



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Förslag till detaljplan för del av Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77 i Järfälla kommun

#### Innehåll

|  |   |
|--|---|
| Bakgrund   | 1 |
| Förslagets syfte och huvuddrag   | 1 |
| Hur samrådet bedrivits   | 1 |
| Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande        | 2 |
| Statliga och regionala myndigheter   | 2 |
| Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar                                   | 2 |
| Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande | 6 |

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av en fastighet möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas.

##### Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 19 april – 10 maj 2021.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se), hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt på kommunens hemsida.

## Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 4 yttranden inkommit, inga yttranden har inkommit från boende.

### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Lantmäteriet 2021-04-28
- Tekniska nämnden 2021-05-10
- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-05-05

### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen 2021-04-25

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

## Statliga och regionala myndigheter

### Lantmäteriet

#### *INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS*

Skrivningen om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Uppkommer ersättningsituation bör denna beskrivas närmare.

#### *ÖVRIGA FRÅGOR*

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

*Plankartan har ändrats så att utskriftsformat anges.  
Skrivningen om fastighetsbildningsåtgärder har förtydligats.*

## Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

### Tekniska nämnden

#### *Översvämning vid skyfall*

Detaljplanen säkerställer inte att planen inte ökar översvämningsriskerna för gatan och fastigheter norr om aktuellt planområde. För att komma till rätta med detta är det viktigt att en översvämningsyta anläggs på ett sätt så att vattnet hamnar där vid skyfall. Därför behöver det anges på plankartan var på fastigheterna som översvämningsytan behöver ligga.

Därtill behöver planbestämmelse m<sub>2</sub> i planbeskrivningen omformuleras till: *För skyfallshantering ska en ytlig översvämningsyta i form av en lokal lågpunkt som rymmer minst 20 m<sup>3</sup> anläggas i fastighetens norra del.*



### *Trafik*

Utfarten bör inte placeras närmare än 10 meter mot korsningen Skälbyvägen. Det är trafikfarligt att ha en in och utfart för nära korsningar när fordon backar in eller ut.

Vidare får ingen utfart placeras mot Skälbyvägen eftersom det är en huvudväg. Detta regleras även i detaljplan med utfartsförbud.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Plankartan har ändrats så att översvämningsytans ungefärliga placering anges. Planbestämmelsen m2 har omformulerats.*

*Utfartsförbudet har förlängts så att utfart inte kan placeras närmare korsningen än ca 10 meter.*

### **Bygg- och miljönämnden**

#### *Plankarta med bestämmelser*

Byggrätten e1 för den befintliga huvudbyggnaden är satt till 130 kvm BYA. Det framgår av beskrivningen att byggnaden är 129 kvm. Vi förmodar att befintlig byggnadsarea är hämtad från senast givet bygglov från 1970. I äldre bygglagstiftning ställdes inte krav på uppföljning av givna bygglov på samma sätt som i nuvarande lagstiftning. Det går därför inte att förlita sig på att en angiven area i ett bygglov överensstämmer med den faktiska arean. För att säkerställa att byggrätten inte överskrids alternativt att byggrätten ger utrymme till utökad bebyggelse vore det bra om befintlig bebyggelse mättes upp i planarbetet för den här typen av mindre planprojekt.

Byggrätten e2 för den nya fastigheten är 105 kvm vilket är betydligt mindre än vad omkringliggande fastigheter är bebyggda med. Det kommer i princip att saknas byggrätt för en komplementbyggnad. En sådan typ av byggnad kommer sannolikt att efterfrågas. Bygglovsbefriade åtgärder ger ingen garanterad byggrätt.

Vi ställer oss frågande vad syftet med korsmarken är. På stamfastigheten ges ingen mer byggrätt varför det ändå inte går att uppföra en komplementbyggnad. På den nya lotten är remsan med korsmark så pass smal att det inte finns plats för en komplementbyggnad. Vi anser att korsmarken inte har någon funktion och kan förslagsvis ersättas med en bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns. I och med att det saknas en bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns är det möjligt att sammanbygga komplementbyggnader i tomtgräns. Vidare saknas det reglering för komplementbyggnaders högsta tillåtna höjd.

Det saknas en bestämmelse som reglerar antal bostäder per fastighet. Eftersom fastigheterna är så pass små och med begränsad byggrätt vore det lämpligt med en bostad per fastighet.



På kartan finns gråa bokstäver som t ex visar optisk kabel, spillvatten och tele. Dessa bokstäver ger kartan ett rörigt intryck och bör tas bort.

Sättet att skriva "kvadratmeter/kvm" är inte konsekvent.

Plankartan med tillhörande beskrivning kan behöva kompletteras med skyddsåtgärder, t.ex. skärmar, dämpning av fasad och fönster som krävs för att klara riktvärden för buller vid fasad.

Planbestämmelserna behöver kompletteras med placering av friskluftsintag. Friskluftsintag bör placeras bort från Skälbyvägen.

#### *Planbeskrivningen*

På sidan 11 står "På fastigheten finns idag ett enbostadshus som är 129 m<sup>2</sup>.

Utöver detta finns en altan om 45 m<sup>2</sup> samt en friggebod om 15 m<sup>2</sup>.

Huvudbyggnaden är ca 6 meter högt och består av en våning och en källarvåning. I källarvåningen finns ett garage med en garagedfart som ansluter till Morkullevägen." Eftersom altanen är placerad i marknivå och därmed inte kräver bygglov är informationen om altanen irrelevant och bör därför tas bort.

När begreppet höjd anges i allmänhet brukar man syfta på byggnadshöjd. I aktuellt fall verkar planförfattaren istället mena nockhöjd, vilket ger en missvisande bild. Vi föreslår att befintlig huvudbyggnads höjd istället anges i nockhöjd som plushöjd över nollplanet. En källarvåning är en våning, vilket innebär att byggnaden i så fall har två våningar. Eftersom byggnaden har en våning behöver meningen därför ändras till att huvudbyggnaden består av "en våning och en källare". Det stämmer inte att källaren används som garage. Sedan minst ett år tillbaka används källaren olovligen som en separat bostad med eget kök om 25 kvm. Bostaden nås via den ursprungliga garagedfarten.

Generellt innehåller texten i planbeskrivningen flera stavfel och korrekturfel, som behöver ses över.

Många fastigheter har plank utmed Skälbyvägen. Det gäller särskilt fastigheter där bostadshuset ligger relativt nära vägen. På styckningslotten kommer sannolikt ett plank att efterfrågas, vilket planförslaget också medger. Vi föreslår att det införs en bestämmelse som reglerar plankets utformning såsom höjd och placering för att värna om gatubilden samt trafiksäkerheten i korsningen.

#### *Buller, bullerutredning*

Nuvarande planförslag riskerar att medföra risk för negativ påverkan på människors hälsa på grund av höga trafikbullernivåer. Planområdet ligger i ett utsatt läge avseende buller. Enligt inkommen planbeskrivning framgår att Skälbyvägen alstrar trafikbuller som påverkar planområdet, och planerad styckningslott är därmed utsatt för höga ljudnivåer till följd av buller från trafiken. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder för buller noga övervägas för att uppfylla Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt lagkraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler. Det är viktigt att boende kan använda sina tomter utan att störas av trafikbuller. För att åstadkomma en bra boendemiljö trots höga ljudnivåer är det viktigt att det finns ett helhetstänk kring ljudmiljön. Nämnden anser att kommunen



har ett ansvar mot sina medborgare att uppnå en god ljudmiljö i bostadsområden. En utgångspunkt bör vara att de boende räknar med att kunna öppna fönster utan att exponeras för buller. Enligt världshälsoorganisationen WHO bör ljudnivån vid fasad inte överstiga 45 dBA nattetid så att människor kan sova med öppet fönster. Nämnden råder därför planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer vid fasad mot Skälbyvägen så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller. Nämnden anser att ytterligare undersökningar avseende buller från trafik behöver utföras, och skyddsåtgärder för att dämpa buller utredas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen, förslagsvis 30 år framåt i tiden. Vidare bör utredningen belysa alternativa lösningar och placeringar av bostad inom den aktuella styckningslotten. Hur uteplatser som uppfyller ovan nämnda förordning kan anläggas bör dessutom redovisas i bullerutredningen.

#### *Luftkvalitet*

Planområdet ligger i nära anslutning till Skälbyvägen som är en belastad trafikled i kommunen. En utredning av luftkvaliteten i planområdet behöver tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljö kvalitetsnormen bör resultaten jämföras med regeringens miljö kvalitetsmål för luft. Av miljö kvalitetsmålen framgår riktvärden som inte bör överskridas för att minska risken för cancer, andra sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) bör lägre halt nivåer än de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna nås ur hälsoskyddssynpunkt. 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:**

*I plankartan har följande ändringar gjorts:*

*Byggrätten för den befintliga bebyggelsen har utökats till 160 kvm.*

*En bestämmelse som reglerar höjd för komplementbyggnader har lagts till.*

*En bestämmelse som reglerar max antal lägenheter per fastighet har lagts till.*

*Plankartan har ändrats så att kvadratmeter uttrycks konsekvent.*

*Prickmarksbestämmelsen har omformulerats för att inte möjliggöra bullerplank.*

*I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:*

*Beskrivningen av nuläget i planbeskrivningen har ändrats, stavfel har tagits bort.*

*Övriga kommentarer:*

*Den nya byggrätten är i linje med vad som tidigare har getts i liknande detaljplaner. För att klara av hanteringen av dagvatten samt skyfallsvatten är det nödvändigt att begränsa byggrätten.*

*Korsmarken mot Skälbyvägen syftar till att huvudbyggnaden placeras på ett avstånd där bullervärdena inte överskrids, därmed behövs inga skyddsbestämmelser.*

*Korsmarken i mitten av planområdet syftar till att säkerställa lämpligt avstånd mellan huvudbyggnader och att inte omöjliggöra sammanbyggnad av komplementbyggnader inom planområdet.*

*Nytan av bokstäverna i grundkartan anses väga tyngre än intrycket det ger i plankartan, plankartan bedöms fortfarande vara enkel att avläsa.*

*Från hälsosynpunkt bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljökvalitetsnormerna nås och riksdagen har därför beslutat om miljökvalitetsmålet Frisk luft. För PM10 är målvärdet för årsmedelvärde svårast att klara och för NO<sub>2</sub> är målvärdet för timme svårast att klara i regionen. För PM10 och NO<sub>2</sub> överskrids inte miljökvalitetsmålet inom planområdet enligt SLB-analys (på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Bestämmelse om friskluftsintag är därmed inte nödvändigt att reglera.*

### **Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

Dagvattenhanteringen har setts över och beräkningar har tydliggjorts i ett separat dokument.

Bestämmelser som reglerar byggrätt och utformning har ändrats.

Trafikbuller och radon anses inte vara ett problem som behöver utredas ytterligare.

Sandra Westin  
Planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt