Dnr Kst 2012/290

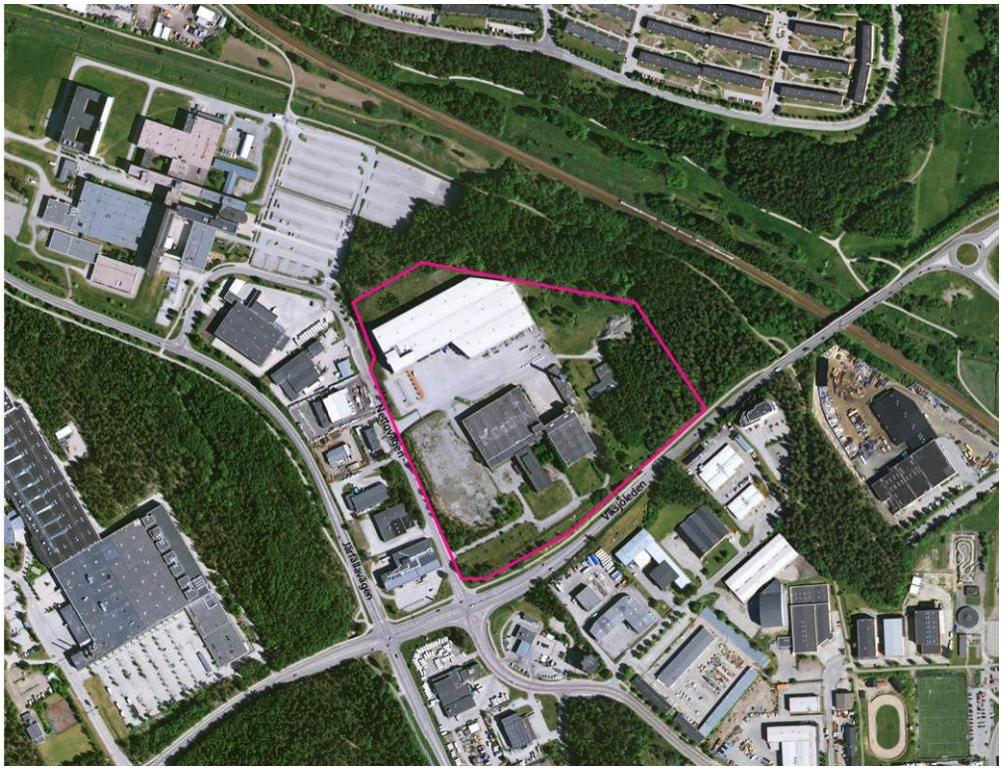
ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Detaljplan för

HANDEL VID NETTOVÄGEN

Fastigheten Veddesta 2:18 m fl, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Flygfoto med planområdesgräns

Kommunstyrelseförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen
Lena Granqvist, plantekniker
Telefon: 08- 580 28 799

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse, 2013-05-24

Övriga handlingar:
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan, *2013-02-05*
- Gestaltningsprogram, *2010-11-18* med tillhörande Bilaga till gestaltningsprogram *2013-04-10.*
- Dagvattenutredning - KB Nettovägen 2-4, logistiktomten, *Tyréns AB 2013-01-08*
- Dagvattenutredning -KB Nettovägen 2-4 *Tyréns 2010-03-12*
- Parkeringsutredning Veddesta handelsområde, *Grontmij 2013-01-11*
- PM, Handel vid Nettovägen- en jämförelse kring trafikalstring för handel och logistikcentral, *Grontmij 2012-03-15*
- Trafikutredning, *Trivector Traffic AB 2010-02-08*
- Tillägg till Trafikutredning, *Trivector Traffic AB 2010-07-20* med tillhörande PM Trafikbullerutredning, *ÅF-Ingemansson 2010-01-22*
- Riskanalys, *Tyréns AB 2010-01-27* med tillhörande PM, Riskutredning hantering brandfarlig gas på intilliggande fastighet, *Tyréns AB 2013-05-17*
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, *WSP Environmental 2010-01-27*
- Kodaktomten i Veddesta, Effekter på butiksstruktur och trafikmiljö, *Nordplan 2008-05-22*
- Kodaktomten i Järfälla, Rev. analys av dagligvaruhandel, *Niras 2010-06-11*
- Kodaktomten i Järfälla, Rev. analys av dagligvaruhandel, *Niras 2010-08-18*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger inom Veddesta industriområde. Området utgörs idag dels av en obebyggd tomt i söder (Veddesta 2:83) planlagd för handel och dels av en befintlig logistikbyggnad i norr (Veddesta 2:18) planlagd för industriändamål. Planområdet föreslås utvecklas till ett handelsområde för storbutiker med inriktning mot volymhandel och dagligvaruhandel, eventuellt med mindre komplement av annan verksamhet som t ex kontor.

Planförslaget syftar till att ändra gällande industriändamål till handel och kompletterande verksamhet inom fastigheten Veddesta 2:18. Den byggrätt för handel som tidigare fastställdes genom gällande detaljplan, D110905A, ersätts med en byggrätt för handel och kompletterande verksamhet inom hela det nya planområdet. Detaljplanen innebär att planområdet föreslås bebyggas med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om totalt 40 000 kvm. Utav dessa får totalt 30 000 kvm utgöras av handel (dagligvaruhandel och volymhandel), varav dagligvaruhandeln är begränsad till 10 000 kvm. Utav den totala byggrätten får högst 8 500 kvm utgöras av lager. Hit räknas handel med skrymmande varor, t ex bygghandel. I och med att handel med skrymmande varor även kan räknas in i byggrätten för handel kan en sådan handelsetablering (t ex en byggvaruhandel) vara större än enbart vad som ryms inom ändamålet för lager, förutsatt att det finns motsvarande byggrätt för handel som inte utnyttjats. Resterande 1 500

kvm kan utgöras av kompletterande verksamhet som kontor (ej större publika samlingslokaler) och parkering.

En mindre del av gång- och cykelbanan utmed Viksjöleden ligger idag inom fastigheten Veddesta 2:83 och planläggs som allmän platsmark.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Veddesta industriområde, centralt i Järfälla kommun, med koppling till Barkarby handelsplats. Planområdet avgränsas i söder av Viksjöleden, i väster av Nettovägen, i norr och öster av ett mindre skogsområde. Planområdet är inhägnat och är idag inte tillgängligt för allmänheten.

