

# Förslag till detaljplan för **HC-HUSET**

fastigheten Veddesta 2:23



## Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr kst 2020/564

2021-06-08

## 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.

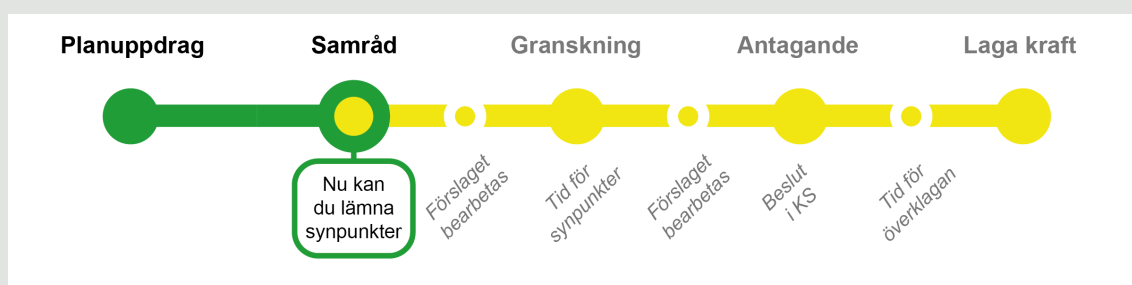
### Så här läser du detaljplanen

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 andra kvartalet 2022
- Beslut om antagande fjärde kvartalet 2022

Samråd pågår under tiden 23 september - 14 oktober 2021. 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 dag månad år till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till [kommunstyrelsen@jarfalla.se](mailto:kommunstyrelsen@jarfalla.se).**

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

## Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i ett samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Blomquist, planhandläggare  
08-580 226 54  
[erik.blomquist@jarfalla.se](mailto:erik.blomquist@jarfalla.se)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Om planen</b>	
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Planförslag .....	5
<b>2. Planbestämmelser</b>	
<b>3. Konsekvenser</b>	
Miljökonsekvenser .....	8
<b>4. Genomförande</b>	
Organisatoriska frågor .....	9
Fastighetsrättsliga frågor .....	9
Ekonomiska frågor .....	9
Tekniska frågor och utförande .....	9
Genomförandetid .....	9
<b>5. Förutsättningar och fördjupningar</b>	
Plandata .....	10
Strategiska planeringsunderlag .....	10
Bebyggelse .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	11
Gator och trafik .....	11
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Teknisk försörjning .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>6. Planeringsunderlag</b>	
Bilagor .....	15
Källor .....	15
<b>7. Medverkande</b>	
Medverkande tjänstepersoner .....	15



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

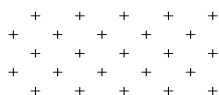
<b>GATA</b>	Utfartsförbud får inte placeras i planområdesgräns, därför har en del av gatan inkluderats så att utfartsförbudet kan placeras i användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats.
<b>C</b>	Centrum. Användningen inkluderar tidigare användningar Handel och Kontor samt tillåter en större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

### Egenskapsbestämmelser

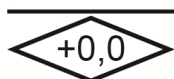
#### Bebyggandets omfattning

**e<sub>1</sub> 0,0**

Största tillåtna bruttoarea per kvadratmeter fastighetsarea är 1,14. Byggrätten motsvarar den befintliga byggnadens bruttoarea.

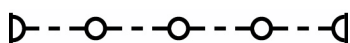


Endast öppenarea om totalt 200 m<sup>3</sup> samt en mindre byggnad för komersiellt intresse om högst 20 m<sup>3</sup>. Högsta nockhöjd är 5 m, utöver det får en skylt med en totalhöjd om 11 m anläggas. Idag finns flera skärmtak men även en skylt samt mur. Bestämmelsen syftar till att inte dessa ska bli planstridiga.



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

#### Stängsel och utfart



**Utfartsförbud.** En del av sträckan mot Enköpingsvägen har utfartsförbud för att säkerställa en god trafiklösning.

#### Utformning

Skyltar får ej vara blinkande eller dominerande. Syftet är att säkerställa att skyltar inte medför någon trafikfara.

#### Utförande

Dagvatten på kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 117 m<sup>3</sup> dagvatten inom den egna fastigheten.

## 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.



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 m<sup>2</sup>.

#### 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

## Bebyggelse

Idag står ett trevåningshus på platsen, HC-huset, som innehåller bland annat butiker, frisörer, tandläkare, massagesalong och biltvätt. 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 (Afry, 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 miljö kvalitetsnormer

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 miljö kvalitetsnormer 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 otillfredsställande ekologisk status. Miljö kvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

### Dagvattenhantering

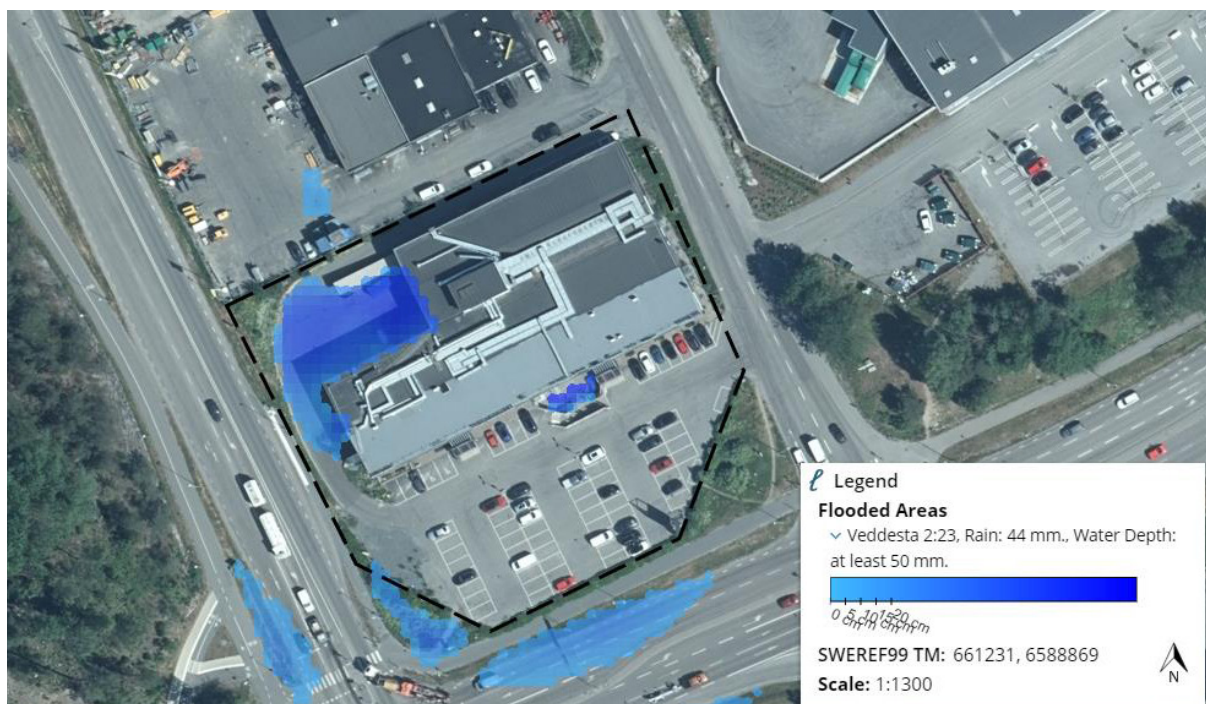
Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Ett maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn är 70 l/s, ha i fastighetsgräns och 30 l/s, ha i planområdesgräns. Det innebär att totalt 117 m<sup>3</sup> behöver fördröjas inom planområdet.

Dagvattenlösningar som föreslås är nedsänkt växtbädd, underjordiskt makadammagasin och kassetmagasin. Inom planområdet finns en befintlig oljeavskiljare. Kassetmagasin föreslås kopplas ihop med växtbädden och makadammagasinet för att kunna fördröja tillräcklig volym dagvatten. Syftet med att anlägga kassetmagasin är inte bara att fördröja tillräcklig volym dagvatten utan också att minska den totala storleken på anläggningarna. Föreslagna dagvattenlösningar kan totalt fördröja 117 m<sup>3</sup> och därmed uppfylls tillräcklig fördröjning för att nå flödeskravet.

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 miljö kvalitetsnormer 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 översvänningsutbredning 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. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till 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

Järfällavägen och Viksjöleden är en sekundär transportled för farligt gods. Den befintliga bebyggelsen ligger 16 meter från Järfällavägen och 45 meter från Viksjöleden.

I dagsläget tillåter detaljplanen industri, kontor och viss handel på platsen. Då planförslaget handlar om att möjliggöra för centrumverksamheter, som innebär att människor vistas på platsen dagtid i vaket till-stånd, förändrar inte detaljplanen när människor vistas på platsen eller hur många som vistas på platsen. Detaljplanen bedöms därmed inte öka risken för att människor drabbas vid händelse av en olycka av en transport av 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. 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 samband med planarbetet för Bällstadalen, där bostäder planeras intill Järfällavägen norr om planområdet, har två riskanalyser gjorts där det bland annat gjordes en kartläggning av farligt godstransporter på Järfällavägen. I kartläggningen framgår att det enbart rör sig om ett fåtal transporter med stycke gods eller brännbara gaser och vätskor på Järfällavägen.

### Förorenad mark

Planområdet består 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

### Medverkande tjänstepersoner

Erik Blomquist, planhandläggare

Kristian Barsom, exploateringsingenjör

Ida Bohman, miljöplanerare



JÄRFÄLLA

**Sandra Westin**  
Planchef

**Erik Blomquist**  
Planhandläggare

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

**Järfälla kommun**  
177 80 Järfälla  
08-580 285 00  
[www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se)