



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl., Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Hur samrådet bedrivits	3
Ändrade förutsättningar efter samrådet	3
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter	4
Länsstyrelsen	4
Lantmäteriet	8
Brandkåren Attunda	8
Trafikförvaltningen SLL	9
Trafikverket	10
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	11
Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden	11
Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden	11
Järfälla kommun, Tekniska nämnden	15

Övriga remisinstitanser	19
E.ON Elnät	19
E.ON Energilösningar	20
Hyresgästföreningen	21
Järfälla hembygdsförening	22
PRO Samorganisation Järfälla	22
Skanova	23
Sakägare enligt fastighetsförteckning	23
BRF BoKlok Jakobsberg	23
Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs	23
Medborgarsynpunkter insamlade via demokratiambassadörerna	23
Boende i området, namninsamling	25
A.C.	25
E.S.	28
J.	29
M.B	29
M.L.	30
P.W.	31
Ungdomar vid Tallbovsskolan	36
Övriga, ej sakägare	37
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	37
Buller	37
Risk	37
Miljökvalitetsnormer	37
Naturvärden	37
Parkering	37
Trafik	37

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att i enlighet med Järfällas översiktsplan från 2014 skapa ett område med urban struktur som blir en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby. För att uppnå en tydlig stadskaraktär och mervärden ska området kompletteras med fler bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningar. Det är även viktigt att Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden samt att siktlinjer och stråk som kopplar området till sin omgivning bevaras och utvecklas.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 18 september – 6 november 2018. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se och hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Under samrådstiden har kommunens demokratiambassadörer arbetat med att informera i området. De har även tagit emot synpunkter och förslag samt bjudit in till de öppna hus som hållits. Två tillfällen med öppet hus har hållits, dagtid (11-13) den 3 oktober och kvällstid (18-20) den 10 oktober. Vid öppet hus har förutom kommunens tjänstemän även plankonsult och arkitekt medverkat. Järfällahus hade representanter på plats för att svara på frågor om befintligt bestånd och deras idéer om ny bebyggelse. Vi har även under samrådstiden haft möten med elever vid Tallbohovskolan för att samla in barn och ungdomars synpunkter.

Samrådet har även varit samordnat i tid med detaljplanen för Skola Söderhöjen (Kst 2018/479). Det var för att detaljplanerna ligger så nära varandra geografiskt och i fas tidsmässigt. Tack vare det kunde även öppet hus och andra aktiviteter samordnas.

Ändrade förutsättningar efter samrådet

Efter att samrådet avslutats har det blivit klart att Järfälla kommun fått ett nytt politiskt styre bestående av Alliansen (Moderaterna, Kristdemokraterna, Liberalerna och Centern). De har i sin budget för 2019 pekat ut att det ska tas ett helhetsgrepp för Söderhöjden gällande en strategi för att utveckla och rusta området långsiktigt för framtiden. Det är inte tydligare formulerat än så ännu, men vi ser en politisk vilja att se till att hela Söderhöjden ska kunna må bra. Det rör sig både om skick på byggnader, gator och parker och om att människorna ska känna sig trygga.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 24 yttranden inkommit, varav ett (1) yttrande från sakägare och nio (9) yttranden från hyresgäster/boende. Demokratiambassadörerna har samlat in yttranden från 21 personer, de flesta boende på Söderhöjden. Ett av yttrandena består av en namninsamling med 32 underskrifter.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- A.C., boende/hyresgäst, 2018-11-05
- Brandkåren Attunda, 2018-11-06

- BRF BoKlok, 2018-11-06
- E.ON Elnät, 2018-10-24
- E.ON Energilösningar, 2018-11-06
- E.S., boende/bostadsrättshavare, 2018-11-05
- Försvarmakten, 2018-10-24
- Hyresgästföreningen, 2018-10-09
- Josef, boende, 2018-10-28
- Järfälla hembygdsförening, 2018-10-12
- Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden, 2018-10-03
- Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden, 2018-11-06
- Järfälla kommun, Tekniska nämnden, 2018-11-06
- Lantmäteriet, 2018-11-28
- Länsstyrelsen, 2018-11-02
- M.B., boende/hyresgäst, 2018-10-25
- M.L., boende/hyresgäst, 2018-10-26
- Medborgare/boende via demokratiambassadörerna
- P.W., boende/hyresgäst, 2018-10-25 och 2018-11-01
- PRO Samorganisation Järfälla, 2018-11-05
- Skanova, 2018-10-01
- Trafikförvaltningen SLL, 2018-11-06
- Trafikverket, 2018-11-02
- Ungdomar vid Tallbovsskolan, 2018-10-15

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Försvarmakten, 2018-10-24
- Luftfartsverket, 2018-09-25
- Norrvatten, 2018-09-25

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

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte tydligt redovisat i planhandlingarna att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till ras och skred samt översvämningsrisk och skyfall.



Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att prognosår 2040 för järnväg och väg bör användas som underlag för trafikbullenberäkningarna.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Ras och skred

Kommunen har i samrådsskedet tagit ställning till att risken för ras och skred bedöms vara liten inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar underlag som stödjer kommunens bedömning. Kommunen ska tydligt utreda att ras och skred inte kan inträffa i planområdet och att eventuella åtgärder/restriktioner ska föras in i planbeskrivningen samt plankarta.

Enligt PBL så åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelser. Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Översvämningsrisker och skyfall

I dagvattenutredningen föreslås ett antal åtgärder för att hantera ett 100 års regn. Som en av åtgärderna kommer kommunen att ytligt avleda vattnet längs vägar och gångbanor. Länsstyrelsen kan inte se att översvämningsrisken med hänsyn till skyfall är tillräckligt hanterad för planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen till granskningsskedet tydligare behöver studera eventuella marköversvämningar vid kraftig nederbörd (100 årsregn med klimatfaktor 1,25). Om möjligt ska kommunen ge förslag på riskreducerande åtgärder. Viktigt för kommunen att beakta är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet inte blir översvämmade. Kommunen ska även beakta de lågpunkter som finns i planområdet.

Länsstyrelsen vill även meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämnning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen finns tillgänglig på vår webbplats:

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2018/rekommendationer-for-hantering-av-oversvamning-till-foljd-av-skyfall.html>

Buller

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning i yttrandet (daterat 2018-11-02) att prognosår 2040 för järnväg och väg bör användas som underlag för trafikbullenberäkningen.



Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i planbeskrivningen genomförs och ger önskad rening och fördröjning av dagvatten så instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning av påverkan på MKN vatten.

Kommunen bör arbeta in dagvattenlösningarna i plankartan i den mån det är möjligt. Det är viktigt att kommunen visar att tillräckligt stor yta finns avsatt för anläggningarnas funktion och att ytan för anläggningarna planeras så att de är tillgängliga för skötsel. Regnbäddar och infiltrationsytor är dagvattenanläggningar som är känsliga för igensättning och därmed skötselkrävande. Igensättning minskar reningsgraden avsevärt. Utformningen av anläggningarna bör planeras så att igensättning minimeras, vilket också kan minska skötselbehovet.

Det är bra om kommunen i planbeskrivningen även nämner att det utöver skötselplan för dagvattenanläggningar på kvartersmark även behövs skötsel av dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Dagvatten genererat från gata ska renas och fördröjas i regnbäddar med skelettjord och underjordiska krossmagasin.

Naturvärden

Inom planområdet finns höga naturvärden knutna till äldre, grova träd, vilka Länsstyrelsen anser bör sparas i högre grad. Det är positivt att kommunen har planlagt delar av naturmarken som allmän platsmark i form av park. Träd som avverkas bör läggas upp som faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten.

Enligt planförslaget kommer särskilt skyddsvärda träd i kvartersmark att skyddas med särskild egenskapsbestämmelse. Det är positivt om kommunen inför planbestämmelser om att det krävs marklov även för trädfällning på allmän platsmark liksom park- och naturmark. Länsstyrelsen anser vidare att detaljplanen ska förtydliga när marklov för fällning kan medges. Länsstyrelsen anser att avverkning av sådana träd får utföras av säkerhetsskäl, det vill säga vid sjukdom eller skada, då trädet kan utgöra fara för person och egendom. Det ska även framgå att om marklov medges ska träd ersättas med nytt träd av samma slag.

Hänsyn ska tas till den värdefulla trädmiljön och dess enskilda träd. Det innebär att åtgärder inte får ske som kan skada träden och detta undviks genom att träden skyddas inom ett område som är 15 gånger stammens diameter. Mer information om hur träd skyddas hittas i länsstyrelsernas broschyr ”Skydda träden vid arbeten - Länsstyrelsen i Stockholms län”.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Biotopskydd

Länsstyrelsen anser att det ska finnas ett skyddsavstånd mellan nya byggnader och biotopskyddade alléer som gör att träden kan stå kvar i opåverkat tillstånd. Om detta inte är möjligt behöver det framgå i planbeskrivningen på ett tydligt sätt. Kommunen

behöver även komplettera med beskrivning eller karta där det framgår vilka delar av alléerna som kommer att påverkas.

En detaljplan bör fungera självständigt och det bör inte krävas en dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att genomföra en detaljplan (se MÖD dom i mål P 2285-17). Om dispens från biotopskyddsbestämmelserna inte meddelas gäller skyddet för biotopen oberoende av vad en detaljplan medger för markanvändning. Biotopskyddsområdets naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden bör därmed beaktas.

Enligt Artportalet förekommer mistel inom planområdet. Mistel (*Viscum album*) är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845). Länsstyrelsen konstaterar att mistel är fridlyst, men varken utrotningshotad eller rödlistad, och att den har god bevarandestatus. På senare år har misteln spritt sig i områden runt Mälaren, varför den idag är vanligt förekommande exempelvis på Ekerö och i Upplands-Bro. Länsstyrelsen gör därmed bedömningen utifrån mistelns bevarandestatus samt gällande praxis, att avverkning av träd med mistel inte når upp till kraven på dispens.

Enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Behovsbedömning/undersökning

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

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Trafik och bullerutredningar har uppdaterats med prognosår 2040.

En geoteknisk utredning har nu gjorts som även visar på riskerna för ras och skred.

En skyfallskartering kommer att göras som ett komplement till dagvattenutredningen för att studera effekterna av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och föreslå åtgärder.

En avvägning har gjorts som visar att tillräckliga ytor finns avsatta för dagvattenlösningar. Skötselplan även för dagvattenanläggningar på allmän platsmark kommer att noteras i planbeskrivningen.

En avvägning har gjorts i hur många av de skyddsvärda träden som kan sparas. En tydligare bestämmelse för att skydda träden som bevaras kommer att tas fram.

En dispensansökan har skickats in och i den föreslås kompensationsåtgärder för askallén. Ansökan är under handläggning hos Länsstyrelsen i Stockholm.

