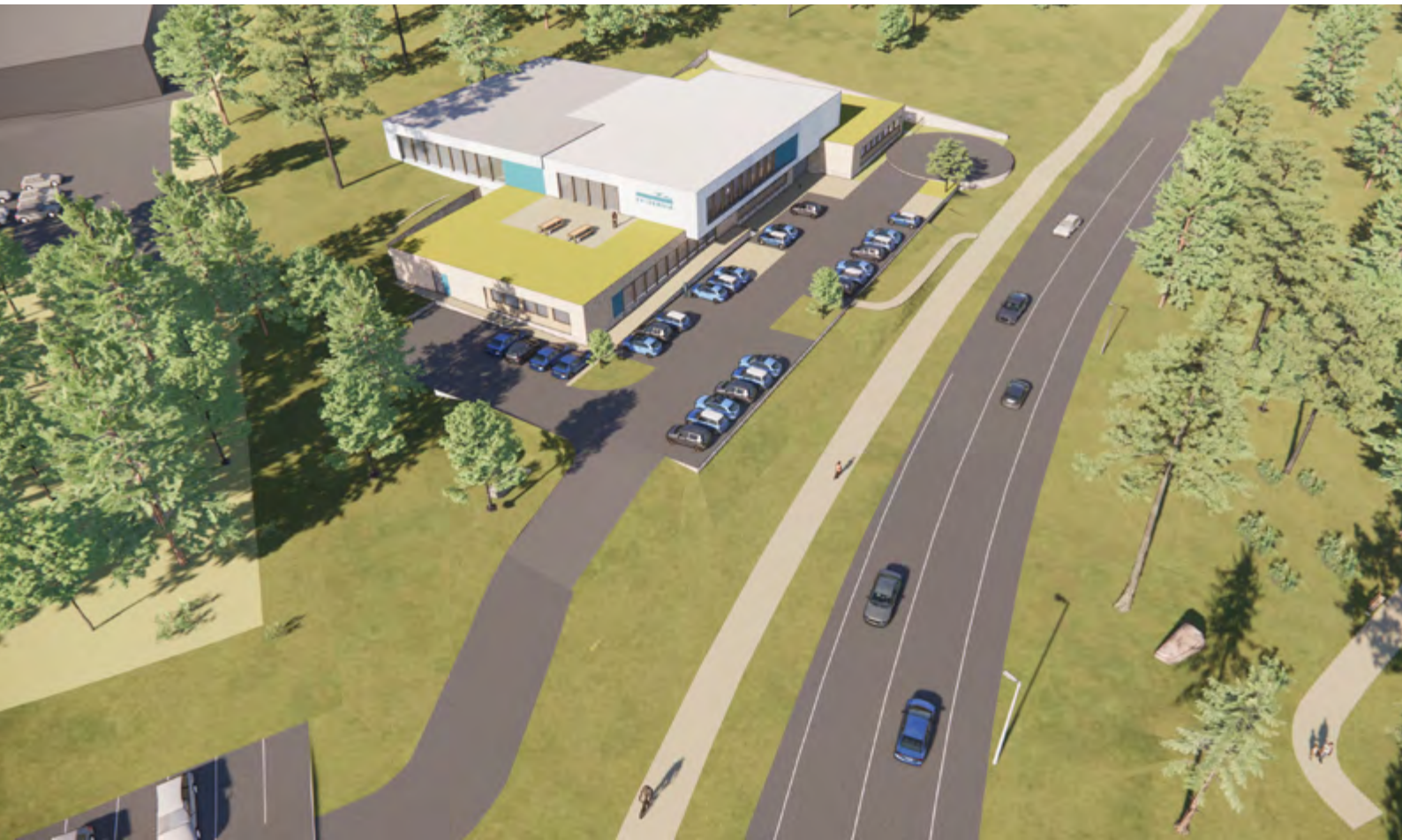


Detaljplan för **DJURSJUKHUSET VID KASSAVÄGEN**

del av fastigheten Veddesta 2:1



Planbeskrivning

D 23 06 19

Dnr kst 2019/382

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2023-07-18

Detta beslut har vunnit laga kraft
2023-07-15

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga 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 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 beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det femte 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.

Planförfarande

Detaljplanen togs fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	4
Beskrivning av planförslaget.....	5
2. Planbestämmelser	
Planbestämmelser	12
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser.....	17
4. Genomförande	
Genomförandetid	18
Tidplan för genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	24
Strategiska planeringsunderlag	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö	26
Sociala förutsättningar	28
Gator och trafik	29
Geotekniska förhållanden.....	31
Hydrologiska förhållanden	32
Störningar och risker.....	36
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	38

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en etablering av ett djursjukhus med lokaler för klinisk verksamhet, kontor samt butik och café i anslutning till Veddesta västra verksamhetsområde, belägen inom del av fastigheten Veddesta 2:1. Djursjukhuset riktar sig till smådjur som hund och katt. Vid full utbyggnad beräknas verksamheten ha en personalstyrka på ca 150 anställda. Byggnaden för djursjukhuset placeras i nära anslutning till Viksjöleden, vilket ger verksamheten en god tillgänglighet och annonsering.

Planförslaget möjliggör även för en elnätstation.

Planförslaget i korthet

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Planen möjliggör användning för djursjukhus, butik, café, kontor samt elnätstation. | <ul style="list-style-type: none">• En huvudbyggnad i två våningar.• Tillhörande angöring och parkering |
|---|--|

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.



Figur 1: Orienteringskarta med planområdet markerat, strax norr om Viksjöleden.

Beskrivning av planförslaget

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med ett djursjukhus (L₁) med lokaler för klinisk verksamhet, kontor (K) och butik (C₁) samt tillhörande angöring och parkering.

En ny elnätsstation (E₁) kan placeras i områdets västra del. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter.

Ny bebyggelse

En huvudbyggnad i två våningar omfattande cirka 3500 kvadratmeter bruttoarea kan uppföras. Bottenvåning avses innehålla reception, butik samt djurklinik. På övervåningen inryms personalutrymmen och kontor.

De övriga bebyggelsen som föreslås inom planområdet är en elnätsstation samt komplementbyggnader till djursjukhusverksamhet.



Figur 2: Situationsplan över planförslag. Bild: FOJAB

Övergripande gestaltning

Den nya byggnaden ska utformas med en tydlig visuell koppling till Viksjöleden. Bebyggelsen anpassar sig till den kuperade terrängen och till den omkringliggande naturmiljön samtidigt som ett tydligt fasadparti och entré vänds mot söder, mot Viksjöleden. Byggnaden är utformad som ett souterränghus i två våningar (**f₆**) med den nedre våningen delvis under mark. Byggnaden består av två förskjutna huskroppar, där ovanvåningen är tvärgående, kragar ut och skapar skärmtak över entrén (**f₅**). Detaljer i fasadsystemet, samt entréer och glaspartier är väl genomarbetade och förstärker byggnadens karaktär.

En viktig aspekt för byggnadsverkets upplevelse och annonsering mot söder är de uppglasade partierna på botten- och övervåningen, vilka regleras med utformningsbestämmelser (**f₁**) och (**f₄**) där minst en viss procent av respektive våningsplan mot söder ska vara uppglasad.

Byggnadsverkets fasadutformning skiljer sig åt mellan bottenvåningen och övervåningen i material och färg men bidrar till ett sammanvägt helhetsintryck (**f₃**) (**f₅**). Detaljer i fasadsystemet, samt entré och glaspartier ska vara väl genomarbetade och förstärka byggnadens karaktär.

Ljussättning i fasaden blir ett betydande gestaltungsgrepp då det är viktigt att byggnaden utmärker sig kvälls- och nattetid vilket underlättar orienteringen samt ökar trygghetskänslan och säkerheten.



Figur 3: Vy över byggnadens östra sida. Bild: FOJAB



Figur 4: Perspektivbild av byggnaden sedd från sydväst, Viksjöleden. Bild: FOJAB



Figur 5: Vy mot baksidan. Byggnaden sedd från nordväst. Stödmurar placeras i slutningen för att hantera marknivåerna. Bild: FOJAB



Figur 6: Byggnadsverkets fasadutformning skiljer sig åt mellan bottenvåningen och övervåningen i material och färg men bidrar till ett sammanvägt helhetsintryck. Bild: FOJAB

Taklandskap och vegetation

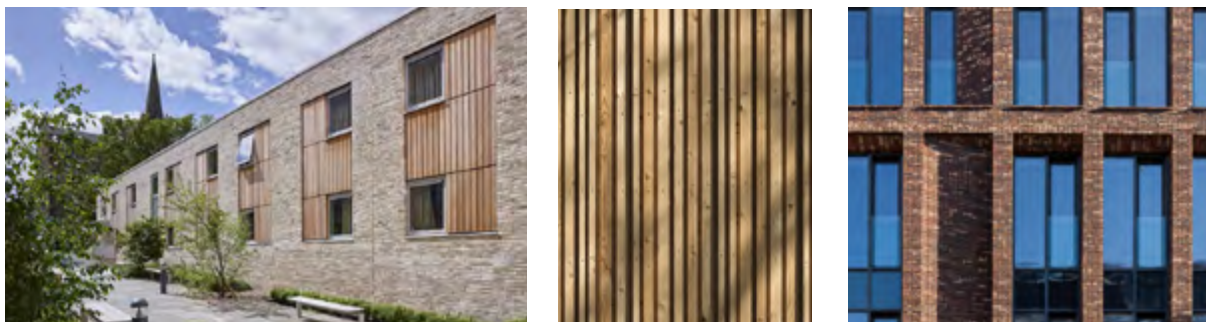
De lägsta byggnadskropparnas tak ska vara beklädda med växtlighet (f₂). Detta avser att ge en fin naturlig övergång till naturmarken som ansluter i bakkant och fin utsikt från kontoren på ovanvåningen. Det kommer finnas en takterrass i anslutning till kontoret. Terrassen kommer att skärmas av med grönska och växtlådor. Det gröna taket bidrar även till att hantera dagvatten genom fördröjning och rening. På den övre våningens tak planeras solceller för egen elproduktion och drift.



