



Dnr Kst 2013/220

SAMRÅDSHANDLING

Förslag till detaljplan för

Bredgården

Bredgården 1:2, Järfälla kommun

Plan- och bygglagen 2010:900

PLANBESKRIVNING



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000
- Behovsbedömning, 2014-05-22

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Calluna, 2013-03-19

PLANENS SYFTE

Syfte

Syfte med planen är att möjliggöra ny verksamhetsbebyggelse så att befintlig verksamhet ska kunna utvecklas samt att förstärka entrén till naturreservatet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger öster om Kallhäll mellan Enköpingsvägen i väster och E 18 i öster samt industrimark i norr och söder. Planområdets areal uppgår till cirka 10 000 kvm.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger fastigheterna för den idag planlagda parkmarken.





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området omfattas inte av något riksintresse.
Översiktsplan	<p>Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2001-09-03 och aktualitetsförklarades 2007-05-07. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen ÖP 2001 är planområdet utpekad som verksamhetsområde.</p> <p>Kommunfullmäktige beslutade 2010-02-01 § 4 att ta fram en ny översiktsplan. Ett förslag till ny översiktsplan har utarbetats. Den antogs av kommunfullmäktige 2 juni 2014.</p>
Gällande detaljplaner	För området gäller stadsplan för del av industriområde i Kallhäll Bredgården 1:2 m.fl. som fastställdes 1980-09-02 där genomförandetiden har gått ut. I stadsplanen är det aktuella planområdet planlagt som parkmark.
Strandskydd	Området omfattas inte av strandskydd.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 därför miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015, med möjlig tidsfrist till år 2021.
Övriga kommunala beslut	Den 2013-05-20 § 70 beslutade kommunstyrelsen att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark - Topografi	Området sluttar svagt mot söder med en del mindre höjdskillnader inom området.
- Geotekniska förhållanden	Området består främst av sandig morän och delvis av berg i dagen, vilket innebär att marken är genomsläpplig och har lätt att infiltrera vatten.
Ekologi, flora och fauna	<p>Området är en svag spridningszon för växt- och djurliv mellan Järvafältet och Görväln.</p> <p>Inom området har det gjorts två fynd av talticka samt gamla spår av reliktböck som båda är rödlistade. Området är utpekad som ekologiskt landskapssamband prioriterat att bevara och/eller förstärka. I detaljplaneförslaget minskas landskapssambandet till ett 40-50 meter brett stråk, vilket är samma bredd på motsvarande sida av Enköpingsvägen.</p>

Vatten Det finns inga sjöar eller vattendrag i planområdet.

Markföroreningar Inga kända markföroreningar finns i området.

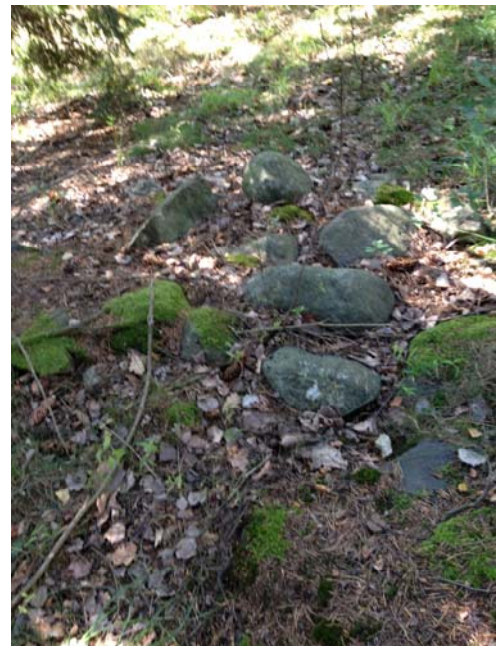
Radon Grov morän kan förekomma enligt utredning Järfälla kommun – markradon daterad: 6 mars 1997. Risk finns för markradon och mätningar bör göras vid grundläggningen.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. I området finns några röjningsrösen, vilket förklaras av att marken tidigare tillhört den närbelägna Bredgården. Ett av röjningsrösen som ligger i planområdet måste tas bort i samband med exploateringen, övriga ligger utanför planområdet på befintlig parkmark.



Död ek som tas ner och placeras i parkområdet.



Röjningsröse

Bebyggelseområden

Bostäder Inga bostäder finns eller planeras i området.

Verksamheter, övrig bebyggelse I direkt anslutning till planområdet ligger två privatägda fastigheter med ett naturområde mellan fastigheterna.

Tillgänglighet Vändplanen med parkering för besökare till naturreservatet ligger kvar som allmänväg.



Friytor

Naturmiljö Övrig natur ligger kvar som parkmark i gällande detaljplan.

Gator och trafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik Befintlig väg till och från naturreservatet ligger kvar som tidigare. En ny gång- och cykelöverfart anläggs över Enköpingsvägen och gång- och cykelvägen förlängs i Spisvägen så att tillgängligheten till naturreservatet för gående och cyklister ökar.

Kollektivtrafik Busshållplats finns vid Enköpingsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Biltrafik Det finns idag en befintlig vändplan och parkering till naturreservatet. Denna förtydligas genom att gränsen mellan vändplanen och parkeringen på Spisvägen tydliggörs exempelvis med en enklare kantsten. Diametern på vändplanen blir 21 meter så att ett tolv meters fordon ska kunna vända, exempelvis en skolbuss. Entrén till reservatet ska även förtydligas med exempelvis skyltning från Enköpingsvägen och uppskyldad parkering vid Spisvägen så att det blir lättare för besökaren att hitta.

Parkering Personalparkeringen för företaget ligger idag delvis på kommunens parkmark som företaget hyr. I detaljplaneförslaget föreslås denna mark bli kvartersmark så att parkeringen blir planenlig.

Störningar

Buller Området ligger i ett redan stort område med E 18 på östra sidan och Enköpingsvägen på västra sidan. Marken norr och söder om är anspråktagen för industrimark. Buller från E18 kan dämpas något genom en ny byggnad på den norra fastigheten.

Risker

Farligt gods E18 är primär transportväg för farligt gods och Enköpingsvägen sekundär transportväg för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp Dagvatten Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Endast dagvattenledningar, trummor och diken finns intill i norra delen av planområdet. Enligt SGU:s jordartskarta så är övre jordarten på större delen av planområdet morän, varför förutsättningar för LOD kan finnas. Dagvattenflödet behöver utjämnas på grund av befintliga dimensioner på dagvattennätet och att befintlig naturmark ersätts med hårdgjorda ytor. Dagvatten från större parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Planområdet ligger inom Kallhällsbäckens avrinningsområde. Recipienten är Mälaren-Görvål som 2009 bedömdes ha både god ekologisk och god kemisk status. God kemisk och ekologisk status bedöms kunna uppnås även år 2015. Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas.

- Värme och energi** E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. De befintliga fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.
- EI** Det finns en transformatorstation i södra delen av området. Möjlighet finns att nå den via fastigheten Bredgården 1:9 som har en skaftväg från Spisvägen till sin fastighet. Kommunen äger fastigheten Bredgården 1:9 och ett servitut för att kunna komma till elstationen ska upprättas.

MILJÖPÅVERKAN

- Behovsbedömning** För detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

- Miljö kvalitetsnormer** Miljö kvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvaliteten och finns bland annat för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

- Hushållning med mark- och vattenområden** Planförslaget överensstämmer med 3:e kapitlet i Miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

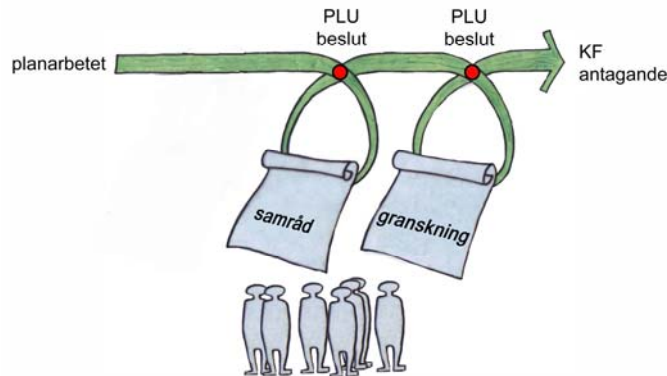
- Kompensationsåtgärder**
- Den döda eken som finns i området ska tas ner och flyttas till naturmarken mellan den nya industrimarken och Bredgårdsvägen.
 - Entrén till naturreservatet ska tydliggöras i sin utformning för att skapa bättre tillgänglighet till reservatet.

Kompensationsåtgärderna regleras i tillhörande köpeavtal.

GENOMFÖRANDE

Tidplan
 Samråd: augusti 2014
 Granskning: november 2014
 Godkänd detaljplan: februari 2015
 Planerad byggstart: 2015

Detaljplaneprocessen



Genomförandetid Planens genomförandetid är 10 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.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Avtal Köpeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren ska upprättas och ett av fastighetsägaren godkänt avtal ska finnas innan planen godkänns och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Planens genomförande avseende ansvarsfördelning, kostnader, markförvärv, och utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m. Fastighetsbildning avses genomföras genom fastighetsreglering, där den nya kvartersmarken regleras in i befintliga fastigheter. Fastighetsregleringen bekostas av fastighetsägaren. Ledningsrätt bildas om nödvändigt.

Servitut för att komma till transformatorstationen i södra delen av planområdet krävs. Det går att lösa genom servitut på kommunens fastighet Bredgården 1:9. Ragnsells möjliggörs servitut på skafet för att nå sin fastighet och eon för att nå sin elstation.



- Ekonomiska frågor**
- Planekonomi Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Plan- och exploateringsavdelningen och fastighetsägaren.
- Drift- och underhållskostnader Kommunala medel finns avsatta för drift- och underhållskostnader.
- Tekniska utredningar** Planbeskrivningen redovisar under rubriken handlingar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till AB Väderholmen ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

MEDVERKANDE

- Medverkande tjänstemän** Jenny Borheim, Planarkitekt
Kjell Wikström, Exploateringsingenjör
Anne Pages, Miljöinspektör
Thomas Gustafsson, Bygglovhandläggare
David Nordin, Trafikplanerare
Anders Lundqvist, VA-utredningsingenjör
Ingrid Kennerstedt Bornhall, Kommunantikvarie
- Övriga medverkande** Kjell Bergman, Fastighets AB Väderholmen
Henrik Sellberg, Fastighets AB Väderholmen

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Jenny Borheim
Planarkitekt