En beskrivning om att inte störa vilda fåglar under deras häckningsperiod kommer att införas i planbeskrivningen.



Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2017-08-31. Lantmäteriets uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella.

Plankarta och bestämmelser

Bestämmelsen om markreservat för allmännyttig gångtrafik, x₁, anger att vägen ska vara minst 2 meter bred, men övrig yta behöver ej vara för allmännyttig gångtrafik. Utgångspunkten för bestämmelser om markreservat är att hela området som utgör markreservat enligt plankartan verkligen har reserverats. Att hela området kanske inte behövs för gångvägen, för att den fysiska vägen är smalare än reserverat område, torde inte föranleda någon ändrad bedömning.

Plan- och genomförandebeskrivning

Inga synpunkter.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Grundkartan har uppdateras.

Planbestämmelsen om markreservat, x₁, har utgått.

Brandkåren Attunda

Riskhänsyn

Översvämningsrisker

BA ser positivt till att dagvattenutredning lyfter fram vikten av att man inom planområdet säkerställer lokal fördröjning av dagvatten i syfte att bland annat minska översvämningsproblematiken hos recipienten Ballstaån.

Räddningstjänstens insats

BA har beräknat körtiderna från den närmsta brandstationen i Järfälla kommun som är utrustad med höjdfordon. Insatstiden understiger 10 minuter. Detta innebär att stegutrymning kan nyttjas som alternativ utrymningsväg från bostäder och kontor under vissa förutsättningar, bl.a. att åtkomligheten för räddningstjänstens stegutrustning är tillräcklig.

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i planen. Avståndet från uppställningsplats till angreppsväg får inte överstiga 50 meter. Om räddningstjänsten ska medverka vid utrymningen krävs särskilt utformade uppställningsplatser för bärbara stegar (≤ 4 våningsplan) alternativt höjdfordon.



Den aktuella planen bedömer BA att särskilda räddningsvägar behöver anordnas för bebyggelsen vid förlängningen av Sverkersvägen. Detta särskilt ifall räddningstjänstens stegutrustning ska användas som alternativ utrymningsväg. BA anser att detta ska säkerställas i planarbetet.

Planhandlingarna anger att brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer gällande brandvattenförsörjning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det har visats att åtkomligheten för räddningstjänstens fordon är säkerställd och behovet av uppställningsplatser för bärbara stegar eller höjdfordon är utrett.

Trafikförvaltningen SLL

Om planen

Syftet med planen är att skapa ett område med urban struktur som blir en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby. Planen möjliggör för ca 300 nya bostäder, verksamhet i bottenvåningar samt fler mötesplatser.

Området anses ha god tillgång till kollektivtrafik då samtliga bostäder ligger inom 500 meter verkligt gångavstånd från närmsta busshållplats. Från centrum av Söderhöjden är det ungefär en kilometers gångväg till Jakobsbergs stations södra ingång. I dagsläget går buss 544 runt i området på Dackevägen, Snapphanevägen och Vasavägen. Bussen har avgångar var 15:e minut på morgon- och dagtid och var 30:e minut kvällstid. Under rusningstid är det åtta avgångar per timme. Under dagtid finns en buss inom närtrafiken (953) som trafikerar Dackevägen och Snapphanevägen. Ingen nattbuss trafikerar området.

Den planerade exploateringen påverkar inte bussens befintliga linjestreckning eller någon hållplats. Planförslaget innebär dock att samtliga gator inom detaljplaneområdet behöver justeras.

Trafikförvaltningens synpunkter

Trafikförvaltningen ser positivt på förtätning i området. Det är dock viktigt att gator som trafikerar av buss dimensioneras utifrån trafikförvaltningens riktlinjer. Trafikförvaltningen kan inte se någon körbanebredd på 7 m i de sektioner som presenteras i planbeskrivningen. Det är även viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden.

För att trafikförvaltningen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik bör riktlinjerna i RiPlan och RiBuss följas. Om de inte följs finns en risk att sträckan inte kommer att trafikerar med buss i framtiden.

Om hållplatslägen behöver ses över är trafikförvaltningen gärna med och diskuterar detta och ser gärna ett förslag på hållplatsutformning och att utrymme för eventuella hållplatser säkerställs i planen. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Snapphanevägen trafikerar av buss och det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Oftast maximalnivåerna som genererar klagomål.

Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator

som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Körbanebredden har setts över med hänsyn till en översyn av ombyggnaden av gator i området. Det finns möjligheter för kopplingar från Snapphanevägen till Viksjöleden som skulle innebära dubbelriktad busstrafik och därmed ett krav på 6,5 meters körbanebredd. Vi ser till att RiPlan och RiBuss kommer att följas i planeringen av gatorna som ska kunna trafikeras av buss. Dackevägen är tänkt för framtida busstrafik och byggs med en körbana på 7 meter.

Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet i regionen samt som väghållare för väg E18 samt som ägare av Mäljarbanan.

Detaljplanen innebär ett förslag till ett nytt bostadsområde i Söderhöjden genom förtätning av befintlig bebyggelse längs Tomasvägen, Dackevägen och Snapphanevägen. Totalt planeras ca 285 nya lägenheter varav ca 50 studentbostäder.

Trafikverket vill framföra följande. Planområdet är beläget som närmast ca 200 meter från Mäljarbanan och ca 450 meter från väg E18 och bedöms ha goda kollektivtrafikförbindelser.

En bullerutredning har utförts av Johansson Akustik. Utredningen konstaterar att trafik på Mäljarbanan belastar närmaste planerade bostadsbyggnad med drygt 65 dBA maximalt vilket ligger under riktvärdet i trafikbullerförordningen. Väg E18 har ingen betydelse för maximalnivån inom planområdet och vägens dygnsekvivalenta värde har inkluderats i den totala ekvivalenta nivån. Trafikverket delar utredningens bedömning, men konstaterar samtidigt att prognosår 2040 för järnväg och väg bör användas som underlag för trafikbullerberäkningarna. Vidare bör en trafikanalys göras som klargör konsekvenserna av exploateringen i form av förändrade trafikflöden och mängder, samt påverkan på anslutande vägnät E18.

Av planbeskrivningens konsekvensbedömning framgår att den planerade bostadsbebyggelsen är acceptabel ur risksynpunkt då erforderligt riskavstånd till väg E18 och Mäljarbanan klaras. Trafikverket delar denna bedömning.

Trafikverket vill erinra om att samråd ska ske med LFV samt Swedavia för att utreda eventuella hinder för flygtrafiken eller påverkan på dess navigations- och kommunikationsutrustning. Högsta totalhöjd över nollplanet bör redovisas i plankarta för byggnader.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bullerutredningen kommer att uppdateras med prognosår 2040. Kommunen kommer att se över behovet av en trafikanalys för påverkan på omgivande vägnät.

Kommunen har samrått med Luftfartsverket och de har inte haft något att erinra.



Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden

Analys

Det primära målet med planförslaget är att förtäta delar av Söderhöjden med fler bostäder och verksamheter. Totalt uppskattas planen bidra med 285 nya bostäder, varav 50 studentbostäder.

Barn- och ungdomsförvaltningen ser att det totala behovet av förskole- och skolplatser i kommundelen södra Jakobsberg i dagsläget vida överstiger den totala kapaciteten som finns, vilket innebär att barn och elever från södra Jakobsberg delvis tilldelas plats i andra delar av Jakobsberg alternativt i andra kommundelar. I Tallbohovsparken, i nära anslutning till planområdet, planeras för en skola för årskurs F-6 som förväntas täcka det framtida platsbehovet för åldersgruppen. Behovet av förskoleplatser däremot förväntas även framöver att vara stort; en ny förskola planeras på Söderhöjden år 2021, men kommer inte räcka för att täcka det totala behovet.

Eftersom nybyggnationen inte märkbart förväntas påverka behovet av förskole- och skolplatser, samt att området lämpar sig dåligt för förskole- och skolverksamhet ser barn- och ungdomsförvaltningen ingen anledning till att ifrågasätta tidigare bedömningar. Dock med reservationen att framför allt behovet av förskoleplatser totalt sett i kommundelen är stort.

Slutsatser

Barn- och ungdomsförvaltningen anser inte att planförslaget får stor inverkan på behovet av förskole- och skolplatser, nybyggnationen kommer dock leda till att den platsbrist som redan existerar, framförallt bristen på förskoleplatser, totalt sett ökar i kommundelen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det går att utreda om det går att göra plats för förskola någon annanstans i södra Jakobsberg, men det kommer inte att hanteras i den här detaljplanen.

Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden

1. Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen n₁ anger att marklov krävs för fällning av träd med minsta stamomfång 16 cm. Det behöver framgå var på stammen omfånget ska mätas för att få en tydlighet med vilka träd som avses. Notera att vid en hög mät höjd blir det svårt att avgöra stamomfång vid tillsynsärenden om träden har fällts olovligt. Vidare anser miljö- och bygglovsnämnden att bestämmelsen behöver revideras så att det framgår att träden är skyddade mot fällning.

Bestämmelsen n₂ som anger att marken inte får användas för parkering förekommer på den korsprickade marken. Då den korsprickade marken endast får förses med komplementbyggnad är bestämmelsen överflödig.

Den korsprickade marken får endast förses med komplementbyggnad. Detta är uttryckt i singular och kan tolkas som att endast en komplementbyggnad får

uppföras. Det bör förtydligas om det är avsikten eller om flera komplementbyggnader får uppföras.

För vissa områden saknas bestämmelse om exploateringsgrad. Dessa områden är de södra delarna norr om Snapphanevägen, längs Sverkervägen, för området med beteckningen x₁ samt i området betecknat CK.

Plats för Cykelparkering (4 kap. 5 § p. 3) ska markeras i plankartan. I planbeskrivningen beräknas att 2756 cykelparkeringsplatser måste till i området för att uppfylla parkeringsnormen för Järfälla. Det är därför viktigt att sådana platser avsätts i plankartan.

Om grönytefaktor inte är en bindande bestämmelse ska den inte stå med på plankartan utan endast i planbeskrivningen. En informationsruta gör planen tydlig då det vid en snabb blick uppfattas som en bestämmelse framförallt då informationen anger att grönytefaktor ska uppgå till ett minsta värde. Grönytefaktor kan med fördel regleras i avtal mellan byggherre och kommunen.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att markanvändningen ska ändras från park till natur i planområdets nordöstra del. Motivering finns under punkt 6 i texten nedan. Enligt planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen lösas inom kvartermark. Exempel på områden har tagits fram i dagvattenutredningen. Dessa ska markeras i plankartan.

2. Planbeskrivningen

På sidan 32 i planbeskrivningen anges ”byggnamälan”. Detta är en äldre formulering från den tidigare plan- och bygglagen. Numer heter det endast anmälan.

Planbeskrivningen anger på sidan 24 att de cykelparkeringar som anordnas utomhus bör vara under tak. Om cykelparkeringarna avser att förläggas på den punktprickade marken får tak inte uppföras. Om de ska förläggas på den korsprickade marken kan nuvarande bestämmelse tolkas som att endast ett tak får uppföras, se föregående synpunkt.

3. Buller

Utredningen har 2030 som målbild. Då detta inte längre är tillräckligt långsiktig hållbart behöver en uppdatering av bullerutredningen göras där år 2035 beaktas.

Utredningen visar inte hur bullersituationen ser ut längs hela fasaderna, utan endast på 1,5 meter höjd. Ljudnivån på alla berörda fasader ska beskrivas och om möjligt per våningsplan. Vidare saknas en bild över bullerberäkningen som visar den maximala ljudnivån på fastigheterna. Även om det inte finns krav på maximala ljudnivåer är det viktigt att det tas upp i bullerutredningen på alla fasader. Om nivåerna är höga kan husens placering ses över eller så måste fasaderna anpassas så att inomhusrikvärdena kan klaras.

Något som behöver beaktas är placering av lastkajer och infarter till och från centrumanläggningarna eftersom de ljud som alstras där kan vara mycket störande för de som bor nära. Det är också bra att i förväg planera för var busshållplatser ska placeras så att särskilda krav på fasader och ventilationsdon kan ställas på de fastigheter som byggs invid hållplatserna.

4. Grönytor och rekreation

En utredning som visar vilken yta per person som vistas i planområdet behöver göras för att bedöma konsekvenserna för de boende av att fler människor kommer att dela

på befintliga grönområden. I översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter bör det framgå av planhandlingarna vilken friyta som uppnås med planförslaget. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser i det avseendet kan då göras. Som jämförelse kan Stockholms stads riktvärde på 30 kvm per invånare användas.

5. Dagvatten

Flödesberäkningar för planområdet visar att planerad exploatering förväntas resultera i en ökning av dimensionerande flöden. Ökningen är liten, vilket kan förklaras med att den planerade bebyggelsen och exploateringen till stor del sker på idag hårdgjorda parkeringsytor. Dessa ersätts med bostadsområden vilka till viss del innefattar genomsläppliga och fördröjande ytor.

Det finns ett behov av rening inom planområdet. Detta resulterar i att fördröjningsvolymerna med rening behöver anläggas inom planområdet. Tyvärr är dock de beräknade volymerna felaktigt uträknade så som de presenteras i tabell 7, sid 21.

För att uppnå Järfälla kommuns målsättning om att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar, krävs inom Söderhöjden åtgärder både på kvartersmark och på allmän platsmark.

Dagvatten och smältvatten för bland annat med sig ämnen från atmosfären, avgaser och byggnader. Föroreningar hanteras bäst genom filtrering genom biologiskt material i nära anslutning till källan. Därför är en generell rekommendation att vid utformning planera grönska i nära anslutning till hårdgjorda ytor, framförallt de trafikerade.

Miljö- och bygglovsnämnden rekommenderar att samtliga anläggningstyper konstrueras med översvämningsszon i syfte att möta planområdets stora behov av lokal fördröjning.

6. Natur

Den naturvärdesinventering som Ekologigruppen tagit fram visar att område 6 i planområdets norra del har ett högt naturvärde. För att ett område ska klassas som att inneha högt naturvärde ska området vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

I område 6 finns ett värdefullt och artrikt skogsbryn med asp, sälj, senvuxna granar och gamla tallar. Här finns också rikligt med liggande döda lövträd och döda stående aspar. Dessa gynnar en naturvårdsintressant insektsfauna. Fem naturvårdsarter hittades här, där tre har högsta signalvärdet och en har högt signalvärde. Bland dessa Apelticka, rödlistad som sårbar (VU), en art som visar på en kontinuitet av gamla lövträd med hål, något som är en bristvara i dagens skogar.

På delar av detta område planeras att bygga bostäder. Övrig del har i plankartan avsatts som Park. Eftersom området har höga naturvärden anser miljö och bygglovsnämnden att användningsbestämmelsen i området ska vara Natur. Det är viktigt att området fortsättningsvis har en så orörd miljö som möjligt. För att naturvärdena ska bevaras bör en skötselplan tas fram.



Det finns även ett stort antal träd klass 1 och 2 i hela detaljplaneområdet. Miljö och bygglovsnämnden anser att dessa ska skyddas. Träd som ska skyddas måste markeras på plankartan och uttryckligen skyddas mot att fällas. Till exempel kan bestämmelsen ”Träd markerade med x eller inom ett visst område ska skyddas” kombineras med bestämmelsen ”Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 5 § p. 2)”.

Åtgärder för att kompensera de naturvärden som försvinner på grund av planens genomförande behöver utföras. En sakkunnig konsult behöver anlitas för att ta fram förslag på lämpliga kompensationsåtgärder. Förslag bör kunna redovisas till granskningskedet.

7. Föroreningar

I nära anslutning till planområdet har förorenade fyllnadsmassor påträffats. Med anledning av att de båda områdena uppfördes under samma årtionde finns en risk att förorenade fyllnadsmassor förekommer även inom detta planområde. En översiktlig miljöteknisk markundersökning bör därför utföras i ett tidigt skede för att kunna utesluta att fyllnadsmassorna inte är förorenade inom planområdet. En provtagningsplan kan med fördel kommuniceras till nämnden för synpunkter innan provtagning utförs.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö- och bygglovsnämnden få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbestämmelsen om korsmark ändras till:

”Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med andra byggnader.”

De områden som saknar bestämmelse om exploateringsgrad är begränsade genom yt- och höjdbestämmelser som definierar en volym.

Cykelparkeringen redovisas i Trafik-PM.

Upplysningar kring grönytefaktor kommer att tas bort från plankartan och endast beskrivas i planbeskrivningen.

En övergripande planbestämmelse som reglerar dagvatten har lagts till:

”Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 75 m³ per hektar fastighetsareal”

Skrivelsen ”bygganmälan” ändras till ”anmälan”.

Trafik- och bullerutredningarna kommer att uppdateras med prognosår 2040. Bullerutredningen kommer att kompletteras med redovisning av bullernivåerna på fasader som ligger nära gränsvärdena. Frågan om buller vid lastning får lösas i bygglov, detaljplanen möjliggör flera olika lösningar och placeringar av lastplatser.

Tillgång till friytor kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen kommer att revideras till granskningskedet och en skyfallsutredning kommer att göras.

Med stöd av trädinventeringen gör vi bedömningen att träd i klass 1 behöver skyddas. Skyddsbestämmelsen för träd på kvartersmark (n₂) har förtydligats och lyder nu:

”n₂: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning”

En bestämmelse som skyddar klass 1-träd på allmän plats har även tillkommit:

”trä_{d1}: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning”

Området norr om Snapphanevägen planläggs som PARK för att möjliggöra att anlägga mer ordnade ytor vid behov. De skyddsvärda träden skyddas enligt ovan.

En översiktlig kartläggning om risken för markföroreningar har gjorts som visar att det inte finns någon risk för markföroreningar inom planområdet.

Järfälla kommun, Tekniska nämnden

Övergripande

Plankarta

Vändplatsen vid Tomasvägen är placerad på kvartersmark. För att inte några konflikter mellan allmän platsmark och kvartersmark ska uppstå vore det en fördel om detta åtgärdades.

Generellt

I detaljplanen framgår inte storlekarna på de 285 lägenheterna eller antalet parkeringar med tillhörande angöringar som krävs för planerad verksamhet i området, vilket gäller för både bil och cykel. Detta skulle med fördel kunna skrivas till i planen.

Det vore även önskvärt om figur 16, sid. 25, uppdaterades i planen med en teckenförklaring till vad de gula fälten innebär.

Torg

Om detaljplanen (plankartan) fastställer användningsområdet "torg" längs Frihetsvägen går det inte att anlägga parkering på torgytan, när det står torg i plankartan är det enbart driftfordon, moped klass II m.m. som får trafikera området. Som det är formulerat i planen nu låter det som att det finns en flexibilitet i "torg" vilket är felaktigt.

I plankartan ser det ut som att centrum/kontorsytan delvis är illustrerad som en del av torget. Det är viktigt att "torgytan n4" är genomtänkt med hänsyn till det allmänna torget. Om ytorna är väldigt lika med hänsyn till olika nivåer av drift och underhåll, kan det vara svårt att i framtiden göra en gräns mellan dessa. För att säkerställa en öppen och välkommen entré österifrån till torgytan och kringliggande verksamhet bör hela ytan benämnas som TORG.

Torget i hörnet i Tomasvägen/Dackevägen bedöms ur driftsynpunkt något som inte bör vara kommunalt huvudmannaskap. Förslagsvis kan denna yta ersättas med kvartersmark.



Gator och trafik

Gångvägar och gator

I detaljplanen föreslås en angöringszon om 2m, om det är möjligt bör denna vara 2,5m, speciellt i anslutning till verksamheter. Planen reglerar att körbana kan breddas till totalt 7 m där det förväntas att dubbelriktad busstrafik ska kunna köra, viktigt är att denna köryta yta inte understiger 7 m.

Vändytor bör även utformas så att de är anpassade till den trafik som förväntas trafikera dessa, det vill säga som minst LOS¹ där sophantering sker och LBn² längs gator med verksamheter.

Gatunät och sektioner

Frihetsvägen - i figur 9 redovisas en "markparkering" på södra sidan, något som inte finns med i figurtexten eller i planillustration. Detta skulle med fördel kunna förtydligas i planen. I planen nämns att området vid Frihetsvägen föreslås breddas norrut, det bör klargöras hur detta ska genomföras samt förtydliga hur många meter det är som saknas för att få till hela bredden på sektion.

På Snapphanevägen förekommer idag dubbelriktad busstrafik varför en avsmalning av väg inte anses vara rimligt. Idag är körytan 7 m vilket är krav enligt Ribuss (trafikförvaltningen).

Sverkervägen - bredden på körbanan i texten skiljer sig från vad som står i figuren. En uppdatering skulle förtydliga vilken bredd som gäller.

Kvartersgata - även här skiljer bredden i texten från vad som står i figuren. Det bör inte stå grönzon/lek i sektionsfiguren när det planeras för parkering på ytan både i beskrivningen samt i figur 9. Uteplatser bör inte planeras på allmän plats utan placeras inom fastighetsmark.

Parkeringsplatser för bilar

För planen uppnås p-talet 0,5 mot dagens 0,9 vilket är i linje för nyproducerade bostäder i Järfälla. Däremot vore det bra om tabell 3 i PMTrafik uppdaterades med korrekta siffror, då dessa i nuläget inte stämmer med vad som står beskrivet gällande framtida parkeringsmöjligheter inom detaljplaneområdet.

Vidare nämner planen att dagens parkeringssituation kommer att påverkas väsentligt då ca 200 parkeringsplatser försvinner för de som bor i området, detta är något som kan medföra en risk för konflikt med boende. Om samtliga lägenhetsinvånare som flyttar in har bil finns det möjlighet att det kan bli ett underskott på ca 350³ parkeringsplatser, förutsatt att samtliga parkeringsplatser används idag.

I planen står det att "Enligt uppgifter från Järfällahus som förvaltar stora delar av parkeringsplatserna nyttjas inte all parkering i området, vilket tyder på ett överskott av parkeringsplatser." En utredning eller annan information som stödjer detta skulle vara önskvärt, då det idag kan upplevas som något diffust hur dessa uppgifter tagits fram. Då det kan uppstå problem med att den blivande fastigheten inom området inte kommer att kunna tillgodose sitt behov av parkeringsplatser inom fastighetsmarken, är detta något som behöver ses över och lösas innan genomförandet.

¹ Olje- eller sobbils utrymmesbehov

² 2- till 4-axliga stora lastbilar eller stadsbussars utrymmesbehov

³ P-norm 0,5 * 285 lgh + 200 befintliga platser



Parkeringsplatser cyklar

I PM Trafik förekommer det felaktiga uppgifter vad det gäller antalet cykelparkeringar. Det totala behovet för 110 stycken lägenhet med 2 rum och kök blir 275 cykelplatser och inte 165 platser som det anges idag. I illustrationsplanen finns det visualiserat ett antal cykelparkeringar. Det vore önskvärt med ett förtydligande av hur många platser det rör sig om i illustrationen, detta för att minska risken att inte hela behovet tillgodoses i bygglovet.

Verksamheter

Det är viktigt att angöringen till centrumbyggnader säkerställs att de är korrekta och oproblematiske. Detta gäller framförallt den som ligger i korsningen, då man inte får stanna inom 10 m. Angöring och sophantering ska kunna ske inom 10 m från entrén.

Gator längs vilken det planeras "C" ska kunna erbjuda möjlighet för LOS och LBN att vända utan att inkräkta på gångbana om det inte går att köra runt området (gäller framförallt vid vändplatser på Tomasvägen, Sverkersvägen samt Kvartersgata).

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det aktuella planområdet ligger inom verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster, och har därmed rätt till detta. Planen påverkar den nuvarande allmänna anläggningens utformning i plan. Ett förslag redovisas i dokumentet PM Teknisk försörjning VA 180405. Detaljerade synpunkter på PM:et redovisas inte i detta yttrande.

Som även nämns i utredningen medför planförslaget ett behov av vidare hydraulisk modellering med avseende på de allmänna (kommunala) vatten och spillvattenledningsnäten och anordningar. Detta för att kunna säkerställa att dimensioneringen blir rätt utförd. Modelleringsresultaten kan även komma att förändra det kommande planläget.

Dagvatten

Planbestämmelser

Det är positivt att det i planbestämmelserna regleras att det ska finnas minst 0,3 m avstånd mellan byggnad och allmän mark, vilket gör att dagvatten från tak kan hanteras på förgårdsmark. Det är även bra att det finns en yta som inte får hårdgöras enligt detaljplanen. Komplettera med fördel en bestämmelse om minsta volym per ytenhet för kvartersmarken.

Dagvattenhantering

Hela planområdet uppfyller inte fördröjningskravet enligt dagvattenriktlinjerna. Flödeskravet på 30 l/s, ha gäller för hela planområdet och inte bara allmän platsmark. Flödesberäkningarna bör därför justeras, vilket innebär att föroreningsberäkningarna också behöver ses över. Ytterligare fördröjning och lämplig yta för detta måste identifieras och avsättas för dagvattenhantering.

Det är bra att dagvattenhanteringen på befintliga gator inom området planeras att förbättras genom att konventionella dagvattenbrunnar kopplade direkt till ledning ersätts med skelettjordar.

Avfallshantering

För att det ska kunna genomföras ett ordentligt och relevant granskningsarbete är det en stor fördel om en avfallsutredning/beskrivning tas fram inför varje ny detaljplan. Inför denna plan har inte någon utredning inte tagits fram. Avfallsutredningen ska bland annat användas som riktlinje för att uppnå målen i Järfällas översiktsplan (ÖP) samt målen i avfallsplanen, men även säkerställa att säkra och hållbara avfallssystem används inom detaljplanen. Det bör bland annat framgå i planen vilka avfallsfraktioner som kan uppkomma samt vilka system som dessa fraktioner initialt ska hanteras i. Både avfall från hushåll och verksamheter bör inkluderas i utredningen, speciellt när byggnaderna tillåter både hushåll och centrumverksamheter. Det är lätt att glömma bort att allt avfall påverkar angöringsmöjligheter och hantering.

Mekanisk hantering exempelvis stationär eller mobil sopsug, botten tömmande behållare och kombitankar anses som ett bra sätt att hantera hushållsavfall som uppkommer. Genom att använda avfallssystem med mekanisk hantering minimeras risken för arbetsmiljöproblematik både för de som hämtar samt de som lämnar då ingen behöver dra eller hantera tunga kärl. Genom mekaniska lösningar går det även minimera antalet avfallsbilar i området.

Livsmedelsverksamheter exempelvis restauranger, caféer och skolor osv. inom Järfälla kommun får maximalt släppa ut 50 mg fett per liter vatten i spillvattennätet. I praktiken måste samtliga verksamheter installera fettavskiljare då de genererar mer fett än 50 mg fett per liter vatten. Lokaler som kan eller ska användas som livsmedelslokaler bör förberedas för fettavskiljare generellt, då tidigare erfarenheter har visat att lokalers användningsområden förändras över tid.

Förslagsvis skulle en ny text till planbeskrivningen gällande avfallshantering på sidan 28 i detaljplanen kunna formuleras som nedan:

"Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Järfälla kommun förespråkar och arbetar för maskinell hantering av avfall. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska primärt hanteras inom respektive fastighet.

Utredning pågår för att se om befintliga avfallslösningar i anslutning till planområdet kan avlasta avfallshantering inom planområdet för delar av hushållsavfallet. Primärt genom en lokal sopsug. Utredningen bör ta fram alternativa avfallslösningar om det visar sig att det inte är möjligt att använda befintliga system. Miljörum i anslutning till fastigheterna kompletterar insamlingen av övriga avfallsfraktioner."

För mer detaljerad information se kommunens renhållningsordning: Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns Avfallsföreskrifter samt Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun. I riktlinjerna finns information om tillgänglighet, transportvägar, angöringsplatser, vändzoner samt dimensionering av avfallsutrymmen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den nya vändplatsen på Tomasvägen kommer att ha en annan utformning än befintlig och ryms inom allmän platsmark.

Detaljplanen tillåter flera olika kombinationer av lägenhetsstorlekar och därmed även antal lägenheter. I planbeskrivning och utredningar har vi visat att ett sätt är att lösa det medför cirka 280 lägenheter och vilka följer det får för parkering med mera.

Bestämmelsen TORG tillåter enligt Boverket följande användningar: *"[T]org med tillhörande verksamheter, det kan till exempel vara torghandel, kiosker och serveringar, kollektivtrafik med hållplatskydd eller parkeringsplatser [...] Om inget annat uttrycks omfattas också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata."*

Torgytan i korsningen Tomasvägen/Dackevägen har förts över till kvartersmark med bostads- och centrumändamål men som prickad mark dvs. att ingen byggnad får uppföras där.

Det har gjorts angöringszoner på två (2) meter för att hålla nere gatubreddens och därmed även hastigheterna på gatorna. Gatorna kommer att planläggas för att möjliggöra en körbanebredd på 6,5 meter som tillåter dubbelriktad busstrafik.

Redovisningen av gatubredderna har förtydligats.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm.

Beräkningarna av antalet cykelplatser kommer att korrigeras. Cykelparkeringarna redovisas i trafik-PM.

Dagvattenhanteringen kommer att ses över och beräkningarna uppdateras.

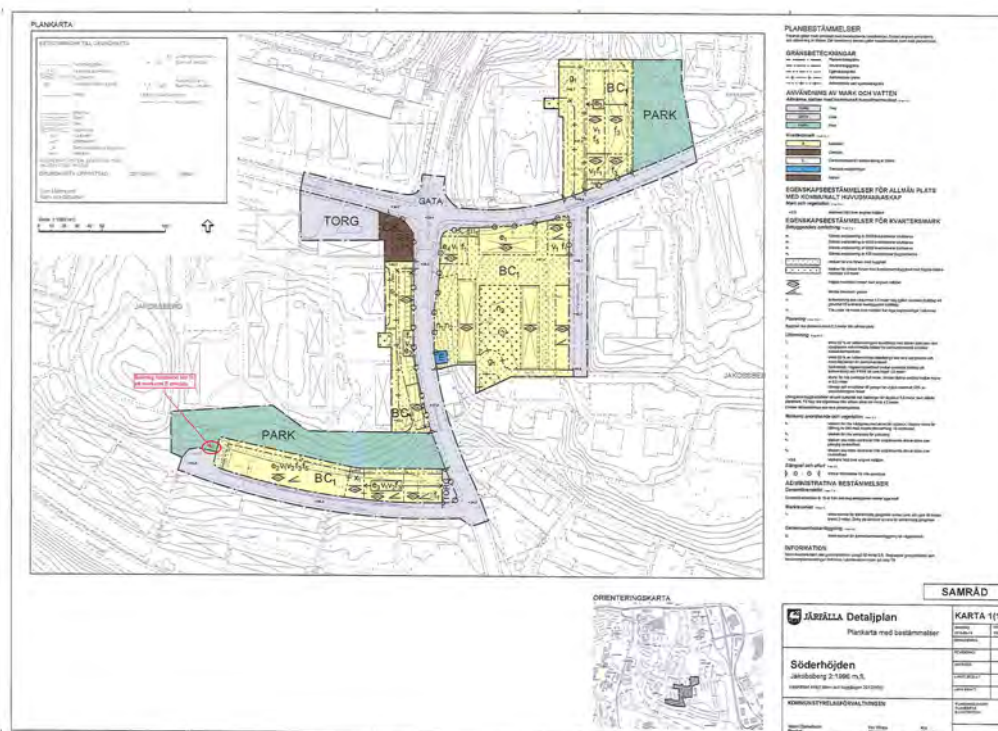
En avfallsutredning har tagits fram och redovisas vid granskningen av detaljplanen.

Övriga remisinstanter

E.ON Elnät

Under "Teknisk försörjning" har ett E område markerats för att skapa möjlighet till flytt av befintlig nätstation som i dag ligger i korset Dackevägen - Snapphanevägen, E bör få ett förtydligande om vad det är till för "Transformatorstation" eller som vi ofta benämner det "Nätstation". Det finns ytterligare en nätstation inom planområdet som bör få ett markerat E, min 6x6m med stationen i centrum, se bifogad plankarta.

Vad gäller flytt av E.ONs anläggningar skall en påskriften offert finnas innan denna detaljplan antas. Samråd kring flytt av E.ONs anläggningar kan göras med M.K.



Figur 1: Karta bifogad till E.ON Elnäts yttrande som visar läge för elnässtation

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankartan har uppdaterats angående bestämmelsen E som nu reglerar transformatorstation. Plankartan har även kompletterats med ett område enligt ovanstående karta.

E.ON Energilösningar

E.ON har ett nära samarbete med Järfälla kommun kring utbyggnaden av fjärrvärmens i kommunen.

Vi undersöker gärna möjligheten att ansluta de kommande byggnaderna till fjärrvärmenätet samt hjälper gärna till även med andra energilösningar.

E.ON Värme Sverige AB har befintliga ledningar i området vid Tomasvägen, som kommer att behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse.

Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Vi kommer att ta kontakt med E.ON vid ledningsflytt.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

Hyresgästföreningen är i princip positiv till att planen skulle bidra till att cirka 285 nya bostäder, varav 50 studentbostäder, kan uppföras, i synnerhet som detta skulle ske inom kommunens allmännyttiga bostadsföretag.

Vi vill emellertid framföra följande allmänna synpunkt, samt påpekanden i vissa delar.

Planens texter är i stora delar svårförståeligt ”stadsplanehokusfokus”, vilket Hyresgästföreningen anser otillfredsställande i ett samrådsdokument som ska kunna förstås av allmänhet och berörda organisationer.

Synpunkter på planens syfte och huvuddrag

Hyresgästföreningen anser att detta detaljplane förslag övertolkar intentionerna i gällande översiktsplan, genom att nu föreslå att Söderhöjden ska ”omvandlas till ett område med urban struktur för att bli en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby”.

Vi anser inte att området bör omvandlas till stadskaraktär, eller att detta skulle ge ”mervärden” för dem som nu bor i området. Det är viktigare att Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden.

Hyresgästföreningen vill påpeka att det är angeläget att utreda förutsättningarna för att riva befintligt ”garage” med adress Tomasvägen 20 med tanke på att områdets fullt moderna tvättstuga för Järfällahus hyresgäster ligger i samma byggnad som garaget. Hyresgästernas tillgång till tvättstuga måste säkerställas.

Hyresgästföreningen menar att planens påstående att det har uppförts radhus i området är en vilseledande överdrift. Genom ombyggnad av Järfällahus tidigare verksamhetslokaler har enbart åtta ”radhuslikande” lägenheter med adresser Dackevägen 41 tillkommit som ”övervåning” på kvarvarande verksamhetslokaler.

Ny bebyggelse

Hyresgästföreningen ser inga fördelar med planens ” huvudsakliga syfte är att ... skapa ett område med urban struktur ...”

Vi tror inte att vare sig de som bor i området eller i övrigt i kommunen är positiva till ”urbanisering”, eller är särskilt intresserade av att området skulle ”... bli en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby...”

Vi instämmer i vikten av att ”Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden.”

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är beklagligt att det som skrivits kan uppfattas som otydligt eller svårförståeligt. Ibland används termer som är svåra att ersätta eller förenkla. De kan krävas för att inte tappa betydelsen i det vi vill åstadkomma eller få en annan innebörd än den menade när planen tolkas av remissinstanser som exempelvis Länsstyrelsen eller Trafikverket och deras sakkunniga.

Översiktsplanen har en tydlig vägledning som vi har följt i områdets gestaltning. Bland annat står det på sidan 28 i gällande översiktsplan att

”bebyggelsen ska utformas med en genomsnittligt hög täthet och ha en tydlig stadskaraktär”.

Det har gjorts en avvägning mellan områdets befintliga karaktär med tillgång till grönytor och en önskan att skapa förtätning och tryggare gatumiljöer.

Bedömningen tillsammans med Järfällahus är att det är lämpligt att riva garage och tvättstuga för att kunna uppföra ny bebyggelse. En ny tvättstuga kommer att inrymmas i någon av bottenvåningarna på de nya husen.

Järfälla hembygdsförening

Järfälla Hembygdsförening har utifrån sina ändamål och de intressen föreningen företräder inga erinringar mot den föreslagna detaljplanen.

Hembygdsföreningen vill understryka vikten av att föreningslivet och civilsamhället ges möjlighet att verka i området, vilket underlättas av att lokaler erbjuds för detta.

Ärendet har behandlats i hembygdsföreningens planremissgrupp.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Hembygdsföreningens bild delas i att det kommer att underlätta för föreningsverksamhet med flera om det skapas nya lokaler i området.

PRO Samorganisation Järfälla

PRO Samorganisation Järfälla har följande synpunkter:

- Planförslaget verkar rimligt i sin helhet med närhet till service och kommunikationer, samt till mindre grönområden
- De relativt små grönområdena utformas för alla generationer, där barn och äldre prioriteras med tanke på aktiviteter och rörelseytor. Grönytorna måste ha god tillgänglighet för alla och utformas kreativt och inte bara vara ”grönytor” för syns skull.
- Boende i äldre- och gruppboende ska kunna nyttja Tallbohovs äldreboendeutbud av externt serviceutbud inkl. måltider, kulturinslag och daglig verksamhet. Detsamma gäller behovet av samlingslokaler, dels i kulturhuset, skolan och Tallbohovs äldreboende. Mindre samlingslokaler måste också finnas i det nya bostadsområdet
- Servicelinjen/lokaltrafiken måste anpassas också till gruppboendet och äldreboendestäder i det nya området.
- Hyresrätter inkl. äldreboendestäder till rimliga hyror måste finnas i området.
- En dialoggrupp inkl. pensionärerna/pensionärsorganisationerna bildas för samråd inför den närmare planläggningen för att skapa ett område med god tillgänglighet, trivsel, bra service och trygghet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplanen möjliggör kvalitativa grönytor samt samlingslokaler i husens bottenvåningar.

Mer detaljerade förslag på utformningen av detta presenteras i det parallellt med planen framtagna kvalitetsprogrammet .

Skanova

Skanova har en teleledning inom detaljplaneområdet, längs Sverkersvägen gränsande mot fastigheten 2:1996>1, som kan komma att beröras vid kommande eventuell exploatering.

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

I övrigt så har Skanova inget att invända mot planen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Eventuell flytt av ledningar kommer att bekostas av den som initierar flytten. Det framgår av planbeskrivningen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning**BRF BoKlok Jakobsberg**

Styrelsen för brf BoKlok Jakobsberg stödjer skrivelse från E.S. boende i området Stenkilsgränd och som är medlem i föreningen, nedanstående mail med synpunkter. E.S. har också direkt skickat skrivelsen till Kommunstyrelsen!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Se kommentar till E.S nedan.

Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs**Medborgarsynpunkter insamlade via demokratiambassadörerna**

Demokratiambassadörerna har i sin kontakt med medborgarna samlat in synpunkter och godkännanden. Följande har gett sitt godkännande till detaljplanen:

S.K., M.R., S.M., J.K., K.M., M.Y.M., N.L., A.V., S.A., H.A., A.Ch., A.B.P., B.G.J., M.J., J.J., V.M., S.N., K.S., A.A.,

Följande tycker inte att det är bra att bygga enligt planerna:

E.R., R.L.

Andra synpunkter som kommit in är:

- Det är OK att bygga flera bostäder, men inte i det området där våra barn leker. Hitta någon annanstans, tack!

- Tycker att detta är dålig idé. Allt fler bostäder i området kommer att leda till fler folk som kan leda till fler otrevligheter.
- Jag tycker att de bra att ni ska bygga fler bostäder och att då behövs det dock också parkeringsplatser om det ändå ska byggas fler bostäder.
- Jag tycker att det inte ska byggas fler bostäder, eftersom som det ser ut så är det bra. För annars blir det för trångt.
- Tycker ej att det ska byggas fler bostäder. Det ser bra ut som det gör.
- Bra med fler hyresrätter.
- Bra med nya hyresrätter.

Vissa boende har lämnat yttranden via demokratiambassadörerna:

A.K.

Jag vill ha nya bostäder så det blir enklare att skaffa ett hus.

A.C.

Byggnormer ska följas enligt befintligt bestånd gällande parkeringsplatser. Markägare längs Tomasvägen måste först ta hand om området med städning och mossa. Planera större parkeringsgarage längs Tomasvägen. Vart planeras tvättstugan? Området ser ut att blir mer otryggt med mera bostäder.

A.T.

Bra med fler hyreslägenheter då dom flesta gjort om till bostadsrätter.

H.S.

Ja, området skulle behöva flera lägenheter. Det är brist på bostäder här och folk bor trångt.

M.A.

Vi har redan tillräckligt många bostäder med låginkomsttagare som bor här. Väldigt få i Söderhöjden ha en högre utbildning och borde istället få verktygen för att deras barn ska ta en högre utbildning. Färre hus, mer pengar till skolorna och sjukhusen.

Y.I.

Bra med fler hyreslägenheter.

Y.K.

Jag tycker inte bygga nya bostäder det räcker.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är blandat i vilka synpunkter som kommit in, både positiva och negativa. En övervägande del av de som svarat har sagt att de tycker att det är bra om det byggs enligt planerna. Frågor kring skötsel, parkeringsplatser osv. behandlas i fler yttranden och svar i denna redogörelse.

**Boende i området, namninsamling**

Namninsamlingen tar sin grund i yttrandet från Hyresgästföreningen, med följande tillägg:

- Solen! Man får ingen morgonsol!
- Trygghet! Det blir mer otryggt än vad det är idag!
- Parkering utanför Snapphanevägen 6-8 helt uteslutet.

Underskrivet av:

K.J., M.B., C.B., V.B., J.B., S.I., R-M.H., A-C.R., E.H., P.H., B.J., D.Y., K.A.A., A.F., D.G., A.Q., M.Q., D.Q., S.Q., H.Q., T.Q., A.A., H.A., N.A., I.A., K.T., D.M., R.M., V.B., S.W., O.H., E.E.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplaneförslaget har anpassats för att inte bygga så nära inpå befintliga byggnader och hindra deras utsikt eller solinstrålning. Därmed utgår den föreslagna bygganden på parkeringen utanför Snapphanevägen 6-8.

