



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Källtorpsvägen 79 fastigheten Kallhäll 6:89 i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	1
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remissinstanser	11
Sammanfattning av gjorda ändringar och revideringar inför granskningen	11

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt småhus (villa) på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed avses styckas av till två fastigheter. Inom planområdet finns idag ett befintligt bostadshus med verksamhet i bottenvåningen vilket fortsatt möjliggörs genom användningen hantverk och kontor. Huvudändamålet för planen är bostäder, men även hantverk och kontor möjliggörs.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 1 december – 23 december 2022. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6. Samråd har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 7 yttranden inkommit, inga yttranden från sakägare eller boende har inkommit.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Lantmäteriet, 2022-12-12
- Länsstyrelsen Stockholm, 2022-12-09
- Miljö-och bygglovsnämnden, Järfälla kommun, 2022-12-21
- Skanova, 2022-12-09
- Tekniska nämnden, Järfälla kommun, 2022-12-15
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm, 2022-12-13
- Trafikverket, 2022-12-21

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, kommunstyrelseförvaltningen.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör buller. Kommunen behöver säkerställa att nödvändig buller Anpassning regleras i plankartan för att planförslaget ska bli lämpligt avseende buller.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller främst från E18, men även från Källtorpsvägen och Enköpingsvägen. Fasad mot Källtorpsvägen får ljudnivåer som överstiger riktvärde för ekvivalent ljudnivå enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Enligt planbeskrivningen kan krav enligt 4 § trafikbullerförordningen klaras förutsatt att den nya huvudbyggnaden uppförs med en vinkelform. Detta för att för att skapa en ljuddämpad sida mot vilken minst hälften av bostadsrummen orienteras. Kommunen behöver säkerställa att nödvändig anpassning av bebyggelsen regleras i plankartan. Planbeskrivningen redovisar ekvivalenta ljudnivåer 1,5 m över mark för olika utformningar av bebyggelsen. Enligt kommunen krävs den vinklade formen på byggnaden för att klara trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats. Av bullerutredningen (Brekke & Strand 2022-10-31) framgår att det är en mycket begränsad del av utemiljön som klarar riktvärdet. Kommunen behöver se över bebyggelsens utformning och eventuella åtgärder och visa att en tillräckligt stor uteplats kan klara trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats om 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Nödvändiga åtgärder behöver säkerställas i plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inför granskning har planförslaget kompletterats med nödvändiga anpassningar så att bebyggelsen kan klara riktvärden i förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I plankartan regleras detta genom bestämmelserna m₁ och m₂. Förslaget har reviderats för att klara gällande riktvärden för buller vid bostadshusets fasad och vid uteplats. Åtgärder som har kommit till stånd innefattar exempelvis utformningskrav för bostadsbebyggelse och uteplats i anslutning till bostaden.

Bullerutredningen har kompletterats med ett antal nya bebyggelseförslag, där olika utformnings- och placeringsalternativ testats. Två alternativ har visat sig kunna klara kraven inom hela uteplatsen, varav det ena förslaget medför en byggnad med okonventionell planlösning. Därmed bedöms utformningsalternativ 1c som mest lämplig. Utformningsalternativet möjliggör en uteplats om 25 kvadratmeter som klarar kraven om 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå inom hela uteplatsen. Nödvändiga åtgärder regleras i plankartan genom bestämmelsen m₂ samt möjliggörs genom placering av bebyggelse och utformningsbestämmelse.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Ang. tillgång till VA

På sidan 18 i planbeskrivningen anges att befintlig anslutning till det kommunala vattenledningsnätet för Kallhäll 6:89 är avsedd att göras om och att ny anslutning istället ska dras över den blivande nya fastigheten. Det återfinns dock inte någon information om detta i planbeskrivningens genomförandeavsnitt. Där omnämns endast behov av tillskapande av servitut för elledning. Tillskapande av servitut för vattenledningen kan hanteras inom ramen för avstyckningsförrättningen genom inrättande av officialservitut, alternativt av fastighetsägarna enskilt genom avtalservitut. Denna information kan med fördel framgå av genomförandeavsnittet i planen.

Elledning och servitut inom området

I genomförandeavsnittet anges att ett servitut bör tillskapas avseende en elledning belägen längs med Kallhäll 6:89:s sydvästra gräns. Lantmäteriet noterar att det finns ett servitut inskrivet i fastighetsregistret med ändamål "Kraftledning" som belastar Kallhäll 6:89. Servitutet är bildat 1929. Har kommunen utrett huruvida det servitutet avser den ledning som nu beskrivits? Eftersom det befintliga servitutet i alla hänseenden förefaller vara lokaliserat inom planområdet anser Lantmäteriet att det bör utredas. Det saknas i nuläget redovisning av rättigheten i planbeskrivningen, samt beskrivning av hur rättigheten påverkas. Detta behöver åtgärdas. Följande information om servitutet finns i fastighetsregistret: - Akt: 01-IM5-29/305.1, Ändamål: Kraftledning, Till förmån för: Ej redovisat,

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 och 0,03 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99



transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. [Du hittar podden till exempel via denna länk.](#)

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

På sidan 13 i planbeskrivningen finns en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som gäller inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. Såvitt Lantmäteriet kan se så kommer den nya planen helt att ersätta den nu gällande detaljplanen från 2005. Detta kan beskrivas genom en text i stil med: ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla.”

Genomförandetid – Boverkets allmänna råd

Planarbetet initierades i september 2021 vilket innebär att Boverkets äldre allmänna råd BFS 2014:5 ska tillämpas men att de nya allmänna råden BFS 2020:5-6 får tillämpas. Enligt äldre allmänna råd (BFS 2014:5) ska genomförandetiden anges på plankartan som en administrativ bestämmelse. Enligt de nya allmänna råden (BFS 2020:5-6) behandlas genomförandetiden inte som en administrativ bestämmelse. Däremot anges att information om gällande genomförandetid för detaljplanen ändå tydligt behöver framgå av detaljplanens redovisning. Boverket har därvid föreslagit att uppgift om genomförandetid införs på plankartan under en egen rubrik. Lantmäteriet noterar att det inte finns någon egenskapsbestämmelse, eller någon information om genomförandetid redovisad på plankartan. Det förefaller därmed som att vare sig de äldre eller de nya allmänna råden tillämpats i fråga om redovisning av genomförandetid. Planförslaget bör ses över i denna del. Det kan också vara bra att i planbeskrivningen redovisa vilket eller vilka av Boverkets allmänna råd som tillämpats i planarbetet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Angivelse om ändamål för gemensamhetsanläggning saknas i plankartan

Det är inte obligatoriskt, men ofta lämpligt, att ändamålet för gemensamhetsanläggning framgår av den administrativa planbestämmelsen i plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Ang. tillgång till VA

Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har kompletterats med precisering avseende att servitut för tillkommande va-ledning behöver upprättas.

Elledning eller servitut inom området

Kommunstyrelseförvaltningen har utrett det servitut som uppmärksammas av Lantmäteriet. Servitutet avser luftburen högsämningsledning inom större delar av Bolinderbyn och Kallhäll. Servitutets generösa utbredning samt funktion bedöms vara inaktuell. Inrättande av servitut för markförlagd elledning bedöms inte påverka befintligt servitut för kraftledning.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 och 0,03 meters lägesosäkerhet

Kommunen har utfört en kontrollmätning av gränsrörens position inom grannfastigheterna och funnit att deras position sammanfaller med grundkartans koordinater. Vidare ligger fastighetsgränsen för Kallhäll 6:89 i linje med de hävder som finns i verkligheten, exempelvis staketet. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att fastighetsgränsernas läge stämmer och att en ny inmätning därmed inte är nödvändig.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om att den nya detaljplanen avser ersätta gällande detaljplan (D 2005-04-14 B) inom planområdet.

Genomförandetid – Boverkets allmänna råd

Plankartan har kompletterats med genomförandetid under rubriken "Genomförandetid" enligt BFS 2020:5-6.

Angivelse om ändamål för gemensamhetsanläggning saknas i plankartan

Plankartan har kompletterats med gemensamhetsanläggningens ändamål.

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket yttrar sig i egenskap som väghållare för E18 och som ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för bl a statlig väginfrastruktur. Planområdet ligger cirka 130 meter från E18 och ca 100 meter från gamla Enköpingsvägen som är kommunal väg.

Buller

Trafikverket bekräftar att indata till bullerutredning stämmer avseende E18. Av bullerutredning utläser Trafikverket att huvuddelen av den ekvivalenta och maximala bullernivån genereras från trafik på kommunala gator. På andra våningen kommer det vara svårt att klara planlösning för att tillse att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida, även för L-husen. En redovisning av planlösningar bör därför visas i handlingar. Med ekvivalenta nivåer upp till 62 dB vid värst utsatta fasad bör planen tillse att få tillräcklig vägg- och fönsterreduktion, så att 30 dBA ekvivalent nivå klaras inomhus. Det bör också säkras att 50 dB klaras på en tillräckligt stor uteplats (vid L-hus uteplats som verkar liten).

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bebyggelsens utformning utgör en viktig del i att bullerriktvärdena för tillkommande bebyggelse kan uppnås. Förslaget har reviderats för att klara gällande riktvärden för buller vid bostadshusets fasad och vid uteplats. Förslaget bedöms möjliggöra en planlösning där hälften av bostadsrummen kan förläggas mot tyst sida i enlighet med trafikbullerförordningens 4§.

Föreslagen utformning ger även möjlighet att förlägga sovrum mot baksidan av huset där den ekvivalenta ljudnivån är 54 dBA. Nödvändiga åtgärder regleras i plankartan genom bestämmelsen m₁. Övriga villkor för bebyggelsens utformning, så som lämplig placering samt utformning, regleras i plankartan och i planbeskrivningen med stöd av bullerutredningen.

Bullerutredningen har reviderats med ett antal nya utformningsalternativ. Två alternativ har visat sig kunna uppfylla trafikbullerförordningens riktlinjer, varav det ena förslaget medför en byggnad med okonventionell planlösning. Därmed bedöms utformningsalternativ 1c som mest lämplig. Utformningsalternativet möjliggör en uteplats om 25 kvadratmeter som klarar kraven om 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå inom hela uteplatsen. Nödvändiga åtgärder regleras i plankartan genom bestämmelsen m₂.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Busstrafiken som trafikerar området beskrivs inte varken i planbeskrivningen eller i bullerutredningen.

Buller

Närheten till busshållplatsen gör att ljudnivåerna i planens trafikbullerutredning underskattas. Busstrafik bör därför inkluderas i bullerutredningen eftersom planområdet ligger precis bredvid hållplatser som trafikeras av nattrafik.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen och bullerutredningen har kompletterats med beskrivning om att en busslinje trafikerar området nattetid och kan ge upphov till lågfrekvent buller. Frågan bedöms kunna hanteras i samband med projektering och bygglov genom att det lågfrekventa bullret beaktas i samband med dimensionering av fönster och ytterväggar.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden

1. Plankarta med planbestämmelser

- För den ursprungliga fastigheten finns ingen byggrätt som det gör inom egenskapsområdet e1. Om det nuvarande bostadshuset med garage i källarvåningen skulle rivras och ersättas med ny bebyggelse saknas specifik byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Vidare finns ingen högsta nockhöjd för komplementbyggnader.
- Nockhöjden för huvudbyggnad och komplementbyggnad inom h2 bör anges på samma sätt med en högsta höjd över angivet nollplan. Nivån på närmast angränsade gata kan dessutom komma att ändras varför det är bättre att utgå från nollplanet.
- Antal bostäder per fastighet är inte reglerat som planbestämmelse. Det framgår av planbeskrivningen att varken parhus eller flerbostadshus är lämpliga på platsen varför en bestämmelse om högst en bostad per fastighet bör läggas till.

