



Kst 2015/347
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
Tallbohov
del av Jakobsberg 18:1 och 18:10**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 17 mars – 7 april 2017. Planförslaget har funnits tillgängligt hos kommunens Servicecenter, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum, på Jakobsbergs bibliotek, i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum samt på kommunens webbplats.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Barn- och utbildningsnämnden
2. Järfällahus AB
3. Barndkåren Attunda
4. Hyresgästföreningen Järfälla
5. Miljö- och bygglovsnämnden
6. Trafikverket
7. Lantmäteriet
8. Tekniska nämnden

Synpunkter har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen
- E.On Elnät
- E.On Värme
- Luftfartsverket
- Försvarsmakten

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

1. Barn- och utbildningsnämnden

I detaljplanen finns en plats för förskola vilken ska klara av behovet som 500 bostäder genererar. Förskolan behöver byggas så fort som detaljplanen och fastighetsbildningen är klar. Viktigt är att förskolegårdens luft är fri från luftföroreningar och buller. I planen syns ingen tydlig avlämnings- och hämtningsyta



och det behövs också ett tydliggörande hur varumottagning och sophämtning kan ske från förskolan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Samtliga föroreningsnivåer ligger under miljökvalitetsnormerna för luft och strax över eller under de miljökvalitetsmål som finns.

Kommunstyrelseförvaltningen anser därmed att det finns goda förutsättningar för en god inomhus- och utomhusmiljö för de som vistas i området särskilt för de som är vid förskolan då ny bebyggelse skärmar av luften från E18.

Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Det är möjligt att på fastigheten eller på gatumark, intill gatan, anordna ytor för hämtning och lämning i form av mindre parkeringsfickor trots att detta inte har illustrerats på illustrationsplanen. Varumottagning och sophämtning kan ske på ett likartat sätt, men detta behöver studeras vidare när byggnaden projekteras. Utifrån kommunens arbete med att ta fram en konceptförskola bedömer kommunstyrelseförvaltningen att det finns goda möjligheter att uppnå en säker varumottagning och sophämtning.

2 Järfällahus AB

Järfällahus har upptäckt skillnader mellan illustrationen och plankartan.

Egenskapsgränser behöver ses över då planillustrationen inte överensstämmer med plangränserna. Avståndet mellan byggnaderna är endast 5 meter. Ett avstånd på 8 meter mellan byggnaderna är att föredra.

Järfällahus antar att hänsyn har tagits till den fornlämning och dess skyddsområde som finns närmast E18 och att det inte påverkar byggbarheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Då det inte är fastslaget exakt hur bebyggelsen är tänkt att se ut möjliggör plankartans bestämmelser en mängd olika typer av utformning. Kommande exploitörer kan mycket väl placera byggnaderna längre ifrån varandra om man klarar av gällande riktvärden för buller.

Länsstyrelsen har godkänt att fornlämningen närmast vägen (RAÄ 101:1) kan grävas bort. Detta finns beskrivet i planbeskrivningen under så väl konsekvenser som genomförande.

3. Brandkåren Attunda

Brandkåren ifrågasätter de indata i riskanalysen som finns gällande transporter och persontäthet. Brandkåren anser också att det är viktigt att planbestämmelsen om att utrymning i byggnadssida bort från E18 inte endast sker via utrymningsväg som förutsätter hjälp av räddningstjänstens stegar/höjdfordon.

Brandkåren önskar förtydligande om att dagvatten från planområdet inte innebär ytterligare översvämningsrisk i Barkarbystadens etapp 2.



Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon måste vara tillfredsställande, brandvattenförsörjningen behöver säkerställas och ett konventionellt brandvattensystem enligt Svenskt vattens rekommendationer.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De känslighetsanalyser som har genomförts i riskbedömningen hanterar osäkerheterna i persontäthet och trots en fördubbling av antalet personer som vistas inom området ligger risken inom ALARP-området.

Kommunstyrelseförvaltningen anser därmed inte att det krävs verifiering av transporter och persontäthet på handelsplatsen.

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ställer höga krav på vilka flöden som får släppas mot Bällstaån. Det innebär att en stor mängd dagvatten hålls kvar inom planområdet. Därutöver kommer dagvattnet från delar av östra Tallbohovs befintliga bostadsområde att ledas ut genom planområdet och därmed reglera utgående flöden. Flöden som idag leds i ledningar direkt till Bällstaån. Översvämningsrisken i Barkarbystaden 2 ökar därmed inte.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kommer att uppnås inom området.

4. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Järfälla ser positivt på den aktuella detaljplanen och att det byggs fler lägenheter i Järfälla. De vill dock påpeka att det är viktigt att följa parkeringsnormen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planförslaget följer gällande parkeringsnorm.

5. Miljö- och bygglovsnämnden

Det framgår inte om arean för komplementbyggnader (e_2 och e_3) ingår i e_1 eller ej. Det framgår inte hur förskolans byggnad och gård ska förläggas på tomten. Det ska tydliggöras att friytan inte kan ianspråkta av andra ändamål än som vistelseyta för barn. Miljö- och bygglovsnämnden anser att naturområdet intill inte kan räknas in som den "vilda zonen".

Det framgår inte hur vattnet kommer att nå Bällstaån efter att det har lämnat planområdet. Det ifrågasätts även om NATUR är en lämplig bestämmelse där de torra dammarna ligger eftersom de kräver skötsel.

Grönytefaktor är positiv men kan inte ses som ett permanent sätt att omhänderta dagvatten.

Det är inte lämpligt att under planbestämmelser redovisa lagkrav som gäller i dagsläget då de kan ändras över tid. Då lågfrekvent buller kan bli problem vid busshållplatser är det bra om planbeskrivningen under rubriken "Störningsskydd" redovisar att tunga fasader krävs mot busshållplatser.

En utredning kring hur plank ska utformas för att skydda förskolegården mot buller bör genomföras innan nästa skede.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Bestämmelsen e₁ kompletteras så att det är tydligt att den avser huvudbyggnad.

Detaljplanen möjliggör en flexibel användning av förskoletomten då det ur stadsbildssynpunkt inte har ansetts viktigt att reglera placeringen av byggnaden. Vid en eventuell markanvisning av förskolan eller om kommunen själva kommer att bebygga området kommer riktlinjer för konceptförskolan att ligga till grund för utformningen. Kommunstyrelseförvaltningen anser därmed inte att utformningen behöver styras mer i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör att plank får uppföras. I kvalitetsprogrammet förs en beskrivning av plankets utformning in.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om hur dagvattnet leds vidare från planområdet till Bällstaån.

Enligt Boverkets kunskapsbank anges att användningen NATUR innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar. Det kan t ex vara anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Sådana anläggningar ingår oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller ej. Det finns alltså inget som säger att en anläggning för omhändertagande av dagvatten inte ryms inom bestämmelsen NATUR för att den kräver skötsel.

Planbeskrivning anger redan att ökad fasadisolering kan behövas vid busshållplatser.

6. Trafikverket

Trafikverket anser att bullerutredningen ska utgå från Trafikverkets basprognos för 2040. Antalet fordon för E18 bör därmed vara 91 000 fordon istället för de 80 000 som utredningen visar. Antalet tåg på Mälarbanan anses vara rimliga.

Trafikverket vill upplysa om att inget dagvatten från planområdet får tillföras E18:s avvattningssystem.

Luftsituationen inom området bör kommenteras utifrån normer och mål att uppnå en god luftkvalitet.

Om en gång- och cykelbro ska komma till stånd över E18 kräver det samråd och avtal med Trafikverket.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Skillnaden mellan 91 000 fordon/dygn och 80 000 fordon/dygn är liten, 0,6 dBA för ekvivalent ljudnivå och ingen skillnad på maximal ljudnivå. Några nya beräkningar kommer inte att göra någon skillnad för resultatet då beräkningsnoggrannheten för ekvivalent ljudnivå är +/- 2 dBA.

Dagvattenutredningen visar ett dagsläge med diffus avrinning mot bl a E18. I samband med exploateringen kommer området att höjdsättas så att all mark



lutas in mot planområdet och fördröjs och renas innan det släpps ut i en punkt söder om planområdet, på kommunens parkmark.

Planbeskrivningen kompletteras med information om miljö kvalitetsnormer för luft.

Kommunen håller för närvarande på att ta fram ritningar för en gång- och cykelbro över E18 och kommer därefter att ha samråd med Trafikverket med avsikt att sluta ett avtal.

7. Lantmäteriet

Lantmäteriet är inte enig med kommunen om att detaljplanens konsekvenser kan tas så lättvindigt att en tabell över konsekvenserna får anses vara onödig.

Ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan Tornet och kommunen som reglerar ett antal genomförandefrågor. Det kan dock inte anses uppfylla kravet på att alla ska kunna förstå detaljplanens konsekvenser. Det är inte heller tillräckligt att hänvisa de ekonomiska frågorna till att ett plankostnadsavtal finns. Enklare plankalkyler hade underlättat förståelsen av detaljplanens innebörd.

Lantmäteriet ifrågasätter valet av bestämmelsen TORG då det troligen kommer att domineras av trafik. Lantmäteriet hänvisar till Boverkets kunskapsbank med följande text: ”Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torget avgränsas av byggnader eller andra stadsbyggnadselement och kan användas för handel, utskänkning och allmän kommunikation. Torget kan användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att torg endast tillfälligtvis får upplåtas för enskild verksamhet.”

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen anser att alla de punkter som Lantmäteriet har angett som nödvändiga finns angivna i planbeskrivningens genomförandedel. I kommande planuppdrag tar vi dock till oss Lantmäteriets synpunkter om ökad tydlighet.

På Boverkets kunskapsbank står det utöver det som Lantmäteriet refererar till ”Om inget annat uttrycks omfattas också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata.” Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att ytan kommer att domineras av fordonstrafik då det mesta av trafiken till och från bostäderna kommer att angöra via parkeringsgarage under mark med in- och utfart till Snapphanevägen.

8. Tekniska nämnden

Planförslaget har sedan samrådet kompletterats med yta för dagvattenhantering vilket är positivt. Det finns dock ingen tydlig koppling mellan dessa avsatta ytor och vad som kommit fram i dagvattenutredningen. Det är oklart vilka ytor som är allmänna och privata, vilket gör det svårt att veta vem som har ansvaret för dagvattenhanteringen och hur kraven i dagvattenriktlinjerna ska tillämpas.



Planbestämmelser behöver ses över med reningsbehovet så att de stämmer överens. Sammantaget är möjligheten att nå upp till miljökvalitetsnormerna svårbedömd då dagvattenutredningen saknar en konkret beskrivning/lösning av dagvattenhanteringen i området.

Specifika åtgärder och hänsyn för att minimera föroreningarna till Säbysjön och Igelbäcken behöver tas fram och implementeras i planförslaget eftersom dagvattnet enligt förslaget går orenat ut mot Igelbäckens avrinningsområde.

Dagvattenutredningen föreslås revideras där en ny dagvattenutredning bör utgå från kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Järfälla kommun förespråkar maskinell hantering av avfall inom detaljplaneområdet. Avfallshantering för restavfall samt matavfall inom området ska ske i mark- och underjordsbehållare. Fastighetsnära insamling av källsorterat material ska finnas lättillgängligt i anslutning till den övriga avfallshanteringen. Livsmedelverksamheter inom Järfälla kommun ska ha fettavskiljare installerade.

Det är positivt att det nämns i planbeskrivningen att gång- och cykelväg får anläggas i naturområde. Dock bör även plankartan, det juridiskt bindande dokumentet, kompletteras med det förtydligandet. Gatusektionen för Snapphanevägen är olika i planbeskrivning och kvalitetsprogram.

Det område i norr som är markerat i vitt och med bestämmelsen NATUR bör istället vara GC-VÅG.

Området markerat TORG bör utmärkas kvartersmark i plankartan för att säkerställa passage för motorfordon i enlighet med lokalgatan som visas i illustrationsplanen. Fastighetsgränsen för kvartersmark i norra delen av planen bör flyttas norrut för att inkludera stödmurar och planteringsytor.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplanen har ytor avsatta för fördröjning av dagvatten samt en höjdsättning och lutning, vilket Boverket rekommenderar som möjliga sätt att reglera dagvattenhantering i plankartan. Det är däremot inte möjligt att reglera reningsgraden i en detaljplan. Detta avses att regleras i marköverlåtelseavtal. För att inte låsa områdets utformning i ett för tidigt skede och för att möjliggöra en flexibilitet för kommande byggherrar att välja de dagvattenlösningar som passar dem bäst, anger detaljplanen en fördröjningsvolym per hektar och inte exakt placering av denna. Dagvattenutredningen utgår från kommunens riktlinjer för dagvatten bl a anges att kommunens riktlinjer klaras om 80% av föroreningarna kan kvarhållas. Därmed krävs ingen ytterligare rening utöver det krav på att 20 mm dagvatten (108 m³/ha red) som ska fördröjas på kvartersmark. Således krävs inga särskilda åtgärder för dagvattnet som leds mot Igelbäcken. De torra dammarna i södra delen av området tillkommer för att klara kravet på flöde ut vid kvartersgräns samt för att klara miljökvalitetsnormerna i Ballstaån.

Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att det behöver regleras att gång- och cykelvägar får anläggas då det enligt Boverkets kunskapsbank anges att i



användningen NATUR ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar. Det kan t ex vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Någon gatusektion för Snapphanevägen finns inte infogad i planbeskrivningen.

Avfallshanteringen överensstämmer med det Tekniska nämnden önskar.

På Boverkets kunskapsbank står det att TORG ”Om inget annat uttrycks omfattas också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata.” Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att torget ska vara kvartersmark då det säkerställer tillträde till naturområdet öster om bebyggelsen liksom en möjlig gång- och cykelväg över E18.

SAMMANFATTNING

Granskningen av detaljplanen har lett till mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna enligt vad som redovisats ovan. Föreslagna kompletteringar föranleder inte behov av någon ny granskning av detaljplanen då det är av redaktionell karaktär.

Malin Danielsson
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt