



2016-08-09

Tekniska nämnden

Dnr Ten 2016/426

Detaljplan för Tallbohov, Söderhöjden del av fastigheten Jakobsberg 18:1 och 18:10 - yttrande till kommunstyrelsen**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till tekniska nämnden

1. Bygg- och miljöförvaltningens yttrande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Ärendet i korthet

Kommunfullmäktige beslutade 8 juni 2015 att ge planutskottet i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området Tallbohov, Söderhöjden för bostadsändamål m.m. Planutskottet har remitterat ärendet för yttrande till tekniska nämnden. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 500 bostäder med parkering och lokaler mot gatan, en förskoletomt samt en samlingslokal. Planområdet ligger i Tallbohov i södra Jakobsberg, mellan E18 och Snapphanevägen. Området utgörs av delar av fastigheterna Jakobsberg 18:1 och 18:10. Bygg- och miljöförvaltningen anser att planförslaget är otydligt angående huvudmannaskap eftersom samma information inte kan läsas ut av plankarta som planbeskrivning. Dessutom behöver planförslaget höjdsättas för att kunna bedöma bebyggelsens inverkan på området. Utöver det finns betänkligheter kring tillgång och skötsel av infrastruktur som vägar och ledningar i de privata delarna av planförslaget.

Handlingar

1. Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-08-09
2. Kungörelse om samråd
3. Protokollsutdrag och yttranden PLU 2016-06-15
4. Plankarta med bestämmelser
5. Planbeskrivning

Bakgrund

Området Tallbohov, Söderhöjden ligger mitt i det som Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF) pekar ut som en av de regionala stadskärnorna i länet. Även översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2014-04-02 identifierar området som urban/stadsmässig. Bebyggelsen ska utformas med en genomsnittlig hög täthet och en tydlig stadskaraktär med ett integrerat gatunät. De offentliga rummen ska utformas så att det tydligt framgår vad som är offentliga, halvoffentliga eller privata stadsrum.



Analys

Järfälla kommun har inget ansvar att sörja för service som gatuunderhåll, vinterväghållning, vatten- och avloppssystem med mera i privata samfällighetsområden. Angelägenheter som berör en stor del av planområdet, som är markerad som privat mark i kartan, faller idag utanför tekniska nämndens förvaltningsansvar.

En generell synpunkt är att planen behöver en grov höjdsättning för att klargöra nivåskillnader mellan privat och kommunal mark.

Park och natur

Planförslagets södra del tränger sig in i en vegetationszon mot E18 som har fungerat både som ett ljud- och föroreningsfilter och även bidragit till att skapa ett grönt och tilltalande intryck av Järfälla kommun från motorvägen. Utifrån liggande planförslag är det svårt att läsa ut hur vyn kommer att se ut från motorvägen. Planen behöver höjdsättas för att kunna bedöma hur bebyggelsen kommer att förhålla sig till befintlig mark.

Vad gäller bebyggelse på allmän platsmark mot naturmark ska byggnader upprättas med ett avstånd på minst 10 meter till natur. Följaktligen bör områden inom ett 10 meters avstånd från bebyggelse tillhöra fastigheten, vara prickmark och inte tillåta uppfyllnad.

På kommunal mark ska inte träd vara markerade som bevarade eller bygglovspliktiga.

Tekniska nämnden bedömer det som svårt att gynna social integration i Söderhöjden med den föreslagna bebyggelsen. De hinder som identifierats är avsaknaden av sammanlänkande korsningar mellan ny och gammal bebyggelse och en risk för att samfällighetsgatorna som är privata, kan komma att stängas av. I det befintliga investeringsprojektet för Söderhöjdspromenaden ingår inga nya gång- och cykelvägar utan endast upprustning av befintlig gång- och cykelväg. Att anlägga en tillgänglig gång och cykelväg mellan bebyggelse och E18 bedöms som kostsam och medför stora utfyllnader.

Tillgängligheten är inte garanterad för allmänheten i framtiden som planen är beskriven i dagsläget då den planerade gång och cykelvägen går genom privat mark. Befintligt gång- och cykelstråk för rekreation bör finnas kvar och i sin helhet ligga på kommunal mark

Gator och trafik

I översiktsplanen för Järfälla kommun betonas vikten av integrerade gatunät. I liggande planförslag är gatorna som ansluter till Snapphanevägen markerade som kvartersmark i plankartan. Detta kan ge ett tydligt privat intryck vilket kan medföra att allmänheten upplever att gång- och cykelvägar samt gator endast är för de boende.

För att kollektivtrafiken till Tallbohov/Söderhöjden ska kunna utvecklas behövs fler förbindelser till omlandet och i enlighet med översiktsplanen integrera Söderhöjden



med den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Detaljplanen bör därför beskriva att Snapphanevägen i framtiden kommer att kopplas samman med Viksjöleden i enlighet med Översiktsplan Järfälla-Nu till 2030. Behovet av vägen uppstår redan i genomförandet av föreslagen detaljplan för att byggtrafiken ska få en lämplig anslutning till det regionala vägnätet.

För att möjliggöra gång- och cykelbron över E18 och anslutningarna till den behöver bestämmelsen NATUR kompletteras med ett tillägg om att gång- och cykelväg får anläggas. Det är även önskvärt att läget för planerad gång- och cykelväg redovisas.

Texten på sid 12 i planbeskrivningen relaterar till kommunalt väghållarskap. Planförslagets gator är privata och kan alltså användas för boendeparkering eller annan användning. Vid kommunalt väghållarskap ska parkering lösas på egen fastighet.

Bestämmelsen TORG går in över befintlig förskolegård och bör justeras.

Planbestämmelsen C₁K, samlingslokal och kontor, går ut över befintlig gång- och cykelväg och behöver därför justeras.

En sektion för Snapphanevägen bör redovisas för att tydliggöra dess totala bredd.

Bestämmelserna g och x saknar förklaring i plankartan. Dessutom enligt Boverkets publikation PBL Kunskapsbanken går det inte att kombinera bestämmelserna x eller z med g, gemensamhetsanläggning. Det uppges inte finnas något lagstöd för att kombinera de bestämmelserna.

Planbestämmelse om att dörrar från entréer inte får svepa ut över allmän platsmark bör införas.

Vatten

I planförslaget framgår det inte om de gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls. Dagvattenutredningen behöver visa hur detaljplanearbetet ska ske för att uppnå normerna och därefter kan planförslaget utformas så att de åtgärder som är nödvändiga säkerställs med planbestämmelser. Avsatt mark för rening och/eller fördröjning av dagvatten behövs i planförslaget. Hur dagvattnet ska ledas vidare till recipienterna Bällstaån och Säbysjön behöver framgå, helst med åtgärder redovisade var för sig. I dagvattenutredningen används två olika avrinningskoefficienter, det behöver framgå varför alternativt bara använda en till beräkningarna.

Vad gäller översvämningar har tidigare utredning som gjorts i samband med ÖP visat att bebyggelse väster om planområdet riskerar att drabbas av översvämning. Frågan om planförslaget innebär ytterligare översvämningrisk behöver utredas. Det bör noteras att planens södra del ligger inom ett område med risk för översvämning och som kommer att öka i och med exploateringen. Fördröjningskravet gällande 20 mm nederbörd behöver ses över och preciseras med varaktighet och vilket regn. Sett ur ett kommunperspektiv är det positivt om detaljplanen även skulle kunna möjliggöra åtgärder för att förhindra översvämningarna utanför planområdet.



- Planförslaget och bestämmelserna behöver utformas så att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus kan uppnås.
- Åtgärder för att förhindra översvämningar inom planområdet och även inom Bällstaåns avrinningsområde behöver inkluderas i planförslaget och bestämmelserna.
- I det fortsatta arbetet behöver områden för rening och/eller fördröjning av dagvatten avsättas i planen. Ytbehovet behöver säkerställas. Konkreta lösningar för dagvattenhanteringen behöver tas fram.
- Beräkningar av reningseffekt med föreslagna åtgärder behöver ses över.
- Specifika åtgärder och hänsyn för att minimera föroreningarna till Säbysjön och Igelbäcken behöver tas fram och implementeras i planförslaget.
- Grönnytefaktorer är bra, men är inte ett sätt att säkerställa att nödvändiga åtgärder ur dagvattensynpunkt blir av och består.

Vatten och avlopp

Det framgår inte tydligt om det ska bildas en samfällighet med ansvar för gemensamma vägar och VA-ledningar. Ur ett ansvarsperspektiv för vatten och avlopp bör samfällighetslösningar undvikas, då det är svårt att långsiktig garantera god funktionalitet på anläggningarna.

Uppgifter om det befintliga ledningsnätet saknas.

Avfall

Det är viktigt att säkerställa tillgängligheten för fordon som ska hämta avfall i ett tidigt skede, vid avfallsutrymmen och fettavskiljare. Information om dimensioner och tillgänglighet finns i ”Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun” och ”Järfälla kommuns avfallsföreskrifter”.

Värt att notera är att markbehållare och underjordsbehållare ej får lyftas över gång- och cykelvägar.

Mikael Rångeby
Bygg- och miljödirektör

Nina Karlsson
Avdelningschef

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Akten