2. Planbeskrivningen

- På s. 19 anges ”För att fördröja dagvatten från takytor behöver fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på 1,5 m² per fastighet anläggas.” Enheten bör här ändras från m² till m³.
- På sidan 13 i planbeskrivningen saknas datum för samtliga detaljplaner i tabellen.

Gällande detaljplaner

Planen omfattar och tangerar nedanstående gällande planer.

Nr	Namn	Laga kraft
D 2005 04 14 B	Detaljplan för Källtorpsvägen 79	2005-05-13
B 1951 02 07	Görväln 1:5	
B 1947 10 06	Görväln 1:5 m.fl.	
S 1968 09 06	Bolindervallen, Ulvsåtraskolan m.m.	

3. Buller, bullerutredning

Planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på buller från trafik. Fastigheten utsätts främst för buller från E18, men även från de intilliggande kommunala vägarna Källtorpsvägen och Enköpingsvägen som kan komma att påverka planområdet och planerad styckningslott. Utifrån den trafikbullerutredning som utförts beräknas ljudnivåerna som högst uppgå till 62 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för år 2040. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna beräknas uppstå vid fasad mot Källtorpsvägen. För maximala ljudnivåer anges enbart att dessa uppfylls, men saknas närmre redovisning om vilka maximala ljudnivåer som beräknats vid fasad för planerad fastighet. Utifrån de bullerberäkningskartor som bilagts utredningen framgår dock att ljudnivåerna beräknas uppgå till mellan 80-85 dBA maximal ljudnivå närmast Källtorpsvägen.

Enligt gällande riktvärden och förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns möjlighet att uppföra bostäder med tyst sida då nivån 60 dBA ekvivalent nivå överskrids vid fasad (4§). Minst hälften av bostadsrummen ska då vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad (punkt 1). Även den maximala nivån på den tysta sidan är reglerad och får max uppgå till 70 dBA maximal nivå vid fasad mellan kl. 22 och 06 (punkt 2).

För att innehålla kraven enligt ovan nämnd förordning (2015:216) och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, bedömer Brekke & Strand Akustik AB (Brekke Strand) utifrån den trafikbullerutredning som utförts att det går att uppfylla trafikbullerförordningen under förutsättning att bostaden utformas så att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot tyst sida som är lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Tre förslag har utretts, varav ett alternativ med garage respektive två alternativa placeringar och utformningar i form av ett L-format hus. Enligt Brekke Strand går det att uppfylla riktvärdena enligt trafikbullerförordningen utan avskärmande åtgärder med de L-formade förslagen. För förslaget med garage behöver skärmande åtgärder utföras för att uppfylla riktvärdena enligt aktuell förordning. Utifrån det resonemang som förs i



bullerutredningen blir det tydligt att bostadens planlösning blir avgörande för att klara trafikbullerförordningen och kravet om ljuddämpad sida. Nämnden saknar dock en tydligare redovisning av planlösning för planerad bostad och därmed är det svårt att avgöra om gällande riktvärden anses kunna innehållas eller ej. Vidare bör det redovisas hur uteplats som uppfyller ovan nämnda förordning kan anläggas. Utifrån planhandlingarna behöver det förtydligas och synliggöras hur stor andel av tomten som faktiskt innehåller gällande riktvärden. Om bullerdämpande skärmning krävs för att klara riktvärdena, både med avseende på buller vid fasad respektive uteplats, behöver detta redovisas i planhandlingarna.

För att åstadkomma en bra boendemiljö trots höga ljudnivåer är det viktigt att det finns ett helhetstänk kring ljudmiljön. Det är viktigt att boende kan använda sina tomter utan att störas av trafikbuller. Nämnden anser att kommunen har ett ansvar mot sina medborgare att uppnå en god ljudmiljö i bostadsområden. Enligt världshälsoorganisationen WHO bör ljudnivån vid fasad inte överstiga 45 dBA nattetid så att människor kan sova med öppet fönster, varpå en utgångspunkt bör vara att de boende ska kunna räkna med att detta är möjligt utan att exponeras för buller. Nämnden råder därför planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer vid fasad så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder för buller nogt övervägas för att uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt lagkraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler. Tänk dock på vikten av att utformning och placering av bebyggelse behöver ses över och anpassas för att klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. Ett stort behov av tekniska lösningar tyder dock på att bebyggelsen inte har utformats och placerats på bästa sätt med hänsyn till omgivningsbuller.

Bullerutredningen saknar en analys av vilka nivåer av lågfrekvent buller som kommer att förekomma i planområdet. En bedömning av detta behöver göras för att säkerställa att eventuellt utsatta byggnader kan uppföras i sådana konstruktioner som dämpar lågfrekvent ljud (Folkhälsomyndighetens riktvärden, FoHMFS 2014:13).

Utifrån planhandlingarna saknas redogörelse över risken för vibrationer, detta behöver tydliggöras med hänsyn till planområdets nära anslutning till E18. Risken för sömnstörningar ökar när vibrationer och buller förekommer samtidigt (Socialstyrelsen, 2011). Det behöver säkerställas att markvibrationer inte påverkar de boendes hälsa och störningsskydd för eventuella vibrationer bör läggas till som planbestämmelse om behov föreligger.

4. Dagvatten

Planområdet ligger inom Kallhällsbäckens avrinningsområde med påverkan på Mälaren. Dagvattenhanteringen utgår från kommunens riktlinjer för dagvattenhantering med syftet att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag. Enligt utförd dagvattenutredning framgår att dagvattensystemet på den avstyckade fastigheten behöver utrustas med ett dagvattenmagasin på 2,5 m³ för att fördröja och rena dagvatten i enlighet med Järfälla kommuns riktlinjer. Därutöver anges att fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på 1,5 m³ per fastighet ska anläggas för att fördröja dagvatten från takytor. Utifrån planbeskrivningen framgår ingen närmre beskrivning avseende det dagvattenmagasin som behövs för planerad styckningslott. Angivna uppgifter i planbeskrivningen behöver därför ses över och

kontrolleras så att de överensstämmer med vad som anges enligt utförd dagvattenutredning.

5. Luftkvalitet

När man förtätar i områden med mycket trafik bör effekter av luftkvalitet utredas. Nämnden ser det därför som en förutsättning att detta beaktas och att utredning av luftkvaliteten utförs för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås inom planområdet, även sett ur ett långsiktigt perspektiv. Planområdet ligger i nära anslutning både till E18 och Enköpingsvägen som är en belastad trafikled i kommunen. Nämnden anser därför med hänsyn till planområdets geografiska läge och rådande trafiksituation att effekter av luftkvaliteten behöver utredas. Utöver miljökvalitetsnormer bör resultaten även jämföras med miljökvalitetsmålet för frisk luft.

Utöver de nivåer som anges inom miljökvalitetsmålet för frisk luft vill nämnden informera om att hänsyn även bör tas till WHO:s nya riktlinjer från 2021. För att skydda befolkningen rekommenderar WHO till exempel att halterna av PM 2.5 och NO₂ långsiktigt behöver ligga under 5 respektive 10 µg/m³. WHO:s rekommendation innebär följaktligen att till och med Regeringens miljömål för frisk luft inte längre anses som tillräckligt trots att de är betydligt strängare värden än nuvarande miljökvalitetsnormer. Nämnden anser med anledning av detta att bedömning av luftkvaliteten behöver utredas och tydliggöras för det nu aktuella planområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankarta med planbestämmelser

I plankartan har bestämmelsen e₁ ersatts av en generell bestämmelse som reglerar utnyttjandegrad per fastighet inom hela planområdet. Bestämmelsen h₂ har reviderats och reglerar högsta nockhöjd i förhållande till nollplanet för bebyggelsen på stamfastigheten. Plankarta kompletteras med bestämmelse om att endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet.

Planbeskrivningen

Enheten har ändrats från m² till m³.

Laga kraft datum för de äldre detaljplanerna har ersatts av genomförandetid för gällande detaljplan från 2005 som har en fastställd genomförandetid. Planer antagna innan plan- och bygglagen trädde i kraft 1987 saknar genomförandetid, utan avses gälla fram till att en ny plan antas.

Buller, bullerutredning

Inför granskning har planförslaget justerats för att säkerställa att riktvärden i förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras. Bullerutredningen har kompletterats med maximala ljudnivåer för den kommande bebyggelsen. Dessa framgår även av respektive bullerkarta i planbeskrivningen.

Bebyggelsens utformning utgör en viktig del i att bullerriktvärdena för tillkommande bebyggelse kan uppnås. Förslaget har reviderats för att klara gällande riktvärden för buller vid bostadshusets fasad och vid uteplats. Förslaget bedöms möjliggöra en planlösning där hälften av boningsrummen

kan förläggas mot tyst sida i enlighet med trafikbullerförordningens 4§. Föreslagen utformning ger även möjlighet att förlägga sovrum mot baksidan av huset där den ekvivalenta ljudnivån är 54 dBA. Nödvändiga åtgärder regleras i plankartan genom bestämmelsen m₁ och m₂. Övriga villkor för bebyggelsens utformning, så som lämplig placering samt utformning, regleras i plankartan och i planbeskrivningen med stöd av bullerutredningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med bullerkartor som visar ekvivalent respektive maximal ljudnivå för den planerade bebyggelsen och därmed även uteplats i anslutning till bostad, med grund i bullerutredningen. Med vald utformning kan trafikbullerförordningens riktvärden uppfyllas inom hela uteplatsen. Illustrationsplanen i planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra den tänkta utformningen.

Resonemang avseende lågfrekvent buller som kan påverka planområdet till följd av busstrafiken samt risken för markvibrationer från E18 har tillkommit bullerutredningen. Planbeskrivningen har kompletterats med notering om att kommande projektering behöver beakta dessa. Nödvändiga anpassningar bedöms kunna hanteras i bygglovsskede genom att det lågfrekventa bullret beaktas i samband med dimensionering av fönster och ytterväggar. Avseende markvibrationer, kommer en vibrationsutredning behöva tas fram. Detta för att kartlägga lämplig grundläggningsmetodik så att Trafikverkets riktvärden för markvibrationer uppfylls.

Dagvatten

Det är inte lämpligt att fastställa specifika lösningar i planbestämmelsen, då flertalet lösningar och utformningar kan vara möjliga. I planbeskrivningen ges ett antal exempel på möjliga lösningar, så som stenkista, krossdike eller makadammagasin. Lämplig lösning kommer fastställas i samband med projektering. Uppgifter i planbeskrivningen bedöms överensstämma med dagvattenutredningen.

Luftkvalitet

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om luftkvalitet där beräkningar ur SLB-analysen (Stockholms luft-och bulleranalys) redovisas. Uträkningar visar att varken gränsvärden för miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål för frisk luft överskrids inom fastigheten. Dessutom visar SLB-analysen högre uppskattade värden än det faktiska läget. Vidare bedöms förslaget inte ge upphov till märkbar ökad förekomst av partiklar (så som PM_{2.5}) eller kväveoxid (NO₂) och därmed påverka WHO:s rekommendationer.

Järfälla kommun, Tekniska nämnden

Bedömning

Avfall

I planbeskrivningen föreslås att texten under rubrik ”Avfallshantering” på s. 19 ändras till texten nedan:

”Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Vilket är Järfälla kommuns

avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet men hämtningen av avfallet sker från närmsta väg. Avfall hanteras med avfallskärl som placeras vid gränsen mot Källtorpsvägen. Återvinningscentral finns inom kommunen.”

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har justerats enligt nämndens synpunkter.

Övriga remissinstanser

Skanova

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas i samband med projektering.

Planbeskrivningen innehåller information avseende att anläggning och flytt av ledningar bekostas av fastighetsägarna.

Sammanfattning av gjorda ändringar och revideringar inför granskningen

Samråd av detaljplaneförslaget har lett till följande revideringar:

- I plankartan har användningen B (Bostäder), K (Kontor) och Z₁ (Hantverk) reviderats för att omfatta planområdet i sin helhet. Planens syfte har justerats för att tydliggöra den tänkta användningen.
- I plankartan har egenskapsytan som medger bebyggelsens placering flyttats närmare grannfastighet för att möjliggöra utformningsalternativ 1c enligt bullerutredningen. Även utformningsbestämmelsen f₁ har tillkommit i syfte att säkra tänkt utformningsalternativ.
- I plankartan har bestämmelsen m₁ (tidigare m₂) tydliggjorts och bestämmelsen m₂ tillagts för att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden kan klaras samt möjliggöra den utformning som föreslås av bullerutredningen. Bestämmelsen om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen (tidigare m₁) har justerats för att omfatta hela planområdet med hänsyn till föreslagen användning.
- I plankartan har bestämmelsen h₁, som reglerar nockhöjd inom den tillkommande fastigheten, reviderats och medges utifrån angivet nollplan för både huvudbyggnad och komplementbyggnad.

- I plankartan har bestämmelsen h_2 , som reglerar nockhöjd inom den befintliga fastigheten, kompletterats med högsta nockhöjd utifrån angivet nollplan för komplementbyggnad.
- I plankartan har bestämmelsen e_1 ersatts av en generell bestämmelse som reglerar utnyttjandegrad per fastighet inom hela planområdet. Bestämmelsen e_2 har tagits bort.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet.
- I plankartan har ändamålet för den planerade gemensamhetsanläggningen tydliggjorts.
- Plankartan har kompletterats med genomförandetid. I planbeskrivningen har ett tydliggörande tillkommit avseende att föreslagen detaljplan avser ersätta gällande detaljplan.
- Beräkningar ur SLB-analysen har tillkommit planbeskrivningen i syfte att säkerställa att gränsvärden för miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsmål för frisk luft överskrids inom fastigheten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nya bullerkartor som redovisar ekvivalenta respektive maximala ljudnivåer vid fasad inom planområdet för vald utformning. Beskrivande text för vald utformning har också tillkommit.
- Planbeskrivningens genomförande beskrivning har kompletterats med precisering avseende att servitut för va- samt elledning behöver upprättas och att detta med fördel kan göras genom officialservitut.
- Planbeskrivningens genomförande beskrivning har kompletterats med ett tydliggörande avseende befintligt servitut för kraftledning/högspänningsledning inom planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om kollektivtrafiken i området.
- Text om avfallshantering har tillkommit planbeskrivningen enligt Tekniska nämndens synpunkter.
- I avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen har enheten ändrats från m^2 till m^3 .
- Bullerutredning har kompletterats med text om stomljud inom planområdet samt risken för vibrationer i marken. Utredningen har även kompletterats med text om lågfrekvent buller som orsakas av kollektivtrafiken i området. Planbeskrivningen har kompletterats med ett tillägg om att respektive fråga bedöms kunna hanteras i samband med projektering och bygglov.
- Bullerutredningen har uppdaterats med nya utformningsalternativ, som ersätter tidigare redovisade utformningsalternativ på platsen.

Sandra Westin
Planchef

Astrid Barla
Planarkitekt