



Dnr Kst 2013/328

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Kopparvägens förskola

fastigheten Kallhäll 6:175 m.fl., Järfälla kommun

(Upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

### PLANBESKRIVNING



Planområdets läge



## HANDLINGAR

### Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration
- Granskningsutlåtande, 2015-03-30

### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk markundersökning, Bjerking AB, 2013-06-26
- Miljöteknisk markundersökning (PM och Rapport) Bjerking AB, 2013-06-25
- Samrådsredogörelse, 2014-10-15

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Syfte** Kopparvägens förskola ska återuppbyggas efter brand. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökad och mer ändamålsenlig anläggning än tidigare och en bättre fungerande angöring.
- Huvuddrag** Den nya förskolan är tänkt att uppföras i två våningar och placeras i fastighetens nordvästra del, som tidigare utgjorde förskolans gård. Där den tidigare byggnaden låg anläggs en ny utemiljö för barnen. Angöringen planeras ske över den befintliga parkeringen väster om förskoletomten. Förskolan ger möjlighet till plats för 96 barn.

## PLANDATA

- Läge och areal** Planområdet ligger nordväst om befintliga flerbostadshus vid Kopparvägen i Kallhäll, ca 600 meter öster om Kallhälls pendeltågsstation. Förutom fastigheten för själva förskolan omfattas planområdet av den parkeringsplats över vilken angöringen till förskolan planeras ske samt en mindre del parkmark som avses tillföras förskoletomten.

Planområdets areal uppgår till ca 0,8 ha.

- Markägo-  
förhållanden** Kommunen äger fastigheten Kallhäll 6:175 samt parkmarken på Kallhäll 6:3. Parkeringen på fastigheten Kallhäll 1:35 ägs av Kopparstadens samfällighetsförening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintressen** Området omfattas inte av några riksintressen.
- Översiktsplan** En ny översiktsplan för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige i juni 2014. Det aktuella detaljplaneförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.
- Gällande  
detaljplaner** Nedan förtecknade detaljplaner berörs av planförslaget:
- S 73-10-29, Stadsplan för del av Kallhäll (barnstuga norr om Kopparvägen).



Planen omfattar tomt för allmänt ändamål samt parkmark.

- D 95-12-07 A, Detaljplan för parkering vid Kopparvägen.

I de delar som omfattas av det nu aktuella planförslaget ersätts detaljplanerna av den nya. Övriga delar fortsätter att gälla som tidigare.

**Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-09 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta detaljplan för Kopparvägens förskola i Kallhäll.

Miljö- och bygglovsnämnden beviljade 2013-11-05 bygglov för en förskola i två våningar på fastigheten Kallhäll 6:175 med villkor att en ändring av nuvarande detaljplan vinner laga kraft.

**Vattenskydds-område**

Planområdet ligger inom 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 stockholmsregionen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

**Mark**  
- Topografi

Området är plant sånär som på ett tre meter högt höjdparti i förskoletomtens nordvästra del. Den nya förskolebyggnaden är tänkt att placeras här varför höjdpartiet kommer att tas bort. En ny ”kulle” avses byggas upp på förskolegården för att skapa en stimulerande utemiljö.

- Geotekniska förhållanden

En geoteknisk markundersökning har utförts för fastigheten, (Bjerking AB, 2013-06-26). Jorden inom området består av sandig morän samt berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta. De naturliga jordarter som påträffats vid fältarbetet utgjordes av torrskorpelera på friktionsjord. De naturliga jordarterna överlagras av upp till 2,2 meter fyllnadsmaterial. Under hårdgjorda ytor utgörs jorden av grusigt sandigt material och inom resten av området är fyllnadsmassorna blandade och innehåller även lera och mulljord m.m. Lagret av torrskorpelera är upp till ca 2 meter mäktigt och vilar på upp till ca 2,5 m friktionsjord.

Om källare planeras bör grundvattennivån kontrolleras.

**Ekologi, flora och fauna**

Inom planområdet finns sparsamt med vegetation. I gränsen mellan förskoletomten och den befintliga parkeringen finns idag en del träd, men dessa måste tas bort eftersom ytan planeras bli lastzon för den framtida förskolan. På förskoletomten ska nya träd och buskar som passar barnen planteras på ställen som bl.a. kan ge nödvändig skugga.

Området ingår inte i något spridningssamband som har betydelse för den biologiska mångfalden.

Inom området 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**

En miljöteknisk markundersökning har utförts för förskoletomten, (Bjerking AB 2013-06-25). Eftersom marken ska bebyggas med en förskola bedöms i utredningen att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska uppnås. En anmälan om efterbehandling av förorenad mark ska göras till miljö- och bygglovsnämnden. Nämnden fastslår därefter vilka åtgärder och vilket saneringsmål som ska gälla.

Den utförda undersökningen omfattar provtagning av jord i elva provpunkter. I ett jordprov uppmättes halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) på 1-1,5 meters djup. I fyra ytliga prover uppmättes halter av PCB över riktvärdet för KM. I övriga provpunkter uppmättes låga halter av metaller och organiska föreningar, under Naturvårdsverkets riktvärde för KM.

Den påträffade föroreningen av PAH bedöms vara avgränsad både i plan och i djupled. Vid provpunkten ska förskolegården rustas upp och ingen byggnad uppföras varför föroreningen inte bedöms utgöra någon risk om massorna ligger kvar på samma djup. Om massorna schaktas upp föreslås att de tas omhand och körs till deponi, alternativt återanvänds, där lägre krav ställs på fyllnadsmassorna.

Massorna med avseende på PCB bedöms i utredningen kunna vara kvar på fastigheten. Men vid plantering av bärbuskar, träd eller vid anläggning av trädgårdsland ska den ytliga jorden (0-20 cm) bytas ut för att eliminera risken för intag av PCB via växter.

**Radon**

En översiktlig klassning av markradon har utförts i samband med den miljötekniska markundersökningen redovisad ovan. Sammantaget bedöms marken ha normalradonhalt vilket innebär att planerad byggnad bör utföras radonskyddat. Gällande riktvärden för radon i inomhusluften ska innehållas. Tätheten mot mark ska noga beaktas.

**Fornlämningar**

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

**Kulturmiljö**

Norr om planområdet ligger ett villaområde som finns upptaget i Kulturmiljöplan för Järfälla. Villorna uppfördes i början av 1960-talet och placerades utmed en ringformad gata, Stålingen. Även om flera villor har fått ändrad färgsättning och ibland också ändrat fasad- och takmaterial sedan dess, är den huvudsakliga karaktären bevarad.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att det nu aktuella planförslaget inte inverkar på kulturmiljön.

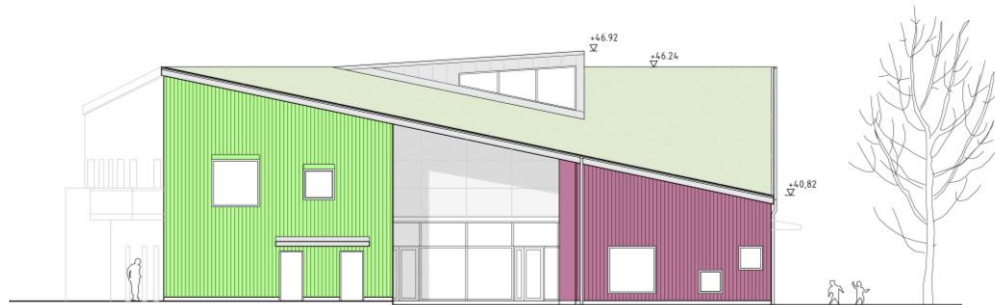
## Bebyggelseområden

### Planområdet med närmiljö idag

Planområdet omfattar en förskoletomt samt en större markparkering som är i privat ägo. Idag finns ingen bebyggelse inom området då den förskola som låg här förstördes i en brand 2012. I söder och öster angränsar området till flerbostadshusbebyggelsen vid Kopparvägen och i norr mot Stålringsens lekplats och villorna vid Stålringen.

### Ny förskola

Den nya förskolan vid Kopparvägen är tänkt att placeras i fastighetens nordvästra hörn som förut utgjorde en del av förskolans gård. Förskolan föreslås uppföras i två våningar och kunna bereda plats för 96 barn. Det framtagna förslaget är en modern och areaeffektiv förskola med ett spännande och lekfullt uttryck. Förskolans tak ska täckas av sedumväxter och fasaderna planeras bli av trä. Sedumtaket bedöms bli ett tilltalande blickfång för bostäderna i intilliggande hus.



*Förskolans fasad mot sydöst*

Förskolans utemiljö planeras så att den blir stimulerande och trygg för barnen. Tomten är inte så stor och föreslås därför utvidgas fram till den befintliga gångvägen norr om fastigheten. Alldeles intill förskolan ligger den allmänna lekplatsen vid Stålringen som också kan utnyttjas.

### Tillgänglighet

Lutningarna inom planområdet är små och tillgängligheten god från omgivande gator. Markplaneringen ska utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå förskolan utan problem.

### Trafik

#### Gång- och cykeltrafik

I den detaljplan som idag gäller för förskolan är det tillåtet för allmän gångtrafik att passera genom förskolans område. Denna möjlighet föreslås tas bort då det är önskvärt att skapa en skyddad miljö för barnen inom förskolans område. Det allmänna stråket för gång- och cykeltrafik som finns i nord-sydlig riktning över parkeringsplatsen väster om förskolan kommer dock att finnas kvar.

#### Kollektivtrafik

Området ligger ca 600 meter från Kallhälls pendeltågsstation och bussterminalen där.

#### Angöring

*Lämning och hämtning* av barn vid förskolan skedde tidigare från Kopparvägen vid förskoletomtens sydöstra hörn, en plats som inte är anpassad för den trafiken och fungerade mindre bra. I det nya förslaget får förskolan en annan placering på tomten och utformas så att angöringen i stället kan ske från den



stora parkeringen väster om förskoletomten.

*Varuleveranser* angör också förskolan via parkeringen. Leveranser kommer till förskolan 3-5 gånger i veckan. Soppbilar beräknas komma ett par gånger i veckan. Dimensionerande fordon har varit en 12-metersbil.

**Parkering** Inom förskoletomten kan sex parkeringsplatser anordnas, vilket uppfyller kommunens parkeringsnorm om fyra platser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Om ytterligare p-platser skulle behövas för förskolan finns det möjlighet att hos Kopparstadens samfällighetsförening, som äger den stora markparkeringen intill, ansöka om tillstånd att parkera där.

### **Störningar**

**Buller** Området är inte utsatt för trafikbuller utan ligger skyddat bakom den befintliga bebyggelsen vid Kopparvägen.

**Magnetfält** Söder om förskolan finns en transformatorstation. Magnetfältet kring stationen har inte mätts, men normalt har det avklingat till acceptabla värden, under 0,4 mikrotesla, fem meter från stationen. Avståndet till områden på förskoletomten där barnen kan vistas och leka överstiger fem meter.

### **Risker**

**Översvämningsrisk** Enligt översvämningskartering utförd 2011 berörs området inte av några översvämningsproblem.

**Ras- och skredrisk** Området har inga naturliga förutsättningar för skred.

### **Teknisk försörjning**

**Vatten/avlopp** Den nya förskolan ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutningspunkt finns i förskoletomtens sydöstra hörn.

**Dagvatten** Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas inom fastigheten. Förskolans tak ska utföras med sedumväxter, vilket ger en fördröjning av dagvattnet. Eftersom förskolegården till större delen dessutom utförs med genomsläppliga material bedöms att dagvattenflödena kommer att minska jämfört med tidigare, se även Övrig miljöpåverkan s. 8. Fastigheten kommer att anslutas till det befintliga kommunala dagvattennätet.

**Värme och energi** Eon Värme är huvudman för det befintliga fjärrvärmenätet som idag försörjer bebyggelsen vid Kopparvägen. Den huvudsakliga uppvärmningen av förskolan är tänkt att ske med bergvärme. Eventuellt kan fjärrvärme finnas som stöttning under kalla perioder. Förutsättningarna för detta behöver undersökas noggrannare och hänsyn tas till att byggnaden ska miljöklassas i kategori guld.

**EI** Eon El är huvudman för elnätet inom planområdet. De elledningar som idag är förlagda över förskoletomten ska läggas om och placeras utmed tomtgräns i väster samt i befintlig gångväg norr om fastigheten.

**Tele och bredband** Viss komplettering av tele- och bredbandsnäten kan komma att krävas.

**Avfallshantering** Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, det vill säga Avfallsföreskrifter och Avfallsplan. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i Riktlinjer för avfallshantering.

Förskolan planeras ha kylt soprum samt soprum för återvinningsmaterial i den del av byggnaden som vetter mot parkeringsplatsen. Angöringsplats för sopbil anordnas inom förskoletomten.

Närmaste återvinningsstation finns vid Kallhälls pendeltågsstation. Görvälns återvinningscentral ligger ca 8 km från området. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

## MILJÖPÅVERKAN

**Behovsbedömning** Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny förskola som ersättning för den som förstörts i en brand. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att planens genomförande inte har någon betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

**Miljö kvalitetsnormer** Miljö kvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvalitet 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 med 3:e kapitlet i miljö balken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

**Övrig miljö påverkan** *Dagvatten*  
Planområdet avvattnas mot Mälaren och ingår i den sekundära zonen av vattenskyddsområde för östra Mälaren. Gällande skydds föreskrifter syftar till att bevara en god kvalitet på råvattnet inom östra Mälaren som är dricksvattentäkt för ett flertal kommuner i regionen.

Den nya förskolebyggnadens tak ska anläggas med sedumväxter som fördröjer dagvatten. Den del av tomten som inte bebyggs kommer till större delen att ha grönska och genomsläppliga material som gör att dagvatten kan infiltrera. Endast en mindre del av förskolans mark kommer att hårdgöras/asfalteras. Med den tänkta utformningen kommer dagvattenflödena från tomten att minska jämfört med tidigare och ingen negativ konsekvens bedöms uppstå för recipienten Mälaren-Görvål. På markparkeringen intill sker inga förändringar.

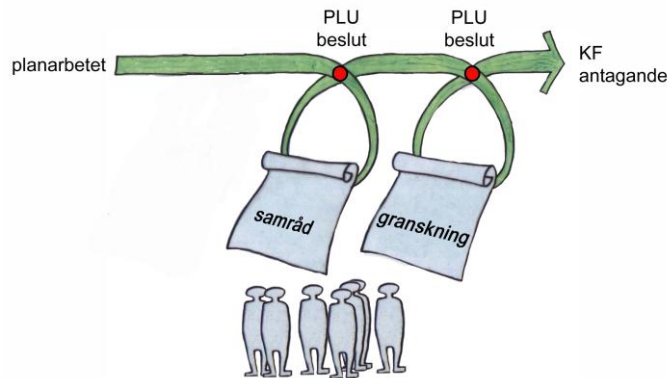
## GENOMFÖRANDE

**Tidplan** Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Plansamråd: 3:e kvartalet 2014  
Granskning: 4:e kvartalet 2014  
Antagen detaljplan: 2:a kvartalet 2015

**Planprocessen**

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. I figuren nedan redovisas planprocessen. Efter samråd respektive granskning sammanställer och kommenterar kommunstyrelseförvaltningen inkomna synpunkter och redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott, PLU. Kommunfullmäktige 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.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

**Ansvarsfördelning**

Detaljplanen omfattar inget område för allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

**Fastighetsbildning**

För att överensstämna med detaljplanen ska ett markområde om ca 170 m<sup>2</sup> överföras från kommunens fastighet Kallhäll 6:3 till förskoletomten Kallhäll 6:175 som också ägs av kommunen. Området är parkmark i gällande detaljplan.

**Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.**

Ett servitutsavtals som tryggar rätten till infart över parkeringen till förskolan ska tecknas mellan Koppastadens samfällighetsförening, som äger parkeringen på fastigheten Kallhäll 1:35, och kommunen, som äger Kallhäll 6:175. Servitutet kommer att belasta Kallhäll 1:35 och vara till förmån för Kallhäll 6:175. Drift och underhåll av infarten avses regleras i ett skötselavtal mellan föreningen och kommunen. Här avses även regleras eventuella kostnader för återställning av skador på parkeringsplatsen i samband med byggandet av förskolan. Servitutsavtal och skötselavtal ska finnas undertecknade innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Den elkabel som idag ligger över förskoletomten ska läggas om. I detaljplanen läggs ett u-område ut vid den västra tomtgränsen på Kallhäll 6:175. En ledningsrätt kan komma att bildas.

Eon El är huvudman för ledningsnätet och ansvarar för ansökan om att bilda ledningsrätt och ansvarar också för flytt av ledningen. Fastighetsägaren ansvarar för att bekosta lantmåteriförrättning och bekostar även flytten.





**Ekonomiska frågor** Fastighetsägaren till Kallhäll 6:175 bekostar framtagandet av detaljplanen.  
- Planekonomi

Fastighetsägaren till Kallhäll 6:175 bekostar ett återställande av parkeringen på Kallhäll 1:35 vid eventuella skador som uppkommer i samband med uppförandet av den nya förskolan.

- Drift- och underhållskostnader Planens genomförande bedöms kunna leda till något ökade underhållskostnader än idag för bidrag till drift och underhåll av infart över parkeringen.

## MEDVERKANDE

**Medverkande tjänstemän** Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

Emelie Benjaminsson	Fastighetsavdelningen
Björn Sundberg	Barn- och ungdomsförvaltningen
Erik Nord	Genomförande- och avtalsfrågor
Mats Olsson	Trafik
Anders Lundqvist	Vatten och avlopp
Amanda Redstorm och Nils-Göran Käll	Bygglov

**Övriga medverkande** Barbro Nygren Tengbom

Emelie Grind	
Samhällsbyggnadsdirektör	Barbro Malmlof
	Planarkitekt