



Dnr Kst 2013/220
GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för

Bredgården

Bredgården 1:2, Järfälla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 18 augusti– 30 september 2014. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida www.jarfalla.se, hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 6 i samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Miljö- och bygglovsnämnden
5. Tekniska nämnden
6. Trafikförvaltningen
7. Brandkåren Attunda
8. Järfälla Hembygdsföreningen
9. Svenska kraftnät
10. E.on
11. TeliaSonera Skanova Access AB

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna skrivelser finns i sin helhet tillgängliga hos samhällsbyggnadsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna inte tydligt framgår att detaljplanen blir lämplig med hänsyn till platsens förutsättningar såsom områdets funktion som grönt spridningssamband, befintliga fornlämningar och närheten till sekundär transportled för farligt gods, Enköpingsvägen. Planhandlingarna behöver kompletteras med fördjupade underlag och tydligare motiveringar till planens utformning med hänsyn till dessa miljöaspekter. Kommunen bör även tydligare motivera avstegen från gällande översiktsplan. Om kommunen väljer att anta detaljplanen i dess nuvarande utformning kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § P BL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.



Utifrån nuvarande underlag gör Länsstyrelsen den mycket översiktliga bedömningen att planen inte är förenlig med varken intentionerna i RUFSS 2010 eller kommunens gällande översiktsplan. Regionplanen, RUFSS 2010, pekar ut planområdet som en del i ett svagt grönt samband av klass 3. Det binder samman Järvafältet och Görväln. Klass 3-samband är svaga partier som behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse/infrastruktur. I planbeskrivningen står det att området är utpekade som ekologiskt landskaps samband som ska bevaras och/eller förstärkas. Planförslaget innebär dock att sambandet minskas till ett 40-50 meter brett stråk, med industriverksamhet och allmän platsmark (LOKALGATA) som granne.

Det är av stor vikt att tillkommande bebyggelse i spridningszoner prövas ur ett helhetsperspektiv. Parkområdets eventuella funktion som grönt samband för ett större område och de tänkbara konsekvenserna av att området minskas ned till 40-50 m behöver tydliggöras i planhandlingarna. Utifrån platsens funktion och de tänkbara konsekvenserna med anledning av den ändrade markanvändningen, bör kommunen överväga att vidta kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärden bör då på något sätt gottgöra för skadan på spridningszonens funktioner. Åtgärder som syftar till att tydliggöra entrén till naturreservatet är positivt för friluftslivet, men har sannolikt mycket liten effekt på områdets funktion som spridningszon.

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde och Kallhällsbäckens avrinningsområde. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Mälaren - Görväln. Den preliminära bedömningen är att vattenförekomsten uppnår god ekologisk status, men inte god kemisk ytvattenstatus (VISS arbetsmaterial 2014-04-12). Kommunen bedömer sammantaget att planens genomförande inte orsakar att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids. Länsstyrelsen anser att kommunen i detaljplanen kan vara tydligare i sin ambition vad gäller dagvattenhantering i ett förändrat klimat, med hänsyn till MKN vatten.

I planbeskrivningen konstateras att E18 är en primär transportväg för farligt gods och Enköpingsvägen sekundär transportväg för farligt gods. Någon närmare information om vilka risker detta eventuellt innebär för platsen och hur riskbilden har påverkat planens utformning finns inte i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser generellt att det ska finnas ett skyddsavstånd om minst 25 m mellan närmaste byggnad för stadigvarande vistelse och en transportled för farligt gods. Avståndet kan justeras om en riskanalys visar på förhållanden som ökar eller minskar den generella risken. Kommunen bör komplettera riskbilden och i planhandlingarna tydligare motivera det föreslagna avståndet mellan byggrätt i plan och Enköpingsvägen.

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ett område med odlings/röjningsrösen. Länsstyrelsen har besiktigat planområdet och bedömer att röseområdet med tillhörande stenröjda ytor är spår efter äldre odling och därför utgör lagskyddade fornlämningar. Vid besiktningen konstaterades att det även kan finnas lämningar efter bebyggelse i området. Planförslaget innebär med säkerhet att fornlämningarnas närområde påverkas kraftigt och förutsätter sannolikt att delar av fornlämningen måste tas bort. En förutsättning för att fortsätta planarbetet är i första hand att fornlämningarnas utsträckning avgränsas genom en arkeologisk förundersökning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De ekologiska landskapsambanden har efter samrådet undersökts noggrannare. Grönområdet ingår i ett barrskogs nätverk. En inventering av barrskogsmesar och kungsfågel inom planområdet samt i närliggande barrskogsområde har genomförts. Inventeringen tyder på att grönområdet inte nyttjas för häckning, men kan användas för spridning. Vissa mildrande och kompenserande åtgärder föreslås, så som att bevara så mycket skog som möjligt samt att tallar planteras på parkeringsytan.

Dagvattenhanteringen har utretts ytterligare efter samrådet och bestämmelser om en fördröjningsvolym samt så kallade gröna tak har införts. Övriga åtgärder regleras i avtal. Förtydliganden kring vattenskyddsområdet har förts in i planbeskrivningen.

En riskanalys har genomförts som visar att riskerna från Enköpingsvägen är acceptabla och kräver därmed ingen åtgärd eftersom befintligt dike samlar upp brandfarliga vätskor vid en eventuell olycka. Samhällsriskerna från E18 kräver riskreducerande åtgärder, varför följande har införts på plankartan:

- Samtliga fasader ska utföras i obrännbart material.
- Fasaden på den delen av byggnaden som ligger inom 100 m från E18 ska utföras i brandklass lägst EI30. Fönster och dörröppningar bör undvikas så långt som möjligt.
- Friskluftsintag skall förläggas på tak eller annat skyddat läge i förhållande till E18.
- Byggnaderna skall kunna utrymmas i riktning bort från E18.

En arkeologisk förundersökning har genomförts. Länsstyrelsen har därefter fattat beslut om att fornlämningarna inte utgör något hinder för exploateringen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om fornlämningarna och hur de ska hanteras i genomförande av detaljplanen.

Med utförda justeringar av planförslaget anser kommunstyrelseförvaltningen att området är lämpligt att bebygga.

2. Lantmäterimyndigheten

I underliggande stadsplan fastställd 1980-09-02 gäller utfartsförbud längs sydvästra sidan av skaftvägen på fastigheten Bredgården 1:9. Är tanken att detta utfartsförbud ska upphävas? Aktuellt planförslag redovisar inget utfartsförbud åt detta håll.

Genomförandebeskrivningen är inte tillräckligt utförlig och innehåller dessutom hänvisning till företagsnamn. Eftersom det under "Markägoförhållanden" inte redovisas annat än att kommunen äger den nu planlagda marken blir det svårt att göra sig en bild av hur fastighetsbildningen är tänkt att genomföras.

En tydlig konsekvensbeskrivning saknas för berörda fastigheter som redovisar vilken mark som ska föras till vilka fastigheter samt hur tillfart m.m. ska ske till nytt industriområde samt vilka rättigheter som kommer att behöva bildas.

Det framgår av planbeskrivningen att tillträde till E-området är tänkt att lösas genom bildande av servitut till förmån för E.ON. Servitut bildas emellertid mellan två



fastigheter. E-området utgör idag ingen egen fastighet som ägs av E.ON. Det framgår inte heller av planbeskrivningen om området efter plangenomförandet ska utgöra en egen fastighet.

Vidare avgörs förutsättningarna för att bilda servitut vid kommande lantmäteriförrättning. För att helt säkerställa att ett servitut kan komma till stånd på en viss plats måste fastighetsindelingsbestämmelser införas. Lantmäteriet förstår inte syftet med n₁-området. En förklaring till utformningen bör ges i planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivningen nämner att ”ledningsrätt bildas om nödvändigt”. Lantmäteriet förutsätter att ledningsrätt endast kan komma att behöva bildas inom det område som är utlagt som u-område. Ledningsrätt kan inte bildas inom kvartermark med mindre än att stöd finns i form av u-område.

Teckenförklaringen till grundkartan saknar servitut och gemensamhetsanläggningar. Grundkartans aktualitet är för gammal. Fastighetsbeteckningar saknas i grundkartan, exempelvis Bredgården 1:9. Grundkartan är generellt svår att läsa/tyda. Väg bana förväxlas med fastighetsgräns.

Lantmäteriet hade gärna sett en illustrationsritning till planen. En sådan hade exempelvis hjälpt till att tolka syftet med n₁-området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Utfartsförbudet är tänkt att flyttas ut i förhållande till tidigare linje och ligga intill parkeringsområdet.

Planbeskrivningen förtydligas gällande hur fastighetsbildning är tänkt att ske.

E-området är sedan tidigare planlagt för rätt ändamål och utgår från planområdet, därmed behövs ej fastighetsindelingsbestämmelser införas.

Ledningsrätt kan vid behov bildas inom u-område, planbeskrivningen förtydligas på den punkten.

Grundkartan uppdateras inför granskningen och förtydligas enligt synpunkter.

Plankartan kompletteras med en illustration i planbeskrivningen.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra på detaljplaneförslaget

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Noteras

4. Miljö- och bygglovsnämnden

Nämnden har inga synpunkter på planbestämmelserna. Utbredningen i grönområdet medför en väsentlig försämring avseende spridningsmöjlighet mellan reservaten eftersom en av få ”gröna kilar” till stor del försvinner.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Se kommentar till länsstyrelsen gällande grönområdet.

5. Tekniska nämnden

Det går att ansluta området till kommunalt VA-ledningsnät. Det finns dock inga befintliga ledningar till fastigheten vilket innebär en utbyggnad av vatten- och



spillvattenledning till fastigheten. Avskiljning av olja och sediment krävs för dagvatten från alla nya och ombyggda industrifastigheter, tankstationer, övriga fastigheter med över 3 000 kvm hårdjord yta, parkeringsplatser för över 40 personbilar samt om- och urlastningszoner o. dyl. över 500 kvm. På grund av att utbyggnad sker i ett befintligt industriområde inom östra Mälarens vattenskyddsområde finns krav på rening och uppsamling av eventuella föroreningar. Därför föreslås att hela industriområdet kompletteras med en dagvattenanläggning. I övrigt bör kommunens riktlinjer för dagvatten beaktas.

I planen står Lokalgata inom ett område som utgörs av en svag spridningszon för växt- och djurliv. Mötet privat bilväg och befintlig gång- och cykelväg till naturreservatet behöver utformas trafiksäkert samt få belysning.

I förslaget finns fortfarande parkering som används av verksamheterna men som ligger på kommunal mark. Detta gäller parkeringen vid entrén till naturreservatet. Gränsen för planområdet bör tydligare återspegla den framtida användningen och utformningen av platsen. Parkering som idag ligger i vändplatsen ska bort. Fastighetsgränsen bör justeras efter vändplatsens utsträckning. Om anslutningen från Spisvägen till den norra fastigheten ska användas för biltrafik bör den få avrundade hörn i norra anslutningen så att inte kurvradierna ligger på kommunal mark. Om delar av Spisvägen tas i anspråk för gc-vägen måste infarten anpassas efter stora fordon (lastbil med släp). Väganslutningen mellan fastigheterna är smalt utformad. En projektering av vägen kan visa hur stora slänter det blir och om de i så fall ska ligga på kvartersmark eller kommunal mark. Detta bör göras innan planen kommer till granskningsskede.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har en dagvattenutredning arbetats fram som visar att en serie av dagvattenåtgärder behöver utföras i ett så kallat trögt dagvattensystem. Planbestämmelser har införts om en minsta fördröjningsvolym samt så kallade gröna tak. Reningsgrad mm regleras i avtal.

Justeringar har genomförts i plankartan så att den tänkta vägkopplingen mellan fastigheterna Bredgården 1:12 och 1:8 utgår. Den allmänna plats-marken som i samrådsförslaget var GC-VÄG och LOKALGATA, har nu endast beteckningen lokalgata. Det ger en större flexibilitet för hur området kan utformas.

Enligt förslaget ska den befintliga parkeringen längs Enköpingsvägen bli planenlig för parkering och ingen parkering från företagets sida ska ske på kommunens mark. Parkeringen närmast naturreservatet ska vara till för reservatets besökare. Vändplanen bör tydliggöras med tydligare gräns mot kvartersmarken och utformas efter befintliga fastighetsgränser.

6. Trafikförvaltningen

Det är viktigt att gångvägar till och från kollektivtrafiken görs gena, säkra och trygga.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen delar åsikten att gångvägar till och från kollektivtrafiken görs gena, säkra och trygga.



7. Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

I planbeskrivningen nämns det vilka vägar för transport av farligt gods som finns i anslutning till området, E18 (ca 35 m från området) och Enköpingsvägen (ca 10 m från området). Det framgår dock inte hur riskerna kopplade till dessa vägar ska hanteras. Brandkåren Attunda rekommenderar att detta framgår både i planbestämmelserna samt planbeskrivningen. Inga ytterligare risker har identifierats i närheten till planområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Val av brandvattensystem är aktuellt först i senare skeden, men är möjligt att ordna enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

En riskanalys har genomförts som visar att riskerna från Enköpingsvägen är acceptabla och kräver därmed ingen åtgärd eftersom befintligt dike samlar upp brandfarliga vätskor vid en eventuell olycka. Samhällsrisken från E18 kräver riskreducerande åtgärder, varför följande har införts på plankartan:

- Samtliga fasader ska utföras i obrännbart material.
- Fasaden på den delen av byggnaden som ligger inom 100 m från E18 ska utföras i brandklass lägst EI30. Fönster och dörröppningar bör undvikas så långt som möjligt.
- Friskluftsintag skall förläggas på tak eller annat skyddat läge i förhållande till E18.
- Byggnaderna skall kunna utrymmas i riktning bort från E18.

8. Järfälla Hembygdsförening

Järfälla Hembygdsföreningen har inga erinringar på den föreslagna detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Noteras

9. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Noteras

10. E.on

Befintlig nätstation som har fått ett markerat E-område ska klara av tänkt tillbyggnad, eventuellt kan befintlig station behöva bytas till större.

Att tänka på för befintlig nätstation är upprätthållandet av brandskyddsavstånd till brännbar byggnad/upplag, skall uppgå till minst 5 meter. Planbestämmelserna för Teknisk anläggning kan kompletteras med den uppgiften.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

E-området är redan reglerat i gällande detaljplan och kommer därmed att utgå från denna detaljplan.

**11. TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har teleanläggningar som ligger vid gräns för planerat exploateringsområde. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Enligt planförslaget ligger Skanovas ledningar antingen utanför planområdet eller inom planerat u-område.

Sammanfattning/slutsats

Ragn-Sells lämnade i september 2016 in en begäran om planbesked för att befintligt förråd som idag har tillfälligt bygglov ska kunna få ett permanent bygglov. Kommunstyrelseförvaltningen anser att detta är förenligt med denna detaljplans syfte och att det bör samordnas i samma detaljplan.

Inkomna synpunkter föranleder följande ändringar av detaljplaneförslaget:

- Fastigheten Bredgården 1:8 har lagts till för att möjliggöra att befintligt förråd på fastigheten ska kunna ges ett permanent bygglov.
- Planområdesgränsen justeras så att E-området samt föreslagen väg mellan Bredgården 1:12 och 1:8 utgår.
- Bestämmelser om dagvattenhantering och gröna tak har införts på plankartan.
- Bestämmelser om riskreducerande åtgärder har införts.
- Uppgifter om den arkeologiska förundersökningen har förts in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende fastighetsbildning och kompensationsåtgärder.
- Avgränsningen mellan vändplan och parkering har förtydligats.

Det finns inga sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Malin Danielsson
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt