

Förslag till detaljplan för **HC-HUSET**

fastigheten Veddesta 2:23



Planbeskrivning

Granskningshandling

Dnr kst 2020/564

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

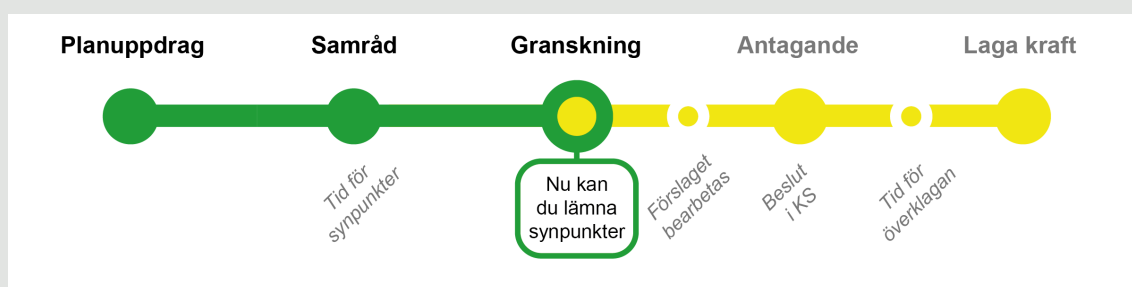
Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt följande tidplan:

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 14-12-2020 (Kommunstyrelsens beslut § 216)
- Samråd tredje kvartalet 2021
- Granskning första kvartalet 2022
- Beslut om antagande fjärde kvartalet 2022

Granskning pågår under tiden 28 januari - 18 februari 2022. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Ridderplatsen 5 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 18 februari år till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2020/564, Detaljplan för HC-huset, fastigheten Veddesta 2:23.**

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Blomquist, planhandläggare
08-580 226 54
erik.blomquist@jarfalla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Om planen	
Planens syfte och huvuddrag	5
Planförslag	5
2. Planbestämmelser	
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	8
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Tekniska frågor och utförande	9
Genomförandetid	9
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	10
Strategiska planeringsunderlag	10
Bebyggelse	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Teknisk försörjning	13
Störningar och risker	14
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	16
Källor	16
7. Medverkande	



Figur 1: Planområdet ligger i norra Veddesta

1. OM PLANEN

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumverksamheter och industri inom planområdet. Den byggrätt som medges är samma volym som befintlig byggnad inom fastigheten har idag. Utfartsförbud regleras mot Järfällavägen och Viksjöleden.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning

Planförslag

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet och industriverksamhet vilket är en bredare användning än vad gällande planer medger. Planbestämmelserna anpassas efter den befintliga bebyggelsen. Ingen ytterligare byggrätt ges.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

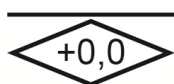
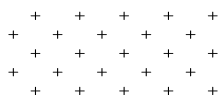
Användning av mark och vatten

GATA	Utfartsförbud får inte placeras i planområdesgräns, därför har en del av gatan inkluderats så att utfartsförbudet kan placeras i användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats.
C	Centrum. Användningen inkluderar tidigare användningar Handel och Kontor samt tillåter en större variation av verksamheter inom planområdet.
J	Industri. Möjliggör produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser

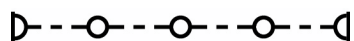
Bebyggandets omfattning

e₁ 0,0	Största tillåtna bruttoarea per kvadratmeter fastighetsarea är 1,15. Byggrätten motsvarar den befintliga byggnadens bruttoarea. Endast öppenarea om totalt 200 m ² samt en mindre byggnad för kommersiellt intresse om högst 30 m ² . Högsta nockhöjd är 5 m, utöver det får stödmurar och skyltar anläggas. I dagsläget finns sammanlagt ca 40 kvm skärmtak inom det kryssmarkerade området. Bestämmelsen möjliggör för ytterligare 160 kvm skärmtak som bland annat kan användas till tak över entréer och cykelparkering.
--------------------------	---



Högsta nockhöjd är + 42,0 meter över nollplanet. Höjden är oförändrad från tidigare detaljplan.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud. Mot Järfällavägen och Viksjöleden finns utfartsförbud för att säkerställa en god trafiklösning.

Utformning

Skyltar med en totalhöjd om högst 15 m över marknivån får placeras. Skyltar får ej vara blinkande eller dominerande.

Utförande

Dagvatten på kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 117 m³ dagvatten inom den egna fastigheten.

Bebyggelsen ska ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från Järfällavägen. Friskluftsintag ska placeras bort från Järfällavägen eller på tak. Ventilationssystem ska utföras med central nödavstängning.

Administrativa bestämmelser

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.

Villkor för startbesked Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän avhjälpning av eventuella markföroreningar har kommit till stånd.



Figur 2: Markering av planområdesgränsen

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsavdelningen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar stadens bedömning och därför görs inte någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartermark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren Veddesta Hc-huset Sverige ab. Fastighetsägaren bekostar planarbetet för att upprätta en ny detaljplan.

Tekniska frågor och utförande

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

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.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Veddesta. Planområdet består av fastigheten Veddesta 2:23 som uppgår till ca 8000 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar endast Veddesta 2:23 som ägas av Veddesta Hc-huset Sverige ab

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUF5

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen beskrivs planområdet som ett område med huvudsakligen verksamheter med möjlighet till urban struktur.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 21/89 SY	Detaljplan för del av Veddesta Industriområde	1991-07-15
P 11/69 B	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Veddesta industriområde	1981-03-23
D 13 12 16	Handel vid nettovägen	2014-01-13
P 10/80 SY	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Veddesta västra industriområde Järfällaleden	1982-02-25

När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör äldre detaljplaner och stadsplaner inom planområdet att gälla.

Bebyggelse

Idag står ett trevåningshus på platsen, HC-huset, som innehåller bland annat butiker, frisörer, tandläkare, massagesalong och biltvätt. Byggnadsarean uppgår till 2543 m², den sammanlagda bruttoarean uppgår till ca 7600 m². Det motsvarar ett exploateringsstal om ca 1,1. För att ta höjd för små avvikelser avrundas exploateringsstalet upp till 1,15. På fastigheten finns även en stor parkeringsplats. HC-huset stod klar 1965 och uppfördes för AB Hegfalks möbler. Firman köptes 1967 av HC Heminredning AB, därav namnet HC-huset. Fasaden har moderniserats under senare år.

Stadsbild

Området närmast planområdet domineras av enkla handels- och verksamhetsbyggnader, generellt en till tre våningar, med parkering och uppställningsytor mot vägarna. I södra respektive norra Veddesta pågår en omvandling till tät blandstad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Gator och trafik

Planområdet ligger mellan två stora korsningar: Viksjöleden och Järfällavägen samt Viksjöleden och Nettovägen/Veddestavägen. Ungefär halva planområdets yta består av parkering.

En trafikutredning (Afy, 2021) har tagits fram i samband med planarbetet. Den visar att detaljplanen inte bedöms påverka belastningen av korsningspunkterna under högtrafik samt att Järfälla kommuns parkeringsnorm kan uppfyllas.

En ny gång- och cykelvägskoppling från Viksjöleden kommer att anläggas för att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av fyllningsmassor som lagts över lera/silt.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns ingen risk för ras och skred. Däremot kan det finnas risk för sättningar.

Grundvattennivå

Grundvattnets sårbarhet för exponering av föroreningar bedöms som medel.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms måttlig till hög risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering. Syftet är att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att undvika att bebyggda områden drabbas av skador vid översvämningar. Grunden för styrdokumentet är att gällande miljökvalitetsnormer för vatten uppnås och att belastningen på Järfälla kommuns vattendrag inte ökar trots ny exploatering och ökande invånarantal.

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har dålig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

Dagvattenhantering

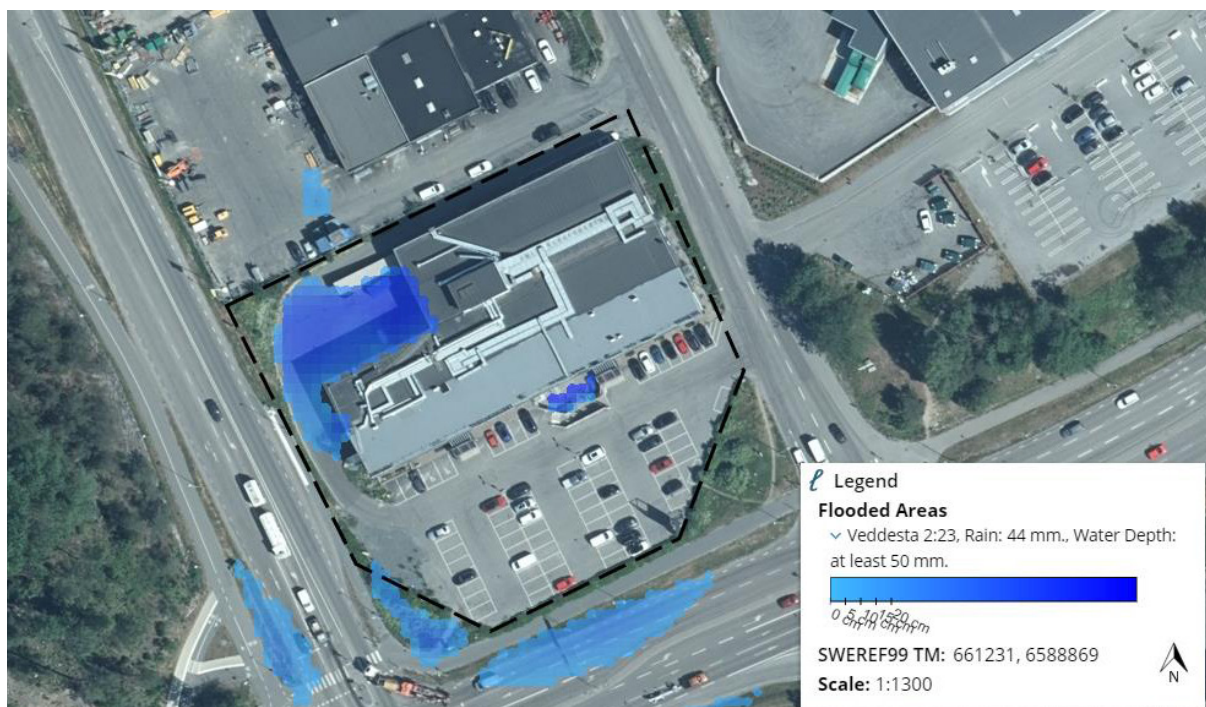
Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Ett maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn är 70 l/s, ha i fastighetsgräns och 30 l/s, ha i planområdesgräns. Det innebär att totalt 117 m³ behöver fördröjas inom planområdet.

Dagvattenlösningar som föreslås är nedsänkt växtbädd, underjordiskt makadammagasin och kassettmagasin. Inom planområdet finns en befintlig oljeavskiljare. Kassettmagasin föreslås kopplas ihop med växtbädden och makadammagasinet för att kunna fördröja tillräcklig volym dagvatten. Syftet med att anlägga kassettmagasin är inte bara att fördröja tillräcklig volym dagvatten utan också att minska den totala storleken på anläggningarna. Föreslagna dagvattenlösningar kan totalt fördröja 117 m³ och därmed uppfylls tillräcklig fördröjning för att nå flödeskravet. Dagvattenlösningarna ska utföras med tät botten för att förhindra infiltration till eventuellt förorenade massor vilket skulle kunna riskera att sprida föroreningar till grundvattnet.

Föroreningsberäkningar har gjorts för hela planområdet. Gällande föroreningskoncentrationer för befintlig situation utan dagvattenåtgärder överskrider 9 ämnen riktvärdet för recipienten Bällstaån. Med föreslagna dagvattenåtgärder överskrider inga föroreningskoncentrationer riktvärdena. Den genomsnittliga reningsgraden efter rening med de föreslagna dagvattenåtgärderna ligger på 73 %. Den förbättring som föreslagna dagvattenåtgärder skapar för föroreningsmängderna från området gör att planområdet inte bedöms bidra med någon försämring av miljökvalitetsnormer i recipienten.

Översvämning

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn riskeras en del av det nordvästra planområdet att översvämmas. Området som riskerar att översvämmas ligger under gatunivån. På platsen finns en lastbrygga samt entréer till byggnadens suterrängvåning där det bland annat finns lager och en biltvätt. Då ingen ytterligare byggrätt medges påverkas inte omgivningen negativt av planen vid ett klimatanpassat hundraårsregn.



Figur 3: Illustration av översvämningens utbredning vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns avfallsföreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Inför bygglovsansökan ska en avfallsutredning tas fram av sökande, som utgår ifrån kommunens riktlinjer för avfallshantering. Utgångspunkten är att avfallshanteringen ska vara mekanisk samt att principerna kring källsortering, cirkulär ekonomi och en bra arbetsmiljö för avfallshämtarna prioriteras.”

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området är utsatt för trafikbuller från Viksjöleden, Järfällavägen och Nettovägen. De ekvivalenta trafikbullernivåerna vid fasad är mellan 60-65 dBA enligt kommunens bullerkartering.

Farligt gods

Enligt Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, framtaget av länsstyrelsen Stockholm, bör det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd intill sekundära leder på minst 25 meter. Järfällavägen och Viksjöleden är sekundära leder för farligt gods. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger 16 meter från Järfällavägen och 45 meter från Viksjöleden.

Det rekommenderade bebyggelsefria skyddsavståndet uppfylls därmed mot Viksjöleden men inte mot Järfällavägen. Länsstyrelsen anger dock att avsteg kan vara möjligt utmed vägar där det går få transporter med farligt gods och/eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

I skrivande stund pågår planarbete för Bällstadalen, som ligger ca 300 meter norr om planområdet. I samband med planarbetet för Bällstadalen, där nya bostäder planeras ca 10 meter från Järfällavägen, har en inledande och en detaljerad riskanalys gjorts. I utredningarna framgår det att transporter av brännbara och giftiga gaser till närliggande farliga verksamheter i huvudsak sker via Viksjöleden och inte via Järfällavägen.

Järfällavägen trafikeras i huvudsak av transporter med brandfarlig vätska klass 2.3 (drivmedel till OKQ8) samt transporter av brännbar gas klass 2.1 till OKQ8 och lokala verksamheter, t.ex. restauranger. I övrigt har det inte identifierats några andra verksamheter inom Järfällavägens upptagningsområde som innebär regelbundna/kontinuerliga större transporter av farligt gods. Utredningen konstaterar att en genomsnittlig bensinstation med försäljning av bensin, diesel och etanol får i regel cirka 1-3 drivmedelstransporter per vecka, dvs. cirka 50-150 leveranser per år. Gasolflaskor levereras uppskattningsvis cirka 1-2 gånger per vecka.

Riskutredningen för Bällstadalen bedömer att den sammanvägda risknivån förknippad med brandfarlig vätska respektive brännbar gas är förhållandevis låg på grund av det begränsade antalet transporter.

Marknivån mellan den befintliga byggnaden och Järfällavägen ligger ca 1 meter under gatans nivå. Nivåskillnaden gör platsen känslig för olyckor vid Järfällavägen. Idag finns en biltvätt i suterrängplanet närmast Järfällavägen. Lite längre från Järfällavägen finns en lastkaj. Idag är området mellan Järfällavägen och byggnaden en asfalterad yta där bilar och lastbilar åker till lastkajen, biltvätten, eller till någon av parkeringsplatserna som finns på baksidan. Då det inte finns några andra målpunkter i denna del av planområdet uppehåller sig förhållandevis få människor på platsen jämfört med övriga planområdet. Området uppmuntrar idag inte till stadigvarande vistelse och inga ändringar som förändrar detta bör göras. Det finns alternativa utrymningsvägar för verksamheterna närmast riskkällan som inte leder direkt mot Järfällavägen.

Enligt riskutredningen innebär hastigheten på Järfällavägen (60 km/h) att lastbilen endast drabbas av begränsade skador vid en trafikolycka. Planområdet ligger därtill närmare korsningen mellan Järfällavägen och Viksjöleden där hastigheterna är lägre. Kommunen bedömer att risknivån är tolererbar baserat på antal transporter, transporterens riskkategori, transporterens hastighet samt platsens förutsättningar.

För att bibehålla säkerheten inom planområdet bör obebyggda ytor utomhus inom 25 meter från Järfällavägen och Viksjöleden fortsatt vara utformade så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. I dagsläget uppehåller sig besökare och arbetande stadigvarande inom planområdet dagtid. Eftersom detaljplanen möjliggör användning som kan medföra stadigvarande vistelse även nattetid har en bestämmelse införts i plankartan för att höja säkerheten ytterligare: minst en utrymningsväg ska mynna bort från riskkällan, att friskluftsintag ska placeras på byggnadernas tak eller bort från Järfällavägen samt att ventilationssystem ska utföras med central nödavstängning.

Förorenad mark

Marken inom planområdet består av ca 0,5 meter djupt lager av fyllningsmassa, vilket kan innebära att marken är förorenad. Historiska ortofoton (Lantmäteriet, 2021) visar att byggnader fanns på platsen år 1975. Tidigare och pågående verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar i området. Undersökning av markföroreningar bör göras i samband med nytt bygglov.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Trafikutredning, Afry, 2021
- Dagvattenutredning, Afry, 2021

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050
- Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods
- Detaljplan för Bällstadalen

7. MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av en projektgrupp från Järfälla kommun.