



Dnr Kst 2013/187
ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Detaljplan för

BANANGRÄND

fastigheten Viksjö 3:577, Järfälla kommun
Plan- och bygglagen 2010:900

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Samrådsredogörelse 2016-01-25
- Granskningsutlåtande 2016-03-07

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bullerutredning Bjerking 2015-07-16
- Risk-PM Brandkonsulten 2016-01-14

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvud- drag

Med planen avses att möjliggöra utökad verksamhet för handel vid Banangränd, på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas. På fastigheten Viksjö 3:577 finns idag två restauranger och en kiosk. För att göra det möjligt att utöka handeln inom fastigheten krävs en planändring.

Enkelt planförfarande

Detaljplanarbetet föreslås ske med enkelt planförfarande då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse,
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

Om det under samråds-/granskningskedet inkommer allvarliga synpunkter mot förslaget eller om samrådskretsen behöver utökas så kan kommunstyrelsens planutskott besluta om att övergå till ett normalt planförfarande och göra en formell granskning innan detaljplanen antas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i korsningen Viksjöleden/Hummelmoravägen.

Planområdets areal uppgår till ca 3500 kvm.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Viksjö 3:577 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

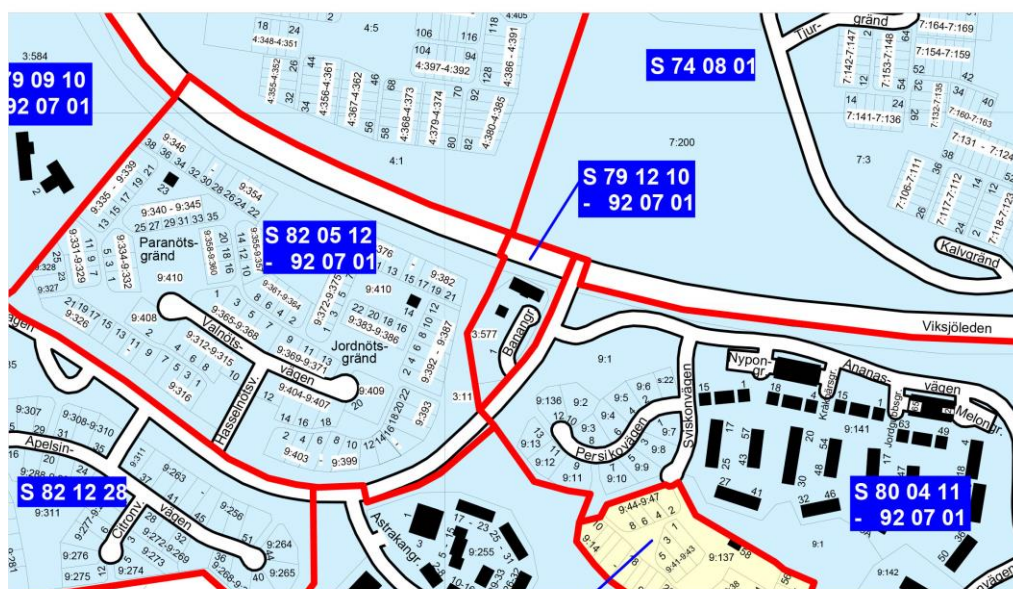
Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Planområdet redovisas som område med bibehållen karaktär. Bebyggelsestrukturen ska utformas så att den ger möjlighet för verksamheter som stödjer lokalsamhället.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan S 1979-12-10, stadsplan för del av Viksjö,

delområde V, Fjällen (servicetomt), där redovisas området som område för handelsändamål.



Gällande detaljplaner i området

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2014-09-24 att ge plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan S 1979-12-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark
- Topografi

Marken i det befintliga handelsområdet i den norra delen består till stor del av hårdgjorda ytor. I planområdets sydvästra del, där den nya handelsbyggnaden är tänkt att placeras, finns idag en trädbevuxen dunge.

- Geotekniska förhållanden

Jorden inom området består av sandig morän enligt SGU:s jordartskarta.

Ekologi, flora och fauna

I den sydvästra delen av planområdet där den föreslagna byggnaden placeras, finns en dunge där det växer gran, tall, asp och björk. Möjlighet finns att spara delar av vegetationen.

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Lokalklimat

Området har förutsättningar för ett gott lokalklimat med god solinstrålning.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon enligt utredning Järfälla

kommun - markradon, daterad 6 mars 1997.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar en tomt för handelsverksamhet. Platsen fungerar idag som en populär mötesplats och utgör ett varierat inslag i ett område som i övrigt består av bostäder. Befintlig verksamhet idag består av två restauranger och en kiosk. I väster gränsar planområdet till parkmark och radhusbebyggelse.

Planerad bebyggelse

I den föreslagna envåningsbyggnaden planeras för närvarande en frisör, ett konditori och en blomsterhandel. Att tillmötesgå det lokala näringslivet och utöka service i närområdet bedömer kommunstyrelseförvaltningen kommer att ge ett tillskott till området. I samband med utbyggnaden ska så mycket vegetation som möjligt bevaras och vid behov kompletteras. Vegetationen ska fungera som en avskärmning mot bostäderna (planbestämmelse n1).



Illustration

Tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå butikerna i området utan problem. Parkeringsplats för handikappade ska

finnas. Hur krav på tillgänglighet tillgodoses bestäms i bygglovprövningen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik	Gång- och cykeltrafiken kommer inte att påverkas av den föreslagna utbyggnaden.
Kollektivtrafik	Busshållplats finns vid Hummelmoravägen i direkt anslutning till planområdet.
Cykelparkering	Järfälla kommuns cykelparkeringsnorm ska följas.
Biltrafik	Planområdet ligger i anslutning till Hummelmoravägen och Viksjöleden. Hummelmoravägen (mellan Ananasvägen och Bananöränd) trafikeras av 4700 fordon/ dygn. Viksjöleden (mellan Tröskvägen och Hummelmoravägen) trafikeras av 6600 fordon/ dygn (årsdygnstrafik 2013).
Parkering och varuleveranser	Det totala handelsytan för området blir ca 1000 kvm efter utbyggnad. Kommunens parkeringsnorm för handel zon B, 29 p-platser per 1000 kvm BTA inom kvartermark uppfylls. Planförslaget möjliggör att ytterligare parkeringsplatser kan anordnas. Med den utökade verksamheten förväntas varuleveranser ske 1-3 gånger per dag. Sophämtning sker ett par gånger i veckan.

Störningar

Buller	En bullerutredning avseende buller från varutransporter har utförts av Bjerking 2015-07-16. Utredningen visar att ljudnivåerna inte kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Lågfrekvent buller har inte utretts, ljud från lastning och lossning och ljud från kylaggregat på lastbilar är svåra att beräkna. Fastighetsägaren ska därför genomföra åtgärder för att sänka det lågfrekventa bullret vid närliggande bostäder i form av ett bullerplank med höjd 1,8 meter vid fastighetsgräns mot bostäder väster om planområdet. Vegetation ska planteras vid planket, på den sida som vetter mot befintliga bostäder (planbestämmelse n2).
Risker	Viksjöleden är en sekundär transportled för farligt gods. Ett risk-PM har upprättats av Brandkonsulten AB 2016-01-14 med syfte att identifiera och översiktligt redogöra för vilka potentiella risker som kan uppstå i samband med genomförandet av detaljplanen. Brandkonsulten bedömer att det finns goda förutsättningar för att kunna genomföra den föreslagna detaljplanen och att riskreducerande åtgärder ej kommer att krävas.

Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten	Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns inom planområdet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra anslutning av den nya byggnaden.
Dagvatten	Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Kommunens riktlinjer för dagvatten ska

följas. Förslag till nya reviderade riktlinjer för dagvatten har tagits fram för att Järfälla kommun ska kunna uppnå målet om en god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. De reviderade riktlinjerna beräknas fastställas under 2016. Efter exploatering ökar de hårdgjorda ytorna inom fastigheten. För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor kan markbeläggningen vid den nya byggnaden utföras i genomsläppligt material. I bygglovprövningen redovisar fastighetsägaren hur dagvattnet ska tas om hand.

Värme och energi Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Befintliga verksamheter värms idag upp med luft/vatten-värmepump. Ny och befintlig verksamhet avses värmas upp med bergvärme i framtiden.

EI E:ON är huvudman för elnätet inom området.

Avfallshantering Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Handbollsvägen ca 500 m från planområdet. Görvälns återvinningscentral finns på ca 4 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökad verksamhet för handel i Viksjö. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planens genomförande inte har någon betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

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

Miljö kvalitetsnormer Miljö kvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvaliteter och finns bl.a. för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljö balken överskrids.

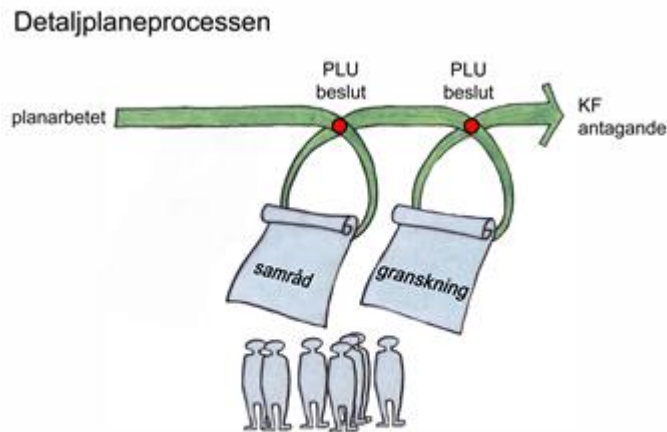
Hushållning med mark- och vattenområden Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljö balken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

GENOMFÖRANDE

Tidplan Samråd: september-oktober 2015
Granskning-enkelt planförfarande: februari 2016

Antagen detaljplan: andra kvartalet 2016

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter samråd och granskning gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts.



- Genomförandetid** Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.
- Ansvarsfördelning** Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.
- Ekonomiska frågor - Planekonomi** Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- | | |
|----------------------------------|--|
| David Nordin | trafik |
| Lea Rastas Amofah | va-frågor |
| Anne Pages /Kjersti Wik | miljö |
| Thomas Gustafsson | bygglov |
|
Malin Danielsson
Planchef |

Lena Granqvist
Plantekniker |