JÄRFÄLLA KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS
datum 2016-06-13
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 8 mars 2016
JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

Detaljplan för

Almarevägen

Del av fastigheten Stäket 1:1 m fl, Järfälla kommun

Planbeskrivning

Dnr KST 2012/288

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 2016-03-08

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

INNEHÅLL

1. INLEDNING
Handlingar 3
Planens syfte och huvuddrag 3
Plandata 3
Tidigare ställningstaganden 4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
Natur 5
Geotekniska förhållanden 6
Hydrologiska förhållanden 7
Befintlig bebyggelse 8
Landskapsbild 8
Kulturhistoriskt värdefull miljö 9
Gator och trafik 9
Störningar och risker 9

3. PLANFÖRSLAGET
Ny bebyggelse 10-12
Parker, torg och vattenområden 13
Gator och trafik 14
Teknisk försörjning 15-16

4. KONSEKVENSER
Behovsbedömning 17
Sammanfattning av konsekvenser 17-20

5. GENOMFÖRANDE
Organisatoriska frågor 21
Fastighetsrättsliga frågor 21
Ekonomiska frågor 21
Tekniska frågor 21
Genomförandetid 21

6. MEDVERKANDE
Medverkande tjänstemän 22

1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Denna planbeskrivning
- Illustration

Utredningar

- Bullerutredning, Bjerking 2014-12-08 reviderad 2015-06-03. Kompletterande bilagor 2015-04-08.
- Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns 2013-06-28)
- Naturvärdesinventering (Calluna 2013-01-23)
- Dagvatten PM Järfälla kommun 2015-06-01
- Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking 2015-05-04)
- Projekterings PM Geoteknik (Bjerking 2015-05-04)
- PM Miljöteknisk undersökning (2015- 04-24)

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är i huvudsak att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, en förskola samt en ny park. Planen reglerar även befintlig bebyggelse längs med Wilhelm Boys väg där detaljplan idag saknas.

Området planeras för bostadsbebyggelse i form av sex friliggande stadsvillor, en förskola samt ny parkmiljö. Totalt kan den nya bostadsbebyggelsen rymma 54 lägenheter. Dessa kommer att läggas längs med Almarevägen för att spara så mycket grönyta som möjligt. Den sparade grönytan ger plats åt en ny kvarterspark för de boende i Stäket och bibehåller den viktiga spridningskorridoren för barrskog och ädellövsträd. Platsen kommer också fungera som habitat för känsliga djurarter. Ett grodhotell planeras och kan bli ett utflyktsmål för förskolans barn. Även ett öppet dagvattenstråk får utrymme att anläggas. Delar av Stäket som idag saknar detaljplan regleras och ny bostadsbebyggelse längs med Wilhelm Boys väg och Björnstiernas väg möjliggörs. Även Stäketskolans kulturhistoriska miljö skyddas samt får fortsatt användning för allmänhet och föreningsliv.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i Stäket ca 2 km norr om Kallhälls centrum. Området avgränsas i söder av Enköpingsvägen, i norr av Björnstiernas väg, i väst av Almarevägen och i öst av Wilhelm Boys väg.

Detaljplan

Större delen av planområdet saknar idag detaljplan. En mindre del av södra planområdet omfattas av detaljplan S820720 vilket reglar delar av Stäket 1:1, Stäket 61:9 (tidigare Nyboda 1:15) och Stäket 70:2 (tidigare Nyboda 1:36).

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Mark som utgör allmän plats samt Stäket 61:1 och Stäket 61:11 ägs av Järfälla kommun. I övrigt är bostadsfastigheterna privatägda.

Karta över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Strax norr om planområdet ligger E18 som utgör riksintresse men som dock inte berörs av förslaget. Detaljplanen berör annars inga områden av riksintresse.

Översiktplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Detaljplaneområdet ligger inom barrskogs- och ädellövssamband mellan stora grönområden, lekvatten för groddjur, område med skyddsvärda ädellövsträd, grönstråk viktigt för människan, större park eller naturområde.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-18 § 99 att planutskottet ges i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder och förskola inom fastigheten Stäket 1:1. 2013-09-11 § 33 beslutade Planutskottet att sända förslaget på samråd.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

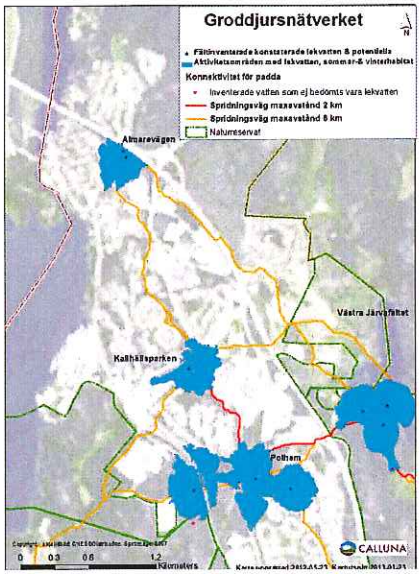
Planområdet ligger till stor del på plan mark i en dalgång som sträcker sig söderut ned till Görväln. Vissa partier av planområdets södra och östra delar är mer kuperade. Planområdets södra delar sluttar från Enköpingsvägen mot de föreslagna parkområdet. Befintlig bostadsbebyggelse längs med Wilhelm Boys väg ligger i sluttande läge mot väst, i vissa partier är lutningen kraftig.

Naturvärden

En naturvärdesinventering togs fram 2013-01-23. Områdets plana delar har tidigare varit kulturmark med någon typ av hävd. Idag är delar av den öppna marken (delområde 3) igenväxt med lövskog och till viss del tall, denna skog anses inte ha hunnit utveckla några naturskogskvaliteter och kan därför inte anses ha något större ekologiskt värde. Som parkrum är det däremot attraktivt. Ett undantag är ett stråk i södra området (delområde 1) med asp, sälg och enstaka ekar som anses ha betydelse för den biologiska mångfalden. Delområde 4 enligt illustration saknar enskilda värdefulla lövträd. I naturvärdesutredningen beskrivs det dock att i framtiden ska det kunna utvecklas med träd som kan få värden för spridning av biologisk mångfald.

Karta över naturvärdesinventeringens olika områden

Nedstående karta visar groddjursnätverket. I inventeringsområdet finns enligt analysen hemområde för groddjur (blått område på kartan) och det har en svag spridningsväg söderut till hemområden i Kallhällsparken och vidare till Polhem och västra Järvafältet. Det berörda hemområdet utgörs av en dagvattendamm som ligger strax norr om inventeringsområdet. Dammen är ingen optimal groddjurslokal men vid inventering år 2011 påträffades paddrom. Biotoper runt lekvattnet kan fungera som födosöksmiljöer på sommaren och övervintringsplatser på vintern, vilket enligt analysen visar på ett hemområde för groddjur. Inventeringen på Almarevägen visar på att naturmarken i området kan fungera som s.k. sommarhabitat.Trädgårdarna på tomterna runt omkring kan mycket väl vara övervintringsplatser. Troligen finns flera lekvatten för groddjur i närområdet som inte fältbesöktes i kommunens groddjursinventering 2011.



Karta över hemområden för groddjur

Några specifika intressen registrerade avseende rödlistade arter har inte hittats inom planområdet. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s k ESKO-område).

Rekreation och friluftsliv

Idag är större delen av planområdet obebyggt och består av ett grönt område med uppväxta träd och gräsytor. En gång- och cykelväg går i nordsydlig riktning genom planområdet. Den förbinds även med en gångväg och port under Enköpingsvägen mot bebyggelse söder om planområdet. Större delen av planområdet ligger inom område som ska stärka och vårda Järva- och Görvälnkilens biologiska och rekreativa kvalitéer. Närmaste större natur- och friluftsområde ligger nordöst om E 18.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordlager i området utgörs av ca 0,5-1 m fyllning på lera. Därunder består jorden av ett ca 1m tjockt lager torrskorpelera och därunder lager lösare lera med större mäktighet. Leran underlagras av friktionsjord. Berg har påträffats ca 5 m till 13,5 m under markytan.

Förutsättningar för ras och skred

I översiktsplanen pekas delar av planområdet ut som ras- och skredriskområde. En ras- och skredrisksstudie utfördes 2013-06-28. Område för ny bebyggelse ligger i ett leromräde. Lerans mäktighet är som störst i den norra delen av området på ca 10 m. Åt sydost minskar lerlagret och i den sydöstra delen är lermäktigheten ca 0,5 m. Leras fasthet bedöms som stabil och likvärdig andra leromräden i Stockholmsregionen.

Grundvattennivå

Det hydrauliska grundvattentrycket har uppmätts i två installerade grundvattenrör i området. I röret i den norra delen är nivån ca 0,1 m under markytan. I röret i den södra delen av området är nivån ca 1 m ovan markytan d.v.s. artesiskt vatten.

Radon

Marken utgörs till största del av lera med stor mäktighet. Leran bedöms som tät och risken för höga radonhalter bedöms enligt geoteknisk undersökning som liten. Sammantaget klassas marken i området som lågradonmark. Boverket rekommenderar att byggnader på lågradonmark ska ha en radonskyddad konstruktion, de planerade byggnaderna bör således utföras radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Området ligger i en svacka, med högt grundvatten och tillrinnande ytvatten från de högre liggande bostadsområdena på östra sidan. Dagvatten från området leds idag tillsammans med dagvatten från norra Stäket via en kommunal dagvattenledning, dimensionering 800 mm, längs Almarevägen ner till Mälaren, ca 200 meter från planområdets sydvästra ände. Vägdagvatten avleds via ett dike längs Almarevägen. Norrvatten äger en befintlig vattenledning i södra planområdet. Övriga befintliga dagvattenledningar är i kommunal ägo.

Mälaren ligger ca 200 meter söder om planområdet. Eftersom utloppet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde gäller särskilda skyddsföreskrifter. " Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjligheter till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor."

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Den vattenförekomst som berörs av detaljplanens nya etablering är Mälaren-Görväln som har god ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Eftersom utloppet även ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde gäller särskilda skyddsföreskrifter. " Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjligheter till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor."

Översvämning

Det finns inga risker för översvämning inom området enligt översiktsplanen. I översiktsplanen redovisas de områden som beräknas ha hög sannolikhet för översvämning inom en tioårsperiod.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet utgörs av friliggande villor på ett antal större fastigheter längs Wilhelm Boys väg. Befintliga fastigheter längs Wilhelm Boys väg har i delar karaktär av gammalt sommarstugeområde med stora fastigheter och blandad arkitektur. Denna del av Stäket karaktäriseras främst av souterränghus i två plan samt av sadeltaksvillor. Bebyggelsen har liggande eller stående träpanel alternativt putsad fasad. Fastigheterna har en areal på ca 2 000 - 3 000 kvadratmeter (en del större) med sluttande trädgårdar mot väst till största del inbäddade i natur. Inom bostadsfastigheterna finns huvudbyggnader på som störst 140 kvadratmeter samt ett antal mindre komplementbyggnader. I vissa lägen sluttar marken där byggnader placerats i suterräng.

Villa inbäddad i grönska.

Landskapsbild och lokalklimat

Planområdet som gränsar med Almarevägen i väst ligger på ca +10 och Wilhelm Boys väg, som gränsar i öst, ligger mer än 10 meter högre. Planområdet sluttar även i nordsydlig riktning cirka tio meter högre i den norra delen. Detta utgör möjligheter för goda ljusinsläpp.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

I förlängningen av Wilhelm Boys väg, inom fastigheterna Stäket 61:1 och Stäket 61:11, finns en bebyggelselämning bestående av rest av husgrund med stenskodd kant samt tidigare vägbank vilket är rest av gamla Stäket-Rotebrovägen.Vägbanken är till större del täkt av torv och har fortsatt norrut mot det numera borttagna torpet Nyboda. Skolan ingår i kommunens kulturmiljöplan och är i stort sett oförändrad exteriört sedan byggnadsåret 1916. Att skolan får beteckning för centrumändamål och föreningslokal gör det möjligt att byggnaden även i framtiden är tillgänglig både för Stäketbor och övrig allmänhet. I övrigt finns inga registrerade fornlämningar eller kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

Planområdet omges av ett antal befintliga lokalgator, Wilhelm Boys väg, Almarevägen, Björnstiernas väg och Tegelhagsvägen. Enköpingsvägen fungerar som en uppsamlingsgata för boende i Stäket. Norr om planområdet går E18 vilket är en av landets viktigaste kommunikationsleder.

Teknisk försörjning

I området finns ett utbyggt el- samt telenät.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida möjligheten att uppfylla målet att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå utanför minst ett fönster samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. En bullerutredning har gjorts 2015-03-03.

Farligt gods

E18 ligger drygt 50 meter norr om planområdet. Den närmsta befintliga byggnaden ligger ca 70 meter från E18. Den byggrätten utgörs av en föreningslokal med mycket små utbyggnadsmöjligheter och marken närmast motorvägen är ej byggbar. Mellan E18 och planområdet finns bullerplank och staket. Marken sluttar ej från motorväg mot planområdet (nord-sydligt) utan i öst-västlig riktning. Möjlighet att uppföra ny bostadsbebyggelse ligger ungefär 120 meter från led för transportfarligt gods. Befintlig bebyggelse, ett dike och en damm kommer att ligga mellan planområdet och E18.

Förorenad mark

Två oberoende geotekniska undersökningar har gjorts 2013-06-28 och 2015- 04-24 . Utförda undersökningar påvisar låga halter av metaller och PAH (ett slags kolväte), samtliga uppmätta halter ligger under riktvärdet för KM (känslig markanvändning), som är det krav som ställts inför den planerade markanvändningen (bostäder och förskola). I och med att ett litet antal prover är uttagna bör uppmärksamhet iakttas vid schaktning. Om massor med avvikande syn- eller luktintryck påträffas ska miljökonsult kontaktas för värdering.

3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Bostäder

Detaljplanen avser att möjliggöra för sex stycken stadsvillor i tre våningar längs med Almarevägen. I det redovisade förslaget ryms 54 lägenheter. Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 till 4 rum och kök. Alla lägenheter kommer att ha möjlighet till ljusinsläpp från fördelaktiga väderstreck. En ramp ner till garaget ligger mellan varje huspar. Mellan husen bildas en liten innergård där entréerna till lägenheterna samt garageinfarten är placerade. På taket, som får en låg lutning, placeras lanterniner som kan fungera som ljuslyktor i vintermörkret. Taken kan med fördel kläs med sedum.

Nya bostadshus. Bild: Södergruppen arkitekter

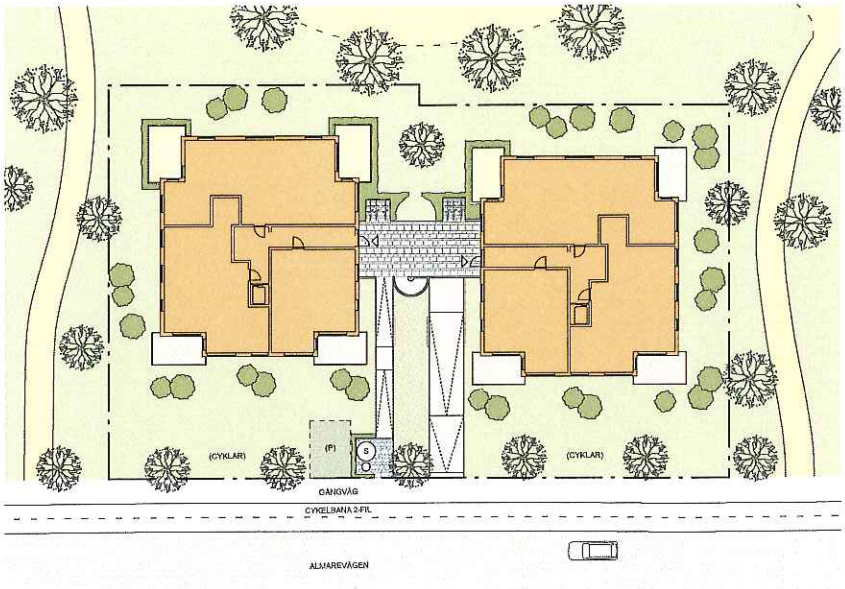
Husen är utformade som enkla volymer där hörnen är indragna. De indragna hörnen gör att fasaderna delas upp vilket ger husen ett mer smäckert intryck. De ger även möjlighet till skyddade, indragna balkonger. Även fasaderna hålls enkla med beklädnad av slät träpanel med diskreta omfattningar runt fönster.

Perspektiv från Almarevägen med körsbärsträd i förgrunden. Bild Södergruppen arkitekter

De sex huskropparna ligger två och två med lite större släpp mellan varje par. Varje par har sin egen färgsättning. Placeringen ger karaktär av hus i park då de ligger nästan 15 meter in från Almarevägen och har parken på andra sidan. För att få en mjuk övergång från kvartersmark till park kommer gränsen inte bestå av stängsel utan buskar. De enkla geometriska formerna och materialen på husen vill verka för ett stillsamt intryck. Byggnaderna är tänkta att anspela på träbebyggelsen som finns på delar av motstående sida av Almarevägen. Husen ligger förhållandevis lågt jämfört med omgivande bebyggelse. Ljuslanterninerna är tänkta att ge liv åt taklandskapet.

De sex nya bostadshusen längs Almarevägen. Bild Södergruppen arkitekter

Entréer till husen sker från gårdar mellan husen. Här placeras husen nära varandra för att ge småskaliga entrérum. Gemensamma uteplatser med plats för exempelvis sittgrupper, bord och grill ger sociala mellanrum som kan nyttjas för umgänge med grannar. Gårdarna ligger skyddade en bit upp från gatan och med utsikt över parken.



Innergårdar skapas mellan husen. Tomtgräns definieras av vegetation.
Bild: Södergruppen arkitekter

Ny förskola

Inom planområdet finns idag en temporär förskola vilken vid planens genomförande kommer att inrymmas i en permanent byggnad norr om den planerade bostadsbebyggelsen. Antalet förskoleplatser ökar då från ca 60 till ca 100 stycken vilket bedöms fylla framtida behov i närområdet. Byggnaden har två våningar och är utformad för fem förskoleavdelningar. Den har en kvadratisk planform. Byggnaden kommer att ha för avsikt att utföras som "Miljöbyggnad Guld", vilket ställer stora krav på hållbarhets- och energilösningar. Detta har också påverkat arkitektonisk utformning och materialval. Den nya skolfastigheten är på ca 4 700 kvadratmeter vilken ska inrymma förskolebyggnad, lekplats- och utegård samt personalparkering och inlastning. Besöksparkering för hämtning och lämning sker på parkeringsfickor på Almarevägen. Parkering för personal sker på kvartersmark. Cykelparkering kan i enlighet ned förslaget placeras på tomtens västra sida. Gården har efter samråd utökats österut. Detta för att få tillgång till mindre bullerutsatt lekyta samt att ge barnen möjlighet att leka på stora och öppna ytor. Den lekmiljö som finns inom förskolan ska även kunna nyttjas av allmänheten på helger och sommarlov. Även närhet till en stor park får ses som en attraktivitet för en förskoleplacering.

Vy från parken mot den nya förskolan. Konceptskiss exakt utformning sker i samband med bygglov. Bild:Tengbom

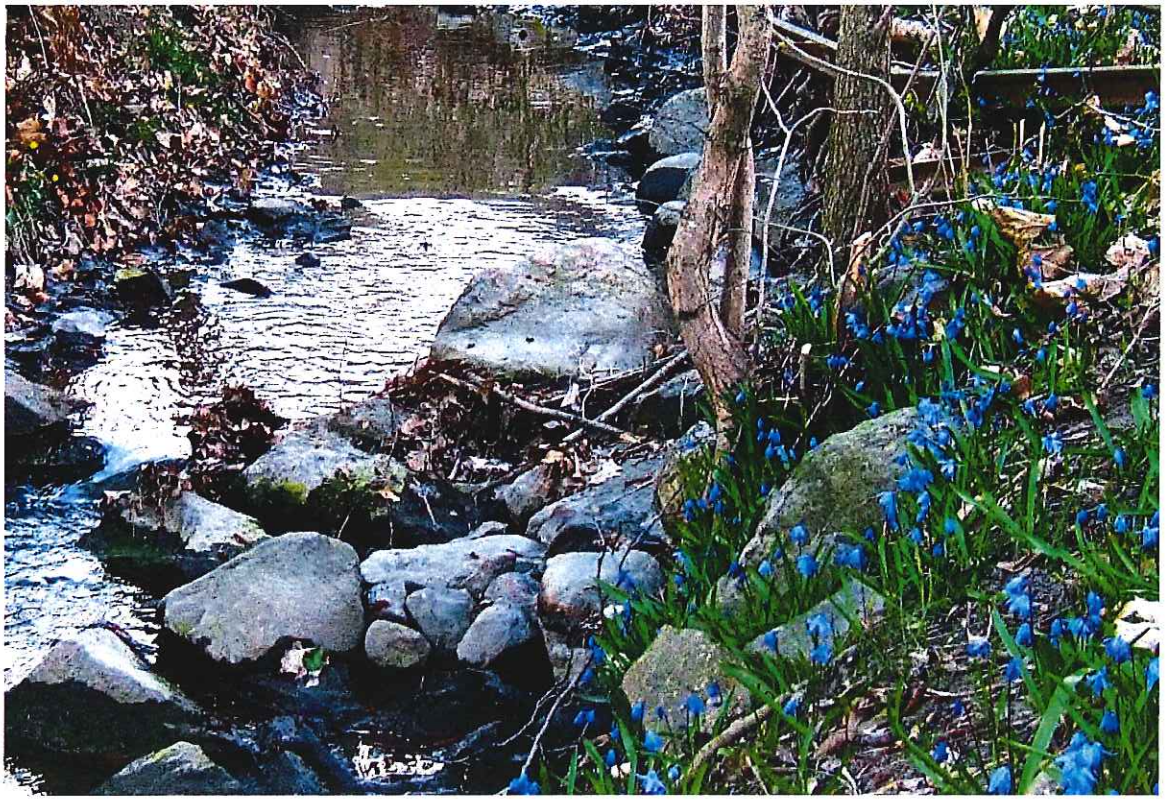
Offentlig och kommersiell service

Övrig offentlig och kommersiell service finns bl a öster om planområdet i industri- och företagsområdet Norra Kallhäll samt i Kallhälls Centrum.

Parker, torg och vattenområden

Park

I och med att bebyggelse planeras längs med Almarevägen kan ca 12 000 kvm planläggas som sammanhängande parkmark. Detta ger möjlighet till att skapa en mötesplats för Allmänheten. Parken kan få betydelse som mångfunktionell yta där det går att förena platsen som social träffpunkt och där det offentliga rummet även ger plats åt fördröjning och rening av vattnet innan det når Mälaren. Enligt kommunens översiktsplan ska planeringen möjliggöra för lättillgängliga parker och bostadsnära natur som både ökar värdet på bebyggelsen och bidrar till folkhälsan. Planen gör möjligt för två väl tilltagna entréer in till parken. Den befintliga cykelvägen i parken leds om och utgör en av entréerna.



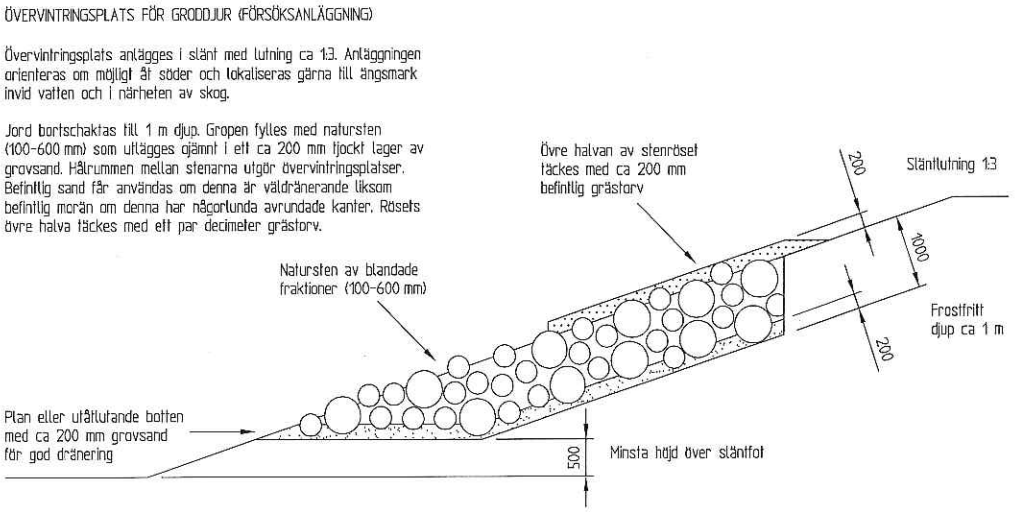
Inspiration. Ett öppet dagvattenstråk i parken hjälper inte bara till att rena dagvatten utan tillför ytterligare ett element till det gröna.

Lek, rekreation och mötesplatser

Den nya parken är tänkt att utformas med varierande karaktär. Under den stora eken skapas en lugn plats för samvaro med sittplatser och gräsytor för picknick och liknande. Intill den tidigare bollplanen anläggs en öppen flexibel yta för olika aktiviteter som bollspel och frilek. I sluttningen upp mot Wilhelm Boys väg skapas en lekplats för större barn med spännande redskap inbäddade i naturen. De öppna och rena ytorna för aktivitet och samvaro gör användningen flexibel och olika teman i delar av parken gör den attraktiv för flera olika grupper. Lekutrustningen som bäddas in i de skogsbevuxna delarna av parken utformas med fördel för äldre barn. Förskolegården är tänkt att vara tillgänglig kvällar och helger och kan utgöra ett alternativ för yngre barn.

Grodhotell

Då platsen är utpekad som habitat för utrotningshotade grodor föreslås ett grodhotell. Det är en relativt enkel konstruktion som behöver vara cirka 3 meter i diameter. Bästa platsen är intill vattendrag gärna vid skuggande träd. Hotellet föreslås därför ligga intill det nya öppna dagvattenstråket. Platsen kan också fungera som utflyktsmål för förskolans barn.

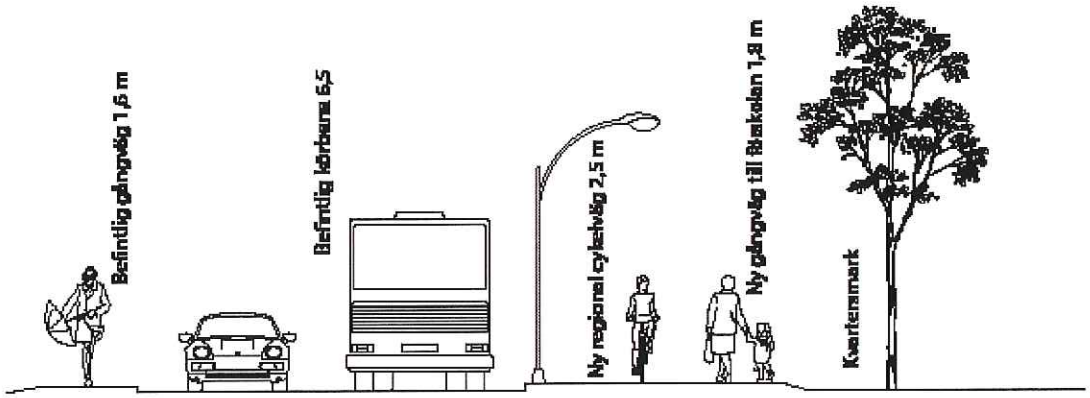


Konceptskiss för övervintringsplats för grodor

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya bilgator tillkommer. Längs med Almarevägen kommer en trädrad planteras förslagsvis med körsbärsträd eller liknande blommande träd.



Principskiss för Almarevägen. Ett cykelstråk samt ny gångbana längs med parken anläggs. Gaturummets östra sida kommer att kantas av en lång rad av körsbärsträd.

Gång- och cykeltrafik

Sträckan längs Almarevägen är utpekad som en viktig länk i det regionala cykelstråket. I och med detta projekt kommer en del av den cykelsträckan att byggas ut. För att enkelt ta sig till förskola och park kommer även en gångväg anläggas intill parken. Befintlig cykelväg genom parken kommer att dras om en kortare sträcka för att sedan sammanstråla med cykelvägen längs med Almarevägen. Cykelparkering kommer att ordnas i anslutning till de nya bostäderna och inom förskolans tomt.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats vid datum för antagande finns på Almarevägen och trafikeras av buss 548 som ansluter till pendeltåg i Kallhälls Centrum. Buss 591 trafikerar Enköpingsvägen söder om planområdet. Ytterligare busstrafik finns vid korsningen Enköpingsvägen Skarprättarvägen (buss 548, 554, 547 och 591) ca 400 meter från planområdet. Detaljplanens genomförande medför inget behov av utbyggd linjetrafik. Almarevägen kommer fortsatt att vara dimensionerad för busstrafik.

Biltrafik

De nya bostäderna får direktangöring till Almarevägen.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Järfälla kommuns parkeringsnorm är 0,8 parkeringar per lägenhet samt 0,1 besöksparkering per lägenhet. Detta klaras med föreslagna garageplatser under hus samt en parkeringsplats per huspar på markplan. Ingen större parkeringsplats kommer att anordnas för flerbostadshusen. Besöksparkering till förskolan sker längs Almarevägen. För förskolor anger Järfälla kommuns parkeringsnorm 6 besöksparkeringar per 1 000 m2 BTA samt en personalparkering per 1 000 m2 BTA. Personalparkering ryms norr om ny förskolebyggnad medan besöksparkering ryms längs angöringsgatan som går parallellt med Almarevägen. Parkeringsplatser längs angöringsgatan kan användas både som angöring vid hämtning och lämning av barn, samt som besöksparkering på helger och kvällar. All markparkering ska ske med genomsläpplig yta.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Då det är svårt att infiltrera dagvatten i området kommer hårdgjorda ytor att behöva undvikas i möjligaste mån. Då parkering kommer att ske under bostadshus betyder det att en mycket liten yta kommer att hårdgöras. Bostadshusens tak kan bekläs med vegetation för att minska dagvattenmängden. Den parkeringsplats som tillkommer kommer att uppföras med en genomsläpplig yta exempelvis armerat betonggräs. Det dagvatten som ändå kommer ner kan ledas ytligt till parkens planerade vattendrag där infiltration är möjlig antingen genom "grusade gångar" eller med modernare rännor. Planområdet har en stor parkyta som kommer att få ett öppet dagvattenstråk. Detta ska integreras med övrig gestaltning av parken och bli ett tillskott till den gröna miljön.

Dagvattnet från planområdet leds i första hand till vattendrag som anläggs i området. Dagvattenstråket ska utformas som en meandrande bäck som breddas till en damm i planområdets sydvästra del. Vattenstråket ska utformas för att utgöra ett trevligt inslag i parkmiljön men också ge

ökade naturvärden och fastläggning av partiklar i dagvattnet. I den sydvästra delen av planområdet kommer en breddning av bäcken göras för att gynna groddjur samt bidra till rening av dagvatten. Bäcken ansluter sedan till befintlig dagvattenledning längs Almarevägen.

Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet 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 ca 450 meter från planområdet. För nya bostäder längs Almarevägen föreslås sophantering ske i varje huspar vid entrén från gatan. Kärl för mat- och hushållsavfall placeras i små låga trälängor med inkastluckor som nås utifrån. De ramas in av grönska i form av häckar för att smälta in i parkmiljön. Källsortering sker samlat i en gemensam miljöbyggnad vid den sydligaste tomten. Förskolans leveranser och sopbilar kommer att ske på förskoletomtens norra del.

El

Bebyggelsen är ansluten till elnätet i området. En elnätsstation finns inom planområdet. Den kommer att behöva flyttas något sydöst och har planlagts som E, mark avsedd för tekniska anläggningar. Bostäder får inte uppföras på kvartersmark närmast E-området.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Sammanfattning av konsekvenser

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Vattenmiljö

Eftersom utloppet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde gäller särskilda skyddsföreskrifter. I denna föreslagna detaljplan planeras inga verksamheter som omfattas av särskilda krav i skyddsföreskrifterna.

Mälaren omfattas av Miljökvalitetsnormer för vatten. Denna del av Mälaren hör till Görväln bassängen och uppnår i dagsläget Miljökvalitetsnormerna för både kemisk och ekologis status. Beslut om nya uppdaterade miljökvalitetsnormer kommer under året. Vattenmyndigheten har även tagit fram åtgärdsprogram för Mälaren som planeras att beslutas under året. Dessa åtgärder bör beaktas i planen då de blivit fastställda.

Förutom östra Mälarens skyddsföreskrifter och vattenmyndighetens kommande åtgärdsplan gäller kommunens dagvattenriktlinjer.

Riktlinjerna sammanfattas med 5 punkter:

- Dagvattnet ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.
- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås.
- Dagvatten ska avledas skiljt från spillvattnet.

För detta område gäller bland annat att dagvattnet ska tas omhand lokalt och att dagvattnet ska utgöra ett positivt inslag i området. Dagvattnet ska därför i första hand ledas till det vattendrag som har föreslagits i parken, och i andra hand till befintlig dagvattenledning. Eftersom möjligheterna till infiltration av dagvatten är mycket små i området på grund av mycket höga grundvattennivåer, bör dagvattenmängden begränsas genom minskade hårdgjorda ytor. I planförslaget har garage under husen föreslagits vilket minskar hårdgörningsgraden, vilket är positivt. För att minska de hårdgjorda ytorna föreslås gröna tak och genomsläpplig markbeläggning.

Dagvatten från markförlagda parkeringsytor för mer än 40 personbilar samt nytillkomna kommunala vägar, ska renas med hjälp av någon typ av sediment- och oljeavskiljning. I första hand ska detta göras i grönytor.

VA-enheten föreslår att dagvatten i första hand renas och fördröjs genom avledning till öppna infiltrationsstråk, som sedan leds vidare till det planerade vattendraget, och den damm som planeras i den sydvästra delen av planområdet.

Dammen ska både fungera för rening av dagvatten samt för att gynna groddjur samt bidra till rening av dagvatten.

Planområdet bör höjdsättas så att vattendraget ligger i lågpunkten och att marken i anslutning till vattendraget klarar att översvämmas vid stora flöden.

Delar av dagvattenflödet från Norra Stäket, som idag leds i dagvattenledningen längs Almarevägen, kan ledas in i området via en markförlagd ledning som sedan öppnas upp som ett vattendrag genom den föreslagna parken. Utredning behöver göras för att bedöma hur detta påverkas av den höga grundvattennivån. Att leda in dagvatten från andra områden innebär ökade möjligheter att arbeta med vatten som en resurs i parken, men också förbättrade möjligheter att rena och fördröja det dagvatten som idag leds direkt ut i Mälaren utan rening eller fördröjning.

Takdagvatten och dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor bör i första hand ledas ner till detta vattendrag genom öppna avvattningsstråk eller infiltrationsstråk, där näringsämnen och föroreningar kan fastläggas och delar av flödet hinna infiltrera.

Vattendraget bör ha mycket flacka slänter för att garantera en god säkerhet för de som vistas i parken. De flacka kanterna gör det även möjligt att kunna sköta växtbeklädda slänter som kan ta upp näringsämnen vid höga flöden.

Innan vattendraget ansluter till den befintliga dagvattenledningen i planens sydvästra hörn kan man göra en breddning av vattendraget och göra slänterna stora för att få en viss utjämning av flödet samt få översilningsytor för rening av dagvatten i vegetationen. Det borde också bli en viss sedimentering av partiklar. Med bra utformning skulle den också kunna vara en bra miljö för grodor.

VA-enheten tycker att det är positivt att planen innehåller stora grönytor och utrymme för dagvattenhantering, och tror att planen har goda förutsättningar att uppfylla kraven i kommunens riktlinjer för dagvatten.

Att behålla parkmarken i lågstråket innebär också en klimatsäkring, då parken kan nyttjas för fördröjning av dagvatten vid större regn.

Naturmiljö

Aktuellt område är utpekat som del av spridningskorridor för barr- och ädellövsträd. Genom att lägga ny bebyggelse längs med gata kan stora delar av spridningsområdet bibehållas. Stort grönområde ger också möjlighet att bättre tillgodose djurlivet på platsen.

Luft

Ingen nämnvärd påverkan bedöms ske på luftkvalitén. Träd kommer att planteras längs med Almarevägen som kan bidra till bättre luftkvalité.

Kulturmiljö och landskapsbild

Stäket är ett villasamhälle med villor från olika tidsåldrar och uppvuxna trädgårdar. Då de nya stadsvillorna är placerade så att de omges av park och grönt blir påverkan inte alltför stor. En ny förskola och en stadsdelspark kan fungera som mötesplats och de nya bostäderna får till uppgift att rama in parken.

Buller

En bullerutredning har gjorts. Utgångspunkt för bedömningen av trafikbuller är riksdagens riktvärden

för trafikbuller. Eftersom området utsätts för något för höga ljudnivåer kan inte riktvärdena uppfyllas för alla bostäder. Avsteg från riktvärdena enligt Buller i planeringen, (Boverkets allmänna råd), ligger till grund för bedömningen av ljudmiljön.Bedömningen av möjligheterna till bostadsbebyggelse sker i detta utlåtande utgående från:

1. Möjligheten att uppfylla målet att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå utanför minst ett fönster.

2. Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

3. Möjligheten att erhålla ljudkvalitetsindex lägst 1,0.

För förskolan gäller att gården kommer att få lägre än 55 dBA ekvivalent på hela gårdsytan och 70 dBA maximal ljudnivå på största delen av gårdsytan. På en del av gårdsytan överskrids dock 70 dBA. Ska det minska tillräckligt krävs en tät heltäckande skärm, minst 1,5 m hög. I Trafikbuller och planering III (en bedömning av ljudkvalité) föreslås att om antalet tunga fordon uppgår till högst 100 st. per dygn skall maximal ljudnivå från personbilar användas för bedömning av maximal ljudnivå vid bostäders uteplats. Maximal ljudnivå från personbilar blir lägre än 70 dBA på hela skolgården och ingen skärm behövs. Maximal ljudnivå överskrids med som mest 5 dBA och det sker högst 5 – 6 gånger under en maxtimme. En bullerskärm kommer att uppföras för att minska bullernivåerna. Bedömningen enligt utredningen är därför att ljudmiljön på skolgården har möjlighet att bli mycket god.

Risker

Detaljplaneområdets norra del ligger inom 100 meter från E18 som är led för trafikfarligt gods. Den närmsta tomten är Stäket 61:1 där en gammal skola ligger. Den befintliga byggnaden ligger ca 70 meter från motorvägen. Plats för utevistelse kan ske söder om skolbyggnaden då det är en attraktiv plats med uppvuxna träd. Närmast ny möjlig bostadsbebyggelse ligger ca 120 meter från led. Länsstyrelsen rekommenderar i pågående utarbetande av riktlinjer ett skyddsavstånd om 75 meter för bostäder. Dessutom finns bullerplank, staket, uppvuxen vegetation, dike och marklutning i gynnsam riktning mellan planområde och E18 varför en riskutredning har bedömts som ej relevant.

Markförhållanden

I översiktsplanen är delar av planområdet utpekat som ras- och skredriskområde. En ras- och skredrisksstudie är utförd (Markteknisk undersökningsrapport Tyréns 2013-06-28) Område för ny bebyggelse ligger i ett lerområde. Lerans mäktighet är som störst i den norra delen av området på ca 10 m. Åt sydost minskar lerlagret och i den sydöstra delen är lermäktigheten ca 0,5 m. Lerans fasthet bedöms som stabil och likvärdig andra lerområden i Stockholmsregionen. Skredrisken bedöms i dagsläget som liten men det kan bli stabilitets- och sättningsproblem vid uppfyllnader eller schakter t.ex. om källare/garage byggs under husen. Grundläggning av byggnaderna bedöms kunna utföras på slagna pålar. Då bostadshusen föreslås uppföras med parkering under husen har ytterligare en geoteknisk undersökning gjorts för att säkerställa och ge förslag på hur detta kan utföras. (Projekterings PM Geoteknik Bjerking 2015-05-04). Där står bland annat följande: Jordlager utgörs huvudsakligen av ca 0,5 m fyllning på lera på friktionsjord. Lerans översta meter består av torrskorpelera. Därunder är leran lösare och mäktigheten varierar mellan ca 4 m och 10 m. Leran är mellanplastisk och dess konsistens varierar från lös till mycket lös. Den odränerade skjuvhållfastheten är mycket låg. Dessutom har leran en hög sensitivitet och kan ställvis betraktas som kvicklera. Berget ligger mellan ca 5 m och 13,5 m under markytan. Bergnivån ligger högre på områdets södra del. Grundvattennivån ligger några decimeter under markytan och ställvis ovan (dvs. artesiskt grundvatten).

Marken är sättningskänslig. Uppfyllnader större än 0,3 m bör undvikas om inga åtgärder vidtas. En tänkbar lösning för att motverka sättningar som uppstår till följd av uppfyllnader är djupstabilisering med kalk- eller kalkcementpelare. Användning av lättfyllning bör uteslutas på grund av den höga grundvattennivån.

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration bedöms inte vara tillräckliga inom området på grund av stora lermäktigheter med låg permeabilitet.

För dimensionering av markförstärkningsåtgärder behöver ytterligare provtagningar ske. På geotekniskt laboratorium utförs inblandningsförsök på de upptagna proverna för att bestämma vilken typ och mängd stabiliseringsmedel (kalk/cement) som behövs.

Föroreningar

Det finns i dagsläget inte någon information om att det skulle pågått någon förorenande verksamhet inom området. Provtagning av jord har skett i tre punkter inom området. Fyllnadsdjupet i undersökta punkter är endast några decimeter. Beroende på fyllnadsmaterialets ursprung, kan metaller och PAH förekomma i förhöjda halter i fyllnadsmaterial och analyser utfördes därför med avseende på dessa ämnen. Det fanns inte några indikationer på förorening i samband med fältarbetet. Samtliga resultat visar på mycket låga halter. Det förekommer inte någon risk för negativa effekter på hälsa eller miljö. Om jordmassor med avvikande syn- eller luktintryck påträffas ska arbetet omedelbart stoppas och anmälan om förorenad mark göras till miljö- och bygglovsnämnden. Om ett vattendrag leds om kan detta innebära vattenverksamhet vilket måste anmälan till länsstyrelsen.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och Miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och start/slutbesked. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats utgörs av gata och park. Kommunen är även ansvarig för utbyggnad av dagvattenstråk samt damm på parkmark.

Avtal

Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och Kärnhem Bostadsproduktion AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Del av Stäket 1:1 ska avstyckas i en fastighet om tre områden för bostadsändamål. Även en fastighet för skoländamål skapas genom styckning av Stäket 1:1 samt reglering av fastigheten stäket 61:2.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Möjlig ledningsrätt för VA-ledningar kan komma att skapas vid eventuella styckningar vid befintliga fastigheter i norra delen. Gemensamhetsanläggning kan komma att skapas för fastigheterna Stäket 61:1, 61:6 samt 61:3 för att möjliggöra utfart. Servitut för de tre nya flerbostadshustomterna kommer att skapas på parkmark mellan de nya flerbostadshustomterna.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen och dess genomförande regleras i en projektbudget. Kommunens intäkter sker genom markförsäljning och avser täcka kommunens kostnader för framtagande av detaljplan och utbyggnad av allmänna anläggningar. Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark.

Planavgift kommer att tas ut i bygglovskedet enligt Järfälla kommuns plantaxa.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören och byggherrar ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 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.

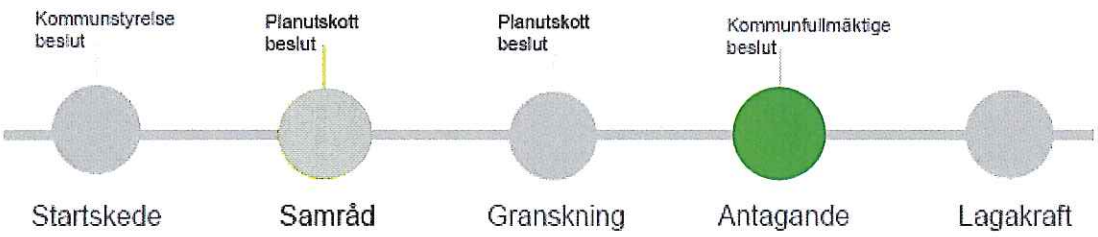
6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Tina Hatt	Planarkitekt
Anna Sundén	VA-ingenjör
Anne Pagès	Miljöinspektör
David Nordin	Trafikplanerare
Mikael Åklint	Exploateringschef
Anders C Eriksson	Stadsarkitekt

Malin Danielsson
Planchef

Tina Hatt
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Tina Hatt

telefon: 08 580 287 98

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se

JÄRFÄLLA KOMMUN