Figur 7: Referensbilder för utformning av tak/takterrass, Illustrationer FOJAB

Fasadmaterial och kulör

Byggnaden ska ha en modern karaktär i ljusa kulörer. En skillnad i material, färg och textur mellan bottenvåning och övervåning bidrar till ett lätt och varierat uttryck. Bottenvåningen ska vara i stenmaterial i ljusa naturnära nyanser med inslag av trä. Skyltning är tillåtet i andra kulörer. De jordnära färgerna och tyngre materialen ger känslan av att byggnaden smälter in i omgivningen och växer ur kullen. Övervåningen ska vara i ljus plåt som kan vara tät eller perforerad, alternativt skivmaterial med inslag av trä. Uppglasning av fasaden mot Viksjöleden bedöms som viktig för att ge anläggningen en inbjudande karaktär samt högre trygghetsupplevelse på kvällstid.



Figur 8: Principer för fasadutformning i bottenvåning samt referensbilder för material och detaljer. Illustrationer FOJAB



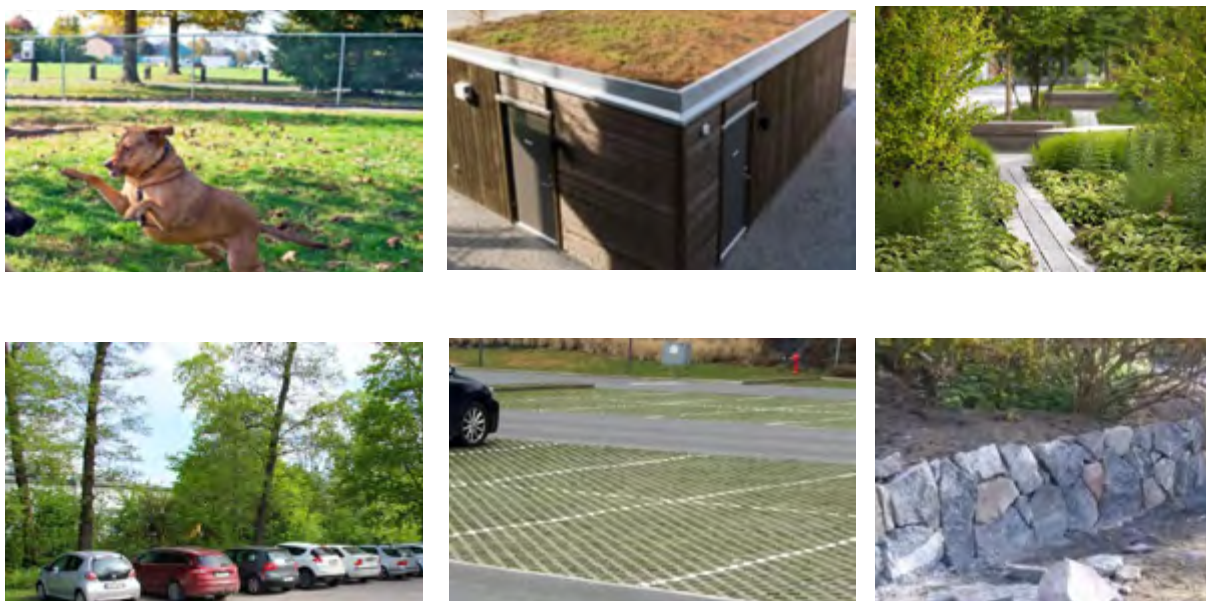
Figur 9: Principer för fasadutformning i övervåning samt referensbilder för material och detaljer. Illustrationer FOJAB

Utformning av utemiljö

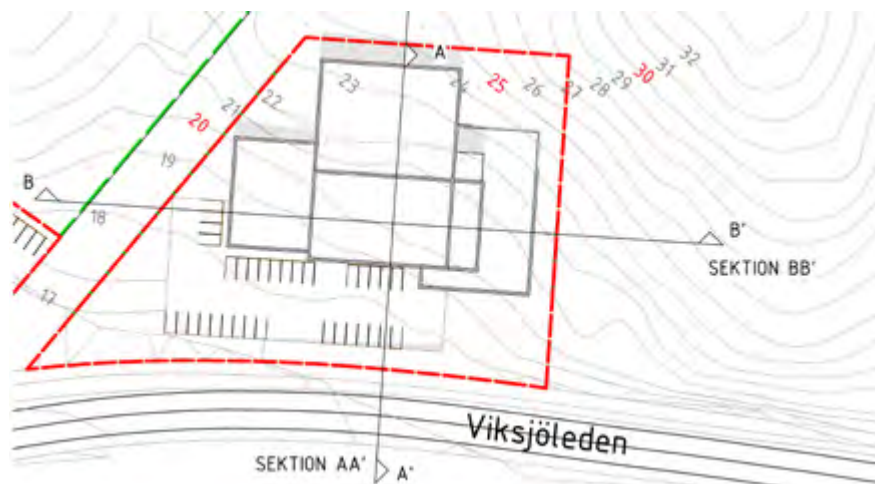
Parkeringsytor ska utformas med genomsläpplig markbeläggning i syfte att infiltrera dagvatten, vilket regleras med en planbestämmelse (n_1). Kring angöringsgatan och parkeringen samt huvudbyggnaden ska marken utformas med växtbäddar, träd och annan vegetation för att ge ett grönskande och väl omhändertaget intryck. Mot Viksjöleden ska frukträd planteras i syfte att kompensera vegetation som tas i anspråk för bebyggelsen.

Stödmurar ska utföras i natursten som smälter in i området och passar väl till byggnadens gestaltning och kulörsättning (f_7).

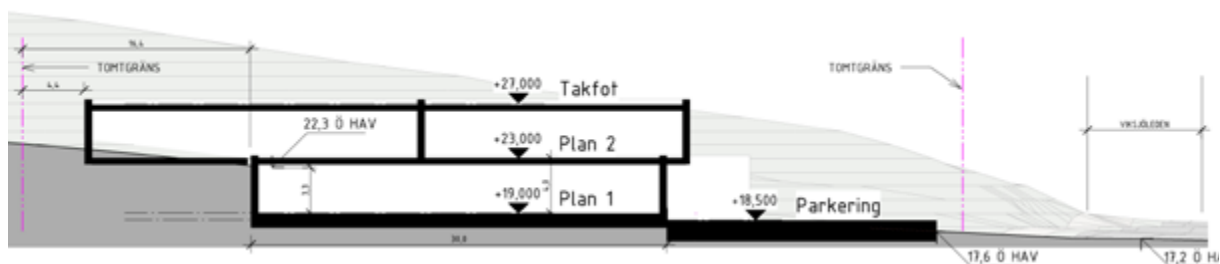
Komplementbyggnader utformas av trä med sedumtak.



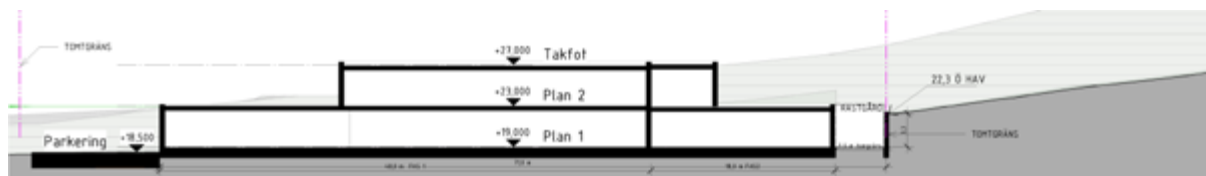
Figur 10: Referensbilder för utformning av kvartersmark och markhantering. Illustrationer FOJAB



Figur 11: Orienteringsbild för sektionerna. Bild: FOJAB



Figur 12: Sektion AA, tvärskäring genom planområdet från Viksjöleden i söder till terrängen i norr. Markområdet har en nivåskillnad som byggnadsförslaget anpassas till. Bild: FOJAB



Figur 13: Sektion BB, tvärskäring genom planområdet från väst till öst. Bild: FOJAB

Angöring och parkering

Etableringen av en djursjukhusverksamhet i området bedöms generera ungefär 320 fordonsresor per dygn. Majoriteten av resorna förväntas att ske med bil, framförallt är det personal och kunder, men även transporter för leveranser och avfall. Angöring med bil till planområdet sker via Kassavägen. Kassavägen ansluter till Viksjöleden i söder och Bruttovägen i norr. Angöring till verksamheten sker på kvartersmark via en kvartersgata och avslutas i en vändplats i sydöstra delen av planområdet.

En koppling från Viksjöleden till verksamheten avses att uppföras för gående och cyklister.

Parkering för verksamhetens behov ska lösas inom fastigheten och ska följa kommunens parkeringsnorm. Personalparkeringen planeras i planområdets västra del längs kvartersgatan. Kundparkeringen är placerad i anslutning till entrén. Inlastning av varor och leveranser sker öster om huvudentrén. Cykelparkering bör lokaliseras intill huvudentrén och förses med vädskydd. Antalet platser för cykelparkering ska följa kommunens parkeringsnorm.

Gemensamhetsanläggning m.fl.

Andvändningen för elnätsstationen längst i väster i den nu gällande detaljplanen utgår delvis och ersätts med användningen markreservat för gemensamhetsanläggning för körtrafik (**g₁**). Markreservat för en eventuell framtida gata mellan personalparkeringen i väster och djursjukhus i öster säkerställs i detaljplanen med (**z₁**). Den framtida gatan är inte vidare utredd men avser att inte omöjliggöra en fortsatt utveckling av området.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ska kunna ställa upp inom 50 meter från verksamheten. Detta kan lösas på gatumark från Viksjöleden samt på kvartersmark vid huvudentrén. Byggnaden bör projekteras med byggnadstekniska lösningar så att utrymning från kontor kan ske utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen alternativt från övre plan mot terräng på norra sidan.

2. PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

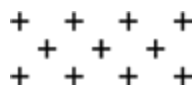
L₁	Djursjukhus
C₁	Butik, café. Syftet är att tillåta verksamheter i form av butiker, café eller kiosk.
K	Kontor. Alla typer av kontor tillåts.
E₁	Transformatorstation. Område avsett för transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



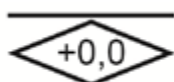
Bebyggandets omfattning

Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att hålla delen närmast Viksjöleden samt personalparkeringen bebyggelsefri för att uppnå en acceptabel risknivå för människors säkerhet.



Endast komplementbyggnad får placeras.

Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta nockhöjd om 3,5 meter och största sammanlagda byggnadsarea om 30 kvadratmeter. Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader.



Högsta nockhöjd över nollplanet. Nockhöjden är begränsad till +29 meter över nollplanet, vilket motsvarar ca 10,5 meter över marken vid kundparkeringen. De lägsta byggnadskropparnas nockhöjd är begränsade till +25 meter över nollplanet. Syftet med bestämmelsen är dels att reglera byggnadens höjd och dels att ge flexibilitet till eventuella teknikaggregat som kan behövas.

Placering

p₁

Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot söder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bottenvåningens läge i relation till Viksjöleden.

Utformning

- f₁** **Minst 25 % av bottenvåningens fasadlängd mot söder ska vara uppglasad.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en aktiv och inbjudande fasad mot söder och Viksjöleden.
- f₂** **Tak ska vara beklätt med växtlighet. Del av tak får utformas för vistelse.** Syftet är att hantera dagvatten samt att bottenvåningens tak upplevs som en förlängning av den kuperade terrängen vilket stärker byggnadens anpassning till befintlig miljö och platsen som helhet. En del av taket får nyttjas för vistelse såsom takterrass.
- f₃** **Bottenvåningens utformning ska skilja sig i färg och materialverkan från övervåningens utformning. Fasaden ska utföras i ljusa naturnära kulörer i sten, tegel eller likvärdigt material med inslag av trä.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en färg och materialverkan som skiljer sig åt mellanvåningsplanen men som samverkar med varandra.
- f₄** **Minst 30 % av övervåningens fasadparti mot söder ska vara uppglasad.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en aktiv och inbjudande fasad mot söder och Viksjöleden.
- f₅** **Bottenvåningen ska vara indragen. Huvudentrén ska orienteras mot söder. Fasaden i övervåningen ska utföras i ljus plåt som kan vara tät eller perforerad, alternativt skivmaterial med inslag av trä.** Syftet är att säkerställa en god form och helhetsupplevelse av byggnadens olika volymer.
- f₆** **Byggnaden ska utformas som en soutterrängbyggnad i två plan, se sektioner på plankartan.** Syftet är säkerställa byggnadens framtida utformning.
- f₇** **Stödmurar ska utföras i natursten eller likvärdigt material.**

Utförande

Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus

Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten och kringliggande mark.

Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmarken med en minsta fördröjningsvolym på 66 kubikmeter

Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark för att klara riktlinjer för recipienten.

Dagvattenlösningar ska kunna magasinera totalt 275 kubikmeter vatten inom planområdet för att även hantera skyfall vid 100-årsregn.

Syftet är att hantera framtida skyfall (100-årsregn) inom planområdet.

Markens anordnande

- n₁** Mark avsedd för parkering ska utföras med genomsläpplig markbeläggning. Syftet med bestämmelsen är att bidra till dagvattenhanteringen samt till avskiljning av olja och sediment.
- n₂** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med bestämmelsen är att skydda värdefulla träd. Trädets skick ska bedömas av sakkunniga. Trädet får inte fällas utan marklov.
- n₃** Minst 5 fruktträd som kompensationsåtgärd ska finnas inom planområdet mot Viksjöleden. Plantering av fruktträd som kompensation för avverkade träd.
- n₄** mark ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst 6 kubikmeter. Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten.
- n₅** Marken ska höjdsättas så att avrinning sker mot angränsande dagvattenlösningar. Syftet är att säkerställa att vatten avrinner mot dagvattenanläggningar så att vatten inte blir stående på trafikytor och vid infarten.
- n₆** Stödmur ska utföras där terrängen så kräver. Stödmur får utföras på prickmark.

Skydd mot störningar

Friskluftsintag ska placeras på taket eller på en sida som inte vetter mot Viksjöleden

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att friskluftsintag riktas bort från Viksjöleden.

Byggnaden ska ha minst en utgång som inte mynnar mot Viksjöleden

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden har minst en utgång som inte mynnar mot Viksjöleden.

Räcke ska uppföras vid planområdets södra gräns mot gång- och cykelbana.

Syftet är att förhindra fordon från att skada de som rör sig på gång- och cykelbanan.

Administrativa bestämmelser

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. Projektering och utbyggnad inom kvartersmark beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Full utbyggnad enligt detaljplanen bedöms kunna vara utförd cirka 10 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd enligt bestämmelsen n₂. Det krävs marklov för att fälla ett skyddat träd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpats. Syftet är att eventuella föreningar som har upptäckts under planarbetet eller som upptäcks senare under processen ska åtgärdas så att det inte uppstår risker för människors hälsa och säkerhet.

Markreservat

z₁

Markreservat för körtrafik. Markreservat syftar till att möjliggöra att en allmän gata kan byggas ut när behov uppstår i framtiden. Marken inom markerat område ägs av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning för körtrafik. Markreservat syftar till att säkerställa tillfart till området. Marken inom markerat område ägs av kommunen.

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning kommer därför inte göras.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Detaljplanen bedöms hushålla med mark och naturresurser genom att befintlig infrastruktur kan nyttjas samt att planförslaget tar i anspråk mark som redan huvudsakligen är planlagd för verksamheter intill ett befintligt verksamhetsområde. Verksamheten är till stora delar bilberoende men det finns alternativ till bilen genom gång- och cykelväg utmed Viksjöleden och närliggande hållplatser för kollektivtrafik.

Naturmiljö

Inom planområdet finns idag höga naturvärden främst i den nordöstra delen med skogsmark och brynzon. Planförslaget innebär att en mindre del skog och brynzon tas i anspråk för bebyggelse, vilket antas medföra en viss påverkan på naturvärdena samt ESKO-beståndet. Sammantaget bedöms ianspråktagandet av naturvärden vara begränsat i förhållande till den totala tillgången av samma naturtyper och till ESKO-beståndet inom kommunen i stort. Ett träd, en oxel som uppnår klass 1 av särskilt skyddsvärt träd, är beläget där verksamhetsbyggnaden är tänkt att uppföras och kommer inte att kunna bevaras. Den skyddsvärda eken som identifierats inom området sparas och bidrar till en bevarad biologisk mångfald. Sammantaget bedöms inte påverkan på naturmiljön vara betydande.

För att delvis kompensera för de träd som fällt kommer nya fruktträd att planteras dels inom planområdet vid planområdets södra del och dels utanför planområdet inom allmän plats söder om Viksjöleden.

Vattenmiljö

Med rekommenderad dagvattenhantering bedöms detaljplanen uppfylla kraven att genomförandet av detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten och att Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med avseende på rening, riktvärden och flöde följs. Dagvattenutredningen presenterar ett lösningsförslag för att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på befintligt dagvattensystem. Beroende på hur dagvattenanläggningarna anläggs kan även föroreningsbelastningen på recipienten minska för samtliga förorenande ämnen.

Kulturmiljö och landskapsbild

En arkeologisk utredning har tagits fram i syfte att klarlägga om fornlämningar berörs av planerad detaljplaneläggning. En tydlig lämning i landskapet är den avstickare från häradsvägen som idag visar sig som en bred stig som korsar planområdet. Den har registreras i Kulturmiljöregistret som en färdväg och övrig kulturhistorisk lämning. Planförslaget påverkar avstickaren från häradsvägen. Som kompensationsåtgärd föreslås omledning av

häradsvägens avstickare längs ny bebyggelse samt uppförande av informationsskylt intill parkeringen i norr, där stigen synbart går in.

Landskapsbilden förändras när marken bebyggs med ett djursjukhus vilket bedöms motiverat då planområdet befinner sig i en urban miljö inom den regionala stadskärnan som är under utveckling. Byggnaden är dock anpassad till befintlig topografi.

Buller

Verksamheten bedöms inte ge upphov till höga bullernivåer. En viss ökning av trafikbuller förväntas eftersom verksamheten är en målpunkt med besökare på dagtid såväl som på natten. Det bedöms inte vara en betydande ökning i förhållande till dagens bullernivåer.

Den planerade markanvändningen och föreslagen verksamhet bedöms inte ge upphov till eller påverkas av eventuella markvibrationer och stomljud. Då inga bostäder finns i den direkta närheten bedöms inte heller några bostäder störas av den begränsade trafikökningen.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram för att undersöka vilka konsekvenser och vilken belastning planområdet medför på trafiknätet. Planförslaget medför ökade trafikmängder på Kassavägen och infartsgata till och från verksamheten. Inga omkringliggande gator kommer att påverkas eller behöva byggas om i någon större utsträckning.

Farligt gods

Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms utformning av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå. Markanvändningen bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa.

Sociala konsekvenser

En etablering av nya arbetsplatser med upp till ca 150 anställda bedöms ge positiva effekter på den västra delen av Veddesta genom ökat handelsunderlag. Byggnation inom planområdet bedöms ge positiva effekter även på den upplevda tryggheten kvällstid då mörka och otrygga platser längs gång- och cykelvägen minskar.

Barnkonsekvenser

Skogspartiet bedöms inte ha något större rekreativvärde och används inte av barn och ungdomar i större utsträckning. Planförslaget bedöms inte påverka barn i någon direkt eller betydande omfattning, en barnkonsekvensanalys har därmed inte tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet.

4. 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 speciallag.

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.

Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft, tidigast kvartal 4, 2022

Byggstart är möjlig tidigast i slutet av år 2023. Utbyggnaden kommer att göras i två till tre etapper allteftersom verksamheten etableras och utvecklas.

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 allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, etc. Exploatören ansvarar för genomförandet av nybyggnation och anläggningar samt drift och skötsel av dessa. Exploatören ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för byggande av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar samt för allmänna dagvattenanläggningar. Någon allmän platsmark finns inte inom planområdet.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt för kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal avseende kvartersmark för djursjukhusändamål inom planområdet är upprättat mellan kommunen och Evidensia smådjur AB. Markanvisningsavtalet ger

exploatören ensamrätt att förhandla om förvärv av marken från kommunen. I samband med detaljplanens antagande kommer markanvisningsavtalet att ersättas av ett mark- och exploateringsavtal.

Mark- och exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas kommer ett mark- och exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet kommer i huvudsak att reglera följande:

Område enligt figur 14 nedan ska avstyckas och säljas till exploatören. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning medan exploatören bekostar den. Fastigheten överläts i befintligt skick.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för angöring till den nybildade fastigheten från Kassavägen samt inom område för dagvattenhantering (n4).

Kommunen ansvarar för ansökan om att bilda servitut inom vägreservat (z1) till förmån för exploatörens fastighet, någon ersättning ska inte betalas.

Vid eventuell förekomst av markföroreningar bekostar kommunen åtgärder till den nivå som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen, medan exploatören genomför dem.

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av det allmänna VA-nätet fram till anslutningspunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Motsvarande gäller för exploatören inom kvartersmark fram till anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark för uppförande av ett djursjukhus med tillhörande anläggningar. Här ingår även eventuella anpassningar till intilliggande ledningar som omfattas av ledningsrätt.

Exploatören står för alla anslutningsavgifter avseende vatten och avlopp, el, fiber etc.

Exploatören ska anlägga och bekosta anläggning för hantering av dagvatten inom sin fastighet i enlighet med framtagen utredning.

Exploatören ska bekosta kompensationsåtgärder i form av trädplantering samt omledning av avstickare från häradsvägen med tillhörande åtgärder. Exploatören ansvarar för att genomföra åtgärderna inom kvartersmark, medan kommunen ansvarar för dem utanför planområdet.

Kommunen kommer ha krav på viten för att säkerställa villkoren i avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Järfälla kommun är ägare till fastigheten Veddesta 2:1. Avsikten är att Evidensia smådjur AB ska förvärva kvartersmark för djursjukhusändamål inom planområdet för att bedriva sådan verksamhet där. Alternativt kommer ett annat företag att förvärva fastigheten av kommunen med villkoret att Evidensia smådjur AB kommer bedriva sin verksamhet där.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

För genomförandet av detaljplanen behöver en fastighet för djursjukhus bildas. Det sker genom avstyckning från Veddesta 2:1. Fastigheten kommer att bestå av två skiften, ett huvudsakligen inrymmande huvudbyggnad samt kundparkering, samt ett skifte för personalparkering och angöringsväg. Utrymmet mellan de två skiftena utgörs av kvartersmark för väg och regleras som vägreservat. Järfälla kommun ska även fortsättningsvis vara ägare av vägreservatet.

Angöring till planområdet bedöms kunna ske från Kassavägen via den infart som flera fastigheter redan nyttjar och omfattas av en gemensamhetsanläggning för väg (Veddesta ga:13). Den inom det här planområdet nybildade fastigheten ansluts till gemensamhetsanläggningen.



Figur 14: Avstyckning från fastigheten Veddesta 2:1 består av två områden.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Det finns en ledningsrätt precis väster om planområdet. Ledningsrätten bedöms beröras av detaljplanen, eftersom angöring till fastigheten sker via befintlig gemensamhetsanläggning som korsar ledningsrätten. När projekteringen av anläggningar, vägar och byggnader påbörjas inom eller intill ledningsrättsområdet ska ledningsägaren kontaktas för att bedöma om ledningarna påverkas av arbetena. Om ledningarna berörs ska avtal tecknas med ledningsägaren gällande skydd av ledningarna vid utförandet.

Mellan de två skiftena finns ett markområde för vägreservat (z_1) som ska kunna användas för in- och utfart för den nybildade fastigheten. I det fall området norr och öster om planområdet kommer att planläggas, ska allmän trafik kunna angöra på en ny gata på kommunens mark mellan planområdet och befintliga industrifastigheter. Området för markreservat ska därför även fortsättningsvis ägas av kommunen.

För att säkra möjligheten till in- och utfart ska ett servitut bildas till förmån för nybildad fastighet, belastande kommunens fastighet. Servitutet ska ge fastighetsägaren rätt att anlägga, använda och underhålla väg inom området. Om marken för vägreservatet i framtiden kommer att planläggas som allmän gata, ska servitutet upphävas.



Figur 15: Ungefärligt läge för ledningsrätt i blått och befintlig gemensamhetsanläggning i grönt. Planområdet markerat med rött.

Ekonomiska frågor

Exploatörens kostnader

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen, vilket regleras i upprättat plankostnadsavtal.

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning och övriga åtgärder som beslutas av Lantmäteriet. Där ingår avstyckning för bildande av en fastighet för djursjukhusändamål, servitut inom vägreservat samt ändring av och anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning för infart (Veddesta ga:13).

Väster om område för transformatorstation finns en yta avsatt för dagvattenåtgärder (**n4**). Ytan ska kunna användas för hantering av dagvatten inom planområdet. Exploatören bekostar och ansvarar för anläggande, underhåll och drift. Kommunen ska även fortsättningsvis äga marken och upplåter den med servitut till förmån för den nybildade fastigheten för djursjukhus.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark för uppförande av ett djursjukhus med tillhörande anläggningar.

Exploatören bekostar även kompensationsåtgärder i form av trädplantering med tillhörande åtgärder, samt omledning av avstickaren från häradsvägen samt uppsättande av skyltar utanför planområdet.

Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter för t.ex. VA, el, fjärrvärme och fiber.

E.ON Energidistribution har befintliga elledningar längst med planområdets nordvästligaste del. Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ONs anläggningar bekostas av exploatören

Kommunens kostnader

Kommunen bekostar utbyggnad av VA-nätet samt anläggande av anslutningspunkt för nybildad fastighet inom planområdet.

Kommunen bekostar eventuell ombyggnad av övergångsställe vid infarten från Kassavägen.

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.

Tekniska frågor och utförande

Vatten och avlopp

En del av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avsikten är att verksamhetsområdet ska utökas för att omfatta hela planområdet.

Kommunen bygger ut VA-nätet fram till anslutningspunkten som placeras i nordvästra delen av planområdet, vid personalparkeringens norra del i höjd med fastigheten Veddesta 2:85.

Inför arbetet med att anlägga en anslutningspunkt till kommunens VA-nät behöver en utredning göras för att klargöra hur ledningarna bäst dras till den planerade anslutningspunkten för kvartersmarken. Kommunen ansvarar för att ta fram en sådan samt bekostar den.

Exploatören betalar en avgift för anslutningen till VA-nätet och ansvarar för sina ledningar från anslutningspunkten.

Huvudvattenledning

Det kan vara riskabelt att placera byggnader i närheten av Norrvattens huvudvattenledningar, pga de stora mängder vatten som kan strömma ut med avsevärd kraft vid ett eventuellt ledningsbrott. Av säkerhetsskäl bör därför inga byggnader anläggas inom 10 meter från huvudvattenledning, utan att behovet av skadeförebyggande åtgärder utreds.

Generellt gäller att huvudvattenledningar ej får utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen. Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande.

För arbeten som berör huvudvattenledningen enligt ovan erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar. När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. inom eller intill ledningsrättsområdet, skall Norrvatten kontaktas.

Utförda utredningar

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet, se planbeskrivningens sista avsnitt.

Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Störningar

Under utbyggnadstiden kommer störningar förekomma på grund av transporter till och från området samt byggnation och anläggning inom planområdet.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är idag obebyggt och är beläget i västra Veddesta. I söder avgränsas planområdet av Viksjöleden, i nordväst av Veddesta västra verksamhetsområde och i öster av skog och naturmark. På andra sidan av Viksjöleden ligger Järfällas golfklubb och ett naturområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Veddesta 2:1 som ägs av Järfälla kommun.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUF5

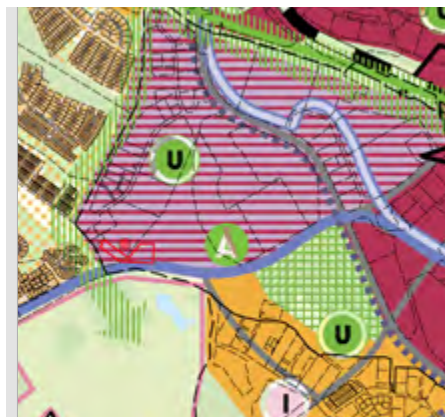
Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Inriktningen för de regionala stadskärnorna är att de bör utvecklas till att bli täta, funktionsblandade miljöer med fler mötesplatser på gator och torg. De behöver få ett ökat utbud av nöje och kultur, samhällsservice respektive småskalig och specialiserad detaljhandel. Planförslaget bedöms bidra till ovanstående utveckling.



Figur 16: Bild över de regionala stadskärnorna enligt RUF5 2010. Den svartstreckade linjen visar den regionala stadskärnan Jakobsberg-Barkarby.

Översiktsplan

Översiktsplanen "Järfälla - nu till 2030" för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område med huvudsakligen verksamheter med möjlighet till urban struktur. Detta innebär bland annat att området utvecklas med en något tätare struktur samt att nya verksamheter ska bidra till gaturummets utformning och gestaltning. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.



Figur 17: Utsnitt ur översiktsplanen med området markerat i rött



Figur 18: Den nu gällande detaljplanen från 1994. Planområdet är markerat med rött.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 1992-04-06	Detaljplan för Veddesta västra	1994-04-06
S 1982-02-25	Stadsplan Veddesta västra industriområde	1982-02-25

I den nu gällande detaljplanen regleras marken som industri, kontor samt naturpark. Vård av djur medges inte i den nu gällande detaljplanen samt att en större markyta ianspråkats för kvartersmark i förslaget till ny detaljplan. För berört markområde ersätter planförslaget den nu gällande planen från 1994.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 3 juni 2019 § 94 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ett djursjukhus inom planområdet.



Figur 19: Vy av stadsbilden sett från korsningen Kassavägen - Viksjövägen.

Stads- och landskapsbild

Planområdet angränsar dels till ett verksamhetsområde, dels till naturmark och är en del av verksamhetsområdet som utgör stadsdelen Veddesta i Järfälla. Området byggdes gradvis ut under 1980- och 90- talen. Ett skogsområde ligger som en kil mellan planområdet och Elektronikhöjden i öster. Ett stenkast västerut på andra sidan av Kassavägen finns bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av olika verksamheter såsom bilverkstad, tryckeri och kontor. Byggnaderna är genomgående, utformade i två till tre våningar och generellt i en enkel gestaltning och gles bebyggelsestruktur vanligt för industri- och verksamhetsområden. Stora ytor är dimensionerade för parkering, uppställning och lastning. Platsen präglas av Viksjöleden som är en ringväg från E 18 in till västra Järfälla och är utformad som en led med ett extensivt breddmått.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt den arkeologiska utredning som tagits fram för att fastställa om fornlämningar berörs (Stiftelsen kulturmiljövård, 2020:60). Enligt utredningen utgår de tidigare registrerade lämningarna stensträng och terrassering. En tydlig lämning i landskapet är avstickaren från häradsvägen som idag visar sig som en bred stig som korsar området. Den har registreras i Kulturmiljöregistret som en färdväg och övrig kulturhistorisk lämning.

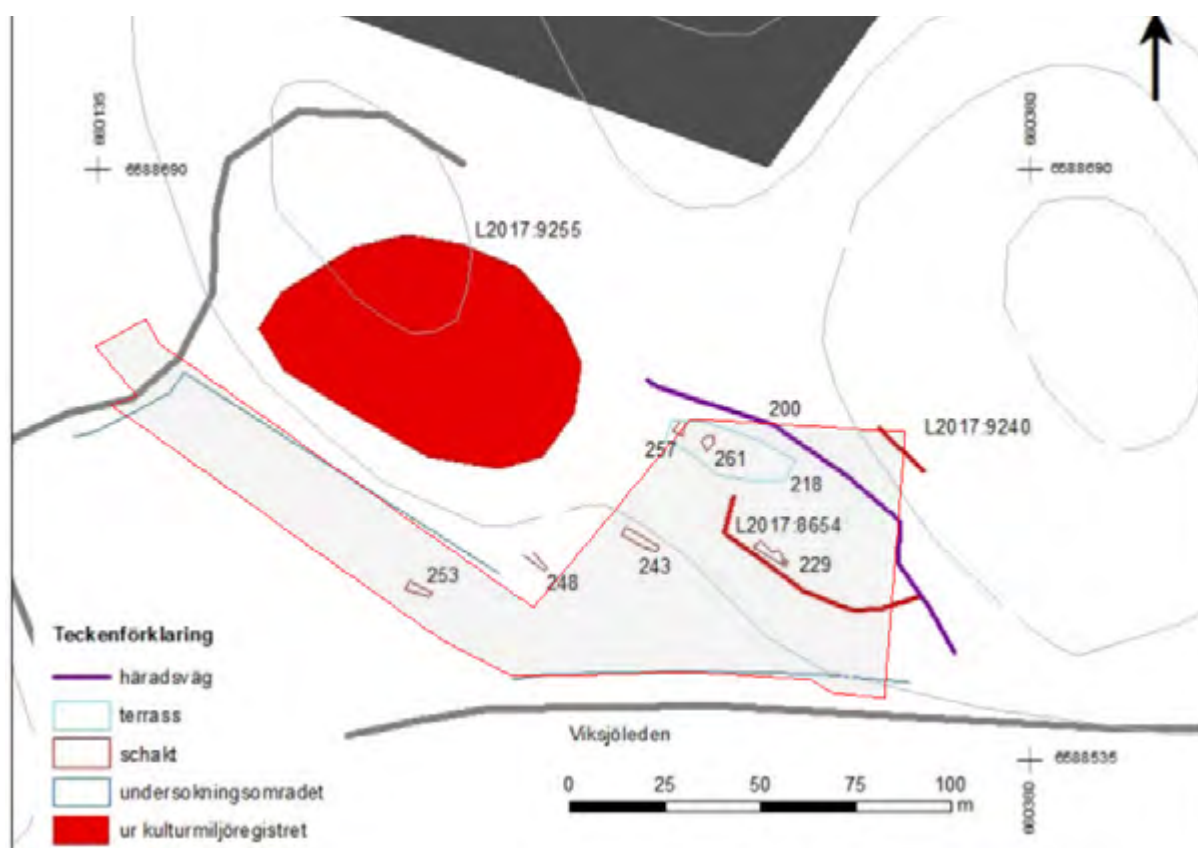
I nordväst, i anslutning till planområdet finns fornlämningen Jordbro bytomt (L2017:9255). Plangränsen i väster, d.v.s söder om fornlämningen, är belägen cirka 15 meter från

fornlämningens södra kant och verksamhetsbyggnadens västra hörn är inom ett avstånd om cirka 27 meter från fornlämningen.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljö.

Kulturlandskap

Historiskt sett har planområdet varit skogs- och jordbruksmark. Söder om Viksjöleden ligger kulturlandskapet Ormbacka som enligt Kulturmiljöplan för Järfälla kommun är en betydelsefull kulturmiljö. Närheten till fornlämningen Jordbro bytomt samt det geografiska läget intill en färdväg och kulturlandskapet Ormbacka tyder på att platsen historiskt sett troligen har varit en del av en boplats. Planområdets södra del har brukats som jordbruksmark. Området utgör en utkant av den järnålders- och medeltida bygd som området runt Järvafältet utgör.



Figur 20: Illustration från den arkeologiska utredningen över de kulturhistoriska lämningar som finns på platsen.



Figur 21: Flygfoto kombinerat med Sollentuna häradskarta från 1902 som visar färdvägens och Jordbro bytomts ungefärliga läge.

Sociala förutsättningar

Planområdet består idag av skogs och ängsmark som är del av ett större område av tätortsnära skog samt ängsmark. Skogsområdet är avgränsat åt väst, söder och öst av bebyggelse och Viksjöleden och sträcker sig norrut som en remsa mot Järfällavägen.

Inom skogspartiet finns upptrampade stigar och en större stig som förbinder Ormbäcka i söder med Datavägen-Elektronikhöjden i norr. Skogsområdet bedöms sakna större rekreativvärden för lek och utevistelse bl.a. på grund av det geografiska läget mellan två verksamhetsområden och närheten till Viksjöleden. Det är möjligt att skogspartiet och gångstigarna används för promenader eller rastning av hundar. På kvällstid kan området upplevas otryggt.

Förutsättningar för barn och unga

Inom eller direkt angränsande till området förekommer inga lekplatser eller andra aktivitetsplatser för barn. Området är inte kopplat till någon förskoleverksamhet eller andra verksamheter för barn och ungdomar.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Viksjöleden som är en ringväg och förbinder E18 med västra Järfälla. Detaljplanens närområde är väl utbyggt med gång- och cykelbanor separerade från motorfordonstrafik längs med samtliga gator. Precis i anslutning till planområdet finns det ett huvudcykelnät som ansluter till Viksjö centrum i norr och det regionala cykelnätet och Veddesta i öster. Delar av omgivande cykelnät finns utpekade i Järfälla kommuns cykelplan för framtida upprustning.

Trafikflödet på Viksjöleden var år 2018 - 10 800 fordon per dygn väster om Kassavägen och öster om Kassavägen 13 400. Kassavägen har ett trafikflöde på 4 800 fordon per dygn (2018), Bruttovägen väster om Kassavägen har ett flöde på 2 100 fordon per dygn. (2018) och Andebodavägen har ett trafikflöde på 1 100 fordon per dygn (2018). Hastigheten varierar mellan 50 km/h till 40 km/h vilket ställer krav på de obebakade övergångsställena.

Kollektivtrafik

Viksjöleden och Kassavägen trafikeras av flera busslinjer och har goda kommunikationer till Jakobsbergs station. Närmsta busshållplats finns cirka 150 meter från planområdet.

Den närmaste busshållplatsen ligger på Viksjöleden ca 150 meter sydväst om planområdet. Busshållplatsen hör till linjer 553, 546 och 552 vilka kopplar planområdet med både Jakobsberg och Barkarby. Barkarby station ligger ca 2,5 km bort.

Naturvärden

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet består av ängsmark i söder och ett skogsparti av barr- och blandskog i norr. Enligt kommunens naturvärdesinventering omfattar planområdet en barrblandskog med höga naturvärden bestående av ett flertal åldersskikt. Gammal tall och gran växer spritt i området vilket visar skoglig kontinuitet och stort värde för bland annat marksvamp. Vidare finns ett flertal äldre och värdefulla ekar.

En äng med ett flertal äldre fruktträd sträcker sig från mitten av planområdet fram till dess västra gräns. Brynet mellan äng och skog är särskilt värdefullt med avseende på ett flertal ekar och fruktträd.

Den nordöstra delen av planområdet klassas som ett av kommunens ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken (ESKO).



Figur 22: Det gulskrafferade området utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område ett s.k. ESKO-område. Observera att plangränsen är ungefärligt redovisad.

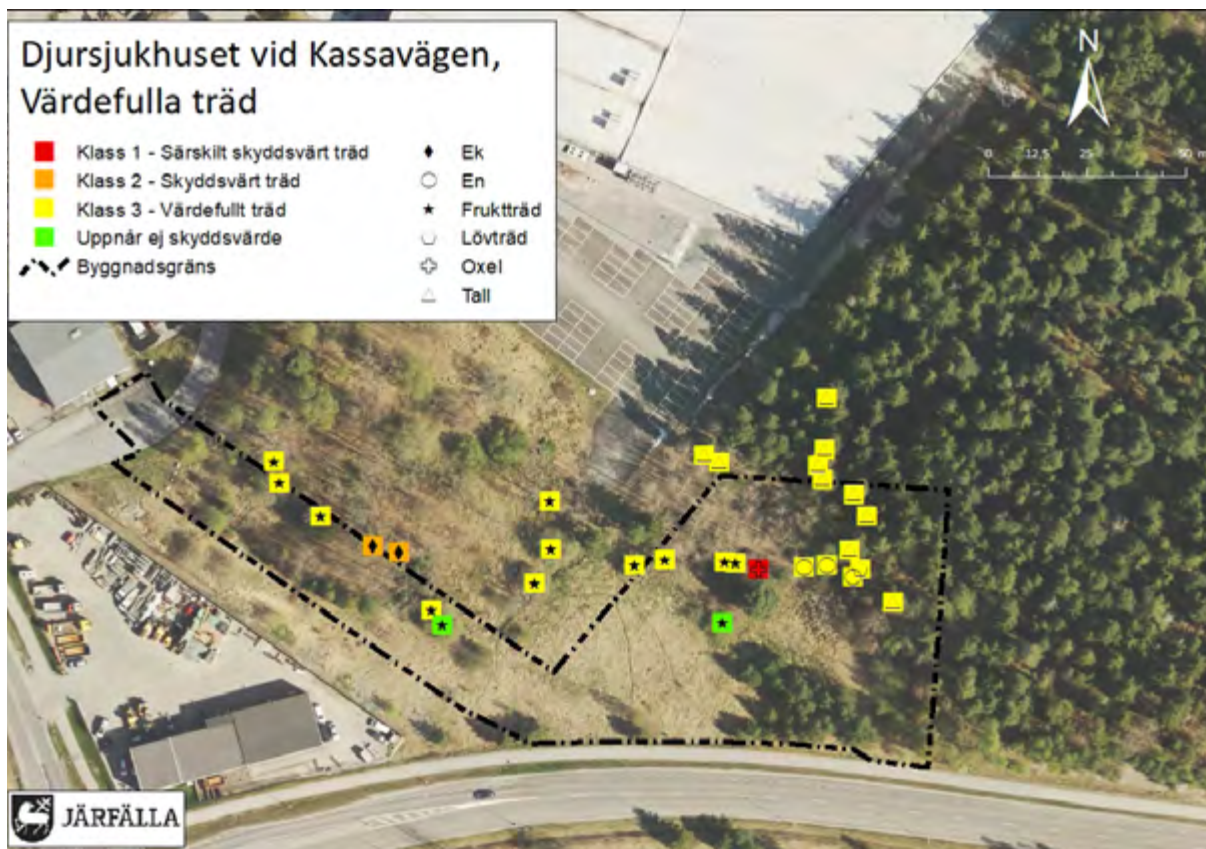
Trädinventering och ekologisk kompensation

En trädinventering har gjorts av kommunen i syfte att identifiera vilken klassning värdefulla träd inom planområdet har, se bild nedan. Ett träd, en oxel, uppnår klass 1 av särskilt skyddsvärt träd och skulle kunna betraktas som ett grovt hålträd. Trädet är beläget där verksamhetsbyggnaden är tänkt att uppföras och kommer inte att kunna bevaras enligt planförslaget. Förslaget medför att 10 andra träd i skyddsklass 3 och som ej uppnår skyddsvärde utgår. Tallarna som påverkas av den nya byggnaden bedöms vara ca 150 år och enarna ca 100 år.

En ek som är belägen i planområdets västra del är ett skyddsvärt träd i klass 2 och bedöms vara mellan 150 till 200 år. Eken bevaras i planförslaget genom planbestämmelsen n₂.

De kompensationsåtgärder som föreslås kommer innebära viss ersättning för en del värdefulla träd som försvinner i området. Planförslaget är utformat för att bevara så stora delar av den värdefulla naturen som möjligt. Dock behöver vissa träd tas ned där djursjukhuset planeras.

En planbestämmelse om att minst 5 fruktträd som kompensationsåtgärd ska finnas inom kvartersmark mot Viksjöleden har införts (n₃). Detta regleras även genom genomförande av åtgärder.

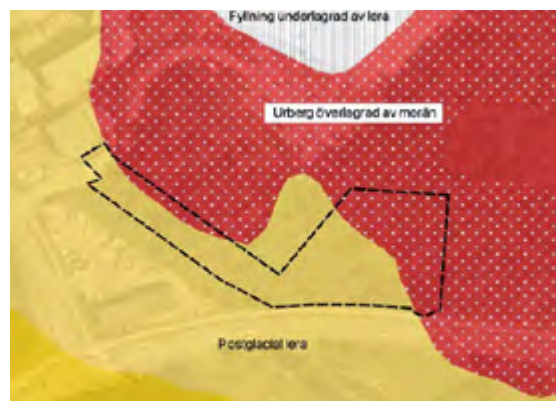


Figur 23: Bild av de värdefulla träd som identifierats i området samt vilken klassning träden omfattas av. Observera att byggnadsgränsen är ungefärlig och kan skilja sig något från verklig placering samt att plangränsen inte helt stämmer med den faktiska plangränsen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den gjorda geotekniska utredningen (Bjerking 2021-05-21) består marken inom detaljplaneområdet till största del av postglacial lera, förutom i områdets östra och nordöstra del där marken utgörs av urberg överlagrat av morän. Infiltrationsmöjligheter för området är utifrån de givna markförhållandena därför begränsade. Området lutar generellt åt sydväst. Högsta punkten inom detaljplaneområdet är i nordöst, +28,1 och dess lägsta punkt i nordvästra delen av området med +15,7.



Markytans nivå har uppmätts till ca +16,2 – +24,9 och utgörs av grönyta och skog. En brant slänt kännetecknar den nordöstra delen av området som består av skog.

Figur 24: Jordartskarta från SGU med planområdet markerat (SGU, 2021).

De geotekniska utredningarna har visat att planområdet består av ett tunt ytlager fyllning på 0,5 – 1,0 meter friktionsjord på berg. Lera har påträffats i sydvästra hörnet där jorden består av 0 – 1,0 meter fyllning på 0,5 – 3,5 meter lera på friktionsjord på berg. Bergets överyta har registrerats på nivå +5,0 - +21,6 vilket motsvarar 1,1 – 1,2 meter under marknivå, med störst jorddjup i västra delen.

Inga miljöföroreningar påträffades inom området.

Förutsättningar för ras och skred

En detaljerad stabilitetsutredning har utförts (Bjerking, 2022-02-21, reviderad 2022-09-27). Utredningen visar att risken för bergras, blocknedfall och erosion bedöms som låg. Beräkningar har utförts i sektion H-H vid den naturliga befintliga slänten vilket ligger i östra delen där leran inte förekommer och endast friktionsjord har påträffats. Beräkningen visar att det går att schakta med släntlutning 1:2 med en maximal last på 15 kPa minst 1,0 meter från släntkrön ner till 3,5 meter djup med erforderlig säkerhet.

Grundvattennivå

Grundvattnets trycknivå har uppmätts i grundvattenrör 21B01GVR och 21B11GVR och har under perioden 2021-04-22 – 2021-05-07 uppmätts till +15,48 – 16,15 vilket motsvarar 0,72 – 0,81 meter under befintlig marknivå i läge för grundvattenröret.

Radon

En översiktlig radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Området bedöms ha låg till normal risk för exponering av radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

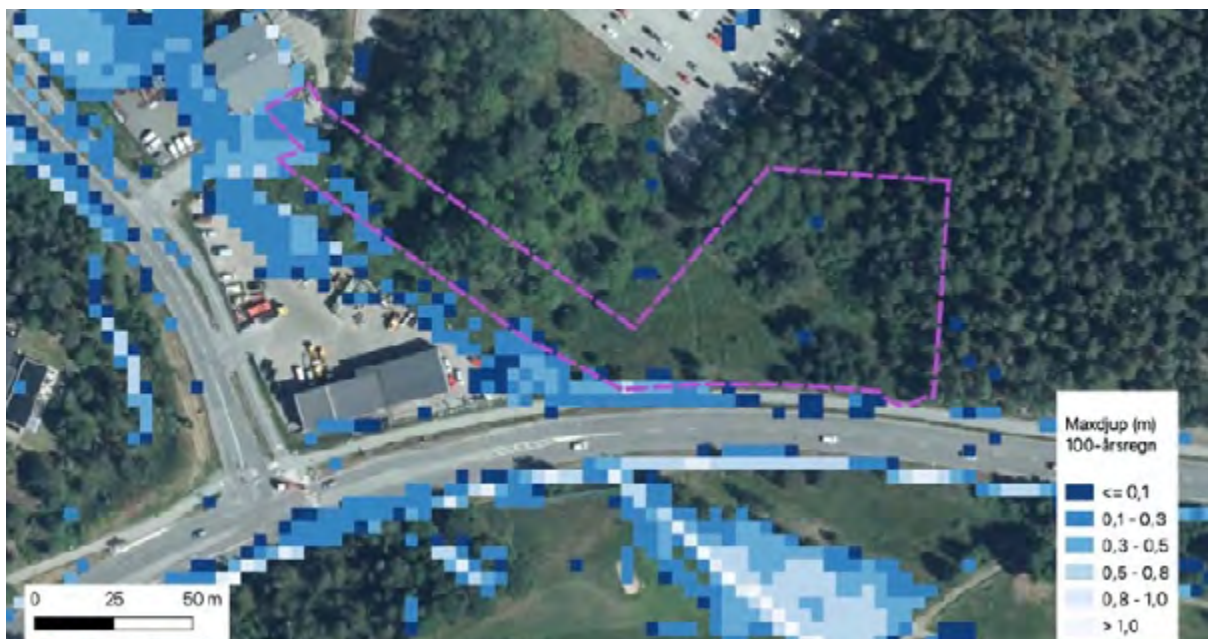
Detaljplanområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar i Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). Åns ekologiska status idag är dålig, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs, för att uppnå en Måttlig ekologisk status, är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(a)pyren, benso(g,h,i)perylene samt PFOS. Tidsfrist gäller till år 2027 för att uppnå en god kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena.

Under rubriken ”Dagvattenhantering” beskrivs hur dagvattnet inom planområdet ska hanteras i syfte att inte försämra vattenkvaliteten i Bällstaån.

Översvämning

Enligt kommunens skyfallshantering är området inte drabbat av några större översvämningrisker, men det finns en översvämningrisk intill detaljplaneområdets yttre gräns i söder, sydväst och väst med ett varierande maximalt vattendjup av 0,1–1,0 meter.



Figur 25: Översvämning utbredning och djup utifrån kommunens översvämningsskartering motsvarande ett 100-årsregn med en klimataffaktor 1,2. Planområdet markerat med lila färg.

Inom detaljplaneområdets västra del varierar maximalt vattendjup mellan 0,1–0,5 meter. Även en skyfallsanalys visar på att översvämningar uppstår inom områdets nordvästra del, dock med ett något mindre djup på upp till 0,2 meter. Då ambitionen är att uppnå en mycket god rening finns en överkapacitet hos föreslagna dagvattenlösningar (se under rubrik dagvattenhatering) avseende gällande fördröjningskrav. Det gör att den totala magasinvolymen hos föreslagna dagvattenåtgärder uppgår till 346 m³. Framtida skyfall (100-årsregn) kan alltså hanteras i föreslagna dagvattenlösningar och planerad exploatering kommer inte medföra en ökad risk för omgivningen. De dagvattenvolymer som beräknas ansamlas inom planområdet vid skyfall bedöms heller inte påverka områdets tillgänglighet (för exempelvis räddningstjänst) då denna volym hanteras i föreslagna dagvattenlösningar.

Luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten eller miljö kvalitetsnormerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten-, spillvatten- och dagvattennät via en anslutningspunkt i den nordvästra delen. Inför anslutning till kommunens VA-nät behöver en utredning göras för att klargöra hur ledningarna bäst dras till den planerade anslutningspunkten för kvartersmarken.

Inför framtida byggnads- och anläggningsarbeten intill eller inom ledningsrättsområdet ska kontakt tas med ledningsägare inom ledningsrätten.

Brandposten kommer att vara privat och ansluts med en privat vattenledning från anslutningspunkten för kommunalt vatten.

Brandvattenförsörjning

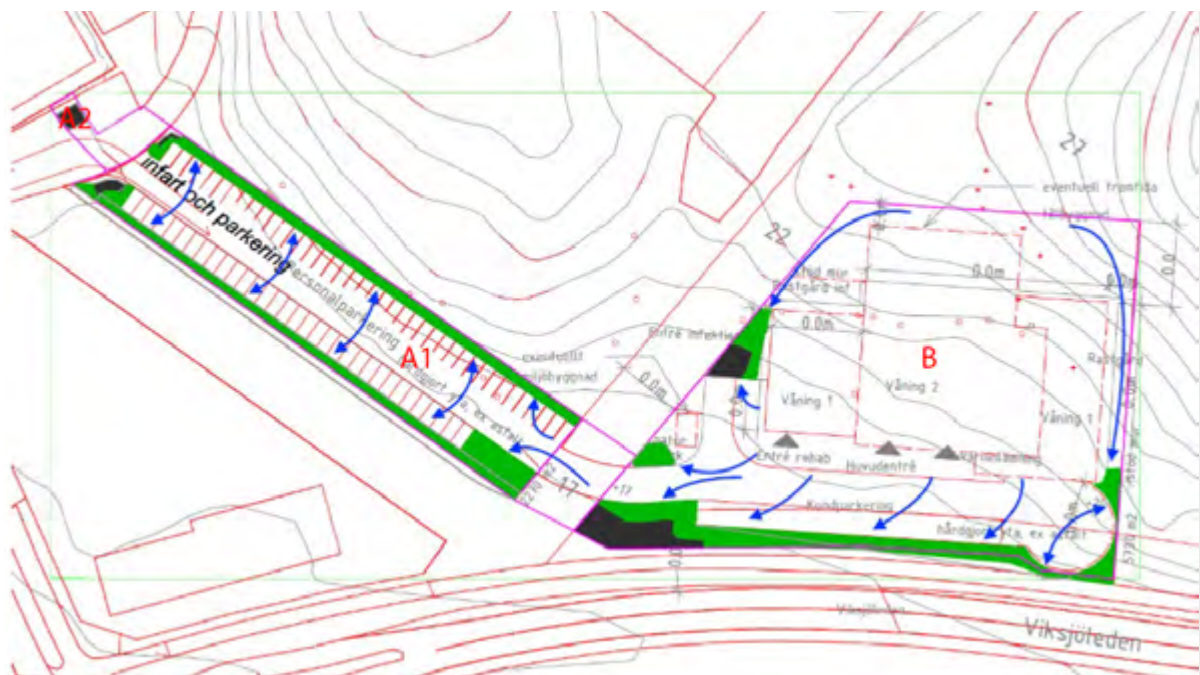
Brandvattenförsörjningen kan ske genom en privat brandpost på fastigheten för djursjukhus. Avståndet mellan anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp till byggnaden är för långt för att en kommunal brandpost ska kunna placeras på acceptabelt avstånd.

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska finnas inom 50 meter från anreppspunkt, och brandposten får placeras maximalt 75 meter från uppställningsplatsen. En framtagna utredning avseende brandpostuttag visar att det är möjligt att uppnå tillräckligt tryck och hastighet med befintliga ledningar vid ett brandpostuttag på 10 l/s.

Dagvattenhantering

Idag avvattnas detaljplaneområdet i sydvästlig riktning till ett dike i söder längs med Viksjöleden. Diket fortsätter åt nordväst utanför den sydvästra delen av planområdet. Diket ansluter därefter till dagvattenledning strax utanför västra delen av planområdet.

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Föröreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från större parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning. Avskiljning av olja och sediment krävs för parkeringsplatser över 40 personbilar.



Figur 26: Framtida situation med föreslagen markanvändning och dagvattenanläggningar. Ljusblå pilar visar föreslagen flödesriktning på dagvattnet för att detta dagvatten ska nå föreslagna dagvattenanläggningar. Gröna ytor anger vart översilningsytor och växtbäddar placeras omväxlande i serie. Svarta ytor anger lämpliga placeringar för krossdiken/ytor.



Figur 27: Principskiss över dagvattenhanteringen där markhöjder och utlopp medger att krossytan utformas som ett krossdike.

En dagvattenutredning har tagits fram (Geoveta AB, 2021-08-31, reviderad 2022-04-27) i syfte att undersöka möjliga lösningar för dagvattenhantering inom planområdet för att minska belastningen på befintligt dagvattensystem och uppnå rening och fördröjning i samband med exploatering inom planområdet.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad flödes- och föroreningsbelastning på recipienten, efter planerade förändringar av planområdet, föreslås följande åtgärder:

- Rening och fördröjning av dagvatten sker då dagvatten leds via översilningsytor och växtbäddar till krossytor.
- I detaljplanen ställs det krav på att dagvatten ska fördröjas på kvartersmark med en minsta fördröjningsvolym om 72 kubikmeter för att uppnå behövlig rening och fördröjning inom användningsområdet.
- Föreslagna lösningar har utformats och dimensionerats med syfte att minska i både föroreningshalter och föroreningsmängder jämfört med befintlig situation. Detta medför att föreslagna dagvattenlösningar en total magasin kapacitet på 346 kubikmeter (varav 340) kubikmeter inom kvartersmark (A1, B) och 6 kubikmeter på gemensamhetsanläggning (A2). I detaljplanen ställs det krav på att dagvattenlösningar ska kunna magasinera totalt 275 kubikmeter vatten inom planområdet för att även hantera skyfall vid 100-årsregn.
- Lägre byggnadsdelar förses med gröna tak.
- Mark avsedd för parkering ska utföras med genomsläpplig markbeläggning, förslagsvis gräsarmerad betongsten.
- Dagvatten från parkeringsytor leds till växtbäddar via översilningsytor. Oljeavskiljning sker i växtbäddarna.
- Höjdsättningen måste leda till att dagvattnet leds till föreslagna dagvattenlösningar. Området bör höjdsättas så att dagvatten avrinner på ytan från byggnader mot områden som kan tillåtas översvämmas (primärt föreslagna dagvattenlösningar). Vidare måste trafikytorna utformas för en effektiv avrinning mot angränsande dagvattenlösningar utan att vatten blir stående på trafikytorna och vid infarten. Vid skyfall större än 100-årsregn ska dagvattenlösningarna kunna brädda mot angränsande kommunal mark, bland annat befintligt avrinningsdike.

Planbestämmelser enligt föreslagna åtgärder i utredningen för fördröjning på kvartersmark samt förbud mot miljöfarliga material har upprättats på plankartan.

Föreslagna dagvattenlösningar kommer kunna hantera beräknade flöden vid skyfall (100-årsregn).

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 bl. a. krav på rening, riktvärden och flöde, uppfylls.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns avfallsföreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Inför bygglovsansökan ska en avfallsutredning tas fram av sökande, som utgår ifrån ovan nämnda dokument. Utgångspunkten är att avfallshanteringen ska vara mekanisk samt att principerna kring källsortering, cirkulär ekonomi och en bra arbetsmiljö för avfallshämtarna prioriteras.

Biologiskt avfall i form av avlidna djur kremeras inte på plats utan transporteras till en annan plats där kremeringen sker. Verksamhetsspecifikt avfall från djursjukhuset hanteras enligt rådande lagstiftning och av berörda tillsynsmyndigheter.

Det planeras ingen verksamhet som kräver en fettavskiljare. Eftersom planbestämmelsen C, centrumändamål kan innebära att en sådan verksamhet iordningställs i framtiden är det i planförslaget möjligt att iordningställa en fettavskiljare på ett ändamålsenligt sätt.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till Bruttovägen som planerad bebyggelse kan ansluta sig till.

EI

De nya verksamheten kommer att försörjas av den elnätstation som föreslås uppföras i planområdets nordvästra del. Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. E.ON är huvudman.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Störningar och risker

Buller

Området är i begränsad omfattning utsatt för buller främst från Viksjöleden söder om planområdet. Bullernivåerna inom området varierar från 50-65 dBA ekvivalent nivå.

Förorenad mark

Inga indikationer på tidigare verksamheter har återfunnits inom planområdet. Marken har tidigare använts för bete, vall- eller spannmålsodling samt skogsmark. På senare tid har marken skötts av Järfälla kommun. Det finns inga registrerade miljöfarliga verksamheter i närheten som antas kunna ha förorenat planområdet. Skulle föroreningar påträffas vid markarbeten inför exploateringen ska tillsynsmyndigheten kontaktas och sakkunnig bör tillkallas för kontroll av påträffade massor. Inga ytterligare utredningar som avser föroreningar bedöms vara nödvändiga.

Farligt gods

Viksjöleden utgör idag sekundärled för transporter med farligt gods. Verksamhetsbyggnaden är belägen inom ett avstånd om 22,5 meter respektive 28 meter för de olika byggnadsdelarna mätt från Viksjöledens väggkant. Enligt framtagna riskutredning (Tyréns, 2020-05-29) behöver följande åtgärder vidtas för att säkerställa att kravet enligt ALARP (As low as reasonably practicable) uppnås:

- Ett skyddsavstånd på 15 meter införs framför byggnaden som motsvarar zon A. Med zon A menas i det här fallet parkering.
- Fasader, belägna inom 25 meter från Viksjöleden och som vetter mot den, ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI 30.

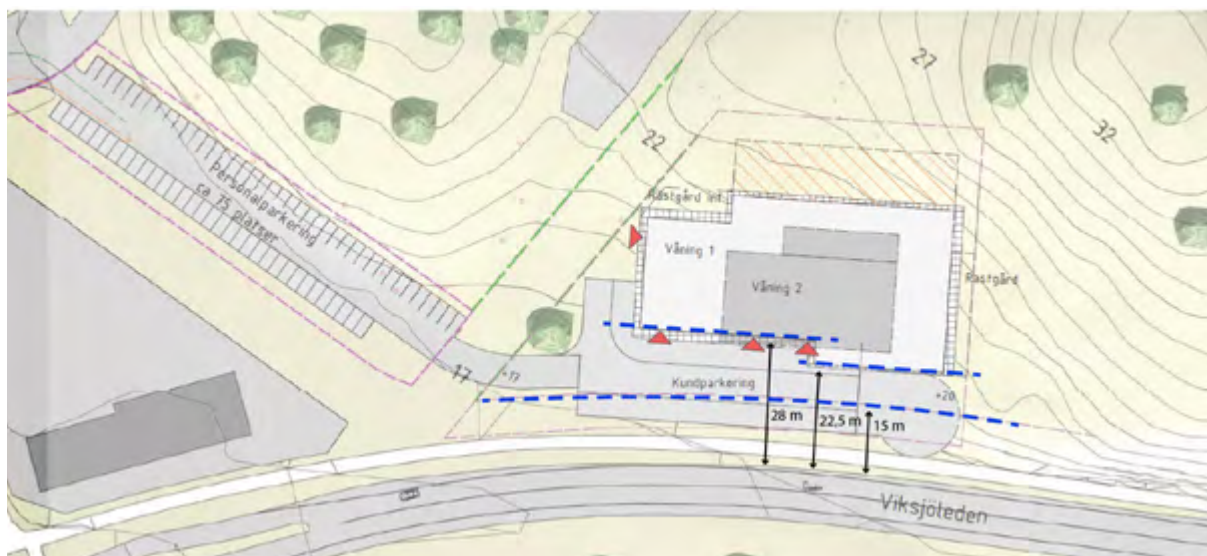
- Fönster, belägna inom 25 meter från Viksjöleden och som vetter mot den, ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Dessa fönster får vara öppningsbara.
- Friskluftsintag ska placeras på taket eller på en sida som inte vetter mot vägen.
- Byggnaden ska ha minst en utgång som inte mynnar mot vägen.

Planbestämmelser som avser skyddsåtgärder med hänsyn till riskhantering regleras på plankartan:

- Friskluftsintag ska placeras på taket eller på en sida som inte vetter mot vägen.
- Byggnaden ska ha minst en utgång som inte mynnar mot vägen.

Planbestämmelser som reglerar byggtekniska krav med hänsyn till riskhantering och tillåten markanvändning mot Viksjöleden införs på plankartan. Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms utformningen av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå.

Markanvändningen avseende föreslagen bebyggelse bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors hälsa och säkerhet.



Figur 28: Illustration som visar avstånd till Viksjöledens väggkant. De skyddsåtgärder som rekommenderas i riskutredningen gäller för byggnadens östra del som ligger inom ett avstånd om 25 meter från Viksjöleden.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkeologisk utredning, Stiftelsen kulturmiljövård, 2020:60
- PM Geoteknik, Bjerking AB, 2021-05-21
- Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik, Bjerking AB, 2021-08-20, reviderad 2022-09-02
- Stabilitetsutredning 2022-02-21, reviderad 2022-09-27
- Stabilitetsberäkningar, Trimble 2022-02-21
- Riskutredning för Veddesta 2:1, Järfälla, Tyréns 2020-05-29
- Trafik PM, Järfälla 2022-04-13
- Dagvattenutredning, Geoveta AB, 2021-08-31, reviderad 2022-04-27
- Utredning avseende branpostuttag, Tyréns 2022-08-24

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

Sandra Westin
Planchef

Suzanna Tsygankova
Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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