



Dnr Kst 2012/261
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SKARPRÄTTARVÄGEN

Del av fastigheten Kallhäll 9:1, Järfälla kommun

Plan- och bygglagen 2010:900

PLANBESKRIVNING

Flygfoto med planområdsgräns





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000(A3)
- Samrådsredogörelse 2015-05-29
- Granskningsutlåtande 2015-09-21

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning, Tyréns 2015-05-11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planes syfte är att möjliggöra ny industri- och verksamhetsbebyggelse vid Skarprättarvägen, på mark som i gällande detaljplan redovisas som parkmark. Planen tillåter småindustri, t.ex. lager eller tillverkning som inte är störande för omgivningen.

Huvuddrag

Planen möjliggör för en ny fastighet på ca 7 400 kvm med en ny byggnad på ca 3 500 kvm för industri- och lagerverksamhet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Kallhäll i den norra delen av Järfälla kommun. Området avgränsas i söder av industri- och verksamhetsbebyggelse, i norr av Galgbacken och Skarprättarvägen, i väst av Galgbacken och i öster av Skarprättarvägen. En gång- och cykelväg går längsmed planområdets sydvästra del.

Planområdet omfattar del av fastigheten Kallhäll 9:1 med en areal på ca 7400 kvm.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Kallhäll 9:1 ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan för Järfälla kommun som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Planområdet redovisas som område för verksamheter.

Gällande detaljplan

Området omfattas av stadsplan för industriområdet Galgbacken, S810213. Stadsplanen föreskriver användningen parkmark. Inom planområdet finns en transformatorstation. En planändring krävs för att möjliggöra föreslagen industribebyggelse.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-18 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Kallhäll 9:1 vilket omfattar utök-



ning av markanvändning för industriändamål. Kommunledningskontorets tjänsteskivelse 2012-06-01 med kartbilaga 2012-05-30 godkänns som förstudie för detaljplaneändringen.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom östra Mälarens vattenskyddsområde. Gällande föreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i Stockholmsregionen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi

Planområdet är kuperat och sluttar mot både Skarprättarvägen och Galgbacken från en platå i mitten av en skogsdunge. Nivåskillnaden från Skarprättarvägen och österut mot platåns mitt är som högst ca 6,5 meter. För planens genomförande krävs att delar av marken schaktas bort så att tomten hamnar i nivå med Skarprättarvägen.

Geotekniska förhållanden

Området är förhållandevis kuperat och består av ett grundlager av urberg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän i de östra och norra delarna enligt SGU:s jordartskarta.

Flora och fauna

Planområdet består av naturmark med blandad skogstyp. Inom planområdet finns inte några specifika intressen registrerade avseende flora, fauna eller röd-listade arter. Planområdet omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Radon

Området är inom låg eller normalrisk för naturlig radon.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

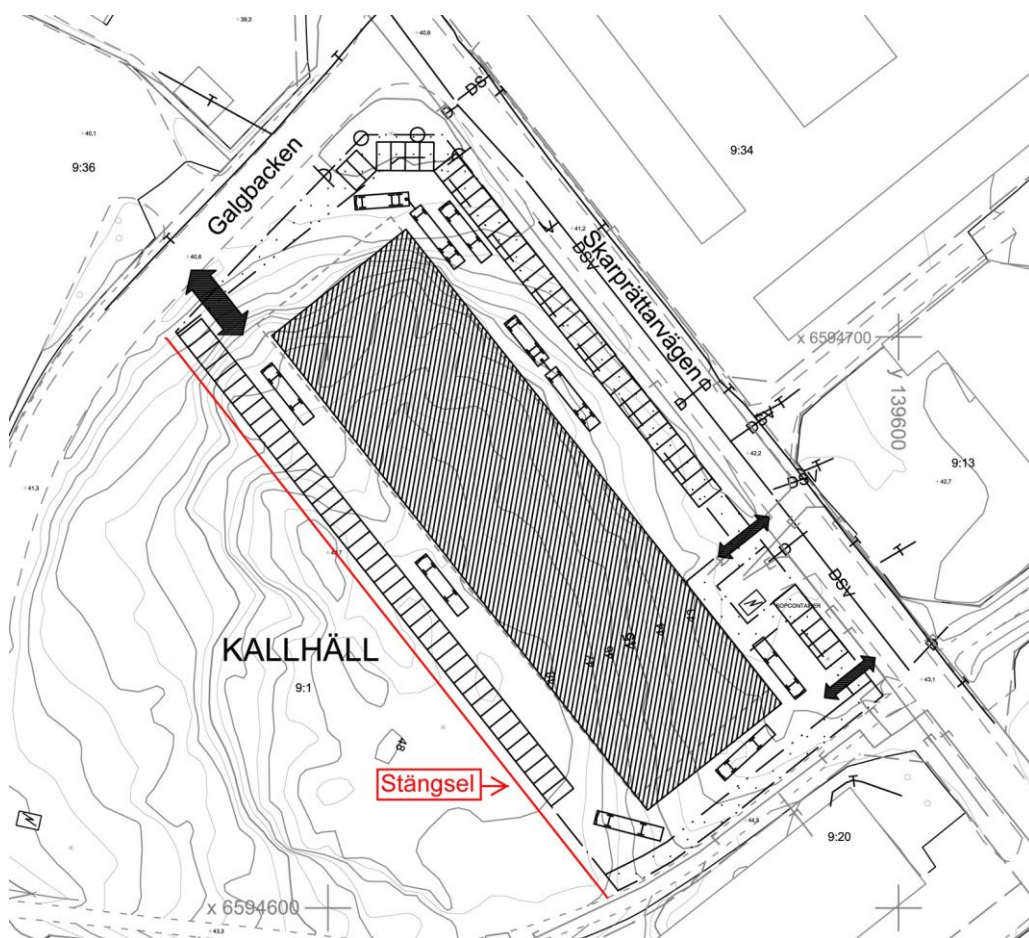
Galgbackens industriområde utgör ett redan etablerat verksamhetsområde. Befintlig verksamhet består främst av småindustri och lager. Väster om fastigheten längs med Galgbacken finns ett kontor- och distributionscenter för Posten. Del av verksamhetsområdet innehåller handel, bl a K-rauta nordöst om planområdet. Söder om fastigheten återfinns lagerlokaler med lättare industri- och lagerverksamhet. Inom planområdet finns en transformatorstation som ägs av E-on som ligger kvar i befintligt läge.

Planerad bebyggelse

En ny byggnad för lager- och småindustri planeras. Den nya industritomten blir ca 7 400 kvm, vilket rymmer en byggnad på ca 3 500 kvm samt ytor för lastning och lossning, förråd och avfallshantering. Föreslagen högsta nockhöjd 12 meter och exploateringsgrad 1,0 överensstämmer med planbestämmelserna för befintliga verksamheter i området enligt gällande detaljplan S 810213.

För att åstadkomma funktionsdugliga industriytor kommer den nya fastighetens topografi att anpassas så att den motsvarar Skarprättarvägens höjdnivå.

Den förändrade marknivån medför att ett stängsel behöver sättas upp längs större delen av den sydvästra fastighetsgränsen. Stängslet sätts upp av säkerhetsskäl och ska fungera som skydd för allmänheten och får placeras på allmän plats för att kommunen ska ha rådighet över dess framtida skötsel.



Illustrationsplan

Framkomlighet, tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras så att räddningstjänsten ges tillgänglighet. Genom att marken schaktas till Skarprättarvägens nivå skapas god tillgänglighet till byggnaden inom fastigheten.

Gator och trafik

Biltrafik och utfarter

Skarprättarvägen och Galgbacken är lokalgator och nyttjas främst för angöring till verksamheter i området. Korsningen Enköpingsvägen och Skarprättarvägen



är belastad med c:a 1 800 fordon maxtimmen mellan kl. 16-17. Periodvis köbildning kan förekomma men planen bör inte medföra någon påtagligt ökad trafik inom området då industriändamål i första hand genererar trafik under andra tider på dygnet än högtrafiktimmen. På- och avlastning samt backning för industriverksamhet ska kunna ske på kvartersmark.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg går längs med planområdets södra del mot ett bostadsområde i väst och mot Järvafältet samt Villastaden (Björkliden) under E18 i öst. Gång- och cykelvägen kommer att ligga kvar i nuvarande läge, dock behöver vägens avvattningsystem sannolikt ändras, förslagsvis med kantsten längs med gång- och cykelvägen för att leda dagvattnet ner mot Skarprättarvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Galgbacken som trafikeras av buss 560. Bussen ansluter till pendeltåg i Kallhälls Centrum och Jakobsbergs Centrum, Upplands Väsby Centrum samt till Rotebro. Ytterligare bussförbindelse finns längs Enköpingsvägen (547, 548, 554 och 591).

Parkering

Parkering sker på kvartersmark inom den egna fastigheten. Kommunens parkeringsnorm föreskriver 9 bilparkeringsplatser per 1 000 kvm BTA för industri. För en byggnad om 3 500 kvm innebär det 31,5 parkeringsplatser. Då lagerverksamhet har få anställda per BTA kan det vara acceptabelt att understiga dessa riktvärden något. Samma parkeringsnorm föreskriver att 7 cykelparkeringsplatser ska kunna ordnas per 1 000 kvm BTA.

Störningar**Buller**

Verksamheten bedöms inte medföra störande buller.

Risker**Översvämningsrisk**

Området är högt beläget och har idag inga översvämningsproblem, men klimatprognoser gjorda av bland annat SMHI pekar på risken för en ökning av antalet tillfällen med extrem väderlek.

Planförslaget innebär att dagvattenflöden kommer att öka efter exploatering. I PM Dagvattenhantering för del av Kallhäll 9:1 (Tyréns 2015-05-11) redovisas förslag på lösningar för att klara ökade dagvattenflöden. Se även Dagvattenhantering s. 5.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Den nya byggnaden kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

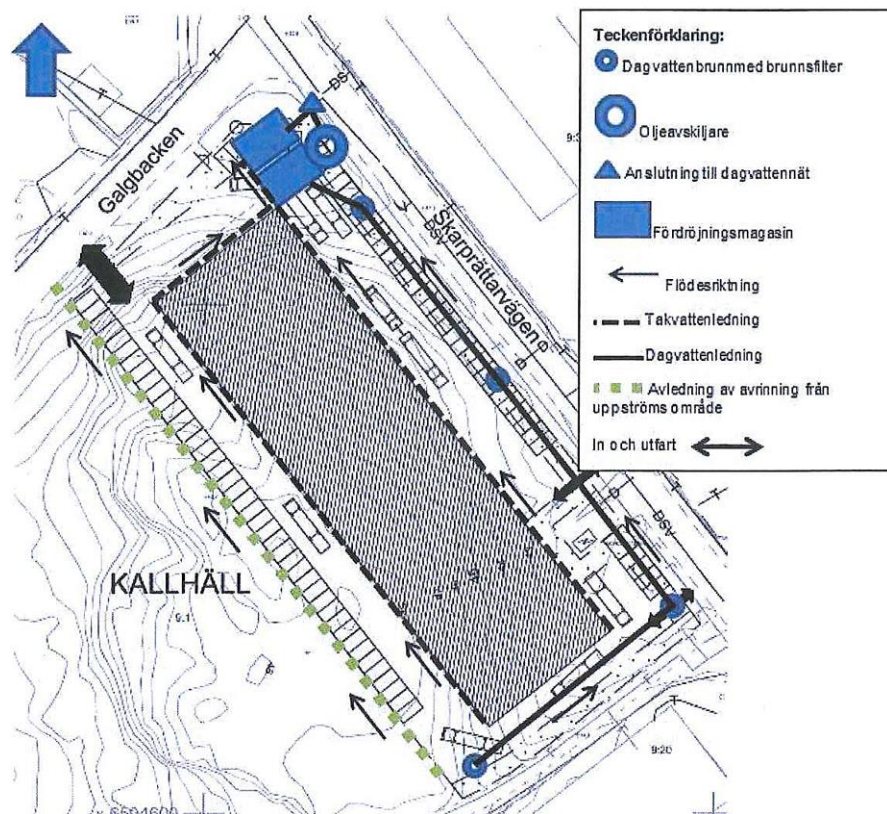
Planområdet avvattnas mot Mälaren-Görväln och ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i regionen.

Mälaren-Görväln har enligt VISS (Vatteninformationssystem för Sverige) idag god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Målet är att god ekologisk status ska behållas och att den kemiska ytvattenstatusen ska vara

god till 2015, dock med undantag av miljögifterna kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar samt antracen som har fått tidsfrist till 2027 samt nickel och nickelföreningar, som fått tidsfrist till 2021. Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

En dagvattenutredning som syftar till att utreda framtida dagvattensituation efter exploatering av del av fastigheten Kallhäll 9:1 har tagits fram, (Tyréns 2015-05-11). Området består av ett grundlager av urberg, med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän i de östra och norra delarna. Då större delen av ytlagret kommer att avlägsnas vid exploatering är det osannolikt att infiltration är ett alternativ för omhändertagande av dagvatten, vilket avsevärt minskar möjligheter för att ta hand om dagvatten lokalt.

Dagvattenflöden kommer att öka efter exploatering. För att möta kommunens krav att flödet för ett 2 års regn, 10 minuters rinntid inte ökar efter exploatering behövs en fördröjningsvolym om ca 50 m³. Efter exploatering överskrids riktvärdena för fosfor, bly, koppar, zink, kadmium samt kvicksilver och rening kommer därför att behövas. Kommunen har krav på att ytavrinning från industriella områden renas i oljeavskiljare, men det är sannolikt att ytterligare rening krävs för att uppnå de angivna riktvärdena speciellt med avseende på metaller.



Schematisk plan av föreslagna lösningar efter exploatering.

Den föreslagna lösningen innebär att allt dagvatten leds till en central punkt i det norra hörnet av fastigheten. Vattengången i dagvattennätet är vid denna punkt runt +39 meter (RH2000), och marknivån efter exploatering kommer troligtvis att vara runt +41 till +42. Detta medför att fördröjningsmagasin etc kan tömmas med självfall om anslutning sker vid denna punkt.

Avledning av takavrinning och markavrinning bör om möjligt ske i separata system för att minska risken att rent vatten (takvatten) blandas med förorenat vatten (avrinning från parkering etc). Rening av förorenat vatten inom området kan ske genom att alla dagvattenbrunnar förses med brunnsfilter. De filter som används bör vara speciellt utformade för att ta upp metaller.

För att maximera funktionen av oljeavskiljaren bör även fördröjning av dagvatten från markytor ske innan det når oljeavskiljaren, vilket då medför två separata fördröjningsmagasin för tak och markavrinning. Detta kan åstadkommas genom att antingen bygga två separata system eller genom att ett centralt system förses med en skiljevägg. Flödet ska vara reglerat så att det totala flödet från båda systemen inte överskrider det maximala tillåtna flödet. Om separata system är komplicerat från ett konstruktionsperspektiv kan fördröjning ske i ett kombinerat system vilket kommer att öka flödet genom oljeavskiljaren. Detta medför eventuellt en något lägre reningsgrad.

Ytavrinning från naturliga områden söder om det aktuella området ska även avledas runt området så att den naturliga avrinningen inte blandas med dagvatten från hårdgjorda ytor. Avrinning från naturmark leds direkt till det allmänna ledningsnätet. Höjdsättning av området ska utformas så att ytavrinning leds ut till omkringliggande vägnät.

Med de åtgärder som föreslås bedöms att ingen negativ konsekvens uppstår för recipienten. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå uppsatta miljömål för vattenområdet Görväln i Mälaren. Genomförandet av åtgärderna avses regleras i kommande exploateringsavtal.

- Värme** Den nya byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet.
- EI** Den nya byggnaden ansluts till elnätet i området. En elnätsstation finns inom planområdet utefter Skarprättarvägen vilken bedöms klara belastningen från den nya verksamheten.
- Avfallshantering** Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny industri- och verksamhetsbebyggelse, som inte är störande för omgivningen, inom Kallhalls norra industriområde. 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 kvalitets-
normer**

Vatten

Planområdet avvattnas mot Mälaren-Görväln och ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skyddsföreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricks-vattentäkt för ett flertal kommuner i regionen.

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde 2009 miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. En ny preliminär klassning och indelning har tagits fram för berörda vattenförekomster 2015. Den del av Mälaren som aktuellt planområde avrinner mot kallas nu Mälaren-Görväln.

Mälaren-Görväln har idag god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Målet är att god ekologisk status ska behållas och att den kemiska ytvattenstatusen ska vara god till 2015, dock med undantag av miljögifterna kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar samt antracen som har fått tidsfrist till 2027 samt nickel och nickelföreningar, som fått tidsfrist till 2021.

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenföroreningar föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

**Hushållning med
mark- och
vattenområden**

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

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.

Övrig miljö påverkan

Dagvatten

I den dagvattenutredning som är utförd i samband med detaljplanearbetet finns åtgärder redovisade för hur dagvattnet inom området lämpligen tas omhand genom fördröjningsåtgärder för att minska flöden och föroreningsgrad. I detaljplaneområdet finns förutsättningar för dessa lösningar. Med de åtgärder som föreslås bedöms att ingen negativ konsekvens uppstår för recipienten eller nedströms liggande avvattningsystem. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå uppsatta miljömål för vattenområdet Mälaren-Görväln.

Se även Dagvattenhantering s. 5.

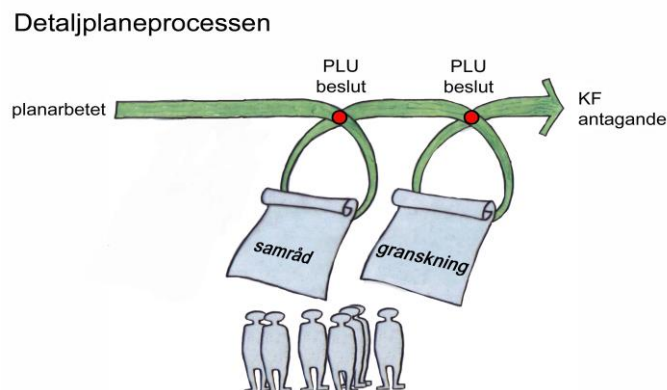
GENOMFÖRANDE

- Fastighetsrättsliga frågor** Kommunen äger all mark inom planområdet. Planens genomförande innebär att omkring 7 400 kvm styckas från Kallhäll 9:1. Detaljplanen möjliggör att en ny fastighet kan bildas för den befintliga elnätsstationen.
- Servitut, ledningsrätt mm** Längs med gång- och cykelvägen i planområdets södra del finns ett u-område för att möjliggöra framtida underhåll av fjärrvärmeledningar.
- Avtal** Planens genomförande avseende ansvarsfördelning, kostnader, markförvärv, och utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal har upprättats och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.
- Ekonomiska frågor** Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören.

Planens genomförande innebär att kommunen får mindre parkmark att sköta. Ett stängsel kommer att behöva sättas upp av säkerhetsskäl längs planområdets sydvästra gräns. Stängslet uppförs och bekostas av exploatören. Detta regleras i avtal. Kommunen ansvarar för skötsel av stängslet.

ÖVRIGT

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter samråd och granskning gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott, PLU. Kommunfullmäktige, KF, antar detaljplanen.





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.

Tidplan Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt tidplan nedan.

Plansamråd: februari-mars 2013

Granskning: juni-september 2015

Antagen detaljplan: fjärde kvartalet 2015

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

Medverkande tjänstemän

Anders C Eriksson

Stadsarkitekt

Lena Granqvist

Plantekniker

Kjell Wikström/Ebbe Tjäder

Exploateringsingenjör

David Nordin

Trafikplanerare

Anders Lundqvist

VA-ingenjör

Lea Rastas Amofah

VA-ingenjör

Malin Danielsson

Planchef

Lena Granqvist

Plantekniker