter till Kallhäll, Jakobsberg och vidare utanför kommunen. Planområdet är tänkt att anslutas med en gångbana till en busshållplats längs Enköpingsvägen strax söder om planområdet. Intill busshållplatsen finns även ett övergångsställe för anslutning till den större gång- och cykelbanan. Nytt övergångsställe över Enköpingsvägen inom planområdet har diskuterats men avfärdats ur trafiksynpunkt då avståndet blir mycket kort till redan befintligt övergångsställe.

**Kollektivtrafik**

Busshållplatsen Östra Polhem ligger mindre än 100 meter söder om planområdet och trafikeras av två busslinjer med anslutning till bland annat Kallhäll och Jakobsbergs stationer. Turtätheten är cirka två gånger i timmen i vardera riktning med extra avgångar i rusningstid. Kallhälls station ligger cirka 1,7 kilometer från planområdet. Sammanfattningsvis bedöms anslutningarna som godtagbara för den typ av verksamhet som föreslås i detaljplanen. Ingen justering av kollektivtrafiken föreslås med anledning av planen.

**Parkeringar, varumottag, utfarter**

Utfart sker mot Enköpingsvägen. Parkeringar och varumottagning sker i övrigt inom kvartersmark. Planområdet ligger inom parkeringsnormens område C och angivna bruttoareor medför ett krav om 32 bilparkeringsplatser och 18 cykelparkeringsplatser. Kraven kan komma att bli högre om detaljplanens byggrätter nyttjas maximalt, det bedöms dock ändå finnas goda möjligheter att uppnå parkeringsnormens krav. Samtlig parkering placeras inom kvartersmarken.

Varumottagning sker in respektive fastighet. Större fordon kan komma att behöva backa för att vända, detta kommer med föreslagen utformning vara möjligt inom in-stängslade områden vilket minskar risken för tredje person.





## **Sociala förutsättningar**

### **Trygghet**

Några större problem med otrygghet inom eller i anslutning till planområdet är inte kända. Enköpingsvägen passerar på den aktuella sträckan genom ett skogsparti med mindre överblickbarhet relativt andra delar av Enköpingsvägen vilket kan inverka negativt på upplevelsen i dagsläget. Belysningen längs Enköpingsvägen och kring korsningen strax norr om planområdet är dock god.

### **Jämställdhet**

Planområdet bedöms idag sakna större relevans för Jämställdhet då området används och besöks i mycket begränsad omfattning.

### **Integration/Segregation**

Planområdet bedöms idag sakna relevans för integration/segregation. Området fungerar idag inte som någon mötesplats för människor med olika bakgrund och bedöms inte bli det i framtiden heller.

### **Folkhälsa**

Planområdet bedöms idag sakna relevans för folkhälsan. Planområdets läge mellan Enköpingsvägen och E18 uppmuntrar inte till vistelse eller motion.

## **Förutsättningar för barn och unga**

Områdets avskildhet mellan Enköpingsvägen och E18 gör det svårtillgängligt och varken barn eller ungdomar bedöms besöka planområdet i någon större utsträckning i dagsläget. Användningen av området som föreslås bedöms inte heller ge upphov till något behov av komplettering för barn och ungdomar.

## Natur och rekreation

### Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av en skogsbeklädd kulle samt lägre liggande skogsmark. Delar av den befintliga Enköpingsvägen ingår också. Vegetationen består av en blandning av tallar, gran och undervegetation i form av bland annat enbuskar. På höjden finns även en del hållmark som delvis är mossbelagd.

### Naturvärden

Naturvärdena i området består främst av äldre tallar. De växer utspritt inom större delen av planområdet men flera av de äldsta bedöms finnas i slutningen samt uppe på höjden. 2017 inventerade kommunen hela sitt skogsbestånd på en övergripande nivå varpå detta område inte identifierades som något värdefullt naturobjekt, därför har ingen naturvärdesinventering tagits fram inom ramen för denna detaljplan. Däremot har de äldre och mer värdefulla tallarna mätts in och planförslaget har delvis justerats för att bevara några av dem. Lämpliga Kompensationsåtgärderna kommer regleras i marköverlåtelseavtalen vilket beskrivs i genomförandekapitlet.

### Rekreation och friluftsliv

Planområdets läge mellan Enköpingsvägen och E18 avskärmar det från närbelägna bostadsområden. Enköpingsvägen är hårt trafikerad och gångväg saknas fram till planområdet. Vidare är området mycket bullerstört och saknar naturliga målpunkter. Med anledning av ovanstående bedöms området ha obefintliga rekreativa värden.



Figur 11: Bild på naturen inom planområdet

## Markförhållanden

### Geoteknik

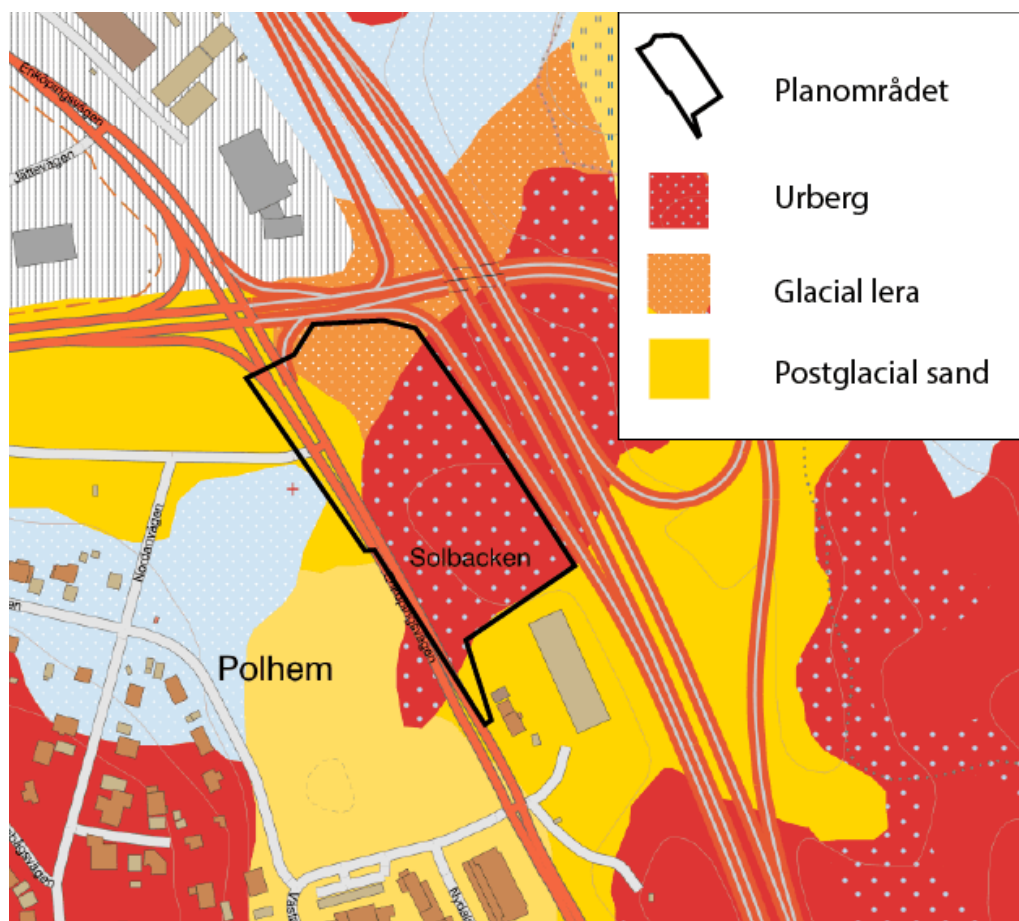
Jordlagren inom planområdet består till största delen av siltig morän på berg. Bergytan ligger 0-10 meter under mark på +26,6 - +37,5m. Stabiliteten inom planområdet bedöms som god och marken bedöms inte som sättningsbenägen.

### Förorenad mark och sediment

En översiktlig markmiljöteknisk undersökning har genomförts som generellt visar på halter understigande MKM (mindre känslig markanvändning) i både jord och grundvatten med undantag för en provpunkt i jord där halter av bly översteg MKM. Föroreningen bedöms så pass begränsad att ingen ytterligare utredning föreslås i detaljplaneskedet, däremot föreslås kompletterande provtagningar i byggskedet samt att massorna från området ska hanteras och omhändertas utifrån föroreningsklass.

### Radon

En undersökning av markradon har genomförts inom planområdet som visar på halter som klassas som låg- till normalradonmark. Detta medför att grundkonstruktionen bör utföras radonskyddat i de fall grundläggning sker direkt på jordmaterialet. Vid grundläggning på fyllningsmassor med lagertjocklek större än 0,5 meter rekommenderas istället byggnation ske med hänsyn till radonkoncentrationer i de tillförda massorna. Vid normalradonmark rekommenderas normalt radonskyddat utförande. Sådant utförande är standard vid nybyggnation och därför föreslås ingen reglering i plankartan med anledning av detta.



Figur 12: Jordartskarta



## Hydrologiska förhållanden

### Dagvattensituation

Planområdet avvattnas via Bredgårdsbäcken till Översjön och vidare via Hjältarbäcken till Edssjön som är klassad enligt VISS. Bredgårdsbäcken är idag kulverterad genom planområdet och hamnar i huvudsak inom naturmarken i planområdet norra del. En mindre del av kulverten ligger dock inom kvartersmarken, den omfattas av prickad mark och u-område för att inte bebyggas.

