JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för del av
SKARPRÄTTARVÄGEN

fastigheten Kallhäll 9:20

Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr Kst 2019/502

Standardförfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning
Handlingar ... 3
Planens syfte och huvuddrag ... 3
Plandata ... 4
Tidigare ställningstaganden ... 5

2. Befintliga förhållanden
Natur och rekreation ... 7
Geotekniska förhållanden ... 7
Hydrologiska förhållanden ... 8
Bebyggelse ... 9
Landskapsbild/stadsbild ... 9
Gator och trafik ... 10
Störningar och risker ... 10

3. Planförslag
Störningar och risker ... 14

4. Konsekvenser
Undersökning ... 15
Barns livsmiljö ... 15

5. Genomförande
Organisatoriska frågor ... 16
Fastighetsrättsliga frågor ... 16
Ekonomiska frågor ... 16
Genomförandetid ... 16

6. Medverkande

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2019 och handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Dagvattenutredning, Geoveta, 2021

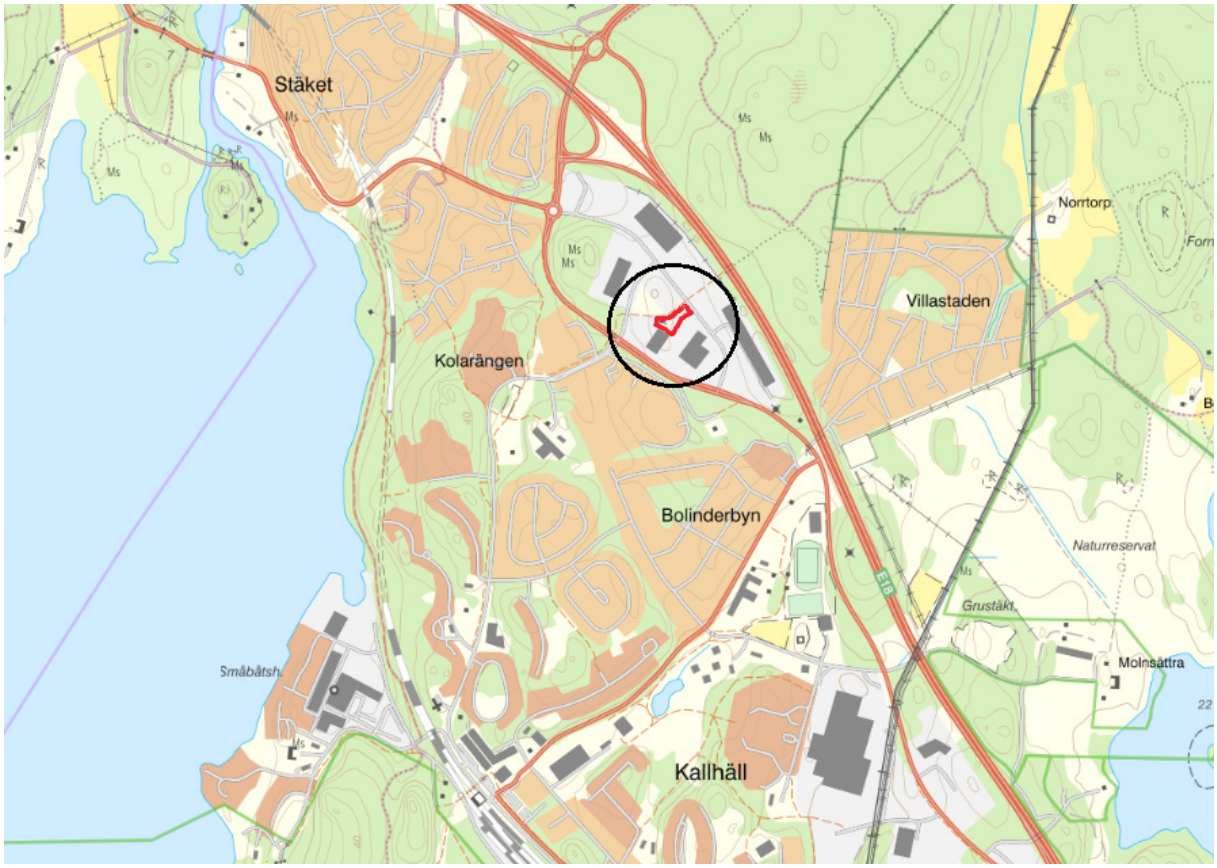
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra för en tillbyggnad och utöka antalet parkeringsplatser på en industritomt i norra Kallhäll. Den planerade tillbyggnaden innebär att att kontorsdelen utökas och ger plats åt fler arbetsplatser.

Den nuvarande detaljplanen vann laga kraft år 1981 och tillåter inte den föreslagna utbyggnaden eftersom den skulle komma att stå på prickmark och parkmark.

Miljöbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.



Planområdet ligger i ett verksamhetsområde i norra Kallhäll.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är begränsat till fastigheten Kallhäll 9:20 som ligger i norra Kallhäll i ett industriområde. Industriområdet ligger mellan motorvägen E18 i öst och Enköpingsvägen i väst. Från planområdet är det drygt 0,5 km till Trafikplats Stäket och drygt 1,5 km till centrala Kallhäll. Totalt uppgår planområdets areal till ca 3900 m².

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av en privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Området som planområdet ligger i är utpekat i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) som ett sekundärt bebyggelseläge.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17 september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekat i översiktsplanen som ett verksamhetsområde. Planförslaget är i linje med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P14/78 ST	Förslag till stadsplan för industriområde Galgbacken, omfattande del av Stäket 2:2.	1981-02-13
P22/87 ST	Detaljplan för del av Kallhälls norra industriområde, omfattande fastigheten Kallhäll 9:18 m fl.	1990-12-28
P6/94 K	Ändring av detaljplan, tillägg till planbestämmelse: Detaljplan för del av Kallhälls norra industriområde, omfattande fastigheten Kallhäll 9:18 m fl.	1994-10-20
Kst 2012/261	Skarprättarvägen, del av fastigheten Kallhäll 9:1.	2015-12-07
Kst 2007/586	K-rauta, fastigheten Kallhäll 9:34 samt del av fastigheten Kallhäll 9:1.	2009-03-16

Pågående detaljplanearbeten i området

Nr	Namn	Laga kraft
Kst 2018/933	Kallhälls norra industriområde, fastigheten Kallhäll 9:18.	

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-09 § 120 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Kallhäll 9:20. Kommunen vill med detaljplanen pröva om det är lämpligt att byggnaden som står på fastigheten byggs ut och om det är lämpligt att anlägga en parkering intill Skarprättarvägen.

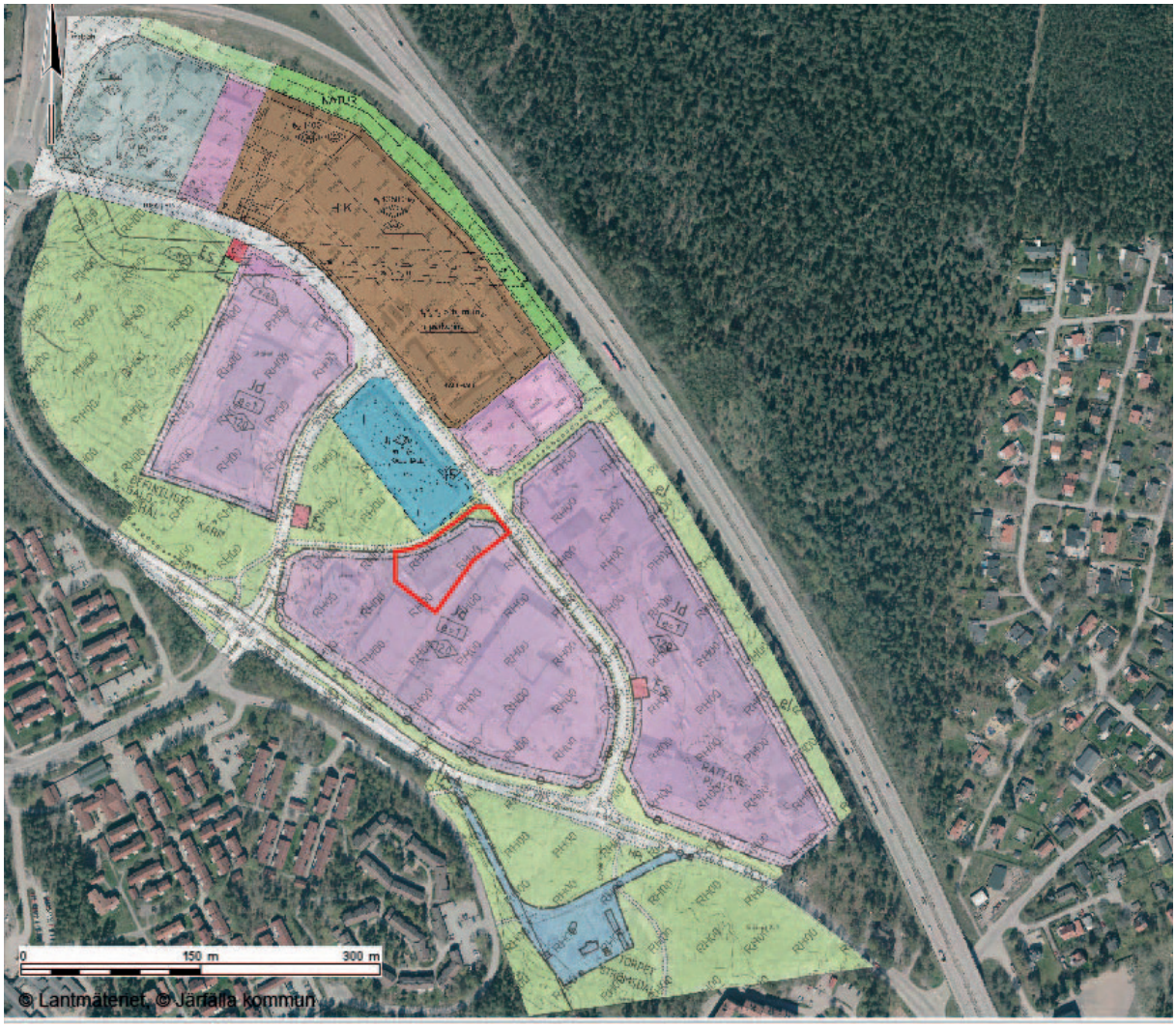


Bild över norra Kallhälls industriområde och gällande detaljplaner i området. Det röda strecket markerar planområdesgränsen.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor i form av en byggnad samt stora asfalterade ytor som används som parkeringsplats, väg och uppställningsplats för gods. Inom planområdet finns vegetation i norra delen av planområdet i ytan mellan byggnaden och gång- och cykelvägen samt ytan mellan husgaveln och Skarprättarvägen. Vegetationen består av gräs och buskar.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. I nära anslutning finns ett område med "visst naturvärde" som är en hällmarkstallskog som består av ett fåtal äldre tallar.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inget rekreationsstråk inom planområdet. Gång- och cykelvägen som löper längs med planområdets norra gräns förbinder bostadsområdet väster om verksamhetsområdet med Järvafältet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av berg och morän.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns ingen risk för ras, skred och erosion inom planområdet.

Radon

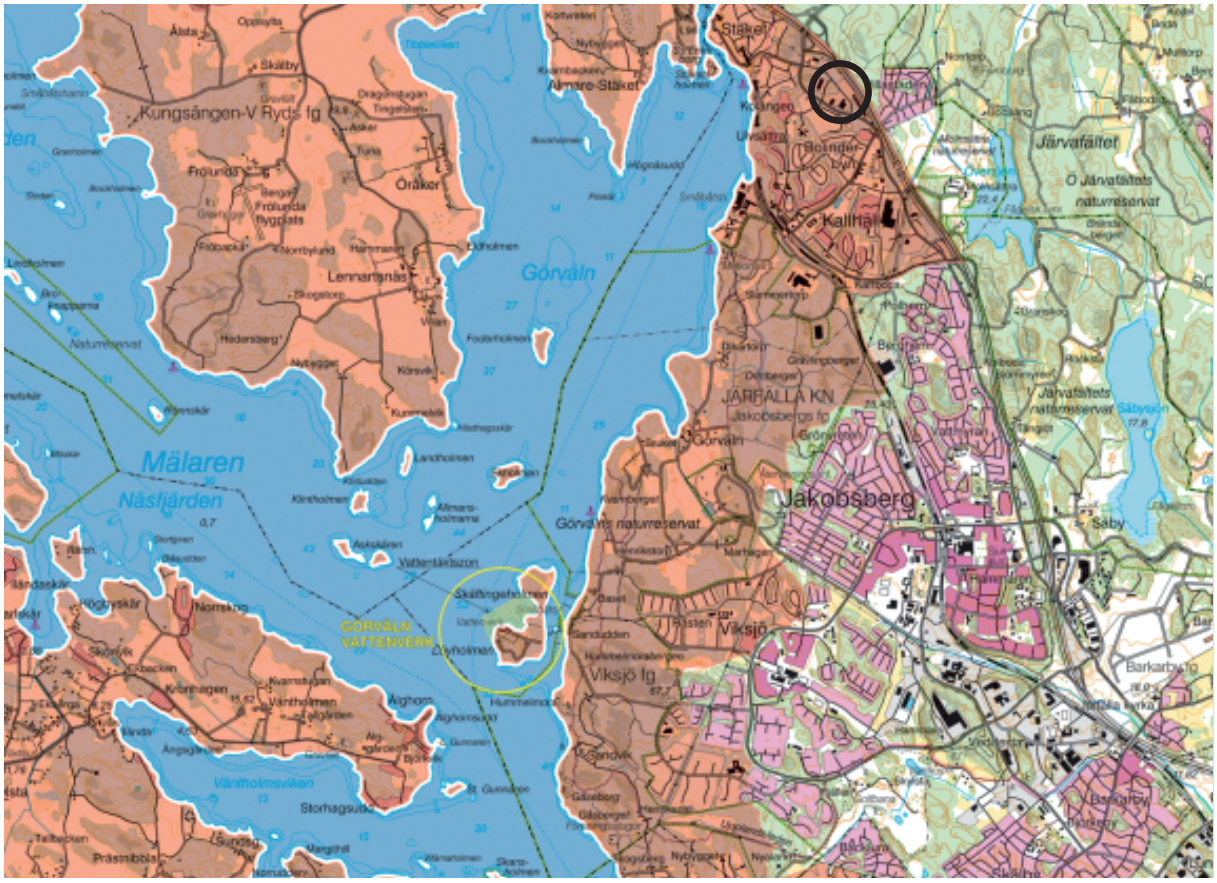
En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Det råder måttlig risk för exponering av radon inom planområdet. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj i samband med bygglovsprövning.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet hör till östra Mälarens avrinningsområde. Området ligger inom den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet inom östra Mälaren. Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade 2008 att förklara östra Mälaren som vattenskyddsområde för att ge vattenområdet kring Görvälnverket, Lovö vattenverk, Skytteholms vattenverk och Norsborgs vattenverk ett förstärkt skydd. Länsstyrelsen har skrivit skyddsföreskrifter som bland annat inbegriper planområdet.

Mälaren-Görväln har enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige) idag god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Förutom förhöjda halter av de överallt överskridande ämnena kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, förekommer även förhöjda halter av kadmium, kadmiumföreningar, bly, antracen samt tributyltennföreningar. För de sistnämnda ämnena är tidsfristen fastställd till år 2027 för att uppnå god kemisk status (VISS, 2019).



Kartan visar en del av Östra Mälarens vattenskyddsområde och planområdet i förhållande till Görvälnverket. Den primära skyddszonen inkluderar vattenområdet samt landområdet 50 meter från strandlinjen och den sekundära skyddszonen omfattar området som är markerad med orange.

Översvämning

Vid klimatanpassat 100-årsregn kan delar av Skarprättarvägen drabbas av översvämning, dock är översvämningsdjupet inte särskilt stort, mestadels är djupet ca 0.1 - 0.3 m vilket innebär att vägen även är framkomlig vid översvämning.

Bilden visar Skarprättarvägen vid Skyfall enligt Järfälla kommuns klimatanpassade skyfallskartering.

Bebyggelse

På fastigheten står idag en byggnad i två våningar med sadeltak. Byggnaden är vidbyggd med en byggnadsvolym som är lika hög som huvudbyggnaden. Även den har sadeltak.

Byggnaden används av företaget SWEBOLT AB som är en grossist inom fästelementbranschen som tillhandahåller skruvar, bultar, muttrar, etc. Byggnaden inrymmer både kontor och lager.

I det nordvästra hörnet av fastigheten, mellan byggnaden och cykelvägen står en mast med tillhörande teknisk anläggning i form av en litet skjul, ca 10 kvm stor. Masten och den tekniska anläggningen tillhör företaget Telenor.

Landskapsbild/stadsbild

Nordöstra Kallhäll är ett verksamhetsområde med stora asfalterade ytor och lådliknande, stora volymer. Området rymmer många olika sorters verksamheter: bilprovning, bilverkstäder, bygghandel, uthyrning av byggmaskiner, etc.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Nätet för gång- och cykeltrafikanter i området är begränsat i dagsläget. Området präglas av stora fastigheter och ett grovmaskigt vägnät vilket skapar långa avstånd för gång- och cykeltrafikanter. Det finns en gång- och cykelbana som korsar verksamhetsområdet som går i tunnel under Enköpingsvägen och E18. På ena sidan av Skarprättarvägen och på delar av Galgbacken finns det en smal trottoar för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Rättaren är den närmaste hållplatsen och ligger ca 250 meter från planområdet. Den trafikeras av busslinje 560 som förbinder området med Kallhälls station och Upplands Väsbys station och har en turtäthet på två gånger i timmen i rusningstrafik. Det finns två andra busshållplatser i närområdet som båda ligger längs med Enköpingsvägen och trafikeras av flera busslinjer.

Biltrafik

Skarprättarvägen är den enda genomgående vägen i området. Galgbacken, som är den andra vägen i området, ansluter till Skarprättarvägen från Enköpingsvägen. Området domineras av verksamheter som är beroende av bil eller lastbil vilket gör att dessa trafikslag tar stor plats i området. Nästan alla verksamheter i området har utfart mot Skarprättarvägen vilket gör att det är tätt mellan fastighetsutfarterna längs med denna väg. Parkering i direkt anslutning till Skarprättarvägen förekommer på delar av sträckan, dock inte kantstensparkering.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

I fastighetsgränsen mot Skarprättarvägen är den sammanlagda bullernivån mellan 65 och 70 dBA.

Farligt gods

E18, som är primärled för farligt gods, ligger ca 150 meter från planområdet och Enköpingsvägen, som är sekundärled för farligt gods, ca 100 meter. Därmed uppfylls Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till industriverksamhet på minst 40 meter.

Förorenad mark

Den befintliga verksamheten tros ha funnits på platsen sedan området omvandlades från skog till verksamhetsområde. Med hänvisning till de omgivande verksamheterna kan risken för att eventuella markföroreningar inte uteslutas i sin helhet.. Det finns dock inga indikationer på att marken är kraftigt förorenad eller olämplig för ändamålet.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att ytterligare byggrätt ges för tillbyggnad av befintlig byggnad. Förslaget innebär också att läget för prickmark justeras jämfört med detaljplanen från 1981 så att prickmarksgränsen följer gällande fastighetsgräns. Planförslaget innebär även en justering så att att hela den privatägda marken planläggs som kvartersmark.

En parkeringsplats ska anläggas på fastigheten. Ytan är tänkt att vara belägen mellan den befintliga byggnaden och fastighetsgränsen mot Skarprättarvägen.
Kommunens parkeringsnorm ska följas. Med den tänkta tillbyggnaden behövs ca 20 parkeringsplatser, vilket det finns plats för inom fastigheten.

Ny bebyggelse

Revideringen av prickmarkens placering och ändring av markens användning inom fastigheten från park till industri innebär att den befintliga byggnaden inte längre är planstridig. För att reglera höjden används nockhöjd som är satt till 12 meter. Telemasten har

Bilden visar den befintliga byggnadens placering på detaljplanen från 1981. Idag står byggnaden delvis på prickmark och parkmark. Fastighetsgränsen är rödmarkerad och överenstämmer inte med den nu gällande planen.

Ortofoto över planområdet och dess omgivning.

fått en egen användningsbestämmelse, teknisk anläggning, eftersom det inte är en anläggning för industriändamål.

Exploateringen regleras med exploateringstal precis som den gamla detaljplanen. Exploateringstalet räknas fram genom att dividera bruttoarean med fastighetsarean. Den befintliga byggnadens bruttoarea är ca 2040 kvm. Nyligen gavs bygglov för ett höglager på fastigheten och med det inräknat är bruttoarean ca 2145 kvm. Med tillbyggnaden av kontorsdelen inräknad kommer bruttoarean vara ca 2480 kvm. Fastigheten Kallhäll 9:20 är 3900 kvm, det motsvarar en byggrätt på 5 850 kvm bruttoarea.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för östra Mälarens vattenskyddsområde gäller.

Dagvattenhantering

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Geoveta, 2021) som har bilagts planhandlingarna.

För Kallhäll 9:20 är tillgänglig yta för infiltration och synliga och ytliga dagvattenlösningar mycket begränsad. Markanvändningen kommer dessutom inte genomgå några större förändringar. För att kunna möta Järfälla kommuns krav för lokalt omhändertagande av dagvatten bör ett underjordiskt makadammagasin anläggas med tillräcklig volym för att både kunna uppnå önskad reningseffekt och hantera nödvändig flödesutjämning för fastigheten som helhet. Beräknad effektiv volym dagvatten som behöver fördröjas är 36 m³ och och den totala volymen för makadammagasinet är 110 m³ (porositeten är 35 % och en del av volymen upptas av en permanent vattennivå).

För att kunna samla hela fastighetens dagvatten bör det underjordiska makadammagasinet placeras så nära förbindelsepunkten för allmänt dagvatten som möjligt. Eftersom makadammagasinet delvis eller helt kommer att placeras under en genomsläpplig grusyta behöver magasinet täckas. För att leda vattnet till magasinet finns ett antal olika lösningar. Till exempel kan dagvattenrännor i lämplig belastningsklass (så kallade linjeavvattnare) dränera och leda vatten från fastighetens sydvästliga asfaltsytor medan takrännor avvattnar takytor.

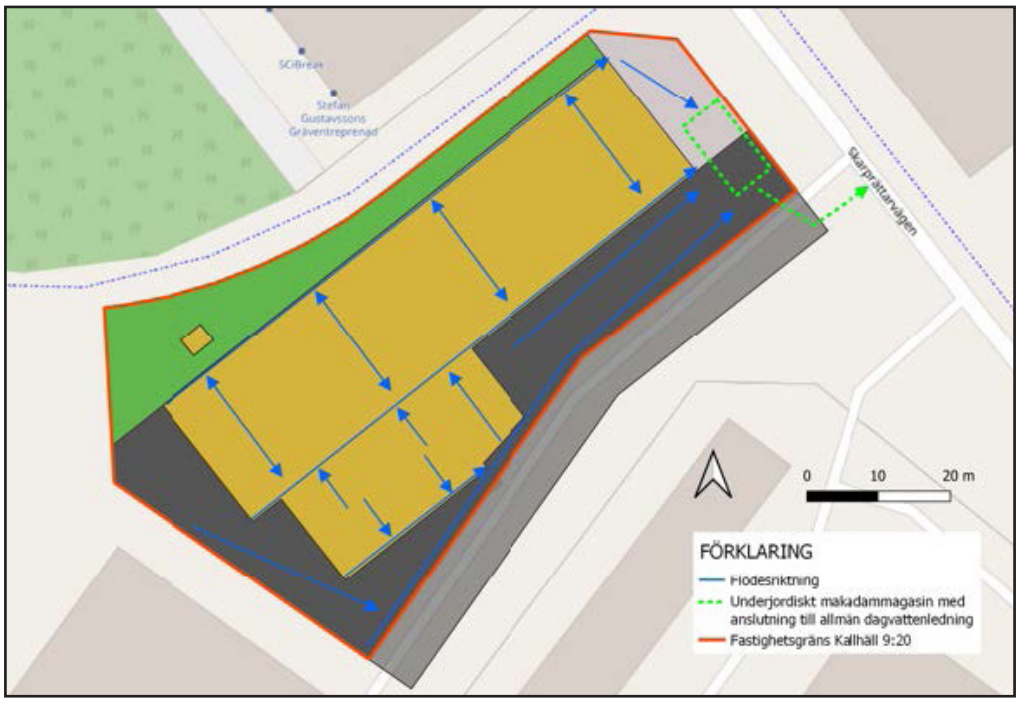


Bild över föreslaget dagvattensystem där hela fastighetens avrinning leds till ett underjordiskt makadammagasin. (Geoveta, 2021).

Magasinet behöver vara utrustat med en avstängningsanordning för att kunna stängas i händelse av olycka. Detta eftersom planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet inom östra Mälaren.

Skyfall

Risken för översvämning av fastigheten Kallhäll 9:20 bedöms vara låg (se bild på sidan 8). Vid ett klimatanpassat 100 årsregn kan dock delar av Skarprättarvägen drabbas av översvämning. Översvämningsdjupet på Skarprättarvägen är inte särskilt stort, mestadels är djupet ca 0,1 - 0,3 m.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar som inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. I Järfälla kommun är matavfallsinsamling obligatorisk, även för verksamheter, det regleras i föreskrifterna. Lokala bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering med mera finns att läsa i avfallsföreskrifterna samt i kommunens riktlinjer.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Kommunen förespråkar mekanisk hantering av avfall vilket innebär att vid planering bör mekaniska alternativ premieras före kärlhantering.

El

Elnätet behöver inte byggas ut i samband med utbyggnad av ny bebyggelse.

Energiförsörjning

Byggnaden är ansluten till fjärvärmenätet. E.ON Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun.

Bredband och telekommunikation

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet.

Störningar och risker

Buller

Det bedöms inte finnas risk för exponering av höga bullernivåer.

Förorenad mark

Planförslaget innebär ingen ändring av den befintliga markanvändningen och antas inte leda till exponering av förhöjda halter av markföroreningar. Om det under pågående markarbete påträffas misstänkt förorenade massor ska dessa massor hanteras separat. Eventuella föroreningar saneras innan ny bebyggelse uppförs. Startbesked regleras i plankartan med bestämmelsen *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpts*.

4. KONSEKVENSER

Undersökning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en undersökinng för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av undersökningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt MB 6 kap 11§ och PBL 4 kap 34 § är inte nödvändig.

Barns livsmiljö

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

5. GENOMFÖRANDE

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

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Kallhäll 9:20 den 20 september 2019. Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att fastighetsgräns och kvartersmarksgräns följs åt. Justeringen innebär att ett fel som gjordes vid fastighetsbildningen rättas till. Med den nya detaljplanen finns det ingen parkmark på fastigheten Kallhäll 9:20.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och beställaren.

Tekniska frågor och utförande

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

Genomförandetid

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

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare
Linda Karlsson, exploateringsingenjör

Övriga medverkande

Anders Berg	Erik Blomquist
Tillförordnad planchef	Planarkitekt

JÄRFÄLLA

INFORMATION OM PLANPROCESSEN

Detajplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

Samråd	första kvartalet 2020
Granskning	andra kvartalet 2021
Beslut om antagande	andra kvartalet 2021

Beslut om antagande tas i maj 2021 av kommunstyrelsen. Om inga överklagande inkommer vinner planen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens webbplats www.jarfalla.se/planarbete.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Blomquist, planarkitekt
08-580 226 54
erik.blomquist@jarfalla.se

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se