Planområdets areal uppgår till ca 11 hektar.

Markägo-förhållanden

Planområdet består av Veddesta 2:83 samt delar av Veddesta 2:18 som ägs av CA- Fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2001-09-03, aktualitetsförklarad 2007-05-07) anges att Veddesta har potential att bli ett attraktivt område för kunskapsintensiva verksamheter och utbildning. En förändring mot ökad etablering av högteknologiska företag hade redan inletts. Översiktsplanen föreskriver verksamheter inom det aktuella området.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-18 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för verksamheter/handel inklusive dagligvaror inom det aktuella planområdet.

Detaljplaner

För området gäller dels detaljplan S810323 som anger industriändamål och dels den nyligen lagakraftvunna planen, D110905A, med pågående genomförandetid tom 2026-10-05. D110905A medger handel med inriktning mot volymhandel.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation
- Topografi
- Flora och fauna

Topografi
Planområdet är kuperat med ett plant centralt parti och ett mindre höjdparti som löper längs med Viksjöleden och Nettovägen. Mot norr och nordost sluttar marken brant ner i skogen.

Flora och fauna
Den södra fastigheten, Veddesta 2:83, består till största delen av grus efter det att byggnaderna på fastigheten har rivits. Längs med Nettovägen ligger granit-

kross där det växer tall. I sydöstra delen av området ligger ett isolerat barrskogsområde där det växer främst tall, gran och asp. I gällande plan D110905A, är marken planlagd för handelsändamål.

Planområdet sett från Viksjöleden med godsterminalen i fonden.

Den norra delen av planområdet, Veddesta 2:18, består till största del av en asfalterad yta. Norr och öster om logistikbyggnaden finns gräsytor där ett fåtal träd växer.

Vatten

Inom den sydvästra delen av planområdet finns det en våtmark. Naturvärdet bedöms som jämförelsevis lågt och Länsstyrelsen har givit dispens för markavvattning.

Geotekniska förhållanden

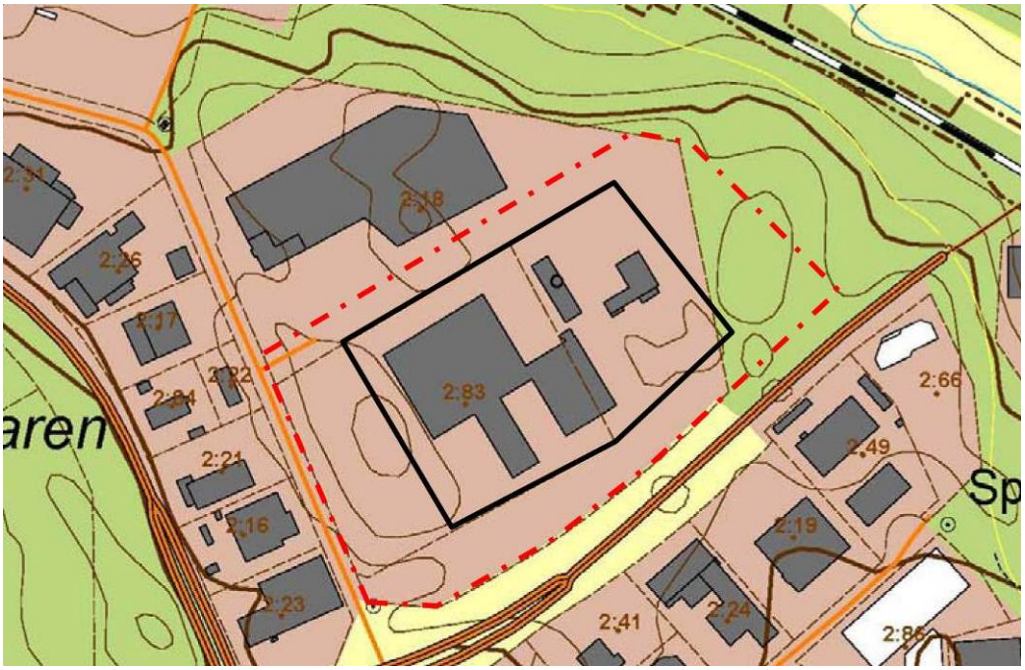
Markförhållandena inom planområdet är i huvudsak morän med inslag av gnejs och en styv postglacial lera.

Markföroreningar

Länsstyrelsen klassificerar förorenade områden med avseende på miljö- och hälsorisker. Veddesta 2:83 är klassificerad som riskklass 2, d v s potentiellt en stor risk för människors hälsa och miljö. För fastigheten har därför en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram.

Markundersökningen, genomförd av WSP, visade att halterna för metaller, cyanider och organiska ämnen låg under Naturvårdsverkets riktvärden för nuvarande och planerad markanvändning i alla mätta punkter utom en punkt. I en punkt påvisades arsenik, barium, bly, koppar och zink över gränsvärdet för MKM (Mindre känslig markanvändning t.ex. handel och kontor) på nivån 0,5 till ca tre meter under markytan. I några prover tagna i anslutning till panncentralen kändes olje- eller diesellukt vilket kan indikera förekomst av föroreningar. Uppmätta halter av bl.a. bly, silver, PAH-föreningar, ftalater och cyanid indikerar att det analyserade vattenprovet är påverkat. Källan eller källorna till cyanidföroreningen är inte påträffad.

Inga föroreningar har uppmätts i halter över akuttoxiska nivåer. I en punkt har arsenik och bly uppmätts i halter över det generella MKM riktvärdet för skydd av hälsa på ett djup av 0,5 till 1,5 m under markytan. Denna del av området föreslås utnyttjas som parkeringsyta.



Undersökningsområdet är markerat med svart heldragen linje

Inom Veddesta 2:18 har ingen markgeoteknisk undersökning genomförts. Markförhållandena i den norra delen är sannolikt densamma som i den södra delen av planområdet. Marksanering ska ske enligt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark till säkerhetsgräns för respektive markanvändning. Åtgärder ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Föroreningar utreds och åtgärdas i bygg- och bygglovsskedet.