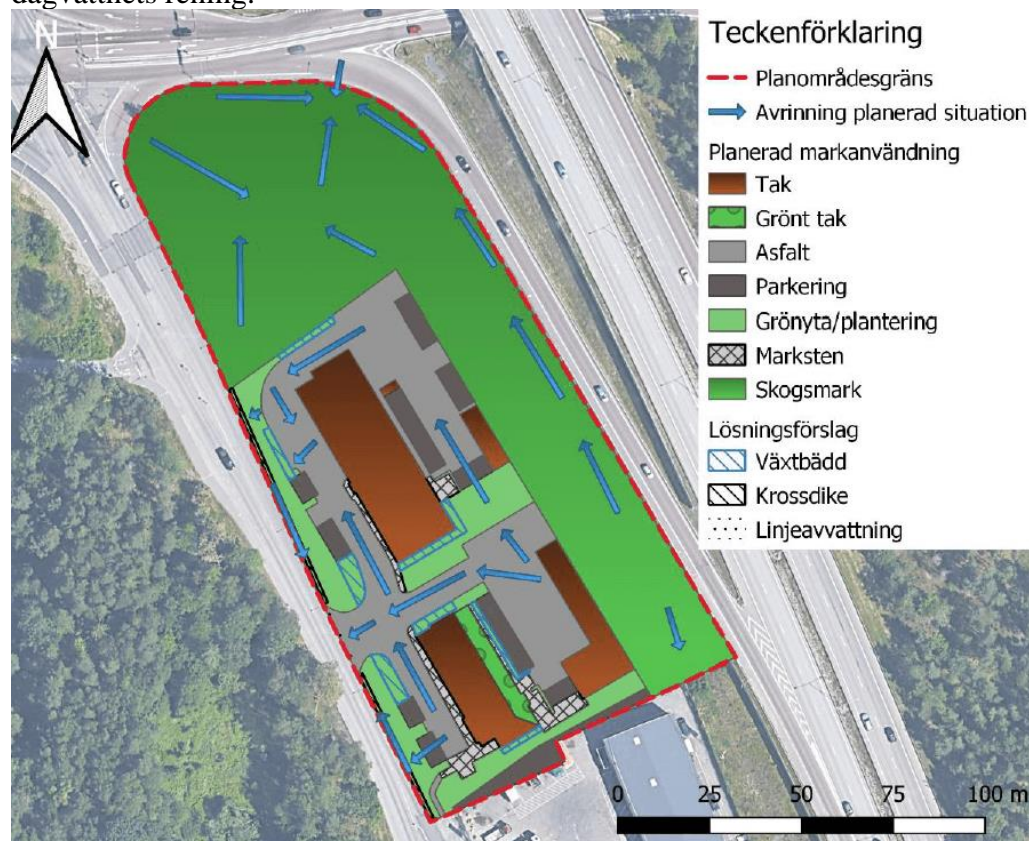
### Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

En första dagvattenutredning har tagits fram som visar på ett förslag för dagvattenrening och fördröjning. Förslaget dagvattensystem innebär rening och fördröjning i växtbäddar och krossdiken inom kvartersmarken.

Med föreslagen dagvattenhantering uppfyller detaljplanen kraven: att byggande enligt detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten och att Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med bland annat krav på rening, riktvärden och flöde om maximalt 70 l/s, hektar, uppfylls.

Nivåerna för föroreningshalter och -mängder når efter rening inte under de för befintlig situation för alla studerade ämnen, men belastningen på Mälaren-Görväln från planområdet bedöms vara så pass liten att detaljplaneförslaget kan antas inte försämrar möjligheten för recipienten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

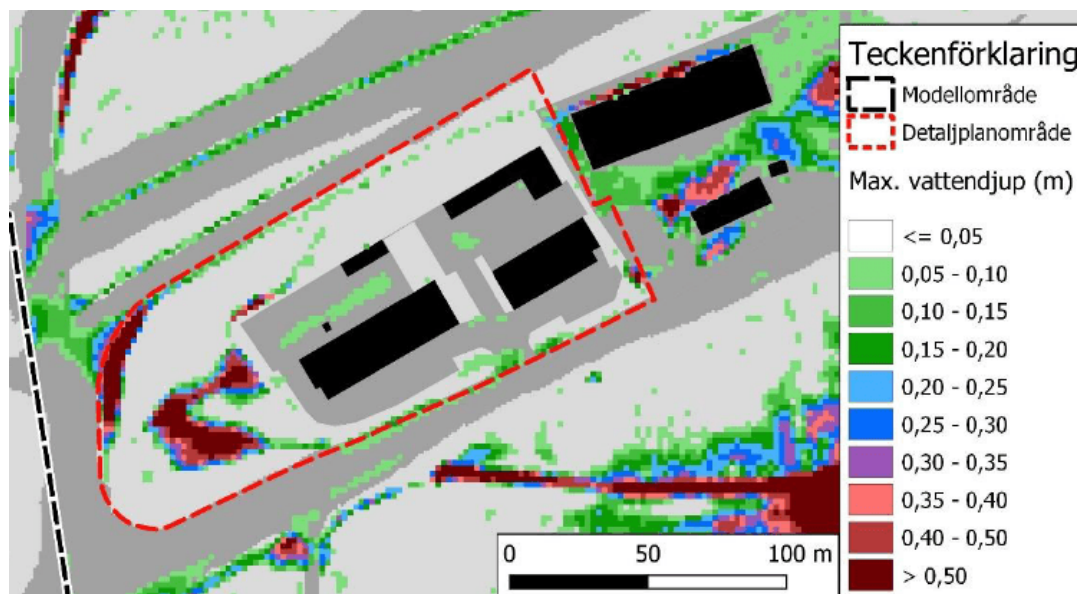
Flödeskravet vid fastighetsgräns och detaljplanegräns uppfylls. Vidare arbete med dagvattenutredningen pågår, framförallt i avseende att hitta alternativa lösningar för dagvattnets rening.



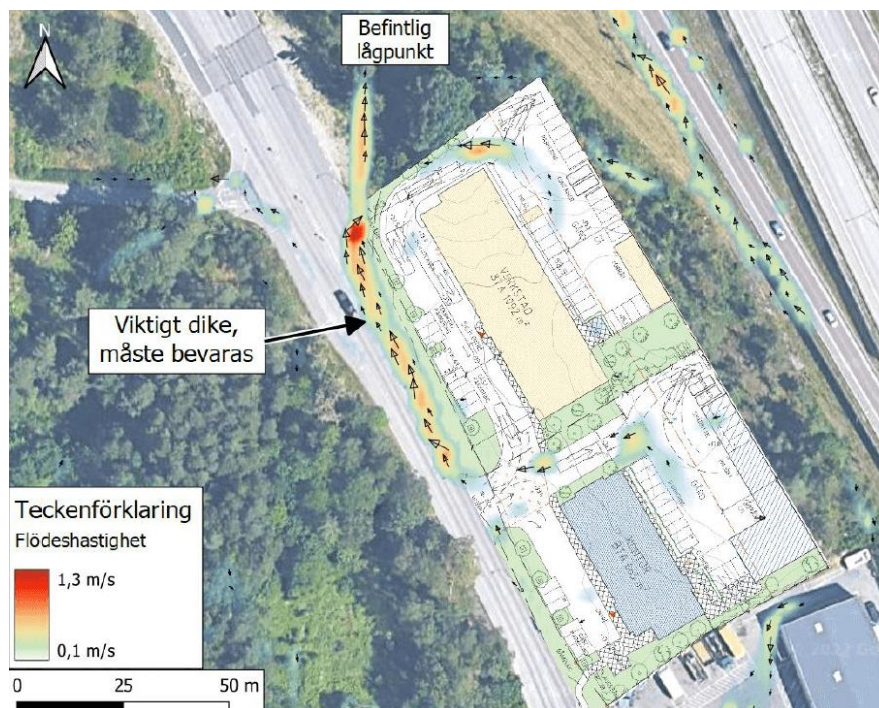
Figur 13: Möjlig dagvattenhantering

### Översvämning och skyfall

En första skyfallsutredning har tagits fram som visar på risken för översvämning vid 100-års regn med klimatfaktor 1,25. Utredningen har genom simuleringar i MIKE FLOOD visat att detaljplanen ej ger någon påverkan med avseende på översvämningens djup inom, uppströms samt nedströms detaljplanområdet, och att inga ytterligare skyddsåtgärder är erforderliga, bortsett från bevarandet av det befintliga diket längs Enköpingsvägen och bevarande av lågpunkten norr om kvartersmarken. Avrinning som bildas längre uppströms i avrinningsområdet medför inte heller någon risk för bebyggelsen inom detaljplanen. Sammantaget bedöms den planerade exploateringen lämplig med avseende på skyfallsplanering. Komplettering av skyfallsutredningen pågår i syfte att kvalitetssäkra resultatet genom korrekt hänsyn till befintliga ledningsnätet vilket kommer att kompletteras till granskningen av detaljplanen.



Figur 14: Översvämningens djup vid 100-årsregn



Figur 15: Karta över Skyfallsåtgärder





## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avlopps nät. Spillvatten leds till befintliga ledningar.

Vatten- och avloppsledningar byggs ut till fastighetsgräns och servispunkt upprättas för verksamheterna.

### Avfallshantering

Avfallskärl föreslås inom kvartersmarken intill den gemensamma infarten. Sopbilarna kan behöva backa för att vända vilket kan ske inom kvartersmarken. Se föreslagen placering i trafikutredningen.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Molnbackavägen cirka 450 meter söder om planområdet. Görvälns återvinningscentral finns på cirka 3 km avstånd fågelvägen och 6 km avstånd med bil.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns i anslutning till kvartersmarken. Fastighetsägare ombesörjer kontakt med nätägaren om anslutning önskas.

### El

Elledningar finns i anslutning till planområdet Fastighetsägare ombesörjer kontakt med nätägaren om anslutning önskas.

## Störningar och risker

### Buller, vibrationer

Planområdet är bullerstört på grund av sin närhet till E18. Bullerskärm finns längs E18. Detaljplanens användning är inte bullerkänslig. På grund av sin begränsade mängd tillkommande trafik bedöms inte trafikbullret i omkringliggande områden öka till följd av denna detaljplan. Förändring av markanvändningen inom området innebär att viss glesbevuxen växtlighet försvinner men istället tillkommer byggnader som sannolikt innebär ett bättre bullerskydd. Det finns även en bullerskärm längs E18 som blir kvar. Gällande verksamhetsbuller har en planbestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för sin omgivning införts. Bedömningen av vad som är störande ska i huvudsak utgå ifrån det buller som eventuell verksamhet kan tänkas generera. De initialt föreslagna verksamheterna bedöms inte medföra höga bullernivåer.

### Farligt gods och riskfyllda verksamheter

Planområdet ligger mellan E18 som är primär led för farligt gods och Enköpingsvägen som är sekundär led för farligt gods. En riskutredning har därför tagits fram för att utreda personrisker kopplat till farligt gods inom planområdet.

Riskutredningen konstaterar att individrisken för transport av farligt gods ligger inom under delen av ALARP, men hamnar inom acceptabla nivåer för större delen av huvudbyggnaderna. Utredningen konstaterar även att samhällsriskerna ligger i nedre



delen av ALARP för olyckor med färre än 30 omkomna, för större olyckor är riskerna acceptabla.

Mot bakgrund av detta föreslår riskutredningen tre åtgärder.

- Utrymning bort från E18 ska vara möjligt med utrymningsväg som vetter västerut.
- Inom 25 meter från E18 ska ett bebyggelsefritt område lämnas.
- Ventilation och friskluftsintag bör placeras västerut, bort från E18.

Detaljplanen har tagit hänsyn till åtgärderna genom att inte möjliggöra någon byggnation inom 25 meter från E18 samt infört de övriga två åtgärderna som bestämmelser i plankartan.

### Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning har utförts som har undersökt halter av partiklar PM10 och kvävedioxid NO<sub>2</sub> inom planområdet med avseende på miljökvalitetsnormer. Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i någon del dit allmänheten har tillträde men däremot tangeras värden för miljökvalitetsmålet på några platser. Luftintag rekommenderas dock ändå placeras högt upp och i riktning bort från E18.

Parameter	Medelvärdesperiod	Högsta halter inom planområdet dit allmänheten har tillträde (gästparkeringen)	MKN*	MKM**
Partiklar (PM <sub>10</sub> )	År	<20 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	15 µg/m <sup>3</sup>
	Dygn (90-percentil)	<25 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>	30 µg/m <sup>3</sup>
Kvävedioxid (NO <sub>2</sub> )	År	<20 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>
	Dygn (98-percentil)	<40 µg/m <sup>3</sup>	60 µg/m <sup>3</sup>	-
	Timme (98-percentil)	<60 µg/m <sup>3</sup>	90 µg/m <sup>3</sup>	60 µg/m <sup>3</sup>

\*Miljökvalitetsnorm - gränsvärde som inte får överskridas.

\*\*Miljökvalitetsmål - riktvärden som är inriktningsmål till skydd för känsliga grupper.

Figur 16: Beräknade värden avseende luftkvaliteten

## Lokalklimat

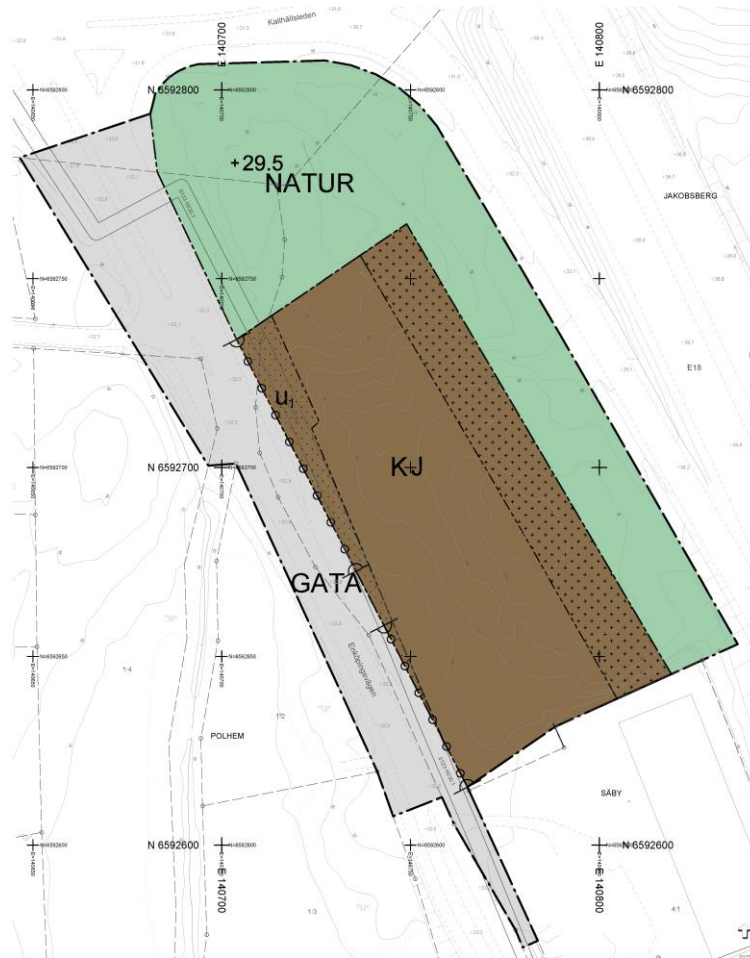
### Ljus

Bebyggelsen placeras i en sydvästvänd sluttning. Ingen närbelägen skuggkälla finns vilket leder till att planområdet överlag kommer vara soligt. Några träd föreslås planteras i anslutning till angöringsytorna mellan bebyggelsen och Enköpingsvägen vilket kan ge lokala skuggor. Allmän plats i inom planområdet består främst av naturmark som bedöms skuggas en del av växtligheten.

### Värme

Planområdets läge i sydvästsluttning bedöms i kombination med nyplanterad och befinnlig växtlighet ge en god fördelning av såväl värme som svalka.

## Planbestämmelser



Figur 17: Utdrag ur plankarta

**GATA** - Används för att reglera Enköpingsvägen, ingen justering mot dagsläget föreslås inom denna användning.

**NATUR** - Natur används för att säkra bebyggelsefritt avstånd från E18. I norra delen av planområdet kan även naturmarken komma att användas för dagvatten och skyfallshantering.

**J** - Industri, möjliggör anläggandet av industriändamål inom detaljplanens kvartersmark.

**K** - Kontor, möjliggör anläggandet av kontorsändamål inom detaljplanens kvartersmark.




**+29.5** - Markens höjd över angivet nollplan. Reglerar marknivån för att säkerställa att lågpunkten norr om kvartersmarken sparas ur skyfallssyfte.

**Prickad mark** - Marken får inte förses med byggnadsverk. Förhindrar att byggnadsverk placeras ovanpå ledningsrätten. Körytor och parkering kan fortfarande anläggas inom område med prickad mark.

## PLANBESTÄMMELSER



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

	Gata.
	Natur.

#### Kvartersmark

	Industri.
	Kontor.

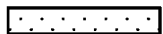
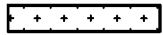
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

+29.5 Markens höjd över angivet nollplan

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad såsom garage, carport eller förråd.

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### Stängsel, utfart och annan utgång

			Utfartsförbud
---	---	---	---------------

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

#### Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 3000 m<sup>2</sup>

#### Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 42 meter över angivet nollplan

#### Placering

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns samt minst 8 meter från fastighetsgräns mot gata.

#### Skydd mot störningar

Friskluftsintag ska placeras i riktning bort från E18

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

Minst en utrymningsväg per byggnad ska finnas i riktning bort från E18

Vid utbyggnad av kvartersmark ska fördröjningsvolym för dagvatten motsvarande minst 100 m<sup>3</sup> per hektar anläggas. Detta motsvarar 75 m<sup>3</sup> vid fullt utbyggt scenario.

#### Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel får inte placeras mellan huvudbyggnad och gata

#### Utförande

Huvudentré ska placeras i fasad mot Gata

#### Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad såsom garage, carport eller förråd. Bestämmelsen används inom den del av riskavståndet från E18 som överstiger 25 meter men understiger 40 meter och därmed inte bör bebyggas med något som uppmuntar till stadigvarande vistelse. Med stadigvarande vistelse åsyftas sådan vistelse där personen kan komma att uppehålla sig under längre stunder inom området och där de kanske inte är uppenbart medvetna om vad som händer i sin omgivning.

u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen reglerar dels befintlig ledningsrätt inom dess sträckning inom kvartersmarken samt ett ytterligare område för behov av ny ledningsrätt till dagvattenkulverten inom kvartersmarken.

Utfartsförbud - Bestämmelsen reglerar var in- och utfart till kvartersmarken får anläggas i syfte att bibehålla goda avstånd till närbelägna korsningar.

Fastighetsstorlek - Minsta fastighetsstorlek är 3000 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen används för att begränsa möjligheten att bilda ett stort antal fastigheter inom kvartersmarken.

Högsta totalhöjd är 42 meter över angivet nollplan - Bestämmelsen begränsar byggnadernas höjd inom detaljplanen och säkerställer att nya byggnader får en likartad skala som omgivande bebyggelse.

Placering - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns samt minst 8 meter från fastighetsgräns mot gata. Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte kan sammanbyggas över fastighetsgräns och bibehåller utrymmen för trafikföring runt byggnaderna. Det längre



avståndet gentemot fastighetsgräns mot gata syftar till att skapa en god överblickbarhet vid in- och utfarten.

Friskluftsintag ska placeras i riktning bort från E18 - Bestämmelsen har införts utifrån rekommendationer från såväl luftkvalitetsanalysen samt riskutredningen och syftar till att uppnå en bra inomhusluft utan förhöjda halter av föroreningar.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen - Bestämmelsen syftar till att verksamheter som etableras inom planområdet inte ska medföra oacceptabla störningsnivåer för sin omgivning.

Med oacceptabel störning avses bullervärden över naturvårdsverkets riktlinjer vid närbelägna bostäder om bullernivån kan härledas från verksamheter inom planområdet.

Minst en utrymningsväg per byggnad ska finnas i riktning bort från E18 - Bestämmelsen har införts utifrån rekommendationer i riskutredningen och syftar till att säkerställa bra utrymningsvägar i händelse av olycka på eller intill E18 som är primär led för farligt gods.

Vid utbyggnad av kvartersmark ska fördröjningsvolym för dagvatten motsvarande minst 100 m<sup>3</sup> per hektar anläggas. Detta motsvarar 75 m<sup>3</sup> vid fullt utbyggt scenario. - Bestämmelsen har införts för att tydliggöra kraven i kommunens dagvattenriktlinjer. Siffran om 75 m<sup>3</sup> baserar sig på cirka 7500 m<sup>2</sup> kvartersmark inom detaljplanen.

Stängsel får inte placeras mellan huvudbyggnad och gata. Bestämmelsen reglerar att inga stängsel får uppföras mellan huvudbyggnaderna och gatumarken på Enköpingsvägen. Syftet med bestämmelsen är att låta byggnaderna vara i fokus för förbipasserande och undvika en annars instängd och otrygg känsla som lätt kan uppstå om hela kvartersmarken stängslas in.

Huvudentré ska placeras i fasad mot gata. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadernas upplevda framsida blir mot Enköpingsvägen. Detta bedöms som positivt ur trygghetsperspektiv och gestaltningsperspektiv.

Utnyttjandegrad - reglerar att största byggnadsarean är 50% av fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten och säkerställa erforderlig kvarvarande mark för sådana ändamål som angöring, parkering och vattenhantering.

Genomförandetid - Genomförandetiden är 60 månader vilket motsvarar 5 år och kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Den relativt begränsade mängden byggnation bedöms inte kräva längre tid än så varför denna genomförandetid valts.



## Sammanfattning av konsekvenser

### Miljökonsekvenser

#### Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samrått under sommaren 2022. Detaljplanens genomförande antas inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalkens 6 kap. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken har därför inte gjorts.

Flertalet miljöaspekter har dock utretts inom detaljplanearbetet varav de flesta avses att hanteras genom åtgärder vid genomförandet. Detta avser bland annat potentiellt förorenade massor, rening av dagvatten och utrymning med hänsyn till risker. Kvarvarande konsekvenser efter detaljplanen genomförande består främst i viss minskning av skogsmark och att flertalet äldre tallar behöver tas ner. Ny växtlighet föreslås planteras inom detaljplaneområdet men de kommer inte vara av samma ålder som befintliga träd och delvis utgörs av andra trädsorter och växtarter på grund av begränsade möjligheter till större rotsystem.

### Sociala konsekvenser

#### Trygghet

Den tillkommande bebyggelsen ger en överblickbarhet över delar av Enköpingsvägen som idag löper genom ett skogsparti. Belysningen bedöms bli god inom de delar av planområdet som ligger mellan de föreslagna byggnaderna och Enköpingsvägen då dessa utgör parkeringsytor och entréer till byggnaderna. Vidare föreslås en gångväg förbinda planområdet med den närbelägna busshållplatsen Östra Polhem vilket kan ge upphov till ökade flöden av gående till och förbi busshållplatsen. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en ökad trygghet inom dess närområde.

#### Jämställdhet

Detaljplanen medför att ett skogsparti delvis övergår i privat ägo. I dagsläget bedöms skogspartiet utnyttjas mycket begränsat på grund av dess utsatta läge intill E18 och helt inramat av större vägar. Inga nya allmänna platser föreslås inom detaljplanen. Sammantaget bedöms detaljplanen ha en obefintlig påverkan på jämställdhet.

#### Integration/Segregation

Detaljplanen skapar inga nya allmänna platser och bidrar på så sätt inte aktivt med att skapa möten mellan människor av olika bakgrund. Däremot kan en successiv förtätning längs Enköpingsvägen så som detaljplanen bidrar med skapa en känsla av mer sammanhållen stadsbild vilket kan motverka mentala barriärer mellan olika kommundelar och på så sätt bidra positivt till inkludering. Sammantaget bedöms dock effekten av denna detaljplan som begränsad och bör snarare ses som en del av ett större sammanhang.

#### Folkhälsa

Eftersom inga nya allmänna platser för rörelse eller motion skapas bedöms detaljplanen ha en begränsad effekt på folkhälsan. Generellt så finns goda möjligheter till exempelvis cykelpendling för de som kommer att arbeta inom detaljplaneområdet med anledning av närheten till större cykelstråk längs Enköpingsvägen.



## **Barnkonsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte påverka barn och unga eftersom området idag nyttjas mycket begränsat och inga nya platser för barn och unga tillskapas. Planområdet bedöms inte heller lämpa sig för platser riktade mot barn och unga på grund av sitt utsatta trafik- och bullerläge.



## Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för kommunala vatten- spill- och dagvattenanläggningar.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa.

Byggaktörerna ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken utgörs av gata och natur inom planområdet. Respektive ledningsägare är huvudman för sin anläggning.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet. Utförande ska ske enligt kommunens tekniska handbok. Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar samt för allmänna dagvattenanläggningar.

### Avtal

Två markanvisningsavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och byggaktörerna. Markanvisningsavtalen ger byggaktörerna ensamrätt att förhandla om förvärv av kvartersmarken från kommunen. Kommunen avser att upprätta ett marköverlåtelseavtal med respektive byggaktör för att reglera bland annat markförsäljning, tidpunkt för betalning och tillträde, fastighetsbildning, miljökrav, kvalitetskrav, gestaltning, tidplan, etablering, byggsamordning och allmänna anläggningar. Marköverlåtelseavtalen utgår från de principer som överenskommit mellan parterna i markanvisningsavtalen. Marköverlåtelseavtalen ska godkännas och antas senast i samband med att detaljplanen antas.



## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägare

Samtliga fastigheter inom planområdet Jakobsberg 18:1, Polhem 4:1 och Bredgården 1:2 ägs av Järfälla kommun.

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur dessa kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

### Marköverlåtelse

Avstyckning av mark behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Mark som är i Kommunens ägo och som i Detaljplanen läggs ut som kvartersmark ska genom avstyckning överlåtas till byggaktörerna. Byggaktörerna Nordic EASC AB/Samsung Service och Winge Byggnads AB ska förvärva varsin del av kvartersmarken inom planområdet som omfattar del av Jakobsberg 18:1 och del av Polhem 4:1.

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas inom planområdet.

### Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

I samband med kommande marköverlåtelser ska en ledningsrätt för befintlig dagvattekulvert bildas genom en lantmäteriförrättning för ledningsrätt. Ledningsrätten bildas mellan kommunen och Nordic EASC AB/Samsung Service.

Inom planområdet finns en fjärrvärmeledning som ägs av E.ON. Ledningen, som omfattas av ledningsrätt med akt nr: 0123- 16/30, kommer i den nya detaljplanen ligga inom kvartersmark. Ledningen kommer förbli orörd och ledningsrätten ska fortsätta gälla mot de nya ägarna. Marken med ledningen är redovisad med u1 i plankartan.

Ett servitut för infart kan eventuellt behöva upprättas mellan de nya fastigheterna för att säkerställa angöring till den nordliga fastigheten.

Tekniska frågor och utförande

### Utredningar

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet, se avsnittet planeringsunderlag. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

### Tidplan och utbyggnadsordning

Byggstart planeras till år 2024.

Utbyggnaden väntas färdigställas år 2025.



**Störningar**

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

Om möjligt ska arbetena inom planområdet inte hindra trafiken i området. Däremot kan mindre störningar, såsom tillfällig omledningsväg, lägre hastighet etc. förekomma under vissa perioder.

**Ekonomiska frågor****Plankostnader och bygglov**

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplanen, vilket regleras i plankostnadsavtal.

Kostnader för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av byggaktörerna enligt gällande taxa.

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar, på byggaktörens bekostnad, för ansökan om erforderlig fastighetsbildning och ledningsrätt.

**Byggaktör och fastighetsägare**

Kommunens intäkter sker genom markförsäljning och avser att täcka kommunens kostnader för personella resurser samt för de åtgärder, om- och utbyggnader av allmänna anläggningar och infrastruktur som behövs för etablering av tänkt verksamhet på platsen.

Byggaktören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt att bekosta projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningar som krävs för en funktionell anslutning till befintlig allmän gata och GC-väg, annan omgivande mark eller allmänna anläggningar (VA).

**Infrastruktur och blåstruktur**

Befintlig gångbana söder om planområdet som går norrut längs Enköpingsvägen ska förlängas för att möjliggöra angöring till de nya fastigheterna. Kommunen utför projektering och utbyggnad av gångbanan på byggaktörens bekostnad.

Kommunen bekostar lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Kostnader för utbyggnad av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats och eventuella kompensationsåtgärder för dagvattenrening som krävs för detaljplanens genomförande ingår i kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och blir en del av exploateringsbidraget vilket regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Byggaktörerna bekostar, utöver exploateringsbidraget, lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

**Kommun, ledningsägare och huvudmän**

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen bygger ut VA-nätet fram till anslutningspunkt. Byggaktörerna betalar en anslutningsavgift och ansvarar för sina ledningar från anslutningspunkten. Byggaktörerna bekostar även andra eventuella anslutningsavgifter för t.ex. el, fjärrvärme och fiber. Respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

**Planeringsunderlag****Utredningar**

PM Geoteknik, Rejlers, 2022-12-02

PM Markradon, Rejlers, 2022-12-14

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Rejlers, 2022-12-16

Skyfallsutredning, Rejlers, 2023-01-13

Dagvattenutredning, Rejlers, 2023-03-xx

Luftkvalitetsutredning, AFRY, 2022-11-10

Riskutredning, AFRY, 2022-12-16

PM trafik, AFRY, 2023-01-23