

Översiktlig utredning för verksamhetsmark mellan Enköpingsvägen och E18



Samhällsbyggnadsavdelningen

Planenheten
Kristupas Liorancas,
Telefon: (direkt)
Fax:

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: Kristupas.Liorancas@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

Innehåll

Upplägg i dokumentet	3
Avgränsning.....	3
Förutsättningar	3
Riktlinjer i översiktsplanen.....	3
Trafik	3
Skyddsavstånd från E18	3
Markägförhållanden	5
Naturvärden.....	7
Gröna kopplingar, rekreatiionsstråk och bi- och fjärlissamband.....	9
Risk för BHF resp. 100 års-regn.....	11
Vattenskyddsområde.....	12
Fornlämning	12
Gällande detaljplaner.....	15
Ledningar/ledningsrätt/andra markrättigheter.....	19
Pågående detaljplaner	21
Delområden	22
Tallbohovsskolan – Enköpingsvägen/Viksjöleden.....	22
Område 1	22
Viksjöleden – Kallhällsleden.....	24
Område 2	24
Område 3	26
Område 4	27
Kallhällsleden – Bodaängsvägen	29
Område 5	29
Område 6	29
Bodaängsvägen – Trafikplats Stäket	32
Område 7	32
Område 8	33

Upplägg i dokumentet

Under kapitel förutsättningar redovisas de förutsättningar som kan påverka exploateringsmöjligheter i de studerade områdena.

Under kapitel delområden beskrivs varje delområde översiktligt utifrån sina platsspecifika förhållanden. Under varje delområde ges kommentarer och förslag på fortsatt arbete.

De aktuella förutsättningarna beskrivs i ordning från söder till norr, dvs. från Trafikplats Jakobsberg till Trafikplats Stäket.

Uppdrag

Kommunen tar kontinuerligt emot förfrågningar avseende företagsetablering, så anses behovet påkallat att utreda förutsättningarna att detaljplanelägga kommunalt ägd mark för detta ändamål. Detta relaterar till översiktsplanens delmål om Kunskapssamhälle och särskilt planeringsprincip 13, vilken föreskriver att förutsättningarna för att öka antalet arbetsplatser i Järfälla ska förbättras.

Med bakgrund till detta har planenheten på uppdrag av exploateringsenheten studerat översiktligt förutsättningarna att detaljplanelägga området längs E18 som utpekats i översiktsplanen som möjligt område för verksamhetsetableringar.

Avgränsning

Utbredningsområdet omfattar ett större område direkt väster om E18 som utpekats i översiktsplanen som potentiellt område för framtida verksamhetsetableringar. I Norr avgränsas området av Trafikplats Stäket och i söder Trafikplats Jakobsberg.

Endast kommunala fastigheter ligger till grund för denna utredning.

På ett flertal platser på kommunens mark finns master för telekommunikation, vilket inte har beaktats vid utpekandet av lämpliga ytor för nya verksamheter.

Förutsättningar

Riktlinjer i översiktsplanen

Hela den studerade sträckan utpekats som ett möjligt område för verksamhetsetableringar. I översiktsplanen utpekats även ett antal prioriterade ekologiska landskapssamband i väst-östlig riktning. Syftet med dessa gröna kopplingar är att gynna den biologiska mångfalden genom att bevara och i vissa fall förstärka den befintliga växtligheten.

Trafik

Direkt anslutning till E18 genom Enköpingsvägen innebär ett bra läge logistikmässigt, särskilt för mer skrymmande verksamheter. I samband med detaljplaneläggning kan i vissa fall en samordning av in- och utfarter mot Enköpingsvägen samt eventuellt flytt av befintliga utfarter behöva utredas.

Skyddsavstånd från E18

E18 är utpekad som primärled för farligt gods och därmed anges särskilda krav på att minimera risker för att människor utsetts för fara vid en olycka. Längs hela E18 gäller ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter enligt länsstyrelsen beslut från 1984. Beslutet gäller för områden utan detaljplan.

Riktlinje som Trafikverket generellt arbetar utifrån innebär att vid detaljplaneläggning ska ett skyddsavstånd på 35 meter tillämpas, från väggkant till närmaste bebyggelse. Vilket, enligt tidigare yttrande från Trafikverket, innebär minst 25 meter mellan beläggningkant och gräns för kvartersmark samt 10 meters bred zon med byggnadsförbud (s.k. prickmark) på kvartersmark. Trafikverket vill även ha möjligheten till att framtiden kunna bredda motorvägen med ett körfält för kollektivtrafik.

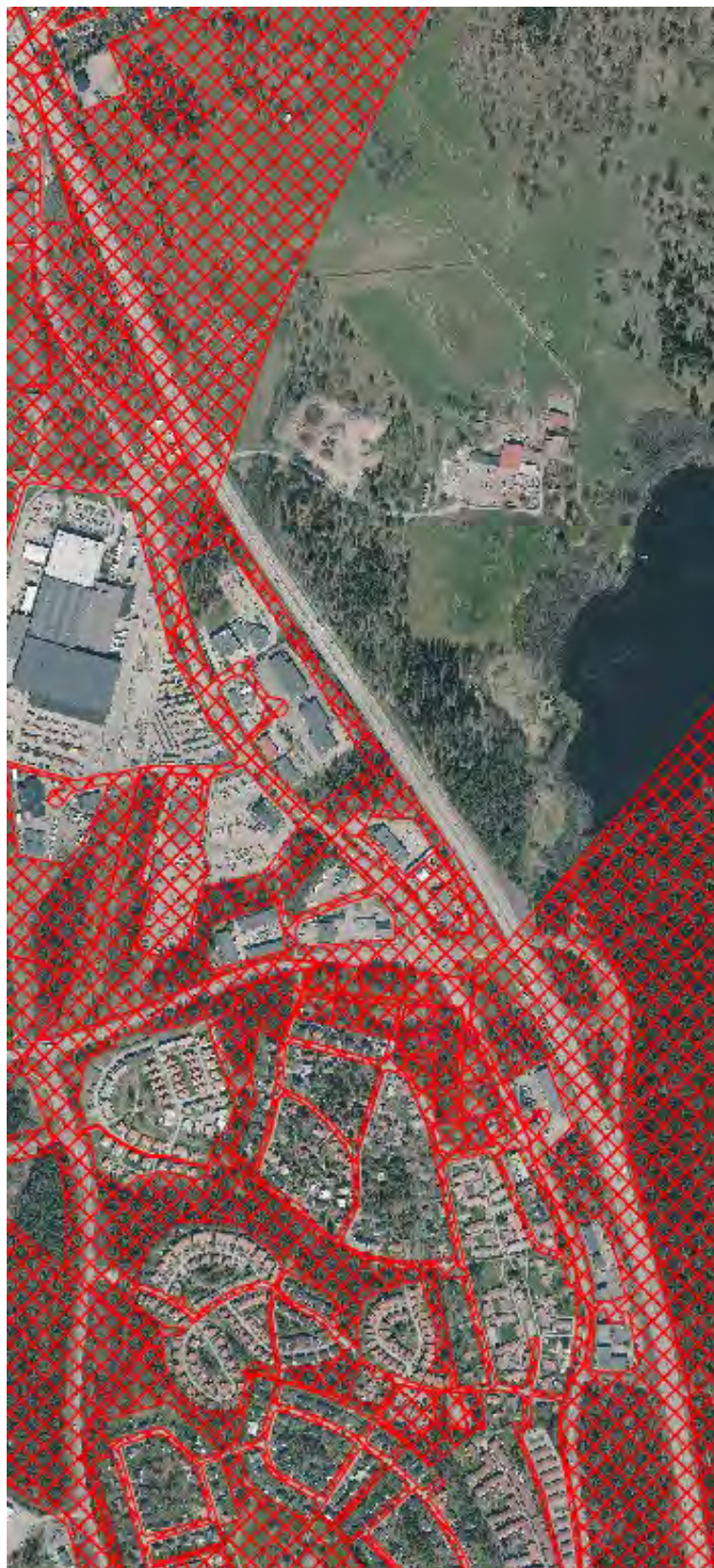
Närmast belägen byggnad från E18 idag ligger på en s.k. Svevia-tomt, ca 27 m från väggkant. Området har ingen detaljplan och byggnaderna uppfördes troligen innan länsstyrelsens beslut om byggnadsfritt avstånd. Lagerlokaler

norr om Lidl ligger på ca 32 meters avstånd från motorvägen. De senast framtagna detaljplanerna väster om E18 finns för Stäkets handels- och industriområde. Där ligger skyddsavståndet från ca 38 till 50 m till närmast bebyggelse. Längs kommunala vägar har hänsyn tagits till diken.

En generell uppskattning vid mätningen är att det behövs en 5 meters bred remsa från väggkant. Felmarginer vid uppmätning av möjliga verksamhetsytor som redovisas nedan uppskattas till 5-10 proc. Tomtytor för möjliga verksamhetsetableringar i de studerade alternativen beräknas utifrån ett skyddsavstånd på **28** resp. **38** meter från motorvägen. Utifrån de studerade exemplen antas att avståndet på **28** meter från väggkant till gränsen för kvartersmark kan vara rimlig. För placering av verksamhetsbyggnader ska ett större skyddsavstånd tillämpas. Skyddsavstånden behöver dock studeras närmare vid detaljplaneläggning.

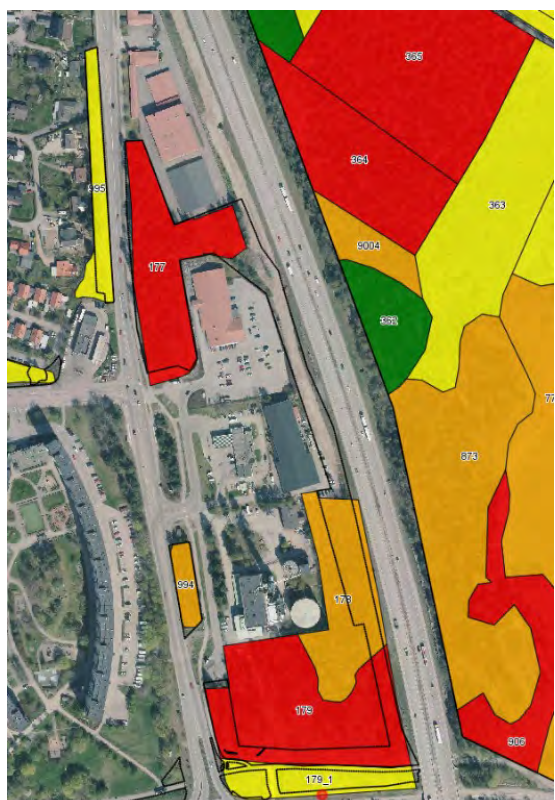
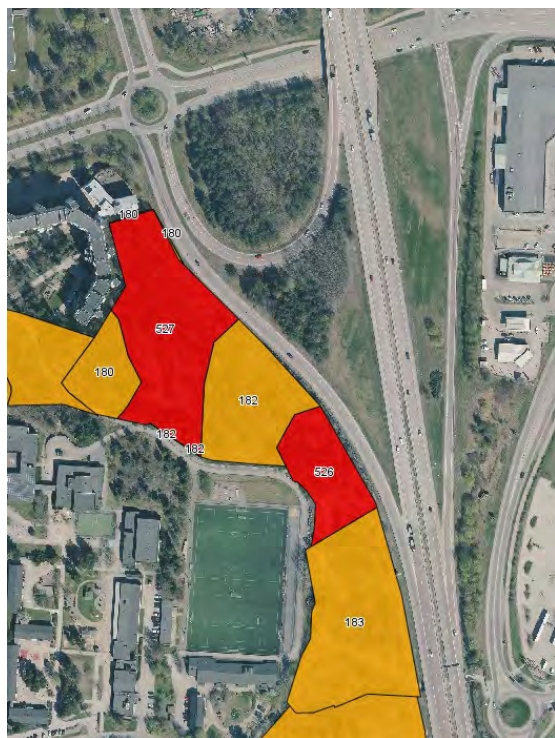
Markägförhållanden

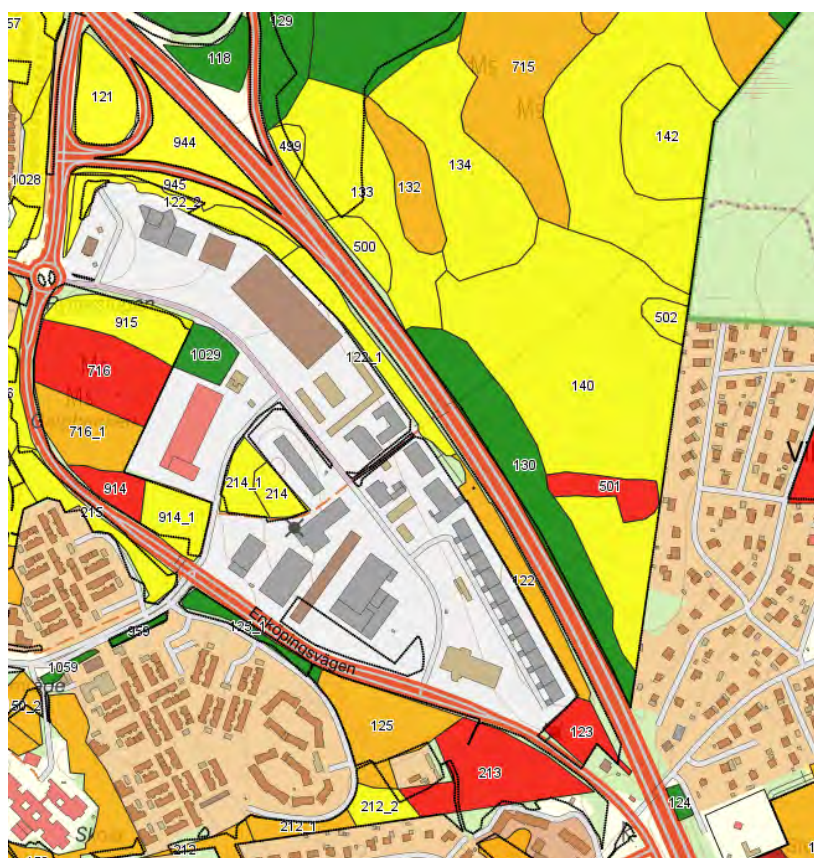
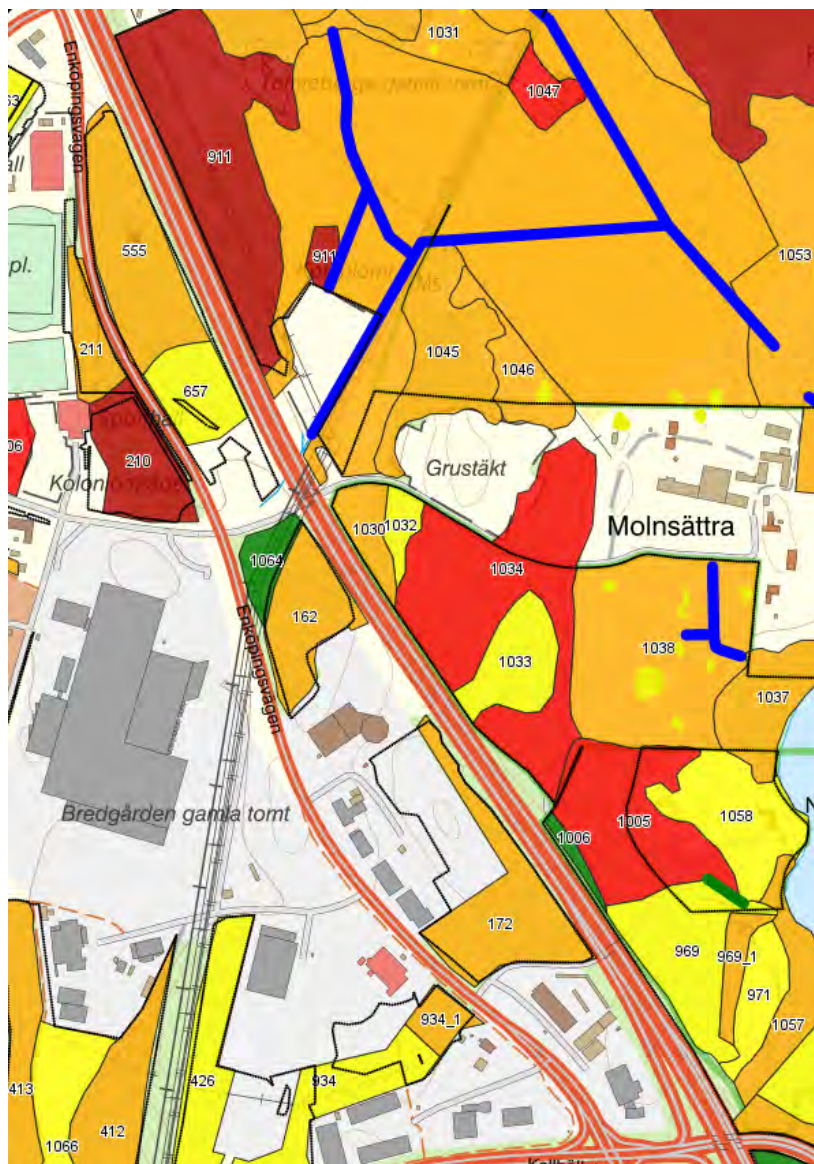
De röda skrafferade ytorna på kartorna visar mark som ägs av kommunen.





Naturvärden

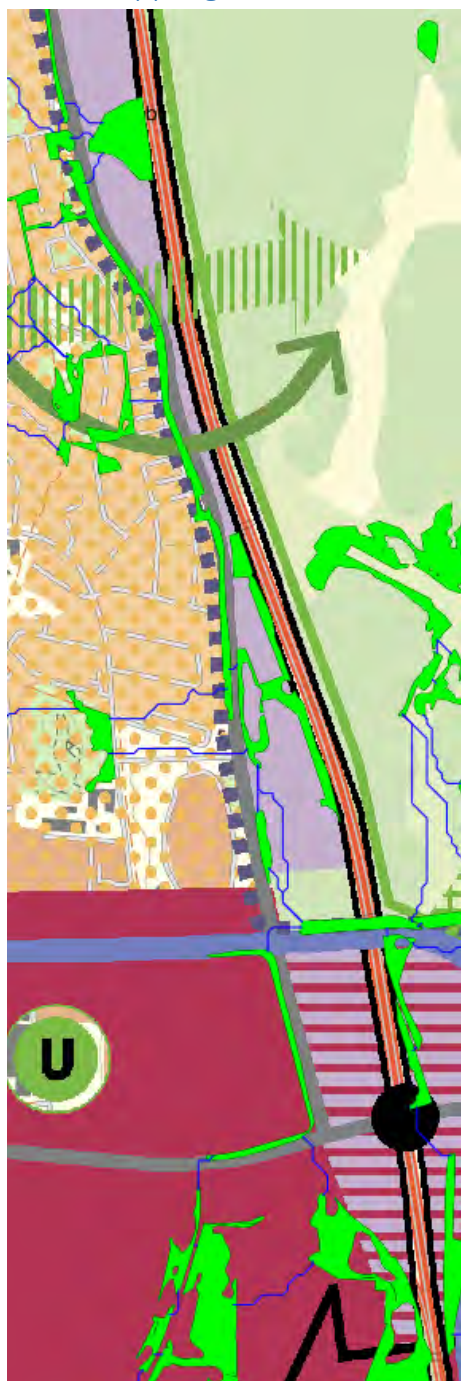




Naturvärdesobjekt	
	1 Högsta naturvärde
	2 Högt naturvärde
	3 Påtagligt naturvärde
	4 Visst naturvärde
	- Lågt naturvärde
Landskapsobjekt	
	Landskapsobjekt

Enligt naturvärdesinventering omfattas delar av kommunens mark av högt naturvärde (röd färg på kartan) respektive påtagligt naturvärde (orange färg) visst naturvärde (gul färg). De rödmarkerade områdena på kartan är även utpekade så kallade ESKO- områden enligt Grönstrukturplanen (ESKO=Ekologiskt särskilt känsliga områden).

Gröna kopplingar, rekreationsstråk och bi- och fjärilssamband



Enligt kommunens översiktsplan ska det finnas möjligheter för både entréer till och kopplingar emellan naturområden samt bevarande av ekologiska samband (gröna sträckade linjer). För områden som ligger mellan större grönområden kan det i vissa fall finnas behov av att förstärka områden så att spridningskorridorer möjliggörs.

Gröna pilar utpekar de tänkta rekreationsstråken i kommunen. De utpekade rekreationsstråken har idag passager under E18.



Grönkopplingar mellan Översjön och Kallhäll som är utpekade i översiktsplanen sammanfaller med ett utpekat grönt samband i RUF 2050. I regionplanen utpekas kopplingen som grönt svagt samband, klass 3. Enligt RUF klass 3-samband är svaga partier som behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur, eller i befintlig infrastruktur. Klass 3-sambanden kan även utgöra viktiga ekologiska spridningssamband över vattendrag, mellan befintlig bebyggelse, vid smala naturpassager med mera. I ett regionalt perspektiv är de avgörande för att de gröna kilarna uppfattas och kan fungera som stora sammanhängande grönområden.

Risk för BHF resp. 100 års-regn



Enligt kommunens kartering för beräknat högsta flöde och risk för översvämningar vid 100-års regn bedöms inget av de studerade områdena vara utsatt för särskilt stor risk för översvämningar vid extrema väderförhållanden. Utredningen tar inte hänsyn till eventuella områden som kan fungera som översvämningssytor dit vatten kan ledas till vid stora vattenflöden.

Vattenskyddsområde

Alla områden norr om Kallhällsleden ingår i sekundär skyddszon för ytvattentäkt kring Östra Mälaren vilket innebär att alla verksamheter inom det aktuella området omfattas av länsstyrelsens skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna innebär bl.a. att hantering av brandfarliga vätskor, t.ex. petroleumprodukter såsom bensin, diesel, eldningsolja etc., inte får ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Detta borde inte påverka framtida exploatering i någon betydande utsträckning, men kan innebära ett utökad utrednings- och redovisningskrav för möjliga skydds-/reningsåtgärder för att hantera föroreningsrisker.

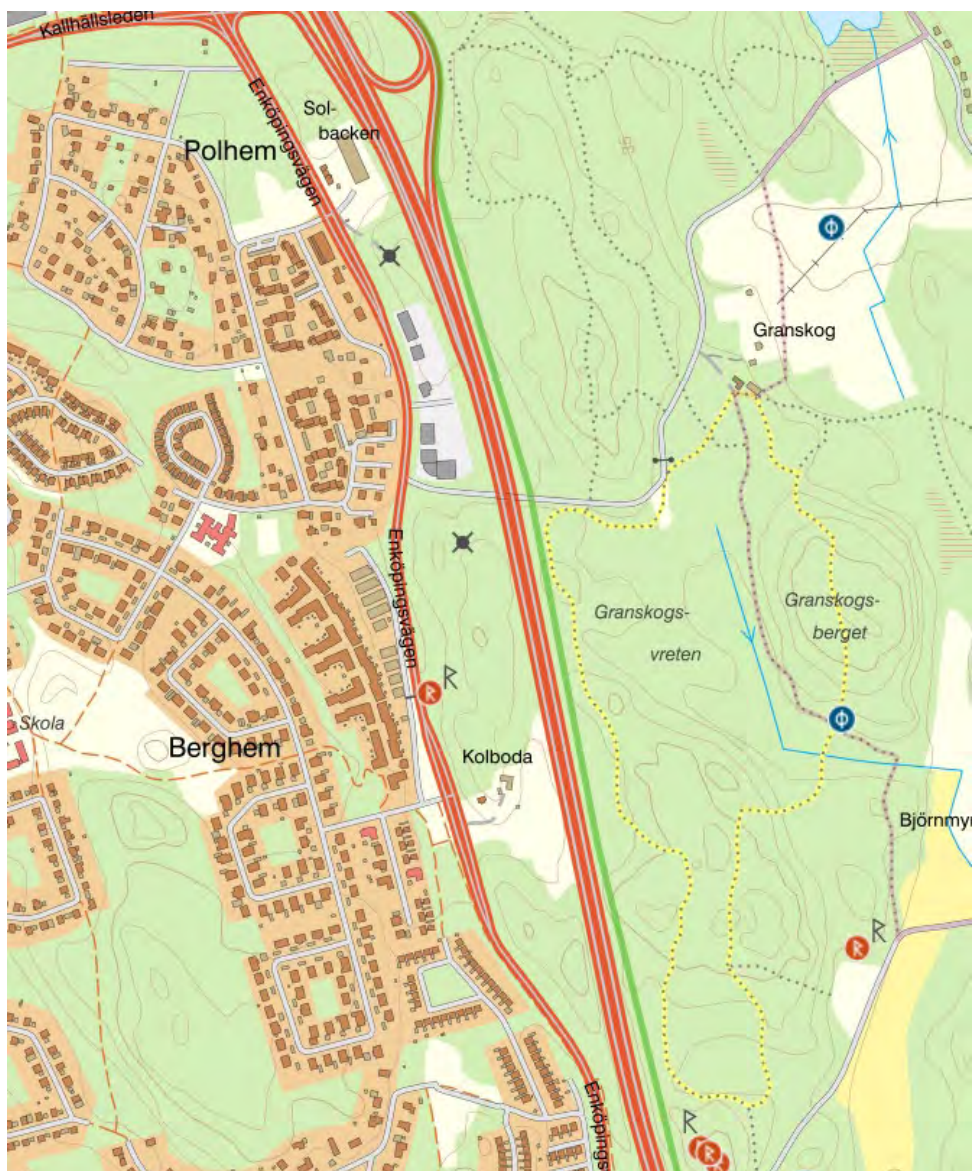
Fornlämning

Enligt riksantikvarieämbetets kartunderlag finns det ett antal kända fornlämningar, särskilt i den norra delen av utbredningsområdet. Vid påbörjad planläggningsprocess bedömer länsstyrelsen behov av utredningar, dess avgränsning och omfattning samt ev. möjliga åtgärder.

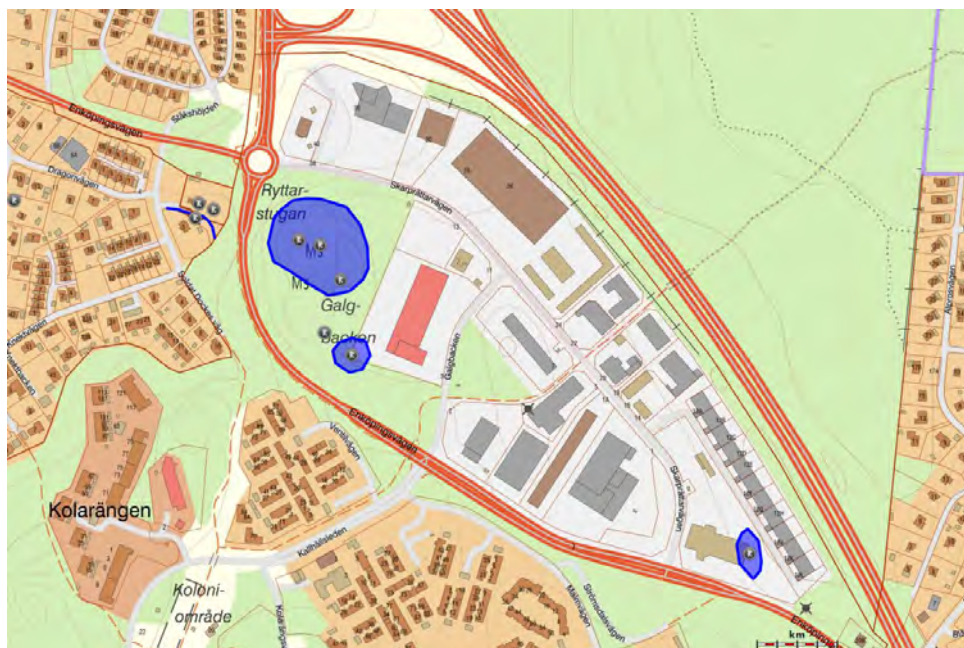


Av kända fornlämningar inom området längs E18 mellan Kallhällsleden och Viksjöleden innefattar bland annat vägmärke, område med fossil åkermark samt historisk färdväg.

Inom område som sträcker sig mellan Molnsättra och Källtorpsvägen återfinns historisk färdväg, stensättning, husgrunder och terrasserings, vägmärke mm. Planläggning inom detta område ska föregås av en arkeologisk utredning för att få ökad kunskap om fornlämningarnas värde.



Strax väster om Kolbodavägen ligger Kolboda torpstuga som ett historiskt minne av tidigare kolningsverksamhet. Enligt kulturmiljöplanen för Järfälla kommun så bedöms torpstugan som ett kulturhistoriskt intressant objekt där skyddsbestämmelser bör övervägas om/när det blir aktuellt med planläggning. Torpet ligger där man idag har svårt att avläsa den historiska kontexten på grund av marken runt omkring är ianspråktagen för vägar. Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt och torpet saknar därmed skyddsbestämmelser. Torpet finns inte heller med i några inventeringar.



Galgbacken är rik på fornlämningar med historiska kopplingar. Här återfinns bland annat en gammal avrättningsplats samt hållristningar från medeltiden. I gällande detaljplan är Galgbacken planlagd som naturmark och kullen är undantagen från exploateringsmöjligheter.

Gällande detaljplaner



Kommunens mark är inte detaljplanerad sedan tidigare förutom slätten vid Talbohovsskolan som är planerad som park eller plantering. Sydöst om korsningen Enköpingsvägen/Unionsvägen är marken planerad för brandstation.



Marken nordöst om korsningen Enköpingsvägen/Viksjoleden är huvudsakligen detaljplanlagd för kontor, bilservice, handel och industriverksamheter.



Gällande detaljplan möjliggör industri, småindustri, kontor, handel samt verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Hela den detaljplanlagda marken är avstyckad och används för verksamheter.



Området är detaljplanlagt för industriverksamheter. Marken är avstyckt för privata fastigheter frånsett tomten strax nordöst korsningen Kallhällsleden/Enköpingsvägen som ägs av kommunen. Den kommunala tomten sammanfaller med ett prioriterat ekologiskt landskapssamband.



Det aktuella området är detaljplanlagt för service och bensinstation, men används idag endast för bussupställning. Fastigheten är privatägd.



Området är sedan 1980-talet detaljplanlagt för industriella verksamheter. Därefter har planändringar tillkommit för att möjliggöra kontor, bilservice och handel. Det kommunägda området söder om Skarprättarvägen är planlagt som naturmark.

Ledningar/ledningsrätt/andra markrättigheter



Dagvattenledningar vid korsningen Kallhällsleden/Enköpingsvägen



VA-, spill, dagvatten och fiberledningar längs Värmevägen. Ledningsrätt som finns direkt söder om E.ON Värmes anläggning kommer vid planläggning att behöva flyttas, antingen längs Enköpingsvägen eller närmare E18.



Befintlig dagvattenledning sydöst om korsningen Enköpingsvägen/Kallhällsleden.



Den lila linjen i vänstra bilden, norr om Molnsättravägen visar på nytt läge för en nedgrävd högspänningsledning. Blå linje visar på en befintlig VA-ledning.

Rosa och ljusblå rak linje i vänstra bilden visar officialservitut och ledningsrätt för befintlig kraftledning. Den luftburna ledning som ägs av E.ON elnät är inte borttagen i dagsläget och markrättigheterna ligger kvar.



Norra delen av Galgbacken berörs av en tunnel för vattenledningar (Käppala riskområde).

Pågående detaljplaner



Nordöst om Aspnässkolan, på fastigheten Jakobsberg 18:19, planläggs området för att möjliggöra en etablering av kafferosteri med tillhörande kontor, produktion och lager. I samband med planläggningen utreder kommunen ifall det skulle vara möjligt att bygga om Enköpingsvägen närmast rondellen och flytta gc-vägen närmare Enköpingsvägen. Gc-vägen skulle då flyttas fram till korsningen Aspnäsvägen/Enköpingsvägen i anslutning till Lidl:s fastighet.

Fastigheten Kallhäll 9:18 i Stäkets handels- och verksamhetsområde (högra bilden) planläggs för hotell, restaurang och ev. äldreboende.

Delområden

Sju delområden har identifierats i utredningen som mer intressanta och beskrivs närmare utifrån dess plats specifika förhållanden. Uppskattad storlek för varje delområde är inte definitiv utan behöver studeras närmare men den preliminära bedömningen bör kunna ge en ganska bra uppfattning om hur stora och samt hur många verksamheter som kan få plats i varje delområde.

Tallbohovsskolan – Enköpingsvägen/Viksjöleden

Det utpekade området i översiktsplanen mellan Tallbohovsskolan och Enköpingsvägen/Viksjöleden har avgränsats till ett mindre område som kan vara mer intressant för fortsatt arbete. Övriga områden har valts bort på grund av svåra lokala terrängförhållanden med höga naturvärden, svårigheter att anordna tillfartsvägar och de delar som inte ägs av kommunen.

Område 1



Område 1 är ca 8500 kvm stort (gul linje). Tomtgränsen är ritad med ca 7-8 meters avstånd från väggkant, en utökning av vägområdet med 3 meter (till 10-11m från väggkant) skulle kunna innebära en minskning av tomtarealen med upp till 1000 kvm.

Område 1 kan jämföras med en befintlig tomt sydväst om korsningen Folkungavägen/Birgittavägen där det finns en OK/Q8-station idag. Tomten för bensinstationen är ca 0,5 hektar stor. Kring denna fastighet finns dock en 9-11 meter bred grönremsa som ägs av kommunen (totalt ca 0,56 ha stor yta).

Område 1a, skyddsavstånd på 28 m (gul linje)

Tomt på ca 8500 kvm

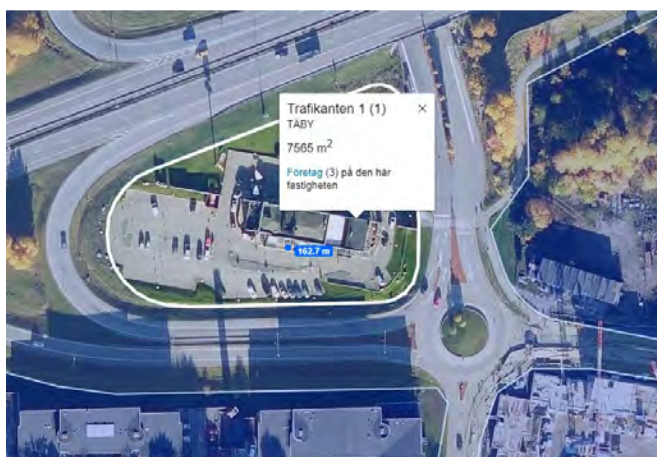
Område 1b, skyddsavstånd på 38 m (röd skraffering)

Tomt på ca 7750 kvm

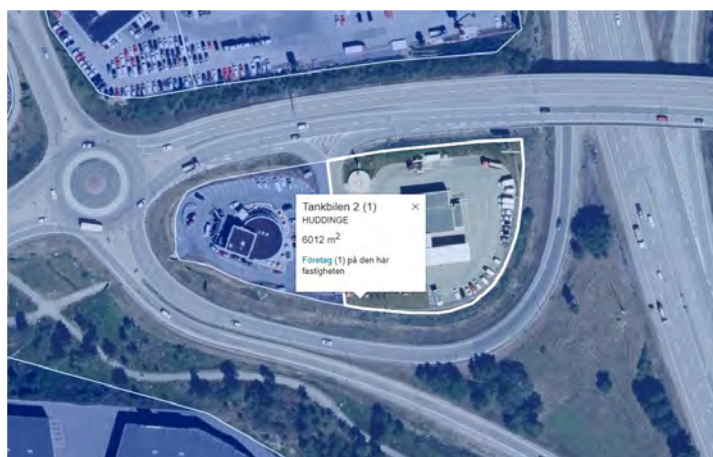


På- och utfarten till det aktuella området behöver anordnas från Folkungavägen. Sträckan är dock vältrafikerad och vägen fungerar både som koppling mellan Jakobsberg och Barkarby handelsområde samt koppling till avfarten från E18. Sträckan mellan rondellen och tunneln under motorvägen är ca 100 meter. Avståndet borde vara tillräckligt för att anordna en trafiksäker tillfart till tomten men behöver studeras närmare.

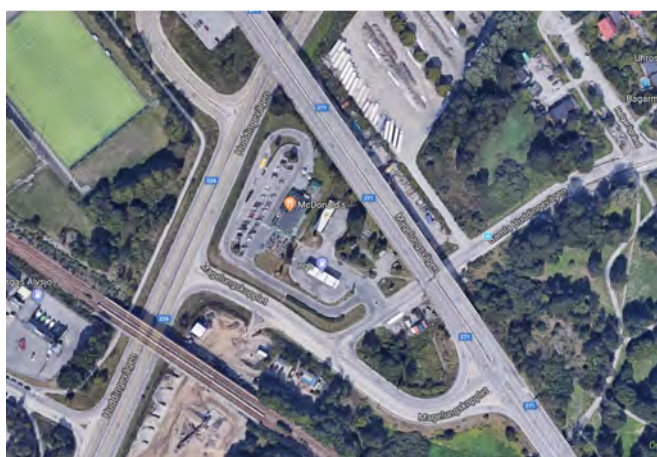
Områdets förutsättningar kan jämföras med några referensobjekt i Täby, Huddinge och Södertälje. I dessa fall rör det sig om verksamheter som snabbmatsrestauranger eller bensinstationer. Verksamhetstomter vid på-/avfartsvägar till motorvägar är annars ovanliga. Området berörs inte av ledningar eller övriga markrättigheter.



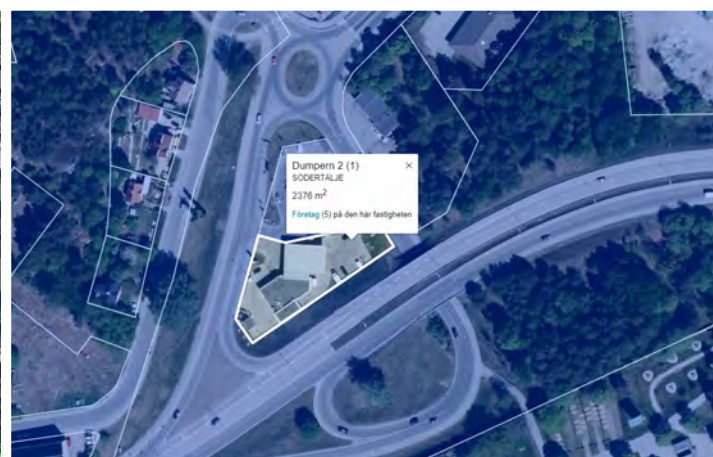
Täby



Huddinge



Huddinge



Södertälje

Förslag till fortsatt arbete

Det föreslås en tidig dialog med Trafikverket och kommunens trafikenhet. Tomten är tillräckligt stor för t.ex. en bensinstation. Den aktuella tomten på grund av sitt läge kan utgöra ett bra alternativ vid flytt av någon av de mer centralt belägna bensinstationerna i Jakobsberg.

Viksjöleden – Kallhällsleden

Längs Sträckan Viksjöleden-Kallhällsleden finns det möjligtvis två områden som är tillräckligt stora för verksamheter inom tillverkning, lager och handel. Ytterligare ett område närmare Jakobsberg kan vara lämpligt för kontorsbyggnader. Detta förutsätter dock att markbyte/förvärv av en mindre del av privata fastigheter är möjlig.

Område 2

Grönremsan mellan Värmevägen och Enköpingsvägen är idag ca 22 till 25 meter bred, räknat från väggkant till väggkant. Detta inkluderar befintlig gc-väg som löper parallellt med grönremsan. I gällande detaljplan är marken planlagd som natur.