Radon

Planområdet ligger utanför högriskområden för radonvärden enligt översiktlig radonriskbedömning. Förhållandena kommer att bevakas i bygglovsskedet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

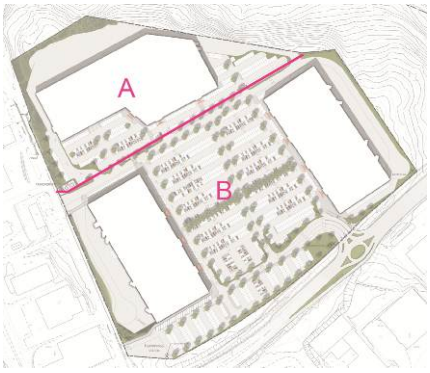
Planområdet består idag av en logistikbyggnad i norr. I övrigt är marken obebyggd.

Del av logistikbyggnaden sedd från Nettovägen.

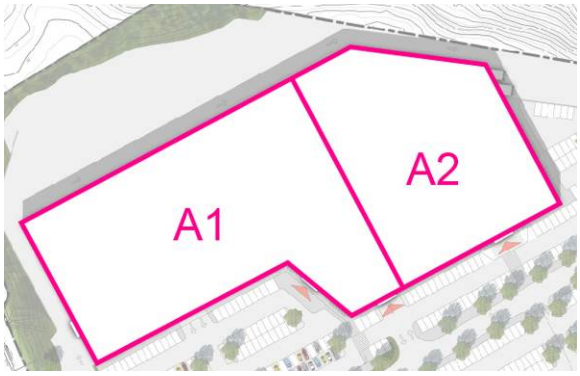
Planerad bebyggelse

Föreslagen utformning av handelsområdet, BAU arkitekter

Planområdet föreslås utvecklas till ett handelsområde för storbutiker med inriktning mot volymhandel och dagligvaruhandel. Planområdet delas in i två byggrätter där område A medger handel, lager, kontor och parkering och område B medger handel, kontor (ej hotell) och parkering. Planområdet kan totalt bebyggas med en bruttoarea (BTA) om totalt 40 000 kvm. Utav dessa får totalt 30 000 kvm utgöras av handel, (dagligvaruhandel och volymhandel) varav dagligvaruhandeln är begränsad till 10 000 kvm. Inom byggrätt A finns en byggrätt för högst 8 500 kvm lager. Hit räknas handel med skrymmande varor, t ex bygghandel. I och med att handel med skrymmande varor även kan räknas in i byggrätten för handel kan en sådan handelsetablering (t ex en byggvaruhandel) vara större än enbart vad som ryms inom ändamålet för lager, förutsatt att det finns motsvarande byggrätt för handel som inte utnyttjats. Resterande 1 500 kvm kan utgöras av kompletterande verksamhet som kontor (utan publika samlingslokaler) och parkering.



Indelning av byggrätter



Föreslagen fördelning av bruttoarea inom logistik-Byggnaden

Befintlig logistikbyggnad har en bruttoarea på ca 16 500 kvm. 7 000 kvm får utgöras av handel och 8 500 får utgöras av lager (inkluderar handel med skrymmande varor). Eftersom byggvaruhandeln (t ex inom område A1) förutsätts bedriva en del handel med icke skrymmande varor förutsätts att 1 500 kvm av dess bruttoarea inkluderas i byggrätt för handel. Resterande byggrätt för handel om 5 500 kvm kan t ex placeras inom område A2 och nyttjas för volymhandel eller dagligvaruhandel. Återstående byggrätt inom område A, 1 500 kvm, kan nyttjas som kontor (utan publika samlingslokaler) och parkering.

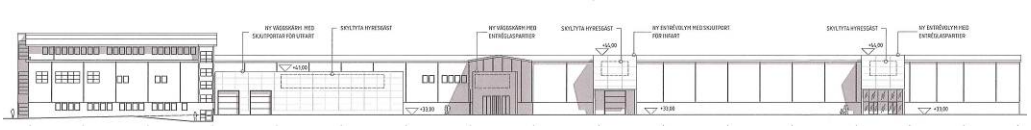
Om befintlig logistikbyggnad behålls och inreds enligt ovan kan övriga delar av planområdet bebyggas med totalt ca 23 000 kvm bruttoarea.

Gestaltning

Det gestaltningsprogram som upprättades i samband med gällande detaljplan D110905A, ska utgöra underlag för utformningen av den tillkommande handelsplatsen. Huvuddragen från gestaltningsprogrammet är följande:
Den befintliga logistikbyggnaden ska tillsammans med två föreslagna byggnadsvolymer i söder placeras runt ett gemensamt parkeringstorg dit alla kundentréer vetter. De två södra byggnaderna ska placeras med gavlarna mot Viksjöleden i enlighet med föreslagen illustrationsskiss ovan. Byggnaderna ska utformas samstämt genom att dela upp längre fasader i urskiljbara enheter. Detta kan göras genom val av kulör, material eller genom en variation i fasadliv. Återkommande inslag av samma form/färg/material ska bidra till en enhetlig och sammanhållen exteriör.

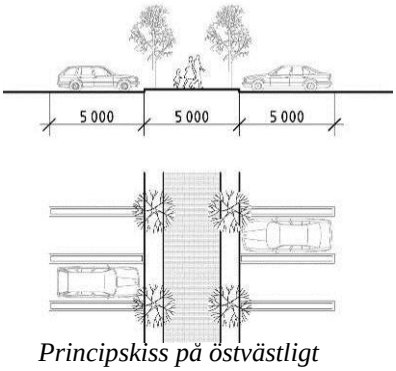
Tänkbar framtida utveckling av planområdet, vy från väster, BAU arkitekter.

För att bryta upp logistikbyggnadens storskalighet ska de fasader som vetter mot parkeringstorget delas in i mindre enheter i enlighet med illustration nedan.



Föreslagen fasad mot söder, BAU arkitekter

Området ska kännetecknas av en god och omsorgsfull utformning och ska tillsammans med planteringar, skyltar och andra yttre detaljer ge ett fint helhetsintryck. Olika aktörer ska ges möjlighet att uttrycka sina respektive handelsföretags identitet. Entréerna till butikerna ska vara accentuerade.

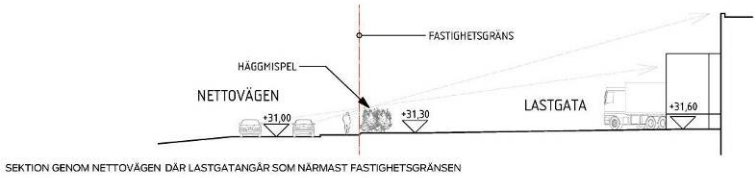


Principskiss på östvästligt stråk för fotgängare

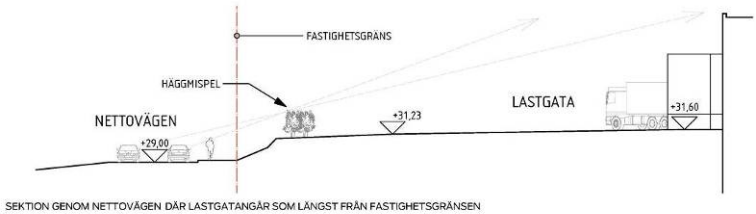
Markbeläggningen ska tydligt visa skillnad mellan kör- och gångytor. Genomsläpplig asfalt eller gräsarmering är att rekommendera. Gångstråk ska anläggas mellan nya större handelsbyggnader (större än 3000 kvm) för att skapa möjlighet att gå mellan de olika byggnaderna. Längs med stråken ska träd placeras. Minst ett stråk ska utformas i enlighet med principskissen till höger, med ett skyddat gångstråk kantat med mindre träd på båda sidor om stråket. Minsta avstånd mellan träden är 5 meter mellan respektive trädrad. Med skyddat gångstråk innebär att ytan inte är körbart för bilar annat än vid passager av körbanor. Passagerna ska utformas på de gåendes villkor. Avståndet mellan träden får vara större än 5 meter vid stråkets passage över körbanor eller om det längs en sträcka utformas som en sammanhållen torgyta som utformas på de gåendes villkor. Resterande träd kan med fördel fördelas i rumsbildande grupper, vilket underlättar orienteringsförmågan samtidigt som det skapar ett mer attraktivt torg. Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska planteras, vilket regleras genom planbestämmelser på plankartan. Gångytor i anslutning till entréerna är väl tilltagna för att möjliggöra torghandel.

På krönet som vetter mot Viksjöleden ska träd planteras med en minsta stamomkrets på 18 cm och med ett maximalt avstånd av 15 meter (får överskridas vid infart). I anslutning till den södra infarten på Nettovägen föreslås en återvinningsstation uppföras. Denna ska avskärmas med exempelvis ett plank för att ge ett prydligt intryck. Planket kan med fördel förses med växtlighet.

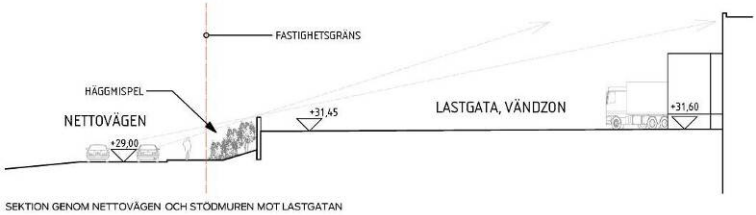
Längs med Nettovägen ska en ny vegetationsskärm uppföras, vilket regleras genom en planbestämmelse. Vegetationen kan förslagsvis uppföras med dubbla rader Häggmispel.



SEKTION GENOM NETTOVÄGEN DÄR LASTGATAN GÅR SOM NÄRMAST FASTIGHETSGRÄNSEN



SEKTION GENOM NETTOVÄGEN DÄR LASTGATAN GÅR SOM LÄNGST FRÅN FASTIGHETSGRÄNSEN



SEKTION GENOM NETTOVÄGEN OCH STÖDMUREN MOT LASTGATAN

Placering av växtlighet utmed Nettovägen, BAU arkitekter

Skyltning ska följa Järfälla kommuns skyltprogram. Skyltar med bildväxling och rörligt ljus tillåts inte. Skyltar ska uppföras på fasadytor och pyloner men inte på tak, förutom över kundentréer. Fasadskyltar placeras på särskilt avsedda fasadytor. Reklampelare föreslås utmed Viksjöleden, vilka ska skapa en god orienterbarhet för bilister på Viksjöleden, Veddestavägen och Järfällavägen. Reklampelarna bör hålla ungefär samma höjd som föreslagen bebyggelse för att inte förändra landskapsbilden från Viksjöleden.

Byggnadshöjd

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 15,5 meter.

Tillgänglighet

Järfälla kommuns riktlinjer för tillgänglighet ska uppnås.

Vid projektering av mark och utemiljö ska behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon beaktas.

Friytor

Naturmiljö

Sydöstra delen av planområdet utgör en del av ett isolerat barrskogsområde. Skogsmarken inom planområdet är idag inhägnad och därav inte tillgänglig för allmänheten.

Gator och trafik

Biltrafik och utfarter

Planområdet ligger med närhet till både Jakobsbergs centrum samt Barkarby handelsplats och är lättåtkomligt med bil. En prognos gjord av Nordplan visar att 95 procent av kunderna kommer att angöra planområdet med bil. På grund av det ökade tycket på vägnätet håller kommunen i dagsläget på att anlägga en cirkulationsplats som ska ansluta till planområdet. Cirkulationen kommer att vara färdigställd sommaren 2013.

Grontmij har undersökt hur trafikalstringen skiljer sig mellan att behålla godsterminalen och att avveckla den. Utredningen visar att planändringen inverkar positivt på trafikbelastningen i området, dels för att storleken på handelsytorna i den södra delen minskas och dels för att godsterminalen med dess tunga trafik avvecklas. Bland annat minskar köerna för trafik som ska ut på Viksjöleden från Nettovägen.

Planområdet kommer att nås via två in- och utfarter. En som ansluter planområdet från Viksjöleden och en som ansluter planområdet från övre delen av Nettovägen. Anslutningen från Nettovägen föreslås även fungera som in- och utfart för distributionstrafik. Utöver dessa anslutningar planeras för en separat enkelriktad infart i början av Nettovägen intill Viksjöleden. För att det inte ska uppstå köer ut i cirkulationsplatsen behöver den anslutande gatan inne på kvartersmark förses med tillräcklig plats för magasinering. Frågan bevakas i bygglovsskedet. Infarten hålls stängd genom en lokal trafikföreskrift till dess att tillräcklig magasinering iordningsställts.

Översyn av trafiksituationen i stort sker samordnat med framtida bebyggelseutveckling i Veddesta.

Parkering

Parkeringsbehovet för de nya verksamheterna ska lösas inom kvartersmark. De specifika förhållandena för verksamheterna och platsen har studerats i en parkeringsutredning för olika typer av handelsverksamhet och föreslår följande:

Dagligvaruhandel: 50 bpl/1000 kvm BTA
Volymhandel: 37 bpl/1000 kvm BTA
Bygghandel: 20 bpl/1000 kvm BTA

Parkeringsutredningen beskriver behovet av parkering för handelsändamålet. Övriga verksamheter ska följa Järfälla kommuns parkeringsnorm.
Kontor: 18 bpl/1000 kvm BTA
Lager: 4 bpl/1000 kvm BTA *
Övrig användning: 18 bpl/1000 BTA.

* Gäller enbart renodlad lagerverksamhet, inte handel med skrymmande varor, vilket ryms inom ändamålet lager i planbestämmelserna.

Totalt ska ca 1400 bilparkeringsplatser anordnas inom planområdet, lite beroende på typ av handel och kompletterande verksamhet. Det totala antalet parkeringsplatser för att uppnå p-normen ska redovisas i bygglovskedet. I praktiken kan eventuellt något färre platser anläggas om det går att samnyttja platser för olika ändamål och butiker.

Av det totala antalet parkeringsplatser ska minst 2 % vara avsedda för personer med nedsatt rörelseförmåga. Järfälla kommuns riktlinjer för tillgänglighet ska uppnås. Marken ska anordnas så att handikapparkering ska kunna anordnas i anslutning till samtliga kundentréer.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägen håller i dagsläget på att byggas om i och med utbyggnaden av cirkulationsplatsen på Viksjöleden. I övrigt kommer gång- och cykelnätet inte att påverkas av den föreslagna handelsutbyggnaden.

Cykelparkering

Järfälla kommuns cykelparkeringsnorm ska följas. För externhandel är normen 8 platser per 1000 kvm BTA. Cykelparkeringsplatser ska finnas i anslutning till kundentréerna. Totalt innebär det att ca 320 cykelparkeringsplatser ska anläggas.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer stannar i närheten av planområdet. Linje 541 har sin hållplats på Nettovägen i direkt anslutning till planområdet och trafikerar sträckan Vällingby – Jakobsberg station. 200 meter från planområdet finns busslinjerna 178 (Mörby station – Jakobsbergs station), 549 (Vega – Jakobsbergs station) och linje 552 och 553 (Jakobsbergs station – Barkarby station).

Risker

Transporter med farligt gods

På Mälarbanan, Järfällavägen samt Viksjöleden transporteras farligt gods. En riskanalys har tagits fram i samband med att gällande plan D110905A upprättades. Mälarbanan och Järfällavägen har avskrivits då de ligger på ett tillräckligt skyddsavstånd från planområdet. Endast Viksjöleden kvarstår. Viksjöleden är en sekundär transportled, vilket innebär att den inte rekommenderas för genomfartstrafik för transporter med farligt gods.

I riskanalysen framgår det att riskerna är acceptabla om bebyggelsen placeras med närmaste fasad minst 25 meter från vägkant utefter Viksjöleden. Utöver avståndet ska en åtgärd vidtas som hindrar brandfarliga ämnen att rinna in mot bebyggelsen, tex genom att samlas upp i det dike som går längs Viksjöledens norra sida. Planförslaget innebär en bebyggelsefri zon på 25 meter från vägkant.

Utöver transporter av farligt gods har en bensinstation och ett planerat tvätteri med gasolhantering identifierats som riskkällor i närheten. Avstånden till dem är dock tillräckligt för att de inte ska orsaka någon oacceptabel risknivå i planområdet.

Inom fastigheten Nettovägen 7 finns idag behållare med brandfarlig gas. Inför planens antagande har därför ett kompletterande risk PM för hantering av brandfarlig gas tagits fram. Utredningen bedömer att aktuellt planförslag uppfyller kravet i Sprängämnesinspektionens föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor med krav om 50 meters skyddsavstånd och att inga ytterligare riskreducerande åtgärder behöver införas. För byggnader där brandbelastningen inte bedöms som hög är det tillräckligt med ett skyddsavstånd på 25 meter.

Inom 50 meter från behållaren medger detaljplanen stödmur, plank och reklammast samt att 5 % av ytan får bebyggas med skärmtak eller annan komplementbyggnad för handel. För sådan bebyggelse är ett skyddsavstånd på 25 meter tillräckligt.

Skyddsavståndet till svårutrymda lokaler är 100 meter. Planerad bebyggelse är enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap inte att betrakta som svårutrymda lokaler. Deras definition är: *”Med svårutrymd lokal menas skola, sjukhus, daghem eller lokal avsedd att inrymma publik t.ex. hörsal, biograf, sporthall, kyrka eller teater.* Bestämmelsen om markens användning i norra delen av planområdet kompletteras med en restriktion om att lokalerna inte får innehålla större publika samlingslokaler.

Buller

Bullerkällor inom planområdet blir huvudsakligen buller från transporter, lastning och lossning samt i viss mån från parkeringen, men utgör inte någon störning för intilliggande områden.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga nätet. Det ledningsnät som byggs ut inom fastigheten ska dimensioneras för uttag av brandvatten med anslutningspunkter i anslutning till brandförsvarets uppställningsplatser för räddningsinsats.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt, alternativt fördröjas och förorenat dagvatten ska renas innan det lämnar planområdet. Dagvatten från parkeringsytor, trafik-, last-, snöupplagsytor och dylikt ska förses med anordning för oljeavskiljning eller filter i dagvattenbrunnar.

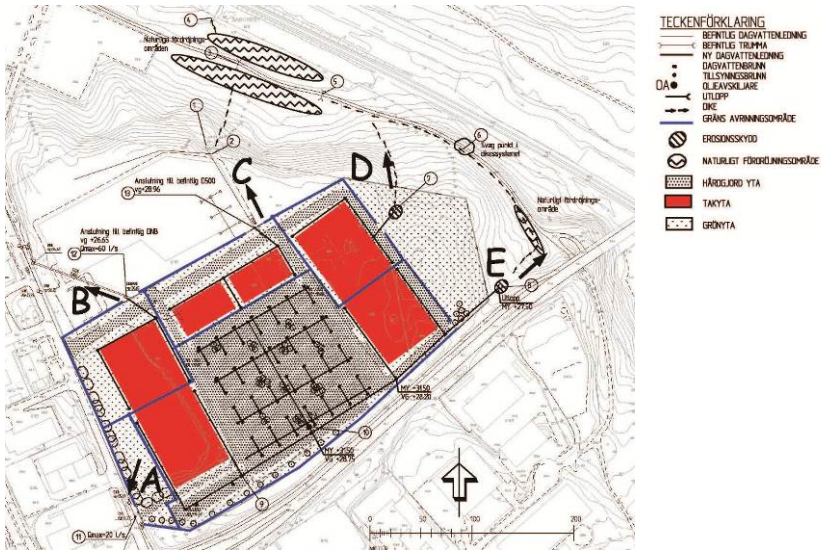
Två dagvattenutredningar är framtagna, en för södra delen av området (Ved-

desta 2:83) och en för logistikfastigheten i norra delen av området (Veddesta 2:18). Planområdet tillhör Bälstaåns tillrinningsområde. Vattendraget är förorenat av utsläpp från bland annat vägar och industriområden. Järfälla kommun bedömer ån som ekologisk känslig med avseende på belastning med ytterligare föroreningar.

Inför planens genomförande kommer eventuellt ytterligare undersökningar bli nödvändiga för att försäkra sig om att det inte finns någon risk för att förorenat utläckande grundvatten kan påverka Bällstaån.

För fastigheten Veddesta 2:83 bedöms slam/oljeavskiljare vara en lämplig reningsåtgärd för avrinning från parkeringsytor på fastigheten. För takytor och grönytor inom fastigheten bedöms ingen rening vara nödvändig. Dagvattnet kan efter slam- och oljerening ledas till det allmänna ledningsnätet eller till naturmark nordöst om fastigheten för infiltration och fördröjning i diken och våtmark. För att uppfylla kraven avseende maxflöden ut till allmänna ledningsnätet måste avrinningsytan vara liten eller någon form av fördröjningsmagasin anläggas.

En minimering av avrinningsytan ansluten till det allmänna ledningsnätet innebär att en större andel av avrinnande dagvatten måste ledas ut till naturmarken norr om fastigheten. Naturmarken bedöms ha goda förutsättningar att ta emot dagvatten, även vid intensiv nederbörd. Dagvattenutredningen visar på två olika alternativ att omhänderta dagvattnet. Skillnaden mellan de två alternativen är hur stor del av naturmarken som nyttjas till fördröjning och infiltration. Båda alternativen uppfyller intentionerna i kommunens dagvattenpolicy samt de krav på maxflöden som ställs upp. Alternativet med avledning till naturmark innebär störst avlastning på det allmänna ledningsnätet och Bällstaån.



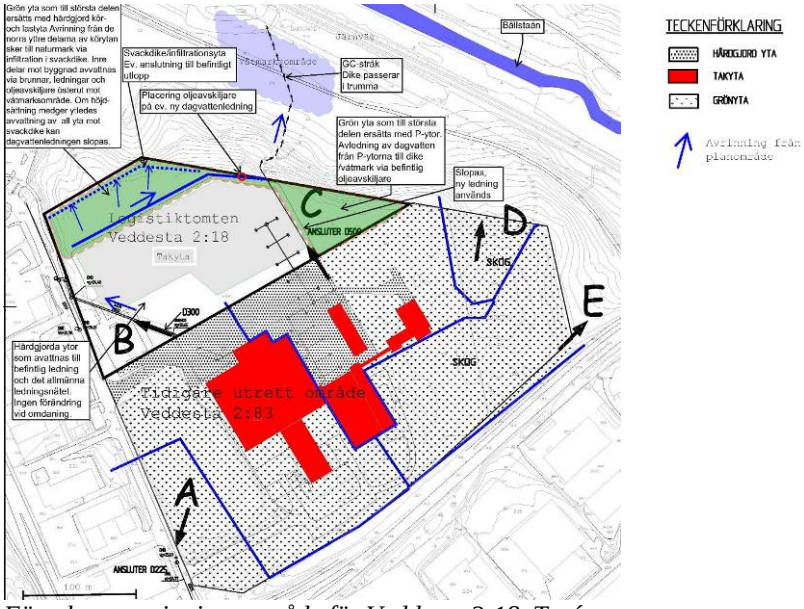
Föreslaget avrinningsområde för Veddesta 2:83, den mellersta bygganden har utgått i föreskriven plan. Tyréns

För fastigheten Veddesta 2:18 bedöms slam/oljeavskiljare vara en lämplig reningsåtgärd för avrinning från parkeringsytor inom fastigheten. Avrinningen från den nya hårdgjorda parkeringsytan kan sannolikt anslutas till befintlig oljeavskiljare som renar dagvattnet från östra delen av Veddesta 2:83. Dagvattnet kan via befintlig ledning, ledas till naturmark norr om fastigheten för infiltrat-

ion och fördröjning i diken och våtmark.

För övriga befintliga hårdgjorda ytor, takytor och avrinning från gröna ytor bedöms inga åtgärder vara nödvändiga.

Naturmarken, diken och våtmarker belägna norr om planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att ta emot dagvatten även vid tillfällen med intensiv nederbörd. Möjligheten att uppnå uppsatta kvalitetsmål för Bällstaån påverkas inte. Speciella ytor som inte är hårdgjorda där snö som plogats upp i området kan lagras bör etableras. Erosionsskador i naturmarken där dagvatten släpps ut ska undvikas.



Föreslaget avrinningsområde för Veddesta 2:18, Tyréns

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i Nettovägen och inom fastigheten Veddesta 2:18. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Planområdet är anslutet till elnätet. Inom planområdet avsätts ett område för transformatorstation, markerat som E på plankartan.

Restprodukter/avfall

Avfallshantering för verksamheterna ska ske inom varje fastighet. Det avfall som uppkommer i samband med verksamheten ska så långt som det är möjligt tas om hand inomhus. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

I sydvästra delen av planområdet föreslås en återvinningsstation för kringliggande hushåll. Avfallsbehållarna ska placeras i ställage eller dyl. och skymmas med ett plank eller liknande utmed Viksjöleden för att skapa en prydlig utemiljö. Endast avfall med producentansvar får lämnas på återvinningsstationen. Verksamheterna ska inom respektive fastighet själva ordna för sitt avfall. För övrigt avfall gäller kommunens renhållningsordning.

Plank som ramar in föreslagen ÅVS i den sydvästra delen av planområdet, BAU arkitekter

BEHOVSBEDÖMNING

Ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Detaljplanens fysiska omfattning är begränsad till kvarteret men omfattningen på planerad verksamhet är relativt stor och har ett stort influensområde. Kommunen anser ändå att den totala effekten av planen är relativt begränsad. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller negativt påverka några speciella särdrag i stadsdelen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte en större risk för människors hälsa eller för miljön samt inte att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. De använd för att förebygga eller åtgärda miljöproblem så som föroreningar och buller. Miljökvalitetsnormer finns idag för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka halten luftföroreningar eller omgivningsbuller i någon betydande omfattning och berör inte övriga miljökvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Naturresurser

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

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.

Naturmiljön

Skogsremsan i den sydvästra delen av planområdet är idag planlagd för handelsändamål och träden ska fällas. Ingen ytterligare naturmark kommer att tas i anspråk. Länsstyrelsen har givit dispens för avvattning av våtmarken inom planområdet.

Landskapsbild och stadsbild

Kommunens ambition är att Veddesta industriområde på sikt ska omdanas till kunskapsintensiv verksamhet, utbildning och service, eventuellt med inslag av

boende. Ändringen från industri till handel följer kommunens intention.

Den nya verksamhetens omfattning och storskalighet kommer att prägla Veddestas karaktär och kommer att synas både från järnvägen, Viksjöleden och Järfällavägen. Planområdet ligger relativt högt i förhållande till Viksjöleden, vilket innebär att förbipasserande snabbt förlorar byggnaderna ur sikte och den upplevda skalan minskas. De föreslagna handelsbyggnaderna kommer att bli mest synliga från korsningen Veddestavägen/Viksjöleden. Då planområdet ingår i ett redan bebyggt område och platsen idag är kal och storskalig bedöms planförslaget ha en positiv inverkan på stadsbilden. Detta då bebyggelsen i den södra delen av planområdet placeras med gavlarna utmed Viksjöleden, vilket skapar en bättre kontakt med Viksjöleden.

Närmast Viksjöleden och Nettovägen ska en vegetationsridå planteras, vilket bidrar till att upplevelsen av storskaligheten minskas. Längs Nettovägen i norr är höjdskillnaden mellan planområdet och gatan mycket påtaglig vilket bidrar till att byggnaden försvinner ur sikte och upplevelsen är främst från en höjdrygg.

Schematisk bild över tänkbar framtida utveckling från Viksjöleden. Bilden visar inte detaljer såsom plank, vegetationsskärm, återvinningsstation etc. BAU arkitekter

För att minska påverkan och skapa en positiv stadsbild ska bebyggelsen utformas med höga ambitioner i enlighet med det upprättade gestaltningsprogrammet. Återkommande inslag av samma form, färg och material ska bidra till en enhetlig och sammanhållen exteriör. Detta bidrar till att känslan av storskalighet minskas. Från Snapphanevägen på andra sidan dalgången skymtas planområdet bakom tallskogen. Sikten är dock skymd och de föreslagna byggnaderna kommer inte att dominera skylinen.

Tänkbar framtida vy, Järfällas typiska landskapsbilden med ”skogstopps-skyline” påverkas ej

Trafik

Etablering av ett nytt handelsområde vid Nettovägen kommer att alstra mer trafik till området då 95 procent av kunderna enligt utredning kommer att köra bil.

För att skapa bättre trafikflöden anläggs i dagsläget en cirkulationsplats på Viksjöleden, vilken kommer att bidra till en bättre trafiklösning för handelsetableringen. Trafikbelastningen i Veddesta i stort är inte löst i denna plan. Kommunen ska påbörja ett arbete för att se över trafikstrukturen inom hela Veddesta.

Mark och vatten

Bällstaån rinner ca 200 meter norr om planområdet. Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde och klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

Ökade hårdgjorda ytor främst från parkeringsytor kommer att påverka avrinningen från området. I och med exploateringen kommer en mindre andel av avrinningen att infiltrera i marken, tas upp av växter, avdunsta och fördröjas. Avrinningen från området blir då större och intensivare. Enbart infiltration inom fastigheten bedöms inte vara tillräcklig för att omhänderta avrinningen. Tillgänglig naturmark föreslås nyttjas för fördröjning och infiltration. Att avleda dagvattnet till naturmark innebär störst avlastning på det allmänna ledningsnätet och Bällstaån samt färre tekniska installationer inom fastigheten.

Föroreningsbelastningen ökar för de flesta ämnen beroende på exploateringsgrad och trafikintensitet. Belastningsökningen avseende föroreningar bedöms dock bli liten till måttlig då området idag utgörs av verksamheter.

Innan vattnet lämnar fastigheten ska det infiltreras med oljeavskiljare för att sedan ledas till naturmark.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastigheten Veddesta 2:83 visade att de potentiella föroreningskällor som framkom vid inventeringen framför allt är kopplade till Kodaks framkallnings- och laboratorieverksamhet.

Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (Mindre känslig markanvändning) uppnås för nuvarande och planerad markanvändning i 11 av 12 undersökta punkter. I en punkt har arsenik, barium, bly, koppar och zink påträffats i halter över MKM på nivån 0,5 till ca 3 meter under markytan.
Baserat på resultat från analyserade prover bedöms normal vistelse inom området med nuvarande eller planerad markanvändning medföra en låg hälsorisk. Det kan inte uteslutas att de föroreningshalter som har uppmätts i en punkt kan innebära ett etableringshinder för marklevande växter och djur.

Inom Veddesta 2:18 har ingen markgeoteknisk undersökning genomförts. Markförhållandena i den norra delen är sannolikt densamma som i den södra delen av planområdet. Inför bygglov ska markförhållandena utredas inom hela planområdet.

Risker

Viksjöleden är en sekundär transportled för farligt gods vilket ställer krav på utformning och placering av bebyggelsen närmast vägen. Genom att bebyggelsen placeras minst 25 meter från vägkant är risknivån acceptabel.

Buller, vibrationer

Idag förekommer störningar från omgivningen främst i form av buller från vägtrafik, järnväg. Inverkan på miljön av utbyggnaden med avseende på buller och vibrationer blir försumbar. Inga riktvärden för buller överskrids.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. Kommunen har dock därefter möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen utan kompensation för ej utnyttjad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Exploatören, CA Fastigheter, ansvarar för de åtgärder på kvartersmark som erfordras för att genomföra projektet enligt detaljplanen samt för de åtgärder som krävs för anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark. Exploatören ansvarar för eventuella nedgrävningar av befintliga ledningar.

Avtal

Ramavtal har tecknats mellan Järfälla kommun och CA-Fastigheter. I avtalet förbinder sig bolaget att bland annat utveckla planområdet till ett attraktivt handelsområde för storbutiker med inriktning mot volymhandel och dagligvaruhandel, eventuellt med mindre komplement av annan verksamhet som t ex kontor. Inför det att gällande plan, D110905A, antogs upprättades ett exploateringsavtal mellan kommunen och CA-Fastigheter. Kommunen avser teckna ett tilläggsavtal till köpe- och exploateringsavtalet gällande exploateringsavtal med exploatören.

Kostnaderna för anslutning till det kommunala väg- och ledningsnätet, anläggande av en återvinningsstation, eventuella nya busshållplatslägen vid Nettovägen och Viksjöleden, åtgärd/åtgärder som syftar till att hindra pölutbredning mot planområdet, samt nödvändiga åtgärder inom naturmark vid planområdets östra gräns regleras via ett exploateringsavtal. Markägaren upplåter marken för en återvinningsstation.

CA- Fastigheter förutsätts stå för kostnader för detaljplanens framtagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Veddesta 2:18 och Veddesta 2:83 ägs av CA Fastigheter.

Fastighetsreglering och avstyckning

Den del av Veddesta 2:83 som utgörs av HUVUDGATA ska regleras över till fastigheten Veddesta 2:1. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för in/utfart till fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsgränsen mellan Veddesta 2:83 och Veddesta 2:18 bör regleras enligt planens användningsgräns om parkeringsplatser byggs ut som illustrerat.

Planen medger att en egen fastighet bildas för det kvartersområde som anges

med E (teknikanläggning) i plankartan.

Erforderlig fastighetsbildning bekostas av exploatören. Ansökan ska sändas till Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Drift och anläggning

Exploatören ansvarar för kostnaderna för anläggande av cirkulationsplats med extra körfält för trafik i öst- västlig riktning på Viksjöleden, ett separat högersvängfält på Viksjöleden österifrån, nödvändiga anpassningar i det kommunala gång- och cykelnätet, nödvändiga åtgärder inom naturmark vid planområdets östra gräns och anslutningar mot kommunal mark.

Planens genomförande innebär ökade driftkostnader för allmän plats pga den nya cirkulationsplatsen på Viksjöleden.

Detaljplan

Exploatören står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Det gestaltningsprogram som upprättades i samband med att gällande detaljplan D110905A upprättades ska tillsammans med Bilaga till gestaltningsprogram 2013-04-10 utgöra underlag för utformningen.

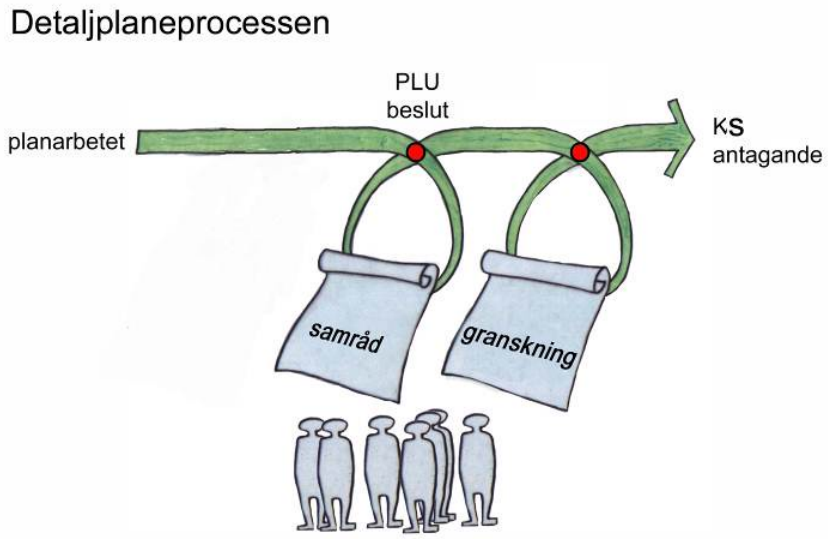
I samband med gällande detaljplan D 110905A upprättades bullerutredning, trafikutredning, riskanalys, s k MIFO-utredning (Metod för Inventering av Förorenade Områden) och dagvattenutredning. Inför föreliggande plan har en dagvattenutredning, trafikutredning och parkeringsutredning upprättats. Ytterligare undersökningar erfordras inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm).

Marken inom planområdet ska undersökas och saneras enligt miljö- och bygglovsnämndens anvisningar. Källan/Källorna till föroreningar ska utredas innan mark- och byggarbeten påbörjas. Bygglov får inte ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän påträffade markföroreningar har sanerats. Kommande markarbeten anmäls till Bygg- och miljöförvaltningen i Järfälla kommun. Uppgrävda förorenade massor får inte återfyllas utan kommunens godkännande.

ÖVRIGT

Planprocessen

Detaljplanearbetet drivs med enkelt planförfarande då det enbart berör enskilda intressen. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Inför antagande gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.



Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Tidplan

Detaljplan, samråd:	mars - april 2013
Granskning:	maj - juni 2013
Antagen detaljplan:	september 2013

Plankonsult

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Mattias Nilsson och Amelie Oscarsson, Tengbom.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan med:

- Anders C Eriksson	Stadsarkitekt
- Karin Hermansson	Miljöinspektör
- Erik Nord	Exploateringsingenjör
- Toni Chmielewski	Exploateringsingenjör
- Anders Lundqvist	Vatten och avlopp

Christina Johansson	Lena Granqvist
Plan- och exploateringschef	Plantekniker