



Dnr Kst 2010/330

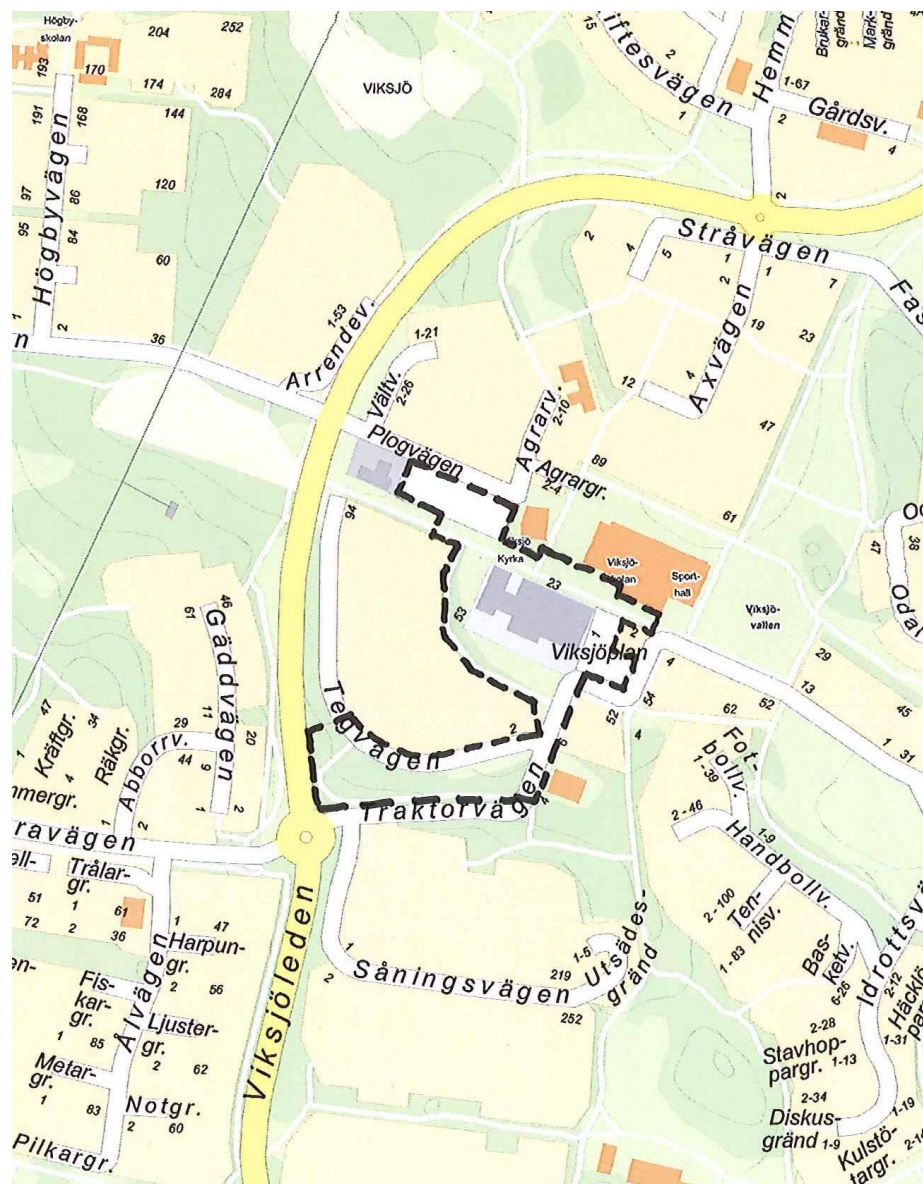
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder och handel i

VIKSJÖ CENTRUM,

fastigheten Viksjö 3:402, del av Viksjö 3:11 m.fl. Järfälla kommun
(upprättad enligt PBL 2010:900)

PLANBESKRIVNING



Planområdets omfattning

Kommunstyrelseförvaltningen

Plan- och exploateringsavdelningen
Barbro Malmlöf, planarkitekt
Telefon: 08-580 287 96 (direkt)
Fax: 08-580 263 17

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
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Gestaltungsprogram, 2013-04-04
- Granskningsutlåtande, 2013-10-29

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan för Viksjö centrum, 2011-02-01
- Redogörelse för programsamråd, 2012-06-11
- Samrådsredogörelse, 2013-04-11
- Naturvärdesinventering för område vid Tegvägen, (Calluna 2011-11-25, uppdaterad 2011-12-21)
- Ljudimmissionsberäkningar för planerade bostäder vid Viksjö centrum efter inbyggnad av kaj B, (industribuller samt vägtrafik), (Sweco 2013-03-21)
- Trafikbullerutredning för bostäder söder och väster om centrum, (Tyréns 2012-04-05, rev. 2013-03-19)
- Trafikbullerutredning för nya bostäder vid Tegvägen-Traktorvägen, Riksbyggens del, (Tyréns 2012-12-11, rev. 2013-04-05)
- Trafikbullerutredning för nya bostäder vid Viksjöleden-Tegvägen, HSB:s del, (Tyréns 2012-04-11)
- Riskanalys, utgåva 3, för Viksjö s:13 II vid Tegvägen, (Brandkonsulten AB 2012-11-20)
- Riskutlåtande äldreboendet vid Tegvägen, (Brandkonsulten AB 2012-11-21)
- Översiktlig geoteknisk utredning (WSP 2012-05-28, rev. 2012-12-22)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska ge möjlighet till kompletterande bebyggelse med bostäder och handel i och kring Viksjö centrum. Planförslaget innehåller ca 175 nya bostäder och ca 1750 m² ny handel. Därutöver möjliggörs 45-50 små lägenheter/rum i ett vård- och omsorgsboende (äldreboende).

De nya handelsvolymerna föreslås ligga dels på torget norr om nuvarande centrumanläggning, dels öster om centrum. Bostadsbebyggelsen föreslås ligga söder och väster om nuvarande centrumanläggning samt i området mellan Tegvägen och Traktorvägen. Utmed gatan söder och väster om centrum föreslås lamellhus i 4 våningar samt ut mot torget ett punkthus i 8 våningar. I området mellan Tegvägen och Traktorvägen föreslås hus i 5 våningar. Detaljplanen innebär också förändringar av torg- och parkytor samt nytt läge för busshållplats.

PLANDATA

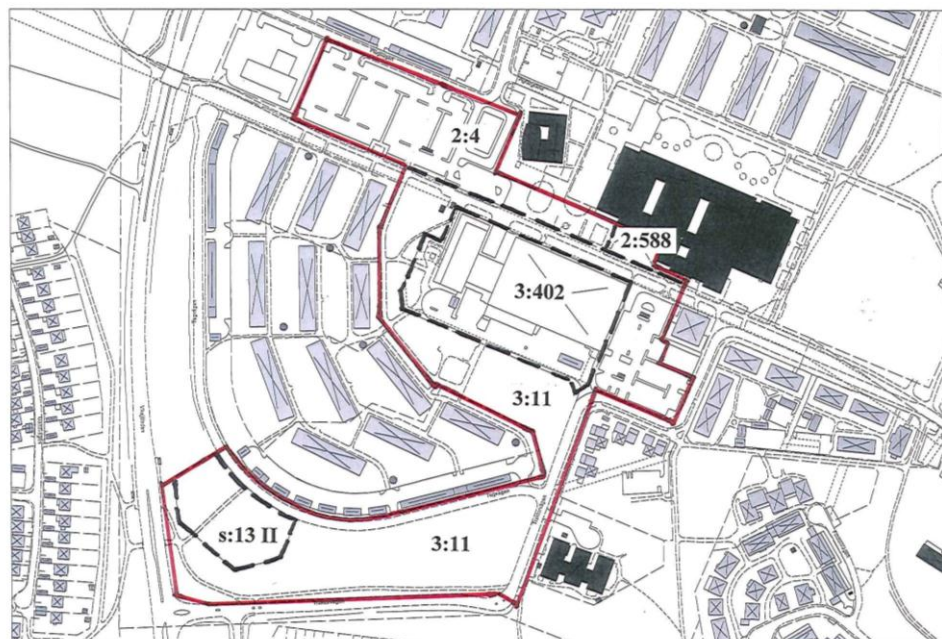
Läge och areal

Planområdet omfattar den befintliga centrumanläggningen och delar av Viksjö torg, den västra parkeringen samt busslingan, parkeringen öster om centrum, befintligt parkområde söder och väster om centrum samt området mellan Tegvägen och Traktorvägen.

Planområdets areal uppgår till ca 7,9 ha.

Markägo- förhållanden

Området omfattar fastigheten Viksjö 3:402 ägd av AFS Viksjö 3:402 AB, c/o Aberdeen Asset Management AB, Viksjö s:13 II, ägd av HSB:s i Järfälla Brf Granen, samt delar av kommunens fastigheter Viksjö 3:11, Viksjö 2:4 och Viksjö 2:588. Fastigheterna framgår av nedanstående kartbild.



Fastigheter inom planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2001-09-03, aktualiserad 2007, rekommenderas generellt en förtätning inom nuvarande bebyggelse, särskilt i centrumnära områden. För Viksjö sägs att ett ökat underlag för närservicen är viktigt och att ny bebyggelse bör komma till vid centrum.

Detaljplaner

För Viksjö centrum gäller huvudsakligen två detaljplaner, en från 2003 och en från år 2000. I enlighet med planerna har en ny kyrka uppförts, en ny park anlagts och komplettering av bostäder skett både öster och norr om centrumanläggningen. För dessa två detaljplaner har genomförandetiden, som i båda fallen är 15 år, ännu inte gått ut. Den nu föreslagna förändringen och vidareutvecklingen av Viksjö centrum kräver att en ny detaljplan upprättas för delar av området. Markägare inom planområdet är kommunen och centrumägaren Aberdeen, som båda är positiva till planläggningen. För övriga berörda detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Nedan förtecknade detaljplaner berörs av den aktuella planeringen:

- Detaljplan för Viksjö centrums västra del, D 2003 05 12 C. Del som berörs reglerar centrumbebyggelse, parkering, park och torgytor.
- Detaljplan för Viksjö centrums östra del, D 2000 09 21. Del som berörs reglerar parkering, torgyta och lokalgata.
- Stadsplan för del av Viksjö Lund, S 1977 10 18. Del som berörs reglerar gatumark.
- Stadsplan för del av Viksjö, barnstuga, S 1976 12 17. Del som berörs reglerar gatumark.
- Stadsplan för Viksjö centrum, S 1974 01 10. Del som berörs reglerar parkmark.
- Stadsplan för Viksjö, delområde III Lund, S 1971 94 29. Del som berörs reglerar i huvudsak parkmark.
- Stadsplan för Viksjö, delplan 1, S 1967 03 17. Del som berörs reglerar garageändamål och gatumark.

Planuppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2010-09-06 att en detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheterna att uppföra kompletterande flerbostadshusbebyggelse och handel i Viksjö centrum samt bostäder på området mellan Traktorvägen och Tegvägen. Kommunledningskontoret tjänsteskrivelse 2010-08-23 ska utgöra grund för detaljplanearbetet.
Riksintressen	Området berörs inte av några riksintressen.
Övriga kommunala beslut	Ett ramavtal för bebyggelse med handel och bostäder är upprättat mellan kommunen och Aberdeen/Riksbyggen.
Program för detaljplaneläggning	Ett program till detaljplan för bostäder och handel i Viksjö centrum var utsänt för samråd under tiden 11 februari – 18 mars 2011. I Redogörelse för program-samråd, 2012-06-11, redovisas inkomna synpunkter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Topografi
Kring centrumanläggningen är nivåskillnaderna små med marknivåer på drygt + 20 m ovan kommunens nollplan. I området mellan Tegvägen och Traktorvägen stiger terrängen från ca +23 i korsningen Traktorvägen-Tegvägen till ca +31 nära Viksjöleden.

Vegetation

På torgytor och parkeringar kring centrum finns planterade träd och buskar. Parkområdet väster om centrum består till stor del av gräsytor omgivna av häckar och buskage. Söder om centrum finns öppnare gräsytor och en grusad yta som tidigare varit bollplan. Här växer också en del större träd. Ett antal oxlar samt björkar utmed Traktorvägen föreslås sparas.

I naturområdet mellan Tegvägen och Traktorvägen finns i de östra delarna en

öppen gräsyta med en hundrastgård. I övrigt finns här främst gran och asp. En stor del av denna vegetation behöver tas bort i samband med att området bebyggs med bostäder. I områdets västra del finns en del större ekar och ekbestånd med yngre exemplar. Flera av dessa kan sparas, se även naturvärden nedan.

Solförhållanden

Den planerade bostadsbebyggelsen får bra solförhållanden. Delar av befintlig bebyggelse vid Tegvägen skuggas några timmar på morgonen av de föreslagna husen väster om centrum. Den föreslagna bebyggelsen i området Tegvägen-Traktorvägen skuggar inga befintliga bostadshus.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts för området mellan Tegvägen och Traktorvägen. Sjutton delområden avgränsades - inget av dem klassades som område med höga naturvärden. Fyra delområden bedömdes ha lokala naturvärden. Naturvärdena är i första hand knutna till enskilda träd och inte till större sammanhängande områden. Inga rödlistade arter är noterade i artportalen och framkom inte heller under inventeringen.

I områdets västra del är naturvärdena knutna till många av de större ekar och aspar som växer där. Här finns även ett mindre område ädellövskog bestående av ek med inslag av hassel. I dag står ekarna ganska tätt och behöver friställas för att få mer ljus. I naturinventeringen pekas speciellt fem ekar ut som bedöms ha förutsättningar att bli gamla och ha potential att utveckla höga naturvärden i framtiden. Den föreslagna placeringen av bebyggelsen medger att fyra av dessa ekar sparas. En planbestämmelse anger att de ska bevaras.

I områdets östra del finns det naturvärden knutna till några större aspar. Dessa kommer inte att kunna behållas. Den stora tall som står nära Traktorvägen kan däremot sparas. För att tallens naturvärde ska stärkas behöver den friställas något.

Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Markavvattningsföretag

Området berörs av Viksjö torrlägningsföretag inrättat 1930. All avvattning av området sker idag via kommunens dagvattenledningar, varför torrlägningsföretaget inte längre fyller någon funktion.

Geotekniska förhållanden

Centrumanläggningen och de lägre delarna av området ligger i en lerfylld dalgång. Översiktlig geoteknisk utredning för Viksjö centrum och Tegvägen, visar att jorden inom dessa områden utgörs av ca 0,5-2 m fyllning på 1,5-13 m lera ovan friktionsjord och berg. Friktionsjordlagret har i utförda undersökningspunkter varierat mellan ca 1 och 7 m. Djup till sondstopp för viktsonderingarna varierar mellan ca 5,5 och 19 m. Djup till berg har inte kontrollerats. Byggnaderna runt Viksjö centrum kan behöva grundläggas med spetsburna pålar. Vid Tegvägen kan grundläggning på pålar direkt i mark eller på packad fyllning bli aktuellt. Kompletterande geotekniska undersökningar kan behövas. Se även Ras och skred, s. 17.

- Markföreningar** Det finns inga kända föreningar inom området. Eventuell avrinning från tidigare deponi för schaktmassor vid Handbollvägen bedöms inte påverka planområdet.
- Radon** I bygglovskedet ska radonundersökning göras och tätheten mot mark noga beaktas vid varje byggnad. Normerna för radonhalt i inomhusluft ska klaras.
- Fornlämningar** Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Planområdet och dess närmiljö

Viksjo centrum är utbyggt i början av 1970-talet och domineras av centrumbyggnaden och Viksjöskolan, två låga och utbredda byggnadsvolymer. Den senare inrymmer även fritidsgård, teater och bibliotek. Centrumanläggningen är liksom skolan i en våning, utom centrumets västra del som är i 4 våningar och även innehåller lägenheter för serviceboende.

Mellan de två byggnaderna och den nya Viksjökyrkan finns en öppen torgyta. Här går också ett viktigt gång- och cykelstråk. Sydväst om centrum finns flerbostadshus i 3 våningar, samtida med centrum.

På senare år har kompletterande bostadsbebyggelse i 2-4 våningar uppförts, främst på centrumets östra sida vid Traktorvägen/Andebodavägen, vilket där har lett till en mer stadslik och sammanhållen miljö.

Centrumanläggningens baksida, där inlastning till två av de stora butikerna sker, vetter mot ett öppet parkområde som idag inte är anpassat särskilt för lek och utevistelse. Väster och öster om centrum finns stora markparkeringsplatser för besökare till centrum. I dag är såväl de yttre miljöerna som många av byggnaderna slitna och i behov av upprustning. Stadsrummen är väl tilltagna och området innehåller flera mindre attraktiva baksidor.

Området mellan Tegvägen och Traktorvägen utgörs till stor del av naturmark med blandskog. På de öppna gräsytorerna finns en hundrastgård.

Gestaltningssprogram

I samband med detaljplanearbetet har ett separat gestaltningssprogram tagits fram avseende utformning av byggnader, utemiljöer, gator m.m. Gestaltningssprogrammet ska vid sidan om detaljplanen ligga till grund bl.a. vid ansökningar och prövningar om bygglov. I gestaltningssprogrammet redovisas en ambitionsnivå vad gäller karaktär och kvalitet på byggnader m.m. Programmet är framtaget av kommunen i samarbete med exploatörerna och deras respektive arkitekter.

Föreslagen bostadsbebyggelse

Planförslaget ger möjlighet att uppföra ca 175 nya bostäder i Viksjö centrum med närområde. Riksbyggen avses stå för ca 125 av dessa, varav ca 50 är seniorbostäder. HSB planerar ca 50 nya lägenheter. I planen föreslås utöver detta ca 45 små bostäder/rum för vård- och omsorgsboende, se Äldreboende s. 8.

Bostadsbebyggelsen föreslås placeras dels i direkt anslutning till centrum – söder och väster om dagens centrumanläggning - dels i området mellan Tegvägen och Traktorvägen ca 250 meter söder om centrum.

Området intill centrum

Söder om centrum föreslås ett lamellhus i 4 våningar. Del av byggnaden får vara högre för att inrymma vindsförråd och tekniska anordningar. Huset, som planeras innehålla 22 lägenheter, placeras utmed den befintliga lastgatan på centrums baksida och bidrar därmed till att förtydliga gaturummet. Byggnaden är tänkt att få en stramare utformning mot gatan för att avspegla gatusidans robusta karaktär. Mot gårdssidan föreslås en mjukare utformning, eventuellt med inslag av trä vid balkonger. Entréer ska vara genomgående och mot gatan tydligt markerade i fasaden, gärna med inslag av trä.

En förutsättning för att kunna bygga bostäder i detta läge är att centrumanläggningens västra lastintag inklusive befintlig sopcontainer byggs in så att hanteringen av varor och avfall inte blir bullerstörande. Inbyggnad av det västra lastintaget, uppfräschning av det östra samt planerade avskärmningar av stora körytor gör tillsammans med bostadshus, entréer mot gatan, gatuträd och kantstensparkering m.m. att gatan omvandlas till en trivsammare och mer stadslig miljö. Genomgående entréer gör att barnen kan nå den skyddade gården och parken på andra sidan inifrån husen.

Bebyggelsen väster om centrumanläggningen planeras att bli ett seniorboende med ca 50 lägenheter. Närheten till kollektivtrafik och service bedöms här vara en värdefull kvalitet. Seniorbostäderna består dels av ett lamellhus i 4 våningar, dels av ett höghus i 8 våningar. Höghuset markerar centrum och bidrar till en variation och förnyelse av centrummiljön. Det uppdelas visuellt i två volymer något förskjutna i förhållande till varandra, vilket bryter ner skalan. Även här ska entréerna vara tydligt markerade i fasaderna och gärna ha träinslag. På husens västra sida kan en skyddad utemiljö skapas.

Det huvudsakliga behovet av parkering för bebyggelsen väster och söder om centrum tillgodoses med en gemensam parkering mitt emot centrums östra lastintag. Kantstensparkering utmed kvartersgatan kompletterar så att behovet täcks.

Området vid Tegvägen-Traktorvägen

Vid Tegvägen föreslås bebyggelsen bli 5 våningar och placeras friare i förhållande till gatan än husen intill centrum. Tre nya bostadskvarter med sinsemellan olika bebyggelsemönster planeras. I och med kvarterens varierande karaktär blir Tegvägens utformning och gestaltning särskilt viktig för att skapa en sammanhållen och trevlig bostadsmiljö. En samordnad färgsättning bidrar också till enhetlighet. Generellt för bebyggelsen vid Tegvägen är att kantstensparkeringen och den smala gångbanan längs vägens södra sida föreslås ligga på kvartersmark och alltså inte utgörs av allmän gatumark. Föreslagen gatusektion redovisas på s. 12.

Genom att bebygga området vid Tegvägen och glesa ut vegetationen kommer Traktorvägen att få en mer stadsmässig karaktär vilket tydliggör dess funktion som entrégata till Viksjö centrum. Den befintliga hundrastgården föreslås få en

ny plats ca 250 meter längre in på Tegvägen.

Kvarteret närmast korsningen med Traktorvägen föreslås bebyggas med tre lägre punkthus, där den översta femte våningen är något indragen från Tegvägen så att en smalare terrass, en s.k. kungsvåning, bildas. Den översta våningen planeras även få en södervänd terrass mot Traktorvägen. Platser för lek och utevistelse kan skapas inom kvarteret. Parkering sker huvudsakligen inom kvartersmark – både som samlad markparkering och kantstensparkering. Kantstensparkering på gatumark vid Tegvägens norra sida får användas för gästparkering. Husen inrymmer tillsammans ca 55 lägenheter.

Angränsande till de tre byggnaderna föreslås ett vård- och omsorgsboende (äldreboende), se Äldreboende nedan.

Längst i väster, närmast Viksjöleden, föreslås ett bostadskvarter med ca 50 lägenheter uppdelade i två huskroppar. De uppförs i 5 våningar och är placerade i vinkel mot Viksjöleden för att skydda mot buller och för att det ska vara möjligt att behålla fler av de ekar som pekats ut som värdefulla i naturinventeringen. Den halvöppna gården, som får karaktär av de sparade ekarna, skapar förutsättningar för en lugn, bullerdämpad innergård och möjlighet att anlägga bostäder med goda akustiska villkor. På gården anordnas en plats med sittmöjligheter i tomtens sydöstra del. Behovet av bilplatser täcks till största delen genom samlad markparkering och kantstensparkering på kvartersmark. För gästparkering får kantstensparkering på gatumark användas.

Äldreboende

Inom planområdet föreslås ett vård- och omsorgsboende för äldre i behov av vårdinsatser. Byggnaden föreslås placeras vid Tegvägen på mark som ägs av kommunen. Ca 45-50 små lägenheter/rum kan inrymmas. Äldreboendet föreslås bli 5 våningar och samordnas med den övriga föreslagna bostadsbebyggelsen utmed Tegvägen. Byggnadens närmare utformning är inte studerad.

Handel

Viksjö centrum har idag en handelsyta på drygt 7 000 m² och innehåller en större livsmedelsbutik, systembolag samt ett antal mindre butiker och servicefunktioner, se Offentlig och kommersiell service nedan. Byggnadens yttre är tänkt att rustas upp för att skapa en attraktivare miljö. Bl.a. föreslås att fasaderna renoveras och att delar av det befintliga utskjutande taket mot gångstråket/torgytan tas bort för att släppa in mer ljus. En ny huvudentré som annonserar Viksjö centrum tydligt planeras också. Centrums baksida bearbetas bl.a. genom att den västra lastkajen byggs in och den östra fräschas upp. Delar av de stora körytorna till det östra lastintaget avgränsas med genomsiktliga skärmar/spaljéer i kombination med växtlighet. Se även Industribuller, s. 14.

Planförslaget ger möjlighet att komplettera centrum med sammanlagt 1 750 m² handel uppdelat på tre byggnader. Den totala handelsvolymen kommer då att uppgå till nära 9 000 m². De nya handelsbyggnaderna är tänkta att uppföras i ett plan och ska ges en öppen och transparent karaktär mot handelsstråk och torgytor för att skapa en mer livfull och trygg stadsmiljö. Tanken är också att fler butiker i den befintliga anläggningen ska vända sig ut mot gångstråken så att fler människor rör sig där.

Två av handelsvolymerna placeras på torget mellan nuvarande anläggning och Viksjöskolan. De är tänkta att ha rundade former för att ge en mjuk övergång till omkringliggande ytor utan tydliga fram- och baksidor. Tillsammans får byggnaderna uppta en yta om 1300 m². Den ena handelsvolymen har i väster ett bra solläge och kan med fördel innehålla ett café/servering. Det skulle skapa en mötesplats och bidra till att göra torget levande.

Den andra av de två butiksbyggnaderna ligger mittemot entréerna till Viksjö teater och Viksjö bibliotek. Fasaden och torgytorna/gångstråket ska gestaltas så att miljön upplevs som trygg att röra sig i - en så transparent fasad som möjligt eftersträvas. En samtidig omgestaltning av teaterns och bibliotekets entréer vore önskvärt för att samverka till en inbjudande utformning.

Den tredje byggnaden för handel ligger öster om centrum och har en area på ca 450 m². Också den präglas av stor transparens. Byggnaden avslutar handelsstråket i öster.

Offentlig och kommersiell service

I Viksjö centrum finns kommersiell service i form av en stor ICA-butik, blommor, apotek, systembolag, restauranger, kläder m.m. Här finns också vårdcentral, bibliotek, Viksjöskolan (årskurs 6-9) med fritidsgården Träffen samt Viksjö Teater. Närmaste förskola ligger vid Traktorvägen angränsande till planområdet. Närmaste skola med förskoleklass-årskurs 5 finns i Lundskolan 600-700 m söder om planområdet.

Tillgänglighet

Lutningarna inom området är små. Markplaneringen skall utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. På parkeringsplatserna på ömse sidor centrum ordnas platser för handikappade så nära entréerna som möjligt. Intill biblioteket kan någon/några platser också ordnas.

Friytor**Torg och stadspark**

I Viksjö centrum påbörjades för några år sedan uppbyggnaden av en stadspark. Träd, häckar, gräsytor, rabatter, sittplatser m.m. har anlagts mellan Viksjöskolan och Viksjö kyrka. Torgytorna intill har fått annan beläggning och granitmurar att sitta på m.m. har ordnats. Torget och parken har flera kvaliteter men ytorna bedöms med nuvarande utformning vara alltför stora och otydliga för att kännas riktigt trivsamma. De i planen föreslagna handelsbyggnaderna på torget ger platsen andra förutsättningar, den föreslagna flytten av busshållplatsen likaså, se Kollektivtrafik s. 12. Torg- och parkytornas gestaltning har under planarbetet studerats utifrån de nya förutsättningarna.

Viktigt har varit att avgränsa torgytorna från parkeringen och att skapa attraktiva platser att vistas på. En cirkelformad och eventuellt upphöjd grönyta med nya träd föreslås bilda en ny centralpunkt på torget mellan kyrkan och centrum. En ny fontän med sittplatser kan placeras som en del i denna rundel. Konstverket i nuvarande fontän bedöms kunna återanvändas. Avgränsningen av torget mot parkeringen i väster föreslås ske med häckar samt träd med höjd och volym, t.ex. lindar. Lindarna bildar fond åt exempelvis mindre körsbärsträd som planteras längre in på torget. Den tänkta utformningen framgår av planillustrationen.

Torgytan/stråket mellan centrum och den nya handelsbyggnaden utformas så att det kan fungera för både gående och cyklister (på de gåendes villkor) samt för begränsad leveranstrafik till butikerna, se även avsnitt Biltrafik nedan. En del av träden enligt förslaget är befintliga, andra föreslås planteras.

Stråket mellan Viksjö teater/Viksjö bibliotek och den föreslagna handelsvolymen ska utformas så att miljön upplevs som trygg att röra sig i. Val av markbeläggning, växtlighet, belysning m.m. och inte minst samverkan med intilliggande byggnader spelar en viktig roll.

Lek och rekreation

Närmaste allmänna lekplats, finns invid Viksjö kyrka i Viksjö centrum. Nordost om Viksjöskolan ligger en större nyligen renoverad lekplats, Fastebolparken. Avståndet från planområdet är ca 500 m. Öster om centrum och i dalgången utmed Andebodavägen ligger flera bollplaner.

I detaljplanen föreslås att det nuvarande allmänna parkområdet söder om centrum uppgraderas till en park med lekmöjligheter för barn, sköna sittplatser, planteringar och gångvägar. Närmast Traktorvägen bevaras en del av dagens öppna gräsyta för spontan lek, vila, picknick etc. Befintliga björkar vid vägen sparas och en häck planteras som avgränsning mot Traktorvägen.

Lek för de mindre barnen ordnas inom respektive bostadskvarter, seniorbostäderna undantagna.

På cykelavstånd ligger Mälarens stränder och Görvålms naturreservat med goda möjligheter till naturupplevelser, bad och friluftsliv. Den hundrastplats som idag finns vid Tegvägen föreslås flyttas till ny plats ca 250 m längre in på Tegvägen.

Närnatur

Det område mellan Tegvägen och Traktorvägen som föreslås bebyggas är idag närnatur. När marken bebyggs kommer närmsta naturmark att finnas intill Traktor förskola på Traktorvägens östra sida. Avståndet från planerade bostäder är ca 100-300 meter.

Gator och trafik

Biltrafik

Viksjö centrum trafikförsörjs från Viksjöleden via Traktorvägen alternativt Plogvägen. De flesta besökare till centrumfunktionerna kommer via Plogvägen medan inlastningstrafik till centrum kommer via Traktorvägen. Gatan bakom centrum fungerar idag för varuleveranser. Ingen biltrafik är idag möjlig mellan centrumets västra och östra del. I förslaget ges möjlighet för sopfordon att korsa torgytan i höjd med centrumbyggnadens västligaste del. Därigenom kan en ny utrymmeskrävande vändplan väster om centrum undvikas och det planerade höghuset placeras närmare centrumbyggnaden än annars.

De bostäder som planeras inom planområdet trafikförsörjs via Traktorvägen, som idag har ca 3500 fordon per dygn. Bussar och leveranstrafik står för ca 7 %. Beräknad ökning av personbilstrafiken på grund av de nya bostäderna är ca 900 fordon/dygn på sträckan mellan Viksjöleden och Tegvägen och ca 300 fordon/dygn mellan Tegvägen och inlastningsgatan. Tegvägen beräknas

få ca 700 fordon/dygn efter föreslagen utbyggnad och den kombinerade lastgatan/ bostadsgatan också ca 700 fordon/dygn.

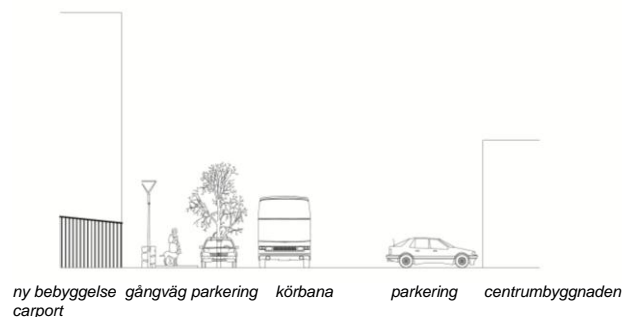
De två lastkajer som finns på baksidan av centrumbyggnaden angörs dagligen av ett 20-tal leveranser, med eller utan släp. I samband med den planerade kompletteringen och uppfräschningen av centrum avser centrumägaren Aberdeen att, tillsammans med Ica, effektivisera logistikflödet till centrum, vilket innebär att antalet lastbilar med släp kommer att minska avsevärt. Dessutom kommer den västra lastkajen att byggas in och ljudisolerats för att skapa en trevlig miljö mot de närliggande bostäderna och för att klara befintliga krav på buller, (se Industribuller s. 14). Gatan bakom centrum trafikförsörjer också de servicefunktioner som finns i centrumbyggnadens västra del, t.ex. apotek och vårdcentral.

Leveranser till de planerade nya handelsbyggnaderna på torget och öster om centrum är tänkta att ske genom att varutransporter tillåts att köra på gång- och torgytor. Varorna tas sedan in via respektive butik på samma sätt som för de butiker som finns i centrum idag.

Gatusektioner
- Lastgatan/
bostadsgatan

En förutsättning för att kunna bygga det nya bostadshuset intill centrumanläggningens västra lastintag är att detta byggs in, så att hanteringen av varor inte bli bullerstörande. Vid det östra lastintaget, som inte byggs in, kommer de stora körytorna att delvis skämmas av för att ta ner skalan och göra gaturummet tydligare. Det är viktigt att gatan blir funktionell för de nödvändiga transporterna till/från centrum och samtidigt får en estetisk och trygg utformning passande för en bostadsgata. Inbyggnad av det ena lastintaget samt planerad avskärmning av körytor vid det andra gör tillsammans med bostadshus, carportar på den gemensamma parkeringen, entréer mot gatan, gatuträd och kantstensparkering m.m. att gaturummet definieras bättre och omvandlas till en trivsammare och mer stadslik miljö.

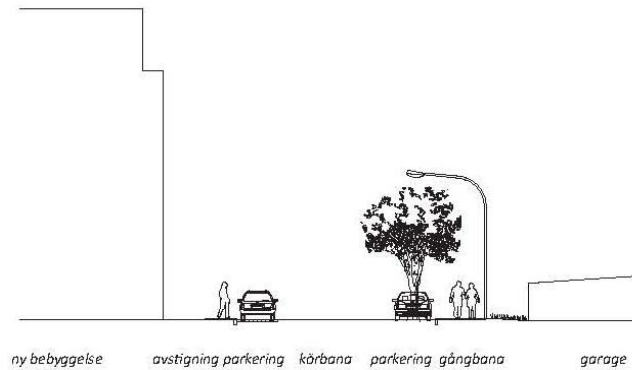
Sektion av inlastningsgatans smalaste del



- Tegvägen

Eftersom den planerade bebyggelsen i området Tegvägen-Traktorvägen har varierande karaktär är Tegvägens framtida utformning viktig för att hålla samman miljön och skapa enhetlighet. Den befintliga gångbanan på vägens norra sida behålls som ett allmänt gångstråk. En tydligare avgränsad gata och en trevligare miljö att röra sig i skapas med kantstensparkering och genom att nya gatuträd planteras. På södra sidan anordnas kantstensparkering samt en smal gångbana/avstigningszon inom bostadskvarterens mark. Körbanan utförs 5,5 meter bred vilket möjliggör möte mellan personbil och t.ex. en sopbil.

Tegvägens föreslagna gatusektion



Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelstråket genom centrum kommer att omgestaltas till torgyta men det ska fortfarande vara möjligt att på de gåendes villkor cykla genom centrum. Det allmänna gång- och cykelstråket genom parken söder om centrum behålls och har kvar en koppling mot centrum. Närmare Traktorvägen delar den sig och ansluter till Traktorvägen på två ställen. Nya gångbanor föreslås utmed Traktorvägens västra sida för att knyta ihop gångsystemet.

Vid Tegvägen ligger den allmänna gångbanan kvar på vägens norra sida, cyklar gör man på gatan. Den befintliga gång- och cykelvägen som förbinder Tegvägen med busshållplatsen vid Viksjöleden samt tunneln under Viksjöleden flyttas ca 40 m och anläggs utanför det planerade nya bostadskvarteret.

Mellan Tegvägen och Traktorvägen föreslås en tvärförbindelse av enklare standard väster om det föreslagna äldreboendet.

Kollektivtrafik

Viksjö centrum har idag god kollektivtrafik med 15-minuterstrafik under högtrafik och 30-minuterstrafik övrig dagtid. Två busslinjer trafikerar centrums västra del, 551 och 553. SL har i tidigare sammanhang framfört önskemål om utökat utrymme för den busslinga som finns idag så att två hållplatser kan anläggas. Östra delen av centrum trafikeras av buss 552 som också har 15-minuterstrafik under högtrafik och 30-minuterstrafik övrig dagtid. Alla linjer har förbindelse till Jakobsbergs station, 552 och 553 även med Barkarby station.

Frågan om busstrafik genom planområdet har under programsamrådet väckts av SL och Tekniska nämnden. Konsekvenserna har utretts i samråd med SL. Fördelen med genomgående trafik är att de olika busslinjerna sammanbinds genom att de får samma hållplats i centrum och att man får bort säckkörningen ner till centrum för linjerna 551 och 553. En tidsvinst på någon minut bedöms kunna uppnås för linje 552, men i stället trafikeras inte två hållplatser på Viksjöleden. Konflikt med varutransporter, se nedan, kan innebära att tidsvinsten äts upp.

En nackdel med busstrafik genom planområdet är att den skulle komma i konflikt med transporter till lastkajerna bakom centrum. När lastfordonen manövreras kan trafiken på gatan inte alltid löpa helt ostört. Om gatan öppnades för de tre busslinjerna skulle det under högtrafik innebära passage av 20 bussar per timme och under lågtrafik 10-12 passager per timme.

En annan nackdel är att en ny bullerkälla införs. Förutsättningen för att kunna uppföra det nya bostadshuset vid gatan är att de ljudstörningar som finns i samband med inlastning av varor samt buller från fläktar, kompressor m.m. kan avskärmas. Detta kommer att kräva stora satsningar med inbyggnad av en av lastkajerna m.m. Busstrafik på gatan skulle förta de åtgärder som krävs för avskärmningen och skulle påverka bostädernas ljudmiljö.

Fördelen för resenärerna med en genomgående bussgata har bedömts vara marginell och inte kunna uppväga de negativa konsekvenserna redovisade ovan. Behovet av bussvändslinga kvarstår därmed väster om centrum.

Med hänsyn till att utrymmet vid nuvarande busslinga av SL bedömts vara otillräckligt och att trafikföringen vid 3-timmarsparkeringen dessutom är otydlig och fungerar dåligt, föreslås i detaljplanen att körvägen för bussarna läggs om och att ett nytt läge för busshållplatser anvisas.

Ett nytt hållplatsläge med plats för två bussar föreslås invid det öst-västliga gång- och cykelstråket väster om centrum. Detta läge ger bussresenärerna en nära och bekväm anslutning till centrums huvudentré. En del av den västra parkeringen tas i anspråk för en ny körbana, som avses fungera för både bussar och bilar. Inga parkeringsplatser vetter direkt mot körbanan.

Bilparkering - handel

Parkering i Viksjö centrum sker huvudsakligen på den stora parkeringen vid Plogvägen väster om centrum samt på den mindre parkeringen öster om centrum med angöring från Traktorvägen. Båda centumparkeringarna är i kommunens ägo. Närparkeringen väster om centrum fungerar inte riktigt bra idag då den har en otydlighet i trafikföringen, bl.a. beroende på att busslingan numera är enkelriktad och därför inte är tillgänglig för utfart.

Den föreslagna omläggningen av busstrafikföringen och flytten av hållplatsen, se Kollektivtrafik ovan, innebär att parkeringen närmast centrum och den framför kyrkan kan bindas ihop, vilket gör att fler parkeringsplatser blir lättillgängliga och att ett bättre trafikflöde inom parkeringen skapas. Ökningen av antalet parkeringsplatser här motsvarar ungefär det antal p-platser som försvinner med det nya hållplatsläget. Sammantaget bedöms att den nya lösningen gör det enklare och lättare att parkera i Viksjö centrum.

Efter ombyggnad kommer det sammanlagt att finnas ca 300 parkeringsplatser på centrums västra sida, (ca 180 platser med korttidsparkering och ca 120 platser med möjlighet till längre uppställningstid). Öster om centrum kommer det efter utbyggnad att finnas ca 110 p-platser. De 14 p-platser som försvinner på grund av den nya byggnaden för handel kan kompenseras genom att motsvarande antal anläggs som kantstensparkering utmed Andebodavägen närmast centrum.

Räknat på en handelsyta om ca 9000 m² och totalt ca 410 parkeringsplatser kommer det i Viksjö centrum, efter en utbyggnad enligt förslaget, att finnas ca 45 parkeringsplatser/1000 m² handelsyta, vilket med god marginal uppfyller kommunens parkeringsnorm och snarare är att jämföra med behovet i externhandelsområden.

**Bilparkering**
- bostäder

Kommunens parkeringsnorm för bostäder i Viksjö (zon B) är 0,7- 0,9 p-plats/lägenhet beroende på lägenhetsstorlek. Normen inkluderar även behovet av gästparkering. Gällande parkeringsnorm uppfylls med det föreliggande bebyggelseförslaget.

För seniorboendet väster om centrum samt lamellhuset söder om centrum ordnas en gemensam parkering mitt emot centrums östra lastkaj samt kantstensparkering utmed kvartersgatan. Inom den gemensamma parkeringen ges också möjlighet att uppföra ett mindre garage för centrumfastighetens behov. Eftersom behovet av parkeringsplatser avtar efter ett antal år för seniorboenden får detta kvarter tillgodoräkna sig åtta parkeringsplatser på den allmänna stora parkeringen väster om centrum.

För bebyggelsen vid Tegvägen löses parkeringen i huvudsak med samlad markparkering och kantstensparkering på kvartersmark. För gästparkering får kantstensparkering på gatumark användas.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas inom bostadskvarteren. Kommunens norm för cykelparkering är 2,5 platser per lägenhet. För seniorbostäderna som inriktar sig mot en äldre målgrupp bedöms att ett lägre parkeringstal är motiverat.

Störningar**Industribuller**

Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller anger att den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder utomhus inte ska överskrida 50 dBA dagtid på vardagar, 45 dBA på kvällar och helger dagtid samt 40 dBA nattetid. Momentana ljud nattetid får inte överskrida 55 dBA.

Området bakom centrum

En förutsättning för att kunna uppföra det planerade bostadshuset vid lastgatan bakom centrum är att hanteringen av varor samt ljud från fasta installationer som fläktar, kompressor etc. kan avskärmas så att en god boendemiljö uppnås. Tanken är att lastkajen närmast bostadshuset, inklusive sopcontainer, ska byggas in och att transportbilar angör till en dockningsstation med tätade öppningar mellan lastbil och kaj för att i största utsträckning undvika att ljud från hantering av varorna sprids till omgivningen.

Under planarbetet har en industribullerkartläggning av aktuella ljudkällor genomförts. Ljudkällorna består av fasta installationer på tak (fläktar, kompressorer m.m.), hanteringen av varor på lastkajerna, trafiken till och från kajerna, hanteringen av varor inuti lastbilarna samt kylaggregat i lastbilar som kör färskvaror. Utredningen visar att om inga bullerdämpande åtgärder vidtas så kommer gällande riktvärden för industribuller att överskridas.

För att få ned bullernivåerna föreslås följande åtgärder:

- Avskärmning av fasta bullerkällor på tak (fläktar, kompressorer m.m.)
- Inbyggnad av den västra lastkajen, inklusive sopcontainer
- Avstängda kylaggregat vid lastning/lossning (ska så vara enligt åkeriet)
- Lossning av ICA:s varor från tunga transporter vid den östra lastkajen, kaj A, ska helgtid dagtid ske vid port A2, vilken ligger längst ifrån de planerade bostäderna.

Bullerberäkningar har utförts för en situation där de föreslagna åtgärderna har genomförts. Antagen tung trafik till respektive lastkaj framgår av tabellen nedan. Beräkningsförutsättningarna i övrigt är att programmet CadnaA enligt nordisk beräkningsmodell för industribuller har använts, att de tunga transporterna till respektive kaj har modellerats som rörliga punktkällor med en ljudeffekt på 92 dBA och en hastighet av 5 km/h och att lastbilarna ej står på tomgångskörning.

lastkaj	Tidsperiod	Antal lastbilar per timme under perioden 110831-110915	
		vardag	helg
A	Dagtid	1,2	0,5
	Kväll	0	0
	Nattetid	0	0
B	Dagtid	0,3	0,2
	Kväll	0	0
	Nattetid	0	0

Tabell med antagen trafik till och från de två lastkajerna i Viksjö centrum.

Med ovan angivna förutsättningar visar beräkningarna att Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller klaras med marginal för det intilliggande planerade bostadshuset. För att kompensera för en omgivning som, trots att bullerriktvärdena klaras, kan upplevas som störande föreskrivs i detaljplanen en högre ljudstandard för lägenheterna än normalt. Det innebär att bostäderna inomhus ska klara en ekvivalent ljudnivå på 26 dBA (ljudklass B) i stället för normalt 30 dBA (ljudklass C).

Trafikbuller

Området intill centrum

Den föreslagna bostadsbebyggelsen intill centrum innebär att trafiken på gatan bakom centrum beräknas öka med ca 400 fordon/dygn till ca 700 fordon/dygn. Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid fasad om antalet fordon inte överstiger 1200 fordon/dygn.

Området vid Tegvägen - Traktorvägen

Kvarteret närmast Traktorvägen

De planerade tre punkthusen vid Tegvägen påverkas av trafikbuller främst från Viksjöleden och Traktorvägen. Bullerutredning för kvarteret (Tyréns 2012-12-11, rev. 2013-04-05) visar att det hus som ligger närmast korsningen med Traktorvägen klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för samtliga lägenheter på alla våningsplan. För fasad mot söder på mittenbyggnaden överskrider riktvärdet med någon eller några decibel på våningsplan 3-4, liksom för fasad mot söder på den tredje byggnaden våning 2-4. Alla lägenheter klarar dock avstegsfall B med den tänkta planlösningen, vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen ska ha högst 55 dBA utanför fasad. För de översta femte våningarna klaras 55 dBA vid söderfasaderna om terrasserna förses med täta, 1,1 m höga räcken. Vid övriga fasader ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på mellan 50 och 55 dBA. Utemiljön beräknas få ekvivalentnivåer på 50-55 dBA. Inomhus klaras riktvärdet 30 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den maximala ljudnivån beräknas som högst bli 74 dBA. Uteplats som klarar riktvärdet 70 dBA går att anordna vid markplan och på flertalet balkonger. För

att förbättra ljudmiljön på balkonger mot söder kan lokala åtgärder som delvis inglasade balkonger vidtas. Utemiljön beräknas till större delen få maximala ljudnivåer under riktvärdet 70 dBA.

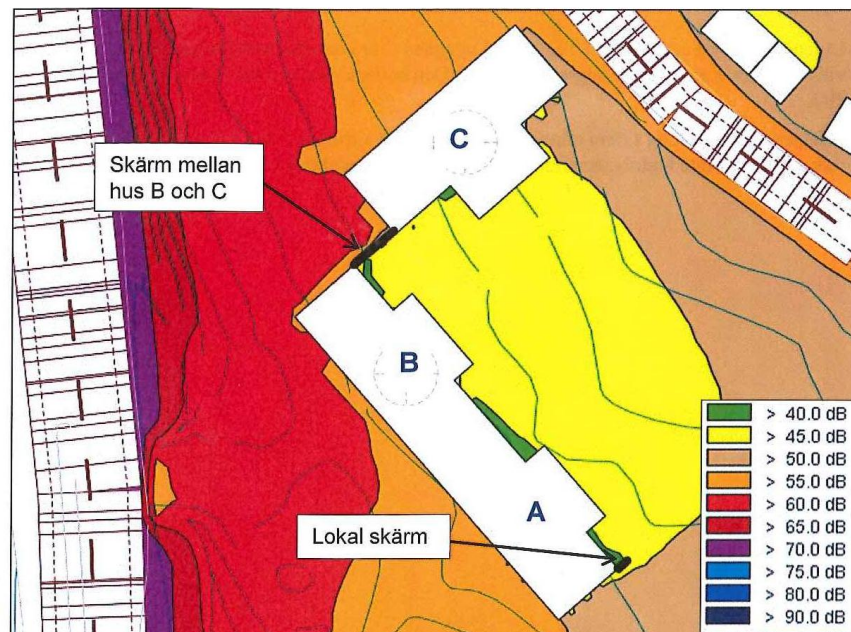
Äldreboendet

Den illustrerade byggnaden för äldreboendet har på några fasader mot Traktorvägen beräknats få ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA (56-58 dBA). Vid byggnadens slutliga utformning ska bullersituationen beaktas.

Kvarteret närmast Viksjöleden

Bebyggelsen inom HSB:s tomt är utsatt för buller som överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå - främst från Viksjöleden. Trafikbullerutredning (Tyréns 2012-04-11) visar att de ekvivalenta ljudnivåerna mot Viksjöleden på större delen av fasaderna är 61-64 dBA och för en mindre del av fasaderna 55-60 dBA. Husen har placerats i vinkel mot Viksjöleden för att ge förutsättningar för bullerdämpade fasader mot gårdssidan.

Med en bullerdämpande skärm mellan hus B och hus C samt en skärm vid gaveln på hus A, se figur nedan, beräknas ljudnivån bli högst 50 dBA på den bullerdämpade sidan för dessa lägenheter. Skärmarna behöver ha en höjd motsvarande översta våningsplanet. Undantag är gavellägenheten mot Tegvägen, högst upp i hus C, där en nivå på 50,4 dBA har beräknats. För övriga lägenheter kan målet högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen innehållas med föreslagna åtgärder och lämplig planlösning. Enkelsidiga lägenheter är vända mot gården och flertalet får högst 50 dBA vid fasad.



Ekvivalent trafikbullernivå 2 m över mark med föreslagna åtgärder (dBA)

Beräknade maximala ljudnivåer på fasader mot Viksjöleden blir upp mot 77 dBA. På gården och på fasader in mot gården ligger den maximala ljudnivån under 65 dBA utom närmast Tegvägen där den som högst är 70 dBA. Ekvivalenta ljudnivåer blir med föreslagen avskärmning högst 50 dBA för större delen av gården och närmast Tegvägen högst 55 dBA. Inomhus klaras riktvärdet 30 dBA.

Risker

Transport av farligt gods

En översiktlig riskanalys med anledning av transport av farligt gods på Viksjöleden har utförts för de bostäder vid Tegvägen som planeras inom 100 meter från leden. Om bebyggelsen ska nyttjas för verksamheter som t.ex. förskola eller vårdverksamhet ska en revidering av riskanalysen utifrån de nya förutsättningarna göras. De riskkällor som påverkar risknivån är transporter till bensinstationen Jet som ligger vid korsningen Viksjöleden/Plogvägen och transporter till Görvålverket. Enligt analysen är risknivån för dem som vistas i och i anslutning till de nya byggnaderna tolerabel under förutsättning att riskerna reduceras genom vissa utformningskrav.

Efter synpunkter från länsstyrelsen under plansamrådet bl.a. om minsta avstånd mellan väg och bebyggelse regleras nu i detaljplanen att fasader som vetter mot Viksjöleden ska utföras i obrännbart material, att avståndet till Viksjöleden ska uppgå till minst 25 meter, att utrymning ska kunna ske bort från Viksjöleden, att samtliga lägenheter som har fönster mot Viksjöleden ska vara genomgående samt att naturmarken mellan bostäderna och Viksjöleden inte får utformas så att stadigvarande vistelse uppmuntras. För att ytterligare öka säkerheten har även införts en planbestämmelse om att kantsten samt avåkningsskydd ska utföras vid Viksjöleden.

Ett riskutlåtande har tagits fram även för det planerade äldreboendet, som ligger inom 150 m från Viksjöleden. Utredningen visar att risknivån blir tolerabel för dem som vistas i och i anslutning till byggnaden utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas eller anges i detaljplanen. (Brandkonsulten AB 2012-11-21).

Elektromagnetiska fält

Den befintliga transformatorstation väster om centrum kommer att utgå och ersättas av en ny som även har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Den nya stationen placeras i parken söder om centrum och påverkar inte bostadsbebyggelse.

Ras och skred

Enligt översiktlig ras- och skredriskartering i Järfälla kommun (WSP 2011-08-31) ligger delar av planområdet inom zon II, det vill säga förutsättningar för initialskred saknas. Bedömningen baseras på att marken består av lera och att marklutningen är mindre än 1:10. Tillgänglig information om föreslagen höjdsättning inom planområdet bedöms i Översiktlig geoteknisk utredning för planområdet inte heller medföra risk för ras och skred i slutskedet. Under projektering och i byggskedet måste dock stabilitetsfrågor beaktas för schakt- och fyllningsarbeten. Vid bestämning av nödvändiga åtgärder under byggskedet måste förutom lerans egenskaper även schaktdjup/uppfyllnadshöjd och belastning på släntröner m.m. beaktas.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns inom planområdet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra anslutning av ny bebyggelse. Planförslaget innebär omfattande ledningsomläggningar.

Norrvatten har ett ledningsstråk med tre huvudvattenledningar utmed gång- och cykelstråket nordost om centrumbyggnaden. För dessa finns en ledningsrätt som bl.a. innebär att byggnad inte får uppföras närmare ledning än 2 meter. Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till men utanför Norrvattens ledningsrättsområde. Markåtgärder kan direkt komma att beröra ledningsrättsområdet. Norrvatten ska kontaktas vid planering och genomförande av åtgärder.

Dagvatten

Planområdet ingår i Bällstaåns tillrinningsområde. Bällstaån klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Den kemiska statusen i Bällstaån har klassificerats som god, den ekologiska statusen som dålig, bl.a. baserat på höga halter av närsalter.

En översyn av befintlig kapacitet i dagvattenledningar och i Bällstaån har utförts. Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark. Erforderliga fördröjningsvolymerna har beräknats för att säkerställa att de ryms inom planerade fastigheter. Vatten från tak och andra hårdgjorda ytor kan t.ex. ledas ut över grön- och infiltrationsytor. På så sätt sker en viss rening av dagvattnet och risken för översvämningar minskar. För tillkommande bostäder får maximal avrinning till kommunal dagvattenledning inte överstiga 40 liter per sekund och hektar ($l/s \cdot ha$) vid ett regn med intensiteten $135 l/s \cdot ha$ (dimensionerande 2-årsregn).

Dagvatten från parkeringsytor ska ledas ut över grön-/dräneringsytor innan det leds vidare till dagvattenledning. De refuger och trädplanteringar som finns med i förslaget kan fungera som sådana.

Värme/energiförsörjning

Inom området finns ett fjärrvärmenät som försörjer centrumbyggnaden, brf Granen, Viksjöskolan m.fl. E.on Värme är huvudman för fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär omläggning av delar av fjärrvärmenätet.

De planerade bostäderna utformas för en energiförbrukning som understiger Boverkets byggregler men är inte tänkta att vara passivhus. Energikonceptet för Riksbyggens/Bonums bostadshus bygger på ett välisolerat, kompakt och tätt klimatskal. Det avses värmas med passiv solvärme, hushållsapparater, belysning, de boende själva och ventilationssystemet. Resterande del av värmebehovet täcks med fjärrvärme.

Handelsvolymerna kommer sannolikt att värmas genom fjärrvärme. Energianvändningen i de nya handelslokalerna kommer att vara minst 30 % lägre jämfört med Boverkets byggregler, (BBR 18), vilket möjliggör en miljöcertifiering av byggnaderna. Den överskottsvärme som finns från centrumanläggningen idag tas till stor del redan omhand.

EI

E.on Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Idag finns en elnätstation väster om centrumbyggnaden. Denna kommer att utgå och ersättas av en ny som även har kapacitet att försörja tillkommande bebyggelse. Den nya stationen placeras i parkområdet söder om centrum. Ett E-område avsätts i detaljplanen.

Tele, bredband

För att de nya bostäderna ska kunna anslutas till tele och bredband krävs utbyggnad av sådana försörjningssystem.

**Restprodukter/
avfall**

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning (avfallsföreskrifter med tillhörande tillämpningsanvisningar och avfallsplan). Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i Handbok för avfallsutrymmen, Järfälla kommun 2010.

Avfallsutrymmen för de planerade bostäderna inklusive äldreboendet vid Tegvägen är tänkt att anordnas i bostadshusen eller i separata gårdsbyggnader alternativt som underjordiska behållare på kvartersmark. Befintliga verksamheter inom centrumbyggnaden hanterar sina sopor och material för återvinning inom lastområdena bakom centrum (som kommer att byggas in). Sophanteringen fungerar bra idag och är tänkt att ske på samma sätt för de nya handelsvolymerna.

Två återvinningsstationer finns i området, dels på parkeringen öster om centrum, dels invid Jet bensinstation på den västra parkeringen vid Plogvägen. I detaljplanen ges möjlighet att inom den östra parkeringen flytta återvinningsstationen till annan plats om så bedöms lämpligt. Underjordiska behållare får anordnas.

Görvälns återvinningscentral ligger ca 3 km från området.

Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖPÅVERKAN**Ställningstagande
till behovsbedömning**

Planens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § inte erfordras. Därmed upprättas inte heller någon separat miljökonsekvensbeskrivning. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Bedömningen grundar sig på följande:

- Planen ger endast förutsättningar för bostäder samt en utvidgning av en redan befintlig centrumanläggning med ca 1750 m².
- Planen bedöms inte inverka på andra planers eller programs miljöpåverkan.
- Planen försvårar inte på ett betydande sätt uppfyllandet av gällande miljömål och miljökvalitetsnormer.
- Planen bedöms inte innebära risker för människors hälsa eller miljön.
- Inga områden med erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus påverkas.

För planen relevanta miljöfrågor såsom dagvatten, buller, risker, energiförsörjning, tillgången till närnatur samt naturvärden beskrivs under rubriken Inverkan på miljön.

**Miljö kvalitets-
normer**Vatten

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vat-

tenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015, med möjlig tidsfrist till år 2021. Inom Järfälla kommun beslutades om kvalitetskrav för delar av Mälaren samt Bällstaån.

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Bällstaån. Bällstaån bedömdes 2009 ha god kemisk status men dålig ekologisk statusen, bl.a. baserat på höga halter av närsalter.

Den föreslagna utbyggnaden i Viksjö innebär att den hårdgjorda ytan inom planområdet ökar vilket ökar avrinningen av dagvatten till Bällstaån. Föroreningsgraden kan också antas öka eftersom antalet bilar ökar. En planbestämelse anger en begränsning av tillåtet flöde från kvarteretsmark, vilket innebär att dagvattnet måste infiltreras eller fördröjas - och därmed i någon mån renas - innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet. Då dagens avrinning inte är känd är det svårt att bedöma i vilken utsträckning Bällstaån påverkas av utbyggnaden.

Kommunen har enligt vattendirektivet ett ansvar att ta fram ett åtgärdsprogram för att klara vattenkvalitetsnormerna. I det pågående arbetet med detta föreslås åtgärder utanför planområdet för att förbättra Bällstaåns vattenkvalitet. Bland annat föreslås att ån ska meandras längs Mälärvägen och att Bällstaåns slänter ska flackas ut för att fördröja flödet. Ytterligare åtgärder för att förbättra Bällstaåns kvalitet är dammar mellan E 18 och järnvägen

Hushållning med mark- och vattenområden

Planförslaget bedöms överensstämma med bestämmelserna i 3:e kapitlet miljöbalken som behandlar hushållning med mark- och vattenområden.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Industribuller

För att bostadshuset intill centrumanläggningens västra lastintag ska kunna uppföras krävs att hanteringen av varor samt ljud från fläktar, kompressorer, kylaggregat m.m. kan avskärmas så att Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller kan klaras. Den tänkta lösningen är att lastkajen närmast byggnaden, inklusive sopcontainer, byggs in och att transporterna till kajen sker genom dockningsstationer med tätade öppningar mellan bil och kaj. Enligt de beräkningar som utförts klarar man med de föreslagna åtgärderna gällande riktvärden för industribuller. Se även Industribuller s. 14.

Trafikbuller

I området Tegvägen-Traktorvägen är det föreslagna bostadskvarteret närmast Viksjöleden utsatt för trafikbuller som överskrider riktvärdet 55 dBA. För flertalet av de ca 50 lägenheterna i kvarteret beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara 61-65 dBA på den bullerutsatta sidan. Målet 45 dBA på den bullerdämpade sidan bedöms inte vara tekniskt och ekonomiskt rimligt att uppnå. Med föreslagna bullerskärmor mellan och invid husen, med höjder motsvarande översta våningsplanet, klaras dock ambitionen med en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA på ljuddämpad sida, se även Trafikbuller s. 15.

I kvarteret med tre punkthus närmast Traktorvägen får de södra fasaderna på två av husen ljudnivåer som med 1-3 dBA överstiger riktvärdet 55 dBA. I övrigt ligger nivåerna på 51-55 dBA. Alla lägenheter kan utformas så att hälften

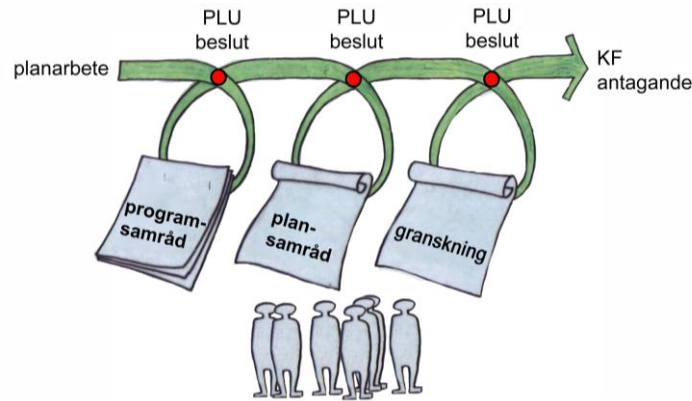
av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA utanför fasad, avstegsfall B. Se även Trafikbuller s. 15.

Risker	Se Risker s. 17.
Dagvatten	Se Dagvatten s. 18 och Miljökvalitetsnormer s. 19.
Energiförsörjning	De nya byggnaderna för bostäder och handel kommer att utformas för en energiförbrukning som klart understiger Boverkets byggregler. De avses också anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Se även Värme/energiförsörjning, s.18.
Naturvärden	En naturvärdesinventering har utförts för området mellan Tegvägen och Traktorvägen. Den visar att ingen del av området har höga naturvärden. Fyra delområden har lokala naturvärden. De naturvärden som finns är i första hand knutna till enskilda träd. Fyra av fem särskilt utpekade värdefulla ekar ska enligt detaljplanen sparas. Se även Naturvärden, s. 5.
Närnatur	Naturområdet mellan Tegvägen och Traktorvägen tas till större delen i anspråk för bostadsbebyggelse med föreliggande planförslag. För den tillkommande bebyggelsen bedöms att det lokala miljömålet om att bostadsnära natur, helst större än 1 ha, ska finnas på högst 300 m avstånd ändå kunna uppnås. Närmsta närnatur blir efter utbyggnaden området i anslutning till Traktor förskola.
Miljöprogram	Enligt Järfälla kommuns miljöplan 2010-2020 ska allt kommunalt nybyggande och alla projekt över 50 lägenheter på kommunalt ägd mark innehålla krav på miljöprogram. Miljökraven för exploateringsföretaget regleras i avtal mellan Järfälla kommun och exploatörerna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan. Plansamråd: 18 juni – 27 augusti 2012 Granskning: 2:a kvartalet 2013 Antagen detaljplan: 4:e kvartalet 2013
Planprocessen	Planprocessen bedrivs från och med samråd i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02. I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas. Hela detaljplaneprocessen redovisas i figuren på nästa sida. Efter plansamråd respektive granskning gör planenheten en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott, PLU. Det är kommunfullmäktige, KF, som antar detaljplanen.



Genomförandetid Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark, (allmänna gator, torg, park etc.). Kommunen ansvarar dessutom för ombyggnad av den västra parkeringen med ny busslinga och nya hållplatser.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och anläggningar inom kvartersmark.

Avtal Planens genomförande avseende ekonomiska åtaganden, ansvarsfördelning, marköverlåtelse, utbyggnad, miljö- och gestaltningsfrågor m.m. avses regleras i köpe- och exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna Riksbyggen/Bonum seniorboende, Aberdeen och HSB. Av exploatörerna godkända köpe- och exploateringsavtal ska finnas innan detaljplanen behandlas av kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare Fastigheten Viksjö 3:402 ägs av AFS Viksjö 3:402 AB, c/o Aberdeen Asset Management AB. Viksjö s:13 II, ägs av HSB:s i Järfälla Brf Granen. Kommunen äger fastigheterna Viksjö 3:11, Viksjö 2:4 och Viksjö 2:588. HSB Bostad har kommit överens med ägaren till Viksjö s:13 om ett kommande förvärv av fastigheten.

Fastighetsbildning Nya fastigheter behöver bildas och befintliga ombildas för att överensstämja med nya gränser för bostäder, handel, torg, park m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut Gatan bakom centrum ska fungera både för inlastningstrafik till centrum och som tillfart till ny bostadsbebyggelse söder och väster om centrum. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för ändamålet.

Parkeringen inom bostadskvarteret söder om centrum avses vara gemensam för både huset inom kvarteret samt för seniorbostäderna på fastigheten väster om centrum. Inom denna parkering avses även ett garage avsett för centrumfastig-

hetens behov få uppföras. För att säkerställa fastigheternas behov av parkering och garage kan en gemensamhetsanläggning komma att inrättas alternativt servitutsavtal tecknas.

Ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el behöver läggas om och kommer då att delvis förläggas inom kvartersmark. I detaljplanen har u-områden lagts ut som stöd för ledningsrätter/servitut.

Det föreslagna 8-våningshuset nordväst om centrumanläggningen får enligt detaljplanen placeras i kvartersgräns mot allmän plats, torg. Servitut för att möjliggöra underhåll av byggnaden behöver eventuellt inrättas på kommunens mark.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark i den västligaste delen av området vid Tegvägen-Traktorvägen avses regleras i exploateringsavtal med berörd exploatör. Övrig utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark bekostas av kommunen. Ersättning för sådana anläggningar inkluderas i köpeskillingen som de förvärvande exploatörerna betalar. Medel för utbyggnaden av anläggningar inom allmän platsmark avses tas upp i budget 2014-2017. Medel för det äldreboende som planeras avses prövas i budget för åren 2014-2017.

Exploatörerna bekostar alla utbyggnadsarbeten på kvartersmark. Erforderlig omläggning av befintliga ledningar samt flytt av befintlig transformatorstation bekostas av berörda exploatörer. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunens VA-nät tas ut enligt gällande taxa. Utbyggnad av el- och telenät och bekostas av respektive ledningsägare.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader finns ännu inte avsatta i budget. Planen bedöms innebära en något ökad driftkostnad, trots att vissa av dagens skötselytor bebyggs. Framst beror detta på den uppgraderade parken söder om centrum med ny lekplats och mer vegetation. Föreslagen ny gångbana utmed Traktorvägen samt fler träd, bl.a. utmed Tegvägen, bidrar också.

Detaljplan

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatörerna.

Tekniska frågor

Utredningar

De geotekniska utredningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plan-sammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken torde ytterligare undersökningar behövas.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Anders Lundqvist vatten och avlopp
- Kerstin Sköld parker och torg



- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| - David Nordin/Mats Olsson | vägar och trafik |
| - Toni Chmielewski/Jonas Svensson | mark och avtal |
| - Per Skyllberg | miljöfrågor |
| - Ida Nordin | avfall |
| - Monika Rudenska | plan |
| - Niklas Nyström | bygglov |

Övriga medverkande Torbjörn Wallin, Aberdeen Asset Management, Lena Svensson, Riksbyggen/Bonum seniorboende, Hans-Olov Rådelöv, HSB Bostad samt deras respektive arkitektkonsulter Karin Hurtig/Emma Nilsby, Olga Rosell, Sweco, Stefan Scherrer, Arkitekter Svanström Scherrer, Jimmy Norrman, Funkia och Pär Davidson, Rits arkitekter.

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Barbro Malmlöf
Planarkitekt