Området nordöst om korsningen Viksjöleden/Enköpingsvägen detaljplaneläggs för att möjliggöra ett kafferosteri. I samband med detaljplaneläggning undersöks möjligheten att flytta på gång- och cykelvägen närmare Enköpingsvägen. Vid flytten av gc-vägen behöver även flytten av en befintlig busshållplats utredas. Befintliga VA-ledningar längs Värmevägen kan behöva flyttas.



De illustrerade kontorshusen är 21 meter bredda. Det kommer sannolikt att krävas en justering av Värmevägen med 5-10 meter österut och därmed en fastighetsreglering för att säkra de funktionella ytor som behövs kring de föreslagna byggnaderna.



Förslag till fortsatt arbete

Ur stadsbildssynpunkt är det önskvärt att planera för kontorsbebyggelse i direkt anslutning till Enköpingsvägen och på så sätt skapa en mer urban karaktär av gatan. Bebyggelsen skulle följa en mer enhetlig linje vid Enköpingsvägen som dessutom ansluter till den planerade kaffeproduktionsanläggningen.

Område 3

Område 3 är ca 7,6 - 7,7 ha stort (gul linje) beroende på hur stor yta behöver reserveras för att säkerställa funktionen av det gröna sambandet (grön markering). I norra delen av planområdet finns det en mast för telekommunikation.



Område 3a, skyddsavstånd på 28 m (gul linje)

Tomtarea ca 7,7 ha

Område 3b, skyddsavstånd på 38 m (röd skraffering)

Tomtarea ca 6,9 ha

Förslag till fortsatt arbete

Det bedöms finnas goda möjligheter att planlägga området för verksamhetstomter. Det rekommenderas en tidig dialog med länsstyrelsen kring skyddsstatus av fornlämningar i den norra delen av området.

Område 4

Område är 4 ca 1,9 ha stort (gul linje) varav nästan 0,5 ha ligger låglänt, strax sydöst om korsningen Enköpingsvägen/Kallhällsleden. Det är troligt att dagvatten från kullen och närbelägna vägar samlas inom detta område. Höjdskillnaden på gatunivå till de lägsta punkterna i norra delen av området ligger strax över 2 meter. På kullen inom det södra området finns en mast för telekommunikation vilket behöver flyttas vid exploatering i området.



Område 4a, skyddsavstånd på 28 m (gul linje)

Tomtarea ca 1,9 ha stort

Område 4b, skyddsavstånd på 38 m (röd linje)

Tomtarea ca 1,66 ha stort



Förslag till fortsatt arbete

Det bedöms finnas goda förutsättningar att planlägga området för en eller flera större skrymmande verksamheter som behöver utrymme för t.ex. lager eller uppställning. Den norra delen av området kan vara olämplig att höja ur dagvattenhanteringsynpunkt.

Kallhällsleden – Bodaängsvägen

Område 5

Område 5 är ca 0,5 ha stort. Tillfartsväg till de befintliga verksamheterna i söder tillhör kommunen och skulle kunna samnyttjas vid byggnation norr om Spisvägen.

Området är utpekad i översiktsplanen som viktigt för bevarande av gröna landskapssamband. En del av kullen som är på privat fastighet, strax norr om det markerade området, är idag avverkad. Det finns en tunnel under E18 samt en gång- och cykelväg som löper parallellt med det markerade området.



Förslag till fortsatt arbete

Området bedöms som ett viktigt sammanhängande grönstråk med möjlighet till artvandring för bl.a. olika insekter. Området föreslås inte detaljplanläggas för verksamheter.

Område 6

Område 6 är nästan 3,2 ha stort, ca 0,8 ha söder om Molnsättravägen samt ca 2,38 ha norr om Molnsättravägen. I samband med kraftledningsnedgrävning frigörs ett mindre område strax söder om Molnsättravägen som kan planläggas för verksamhet som inte har så stort utrymmesbehov.

Strax norr om Molnsättravägen finns idag en uppställningsplats för lastbilar mm. I översiktsplanen är detta område utpekade som viktigt för att skapa ett sammanhängande grönt stråk.



Område 6a, skyddsavstånd på 28 m (gul linje)

Tomtarea: ca 3,18 ha

Område 6b, skyddsavstånd på 38 m (röd skraffering)

Tomtarea: ca 2,88 ha

Område 6c, skyddsavstånd 38 m (den sammanlagda ytan av områden med röd och lila skraffering)

Tomtarea: ca 1,8 ha



Strax norr om det markerade området ligger en uppställningsplats för bussar på privat fastighet. Vid detaljplaneläggning bör det undersökas ifall även denna fastighet borde inkluderas i planområdet.

Förslag till fortsatt arbete

Områdena bedöms ha bra förutsättningar för detaljplaneläggning. Det rekommenderas dock en tidig dialog med länsstyrelsen kring skyddsstatus av fornlämningar i den norra delen av området. Området är omringat av större vägar och hur den kulturhistoriska miljön och kopplingen är bevarade idag bör studeras i samband med planarbetet.

Bodaängsvägen – Trafikplats Stäket

Område 7

Område 7 är ca 0,23 ha stort (röd skraffering). I nordvästra delen av området finns en mast för mobilkommunikation.





Förslag till fortsatt arbete

Exploatering på fastigheten förutsätter troligtvis att tillfarten kan anordnas norrifrån via en befintlig gemensamhetsanläggning och att mobilmasten kan flyttas. Fastigheten skulle möjligtvis kunna kompletteras med några enstaka byggnader för liknande verksamheter som idag finns strax norr om den aktuella fastigheten. Området kan undersökas närmare ifall en privat aktör är intresserad att driva utredningsarbetet på egen bevåg men förutsättningarna bedöms som svåra.

Område 8

Område 8 är ca 5 ha stort. I gällande detaljplan är området planlagt som natur. Området är rikt på fornlämningar från medeltiden.





Förslag till fortsatt arbete

Förutsättningar för detaljplanläggning för verksamheter bedöms som svåra på grund av befintliga fornlämningar som är kopplade till platsens historia. Området föreslås inte att detaljplanläggas.