Gällande tryggheten finns olika syn på vad som skapar trygghet och vad trygghet är. Det som av de boende upplevts som otryggt är att kring de nya hus som byggts i området de senaste åren har varit hög omsättning bland de boende. De som bott längre i området har även uppfattat att de nyinflyttade ”inkräktar på deras område, är högljudda och snyltar”. Vår uppfattning är att bebyggelse vid gator kan skapa en upplevd större trygghet när man rör sig i området. Att placera lokaler, tvättstuga, cykelförråd med mera i bottenplan kan även skapa mer liv och rörelse som gör att området uppfattas tryggare. På så vis skapas en närmare kontakt mellan gångvägar och trottoarer gentemot fönster i bostäder och lokaler.

I övrigt, se under kommentar till Hyresgästföreningens yttrande.

A.C.

Hej jag har lite synpunkter på era planer att riva parkeringsgaraget på Tomasvägen 18-20 och bygga mera hus.

Hur ställer ni er till att Moderaterna och Kristdemokraterna har reserverat sig mot detta beslut samt att Centern har andra planer för Söderhöjden.

Kommer ni att gå efter den nya styrelsen plan över området eller Centerns tidigare förslag eller detta förslag.

Hur ställer ni er till att det är mer trångbott på söderhöjden, fler bor per kvadratmeter än i andra områden i Järfälla och därför finns det mer bilar per hushåll?

Hur tänker ni er att ni ska minska drastiskt på antalet parkeringsplatser i området när det inte i dag finns några lediga, vart tar dessa bilar vägen? Det har redan byggts bort många parkeringsplatser vid Hammaren samt att det har förtätats på Söderhöjden med närliggande områden tidigare vilket redan idag ger parkeringsbrist i området.

Hur ställer ni er till att flera i området jobbar obekväma arbetstider, jobbar som taxi, bud och hantverkare och därför måste ha bil i tjänst? Dessa ingår i samhällsnyttan

som både Järfälla kommun och Järfällahus har ett ansvar mot och inte som de sa på samrådsmöten att det inte är deras ansvar.

Hur ställer ni er till att kommunen bygger handelsområden som bygger på att man har bil för att handla.

Hur tänker ni er att flera nya butiker inte kommer döda Jakobsberg Centrum som redan idag drivs med beläggningsproblem, samt hur ska den nya tunga trafiken hanteras som nya butiker kommer med?

All forskning visar på att ju tätare man bygger och fler människor man trycker ihop inom ett område så ökar kriminalitet och inte blir mindre som Järfällahus vill ge sken av samt att människor tar mindre ansvar för sitt område.

Varken Järfällahus eller Järfälla Kommun tar i dagsläget sitt ansvar angående Tomasvägen, ingen städar längs hus och gata, skräp ligger kvar länge och det växer mossa på stora delar av trottoarerna, man måste ringa och påminna om snöröjning och sandning. Detta visar att varken Järfällahus eller Kommunen är mogna att göra stora ingrepp i detta område när dessa basala funktioner inte ens tas om hand.

Jag ställer mig även frågande till att man vill byta byggnadsnorm angående parkeringsplatserna till nya normen när de i området inte är tillräckligt resursstarka att kunna ställa om till en vardag utan bil därför försämrar deras möjligheter att behålla jobb och ta hand om sina barn.

Ser fram emot eran utfylliga replik.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner, vilket är ett strategiskt dokument antaget av Järfälla kommunens kommunfullmäktige. Detaljplaneprocessen är alltid politiskt förankrad och beslut om planuppdrag för detaljplanen, rätten att gå ut med dessa planhandlingar på samråd och granskning måste tas med majoritetsbeslut av Järfälla kommuns kommunstyrelse eller dess planutskott. Slutligen är det kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen som har rätten att besluta om en detaljplan ska antas i Järfälla kommun.

Det har blivit ett nytt politiskt styre i kommunen som består av Alliansen (Moderaterna, Kristdemokraterna, Liberalerna och Centern). De har i sin budget för 2019 pekat ut att det ska tas ett helhetsgrepp för Söderhöjden gällande en strategi för att utveckla och rusta området långsiktigt för framtiden. Det är inte tydligare formulerat än så ännu, men vi ser en politisk vilja att se till att hela Söderhöjden ska kunna utvecklas. Det rör sig både om skick på byggnader, gator och parker och om att människorna ska känna sig trygga.

Förslaget kan hjälpa till att minska trångboddheten genom att erbjuda fler bostäder i området.

Järfällahus har fått i uppdrag att se över sitt parkeringsbestånd.

Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

Det åligger inte Järfällahus eller kommunen att säkerställa privata företags parkeringsplatser.

De handelsområden som finns i kommunen fungerar även för personer som åker kollektivt, går eller cyklar. Det är ett högt tryck på trafiken i handelsområden, det drabbar framför allt bilar och bussar. Kommunen gör stora satsningar på att förbättra kommunens kommunikationer och skapa alternativa transportmedel till bilen t.ex. ny tunnelbanesträckning, fler cykelbanor, tätare bussturer osv. Syftet är inte att underprioritera bilen som färdmedel utan snarare att skapa en mer jämlik fördelning av trafikrummet och en mer likvärdig satsning på alla trafikslag till skillnad från hur det varit tidigare då utveckling av infrastruktur för biltrafik ofta prioriterades. På så vis menar vi att vi skapar förutsättningar för mer hållbara och jämlika/rättvisa kommunikationer. Detta kommer också underlätta möjligheten att nyttja utbudet i handelsområdena, även utan bil. Barkarby handelsplats kan bland annat få en ny gång- och cykelförbindelse över E18 till Söderhöjden och en tunnelbanestation. Detta hanteras dock inte inom ramarna för denna detaljplan.

Centrumhuset har utgått och tillkommande verksamhetslokaler/butiker ingår därför inte längre i förslaget.

Den urbanteoretiska forskning som ligger till grund för planarbetet visar snarare på positiva följder av att fler människor bor nära varandra och nyttjar den infrastruktur, de platser och det utbud som finns. Urban Land Institute tar även upp i sin skrift "Higher-Density Development Myth and Fact"⁴ en rad myter gällande byggande med hög täthet. Som nummer fyra tar de där upp att kriminaliteten skulle öka med högre exploatering. De pekar istället på att hög täthet och blandad användning kan skapa en stad som lever dygnet runt och att "ögon på gatan" i form av människor som är ute och rör sig eller vistas i lokaler i bottenvåningarna kan skapa en större trygghet. Det handlar även om att skapa en gestaltning som ger invånarna möjlighet att känna ansvar för sitt område och det kommer att utarbetas i det fortsatta planarbetet. Skulle du vara intresserad av ytterligare hänvisningar till urbanteoretisk forskning inom ämnet så är du välkommen att ta kontakt med Samhällsbyggnadsavdelningen eller inblandade i detaljplaneprojektet.

Det är beklagligt att du uppfattar skötseln av områdets gator och platser som undermåliga. Era synpunkter kring detta har vidareberfodrats till Bygg- och Miljöförvaltningens driftenhet och Järfällahus

⁴ Haughey, Richard M. Higher-Density Development: Myth and Fact. Washington, D.C.:

ULI—the Urban Land Institute, 2005. ISBN 9780874209419.



E.S.

Först så tycker jag att planförslaget kan vara svår att förstå då onödigt krångliga ord används så som tex, urban struktur, recipientens. Vill ni få in synpunkter så är ett mer vardagligt språk att föredra så att alla har en möjlighet att förstå planförslaget lättare.

Kartorna är små med otydlig text.

Då det finns höga naturvärden samt hotade och sårbara arter skulle jag vilja att bilder visas på dessa med artbeskrivning under.

När är projekteringsstadiet? Är det efter det att planen gått ut för granskning och blivit antagen? I så fall så borde den geotekniska undersökningen utföras före granskningsskedet så att vi medborgare får ta del av den? Det kan även bli en besparing av skattemedel om en sådan görs i ett tidigt skede så att problem upptäcks.

Det är översvämning av vatten ut på trottoaren från berget i korsningen Dackevägen-Snapphanevägen vintertid. Där fryser vattnet till stora ispartier och det går inte att gå på trottoaren. Vinterunderhållet sköts inte där, så man får gå över på andra sidan. Detta bör utredas och dagvattnet tas hand om på ett bra sätt nu när gatan skall förses med en fin gång- och cykelväg. Backen upp till Tallbohovskolan kan bli väldigt hal, så att bussen inte kan köra upp och får ta en annan väg.

Angående parkeringsplatser så är det inte ett överskott av dem. Att inte garagen nyttjas är nog för att det för dyrt med en plats. Nu är det svårt att parkera på gatan då många väljer att stå där.

Ett nytt centrumhus med aktiviteter och kontor tror inte jag kommer att göra torget till en mer aktiv plats. Varje fall inte på kvällar/nätter och helger. Dessa verksamheter gör inte en stadsdel levande och trygga då de befinner sig i huset på dagtid. I dag är inte torget en aktiv plats, och något annat behövs för att höja tryggheten där.

Tycker inte att skyddsvärda tallar och alléer skall tas bort från vårt område. Dessa miljöer skall vi inte börja nagga på och ta bort. De är skyddsvärda av en anledning, de behövs!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är beklagligt att det som skrivits kan uppfattas som otydligt eller svårförståeligt. Ibland används termer som är svåra att ersätta eller förenkla. De kan krävas för att inte tappa betydelsen i det vi vill åstadkomma eller få en annan innebörd än den menade när planen tolkas av remissinstanser som exempelvis Länsstyrelsen eller Trafikverket och deras sakkunniga.

Illustrationerna i planbeskrivningen har justerats med förhoppningen att de nu ska upplevas mer lättlästa. För mer utförlig beskrivning av de olika förutsättningar som utretts (t.ex. dagvatten och naturvärden) rekommenderas dock att läsa de till planhandlingarna bifogade utredningarna. Dessa går att hämta på kommunens hemsida.

En geoteknisk utredning har gjorts inför granskningsförfarandet. Dagvattenutredningen och parkeringsöversynen har reviderats. Projektering av byggnaderna kommer först göras om detaljplanen vinner laga kraft då det innan dess inte finns någon giltig byggrätt att projektera.

Tack för synpunkten om framkomligheten på Snapphanevägen vintertid. Dagvattnet ska vi se till att hantera för att undvika att det rinner ut på gång- och cykelvägen. Lutningen på gatan kan inte åtgärdas, men ansvarig förvaltning på kommunen ska se över vinterväghållningen och komma med förslag på åtgärder.

Det har kommit ny information om att det inte finns något större överskott av parkeringsplatser. Parkeringssituationen har ändå hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

Centrumhuset har utgått från förslaget.

Planförslaget har i största möjliga mån försökt ta hänsyn till de skyddsvärda träden. Planförslaget kommer innebära att fler nya träd planteras än vad som avverkas då gatorna planeras förses med trädrader.

J.

Jag bor på Frihetsvägen på Söderhöjden och parkerar min bil där ni vill riva bort. Det är redan svårt att hitta parkering och nu läser man att fler parkering ska försvinna! Jag är emot det. Det är absolut ingen bra idé. Vi vill ha parkeringen kvar! Och vart skulle vi parkera våra bilar om ni ska riva bort denna parkering?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Järfällahus har fått i uppdrag att se över sitt parkeringsbestånd.

Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

M.B

Jag bor på Söderhöjden, och planeringen om kaféer och nya hus är för mig något jag är glad inför och det uppskattas att det görs något så fint för Söderhöjden, det vill jag tacka för. Vidare så förstår jag att det är så att man planerar att bygga nya hus på parkeringen på Tomasvägen 20, Jakobsberg, Söderhöjden, Järfälla, detta är något jag motsätter mig. Jag har parkeringsplats där och många med mig, det är över 100 parkeringsplatser. Det är på rimligt avstånd från min bostad och jag har fått berättat för mig att runtomkring är det svårt att hitta parkering i tid och otid. Snälla se över parkeringsplatsutbudet för alla boende på och kring Söderhöjden, gärna inhägnad för

vår trygghet, det är det jag tycker är så bra med den parkeringen på Tomasvägen, det känns tryggt att parkera där.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Järfällahus har fått i uppdrag att se över sitt parkeringsbestånd.

Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

M.L.

Trygghet bland människor på Söderhöjden skapas genom gemenskap. Det bor alldeles FÖR MÅNGA människor här som inte alls känner varandra och kanske till och med från olika grupper som lever i konflikt i de länder de kommer ifrån. Många kommer från länder med stor otrygghet och den bär de med sig INOM SIG. Dessa problem kan ALDRIG lösas genom att bygga FLER hus, med ännu fler människor som inte känner varandra.

Satsa istället på att bygga ett gemenskapshus, typ där gamla Parkhuset låg, mitt i Snappis-området. Ha ett kommundrivet kafé där. Där kanske ungdomar eller kvinnor från andra länder kan få jobb, baka sina egna bakverk och få människor i området att komma dit och samtala, skapa kontakter och ny vänskap. Kanske finns där möjlighet att träffa samtalsterapeut för att kunna bearbeta egna svåra känslor, kanske finns där möjlighet att förbättra sina kunskaper i svenska språket. Kanske är det bara en plats där man känner sig välkommen.

En annan aspekt: om det byggs över 200 bostäder, innebär det att typ 100 fler bilar behöver parkering i området. Var finns den platsen? Kom inte och såga ner fler träd, det är ni redan så dj-a duktiga på. Dessutom ser det ut som att ni bygger delvis på befintliga parkeringsytor.

Vad gäller cykelbanor skulle det behövas en längs Dackevägen, ändå från Folkungavägen upp till Frihetsvägen. Denna väg har mycket trafik och bilarna kör ofta väldigt fort. En cykelbana här skulle öka cyklisternas trygghet till och från Söderhöjden.

Och snälla, bygg inga hus mellan Snapphanevägen och E18. Vi behöver den lilla grönska och natur som finns kvar.

Tack!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det har för 2019 kommit ett nytt uppdrag att arbeta med tryggheten i kommunen och där är Söderhöjden ett av de områden som pekats ut som i behov av stöd. Det arbetet leds av avdelningen för social hållbarhet.

Med rätt planering kan tätare strukturer skapa förutsättningar för fler ”ögon på gatan” och mindre ödsliga platser som i sin tur leder till en ökad trygghetsupplevelse. I enlighet med kommunens översiktsplan kan även Söderhöjden med fördel kompletteras med ny bebyggelse som kan ge mervärden till området i form av mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, större kundutbud som i sin tur ger bättre förutsättningar för t.ex. ett gemensamhetshus eller annan verksamhet i framtiden. Centrumhuset som tidigare ingick i förslaget för denna plan har utgått men nyligen har Huset på Höjden öppnats som ska fungera som ett allaktivitetshus. Dina verksamhetsidéer vidarebefordras till dem.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

Den här detaljplanen säkerställer att vi kan bygga cykelväg på den södra delen av Dackevägen till Frihetsvägen.

Planförslaget har i största möjliga mån försökt ta hänsyn till de skyddsvärda träden och undvikit att bygga på platser med höga naturvärden. Därför har t.ex. ny bebyggelse planerats på redan hårdgjorda ytor som markparkeringar. Planförslaget kommer innebära att fler nya träd planteras än vad som avverkas då gatorna planeras förses med trädrader.

Detaljplanen för att bygga mellan Snapphanevägen och E18 (Tallbohov, Söderhöjden) har vunnit laga kraft den 11 juli 2017. Marken har anvisats till olika byggare och det arbetet kommer snart att påbörjas. Det är inget vi kan påverka med den här detaljplanen.

P.W.**Bakgrund:**

Området Tomasvägen Vasavägen är Söderhöjdens pärla vad gäller miljonprogramsbyggen, och trots sina 52 till 53 år är husen fortfarande fullgoda bostäder som är trivsamma att bo och leva i. Husens läge nedanför höghuset i anslutning till garaget och grönområdet däremellan gör att området har en ljus och öppen framtoning som inte finns någon annanstans på Söderhöjden. Dessutom har området fungerat utan problem vad gäller trafik inom området under alla år. Här har alltid bott ett stort antal barnfamiljer och en blandning av yngre och äldre personer i en trevlig generations mix.

Det har alltid varit aktivitet i området under alla årstider, folk har umgåtts under olika former både unga och gamla, detta har gjort att området svetsats samman och har utgjort en trivsam boendemiljö.

Oktober 2018

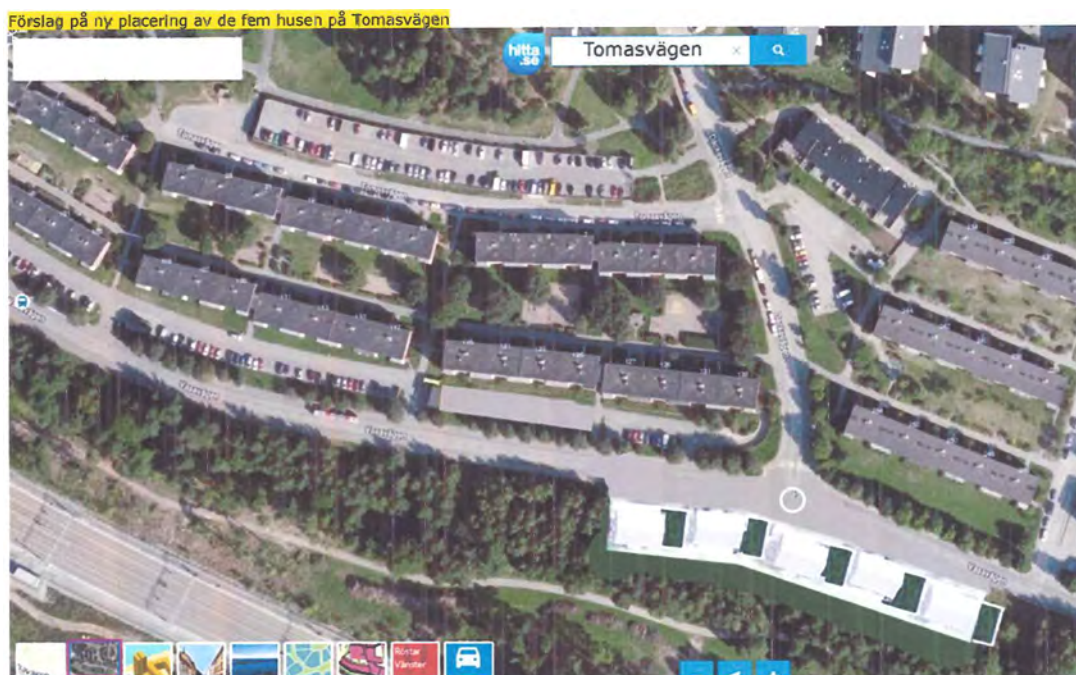
Detaljplaneförslaget för Söderhöjden Jakobsberg 2: 1996 dyker upp.

Förslaget som gäller Tomasvägen chockar oss alla som bor här, att slå sönder boendet och närområdet så fullständigt verkar så amatörmässigt att det inte ens går att ta till sig. Har kommunen fått hjärnsläpp eller vad är det för krafter som styr denna detaljplan? Enligt planen verkar det som om vi som bor och verkar här inte längre är önskvärda som hyresgäster hos Järfällahus. För att passa in här i framtiden enligt planen verkar det som om man måste cykla, åka kommunalt eller elbil!

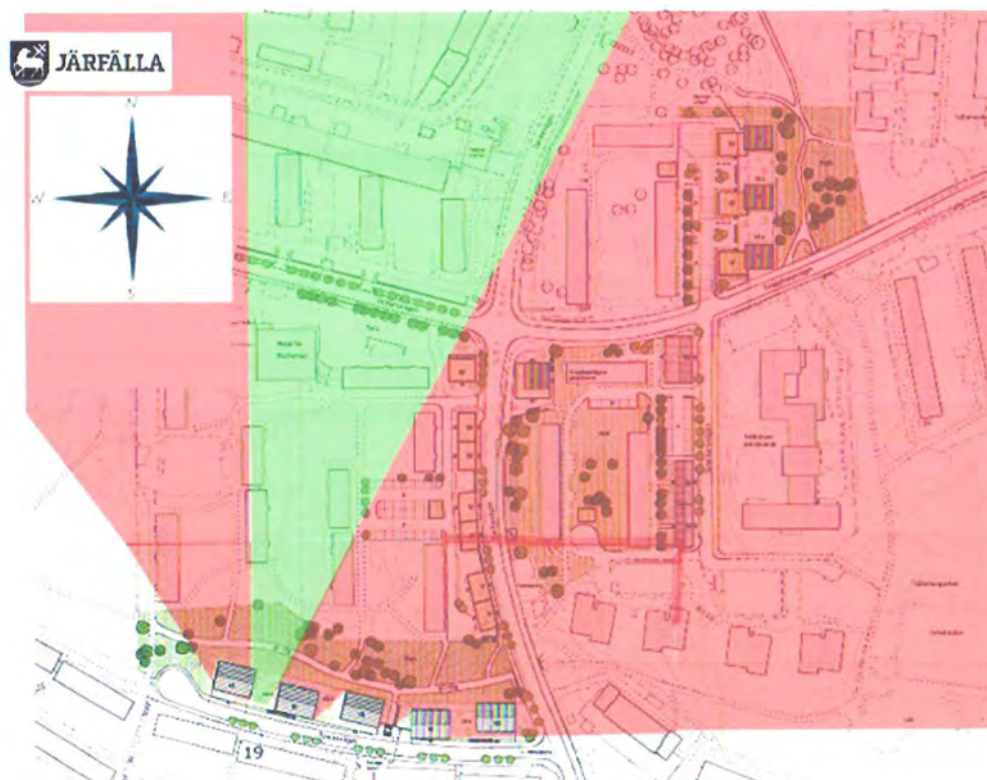
På riktigt

De som i dagsläget bor och hyr garage/garageplatser är av olika skäl beroende av bil för att fungera i samhället. Det kan vara handikapp av olika slag eller långa arbetsresor, skiftarbete eller stora familjer för att nämna några. Förslag på ny lokalisering av husen som planeras på Tomasvägen visas nedan.





Detaljplaneförslaget för Söderhöjden den del som gäller Tomasvägen kommer att påverka oss som bor här negativt. Förlust av naturutsikt västerut, norrut och österut mot det enda grönområde som finns inom synhåll, man kommer inte att kunna följa årstidsväxlingarna på nära håll, vilket är en stor del av naturupplevelsen. Dessutom blir vi avskärmade från den uppgående solen och missar alla fina morgnar när solljuset flödar in i lägenheterna. Till detta kommer insyn från nybyggda hus att påverka vårt boende mycket negativt.



Figur 2: Rödfärgat område faller bort från den utsikt vi har idag väster, norr och österut från Tomasvägen 19

Vår kulturmiljö som består av hus från en tidsepok då miljonprogrammet 1965-1974 byggde 180 000 bostäder i olika delar av stockholmsregionen under en tioårsperiod. Då insåg man behovet av grönområde mellan bostadshusen detta för att öka livskvaliteten i områdena. Detta var en av anledningarna till att folk som inte trivdes i stadsmiljö flyttade ut till dessa områden.

Vi som valt att bo här värderar närheten till naturen och grönskan.

Att kommunen och Järfällahus nu planerar att bryta upp vårt närområde för att förvandla det till en stadsdel med cykelvägar dubbla trottoarer och avsaknad av tillräckligt antal parkerings och garageplatser i anslutning till boendet är ett ingrepp i vår bostadsmiljö som strider mot sunt förnuft.

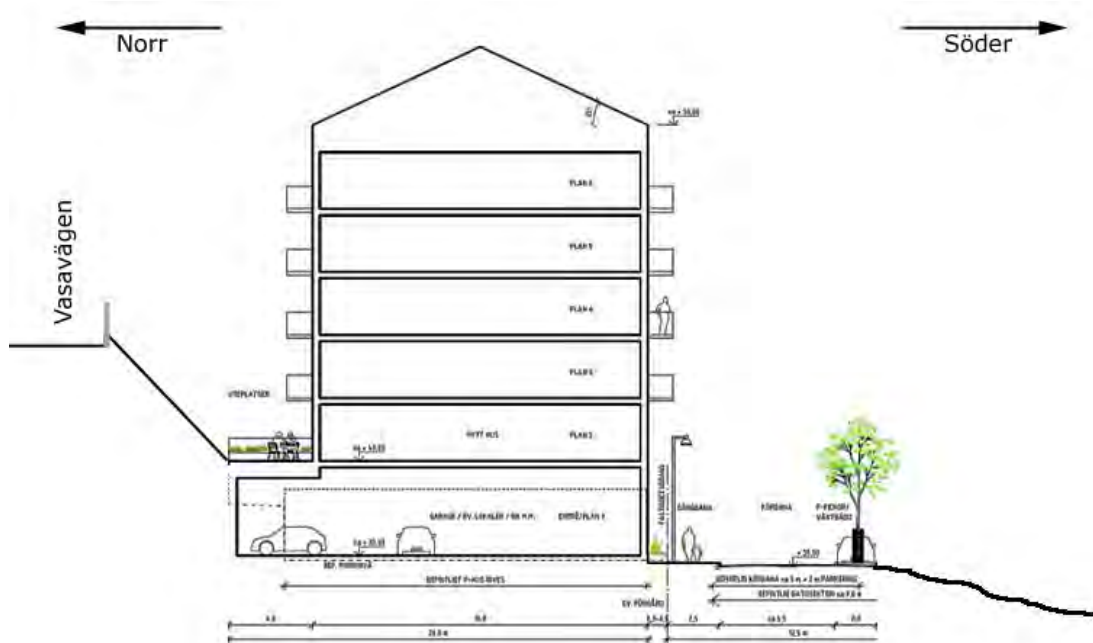
Att planera butiker och serveringar i området är bortkastade idéer eftersom dessa ofelbart kommer att göra konkurs.

Vi som bor här idag tycks inte vara önskvärda eftersom vi har bilar.

Komplettering 2018-11-01

Förslag på ny placering av de fem husen avsedda att byggas på Tomasvägen, till söder om Vasavägen.

Söderhöjden, Jakobsberg 2-1996



En placering av punkthusen på föreslagen alternativ etablering söder om Vasavägen i suterräng skulle göra att husens höjd inte påverkar områdets övriga bebyggelse lika mycket då dessa består av låghus på tre våningar i suterräng.



Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är bra att ni uppskattar er boendemiljö och närmiljö. Miljön kring parkeringshuset uppfattas dock av många som en mindre uppskattad miljö och det är det som ändras med förslaget. Det kan bli en försämring för er gällande utsikt med mera, men uppgiften är att göra det så bra som möjligt för så många som möjligt. Då ingår att göra avvägningar mellan olika intressen, både enskilda och allmänna.

Det är beklagligt att du upplever att du som bilist inte är välkommen. Det är dock riktigt att vi ser det viktigt att minska bilberoendet. Kommunen gör i nuläget stora satsningar på att förbättra kommunens kommunikationer och skapa alternativa transportmöjligheter till bilen t.ex. ny tunnelbanesträckning, fler cykelbanor, tätare bussturer osv. Ett sätt för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm. Syftet är inte att underprioritera bilen som färdmedel utan snarare att skapa en mer jämlig fördelning mellan och mer likvärdig satsning på olika trafikslag än vad som tidigare gjorts då infrastruktur för biltrafik ofta prioriterats. På så vis menar vi att vi skapar förutsättningar för mer hållbara och jämlika/rättvisa kommunikationer.

Parkeringshuset planeras att ersättas med ett mindre parkeringshus med bostäder ovanpå, vilket är tänkt att ge andra typer av mervärden, t.ex. fasader som bidrar med mer liv åt miljön än vad de befintliga stumma fasader som ett renodlat parkeringshus innebär. De som behöver bil och parkeringsplats till följd av rörelsehinder kommer dock alltid enligt svensk lag att prioriteras att få parkeringsplats med särskilt tillstånd. Det är inget undantag i detta projekt.

Ert förslag på alternativa placeringar av bygggrätter har tagits emot. Ytterligare utredningar skulle behövas innan ny byggnation skulle kunna uppföras där, men det ingår inte i vårt uppdrag för den här detaljplanen.

Kommunen delar din uppfattning att närheten till grönområden är en av Söderhöjdens styrkor, just därför föreslås ny bebyggelse att främst förläggas

till redan hårdgjorda ytor t.ex. genom en påbyggnad av det befintliga garaget istället för att upprätta ny bebyggelse i orörd natur- och parkmark.

Planen medger främst möjlighet att få upprätta lokaler om en sådan önskan finns. I annat fall kan även bottenvåningarna inredas med olika former av bostadskomplement som t.ex. tvättstuga, cykelrum osv. Syftet är att skapa förutsättningar för mer variation i gatunivå och fler ”ögon på gatan”.

Ungdomar vid Tallbovsskolan

Ungdomarna gick i årskurs 7-9 och bestod av 4 tjejer och 2 killar.

Citat i urval:

”Fräscha upp husen som finns här först”

”Man vill ha lite mellanrum”

”Det får inte bli uppdelat mellan rika och fattiga”

Sammanfattning

Ungdomarna menade att husen som redan finns på Söderhöjden borde renoveras och fräschas upp innan nya hus byggs. Särskilt fyra personer pratade mycket om att husen är slitna och fula. Tre personer uttryckte oro att dyrare och finare lägenheter på Söderhöjden skulle medföra att klyftor mellan ”rika” och ”fattiga” blir synlig. En av tjejerna uttryckte det ”det känns som de ser ner på oss”. Samtidigt nämnde en ungdom att det skulle vara bra att fler flyttar till Söderhöjden, ungdomen menade att ”man kan lära känna fler”. Tankar om att det är bra med variation blandades med tankar om klyftor mellan människor.

De nya husens färg diskuterades också återkommande. Det är viktigt att husen passar ihop och att kontrasten mellan dem inte blir för stor. De diskuterade olika typer av färger och återkom då igen till att de hus som finns på Söderhöjden borde renoveras utvändigt och invändigt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det pågår ett arbete hos Järfällahus med att rusta husen i Tallbohov som kallas Hållbarhetsåtgärder Tallbohov. Där ingår vissa åtgärder, men inom arbetet med Söderhöjden som avdelningen för social hållbarhet kommer även åtgärder på den fysiska miljön att tas fram tillsammans med Järfällahus.

Det fanns vid träffen med ungdomarna olika syn på vad det innebär med integration. Vissa såg det som en risk att sammanhållningen på Söderhöjden skulle störas om man byggde nytt och nya människor flyttade in. Andra såg fördelar med att fler flyttar till Söderhöjden och att det skapar en större bredd i vilka som bor i närområdet. Det skulle även ge möjlighet till att träffa nya människor.

Gestaltningsspår, så som material och färgval med mera, kommer att hanteras i kvalitetsprogram. Synpunkter som framkommit i frågor rörande gestaltning kommer att ligga till grund för detta arbete.

**Övriga, ej sakägare**

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som åtgärdats i detaljplanen efter samrådet och som finns med i handlingarna som sänds ut för granskning.

Buller

Prognosår för buller har uppdaterats till år 2040, men inga större skillnader har uppstått.

Risk

Risker i form av ras, skred, skyfall och översvämning anses vara hanterade i detaljplanen. Räddningstjänstens åtkomlighet via räddningsvägar är säkerställd i detaljplanen och sekundär utrymning kan genomföras med stegutrustning.

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att äventyra miljökvalitetsnormerna för vatten (Bällstaån) eller för luft.

Naturvärden

Vi har gjort en avvägning i hur många av de skyddsvärda träden som kan sparas, där tycker vi att vi hittat en balans mellan bevarande av naturvärden och exploatering. För de träd som bevaras har skyddsbestämmelser införts.

Parkering

Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagare i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser.

Parkeringssituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska beroendet av bil.

Trafik

Trafiken bedöms inte påverkas i större utsträckning av planförslaget. Gatorna kommer att byggas om och anpassas till den trafik som uppstår.

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt