

Dnr Kst 2021/162

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för**Terrängvägen 38****Inom fastigheten Jakobsberg 2:734, Järfälla kommun****SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Förslag till detaljplan för Terrängvägen 38, Jakobsberg 2:734 har varit utsänt för samråd under tiden 10 januari – 11 februari 2022. Planförslaget har under samrådet funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, samt i kommunalhusets entré i Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under samrådet har 6 yttranden inkommit, varav ett yttrande från sakägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Miljö- och bygglovsnämnden
- Tekniska nämnden
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen
- Boende 1

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

Statliga och regionala myndigheter	2
1. Länsstyrelsen	2
2. Lantmäteriet	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
3. Miljö- och bygglovsnämnden	3
4. Tekniska nämnden	4
5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	5
6. Boende 1	5
Sammanfattning av kommunstyrelsens kommentarer och ställningstaganden	6
Slutsats	6

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN).

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kring MKN vatten.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I kommunens riktlinjer för dagvattenhantering anges att flödet från planområdesgräns i Bällstaåns avrinningsområde ska vara högst 30 l/s, ha. I dagvattenberäkningen anges att flödesbegränsningen i planområdesgräns inom Bällstaåns avrinningsområde är 70 l/s, ha och det är med ett flöde på 70 l/s, ha som beräkningarna för området är utförda. Eftersom detta inte är i enlighet med kommunens dagvattenstrategi, behöver kommunen i det fortsatta planarbetet visa att den valda flödesbegränsningen är förenlig med att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten utifrån ett recipientperspektiv.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför vissa uppgifter i planen kan vara inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljö kvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga mållåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav. Kommunen bör vid behov uppdatera informationen i planbeskrivningen så att den överensstämmer med de nya miljö kvalitetsnormerna för den berörda vattenförekomsten.

Undersökning om betydande miljö påverkan

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

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

– Planbeskrivningen har uppdaterats med rätt information avseende miljö kvalitetsnormer.

2. Lantmäteriet

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. [Du hittar podden till exempel via denna länk.](#)

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

– Plankartan har granskats och fått bekräftat noggrannheten på gränspunkterna.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

3. Miljö-och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser

- Planområdesgränsen på plankartan och i legenden överensstämmer inte.
- Ett ord har smugit sig in på plankartan: (Häck)
- Bestämmelserna gällande byggrätt behöver omformuleras. Förslagsvis kan bestämmelsen e1 ändras till: Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 181 kvm och för komplementbyggnad 30 kvm.
- Alternativt kan byggrätten slås samman så att bestämmelsen anger: Största byggnadsarea är 211 kvm, varav komplementbyggnad får vara högst 30 kvm.
- Byggrätten för befintlig fastighet är satt till 181 kvm BYA och utöver det får en komplementbyggnad om högst 30 kvm uppföras. Av senast givet bygglov är huvudbyggnaden 180,6 kvm och garaget är 50,9 kvm. Vi föreslår att byggrätten för huvudbyggnaden utökas till t ex 185 kvm eller 190 kvm för bättre marginal om det visar sig att byggnaden är större i verkligheten.
- Överlag står laghänvisningen med på för många ställen, vilket ger ett rörigt intryck. Det räcker att laghänvisningen framgår i rubriken, om innehållet faller under samma lagrum.
- Prickmarken på plankartan behöver redovisas tydligare.
- Bestämmelsen gällande villkor för startbesked är oklar och behöver förklaras. Förklaringen behöver läggas till på sidan 8 i planbeskrivningen. Vi förutsätter att avstyckningen kommer att vara utförd innan beslut om bygglov prövas. Frågan är om rivning av garaget är en förutsättning för att avstyckningen ska kunna genomföras.
- För att lösa skaftvägen och infarten till den nya fastigheten behöver garaget rivas. Det saknas ett resonemang i planbeskrivningen gällande att byggnaden behöver rivas.
- I innehållsförteckningen saknas sidhänvisningar till sidorna 7-8.

- På sidan 7 kan stycket gällande placering kompletteras med följande: ”Syftet är att säkerställa byggnadens placering” och möjliggöra en närmare placering till tomtgräns för komplementbyggnader.
- Dispositionen på sidan 7 behöver ses över då bestämmelserna och dess förklaringar inte ligger i linje med varandra.
- Sättet att skriva m²/kvadratmeter är inte konsekvent.

Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen på s 17 framgår att ”Planområdet är utsatt för trafikbuller från Terrängvägen som dock ligger under 60 dBA”. Nämnden anser att det behöver förtydligas att buller vid bostadens fasad underskrider 60 dBA. Det bör tydliggöras om riktvärdet på uteplats klaras, dvs. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Det finns överlag en del språkliga och textuella fel samt upprepningar i planbeskrivningen som behöver ses över, t ex på sidan 17.

Dagvatten

Nämnden har uppmärksammat att beräkningarna i dagvattenutredningen inte stämmer. Nämnden har haft dialog med planavdelningen angående dagvattenutredningen och enligt planavdelningen kommer dagvattenutredningen att uppdateras till granskningsskedet. Nämnden önskar därför möjlighet att lämna synpunkter även i granskningsskedet.

Enligt miljö- och bygglövsnämndens delegeringsordning punkt 5.1.2

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

- *Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats utifrån ovanstående synpunkter.*
- *Beräkningar för dagvatten har reviderats. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats enligt den reviderade dagvattenberäkningen.*
- *Bestämmelsen gällande villkor för startbesked har tagits bort.*
- *Egenskapsgränser har justerats på plankartan.*

4. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden instämmer i stort i vad som finns beskrivet i detaljplanen och har endast mindre kommentarer rörande sakinnehållet.

Dagvatten

Den beskrivna dagvattenhanteringen bedöms av tekniska nämnden vara tillräcklig. Så länge dagvatten från hårdgjorda ytor leds till någon typ av magasin med genomsläpplig botten, alternativt till grönytor/planteringsytor, kommer tillräcklig fördröjning och infiltration att vara möjlig. Detta medför att dagvattenflödena inom planområdet inte ökar efter exploatering och att kommunens riktlinjer följs. Eftersom det finns goda möjligheter till infiltration kommer detta att bidra till att dagvattnet även renas.

I planbeskrivningens tredje kapitel bedömer tekniska nämnden att man med fördel kan förtydliga att miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms uppfyllas. Nämnden föreslår nedan formulering:

Planområdet har mycket goda möjligheter till infiltration och därmed för rening av dagvatten. Planförslaget innebär att krav på lokalt omhändertagande av dagvatten även görs för den befintliga bebyggelsen vilket innebär att belastningen på recipienten inte ökar.

Vidare anser nämnden att planbeskrivningens avsnitt om översvämning bör kompletteras med information om att planförslaget inte orsakar någon ökad översvämningsrisk utanför planområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

– *Planbeskrivningen har kompletterats utifrån ovanstående synpunkter.*

5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Förtätning av villakvarter kan innebära att den gröna karaktären förändras negativt, då större yta bebyggs. Därför är det bra att detaljplanen reglerar att minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

– *Kommunstyrelseförvaltningen noterar synpunkter.*

6. Boende 1

Vi bor på Terrängvägen. Utifrån underlagen vi tagit del av på Järfällas hemsida angående avstyckning av Terrängvägen 38 motsätter vi oss att det godkänns då det sannolikt kommer ha stor negativ påverkan på vår fastighet.

I tjänsteskrivelsen från 2021-01-21 står det i analysen bland annat "...Fastigheten är belägen i Västra Jakobsberg som i översiktsplanen Järfälla – nu till 2030 (antagen 2014) är utpekad som ett område med bibehållen karaktär. I dessa områden bör till exempel storlek på tomt och byggnad vara lik kringliggande fastigheter och den gröna karaktären bevaras..."

Att då ändra detaljplanen så att tomter på 700 m² tillåts när gällande detaljplan anger 900 m² måste anses som att frångå storlek på tomt betydande då väldigt många av de kringliggande tomterna är större. 700 m² är en minskning med drygt 22% från gällande detaljplan på 900 m². Med tanke på att det blir en skaftväg på ca 100 m² går dessutom ca 14% av ytan åt till uppfart vilket gör att området för hus och vistelsearea egentligen hamnar på ca 600 m².

Eftersom tomten Jakobsberg 2:734 ligger högre i förhållande till vår tomt kommer ny bebyggelse att hamna högt i relation till vårt hus. Det kommer sannolikt medföra stor insyn samt skuggning beroende på vart på tomten det nya huset och tillhörande komplementbyggnader uppförs. Om avstyckningen skulle genomföras önskar vi att den nya egenskapsgränsen för området f2 ska ligga 4,5 meter från vår tomt.

Vi har också farhågor att man senare kommer att vilja sätta upp en komplementbyggnad på 30 m² på området f1 och risken är att vi får en väldigt lång sträcka med olika hus- och komplementbyggnader mot nästa hela vår tomtgräns.

Istället för att göra ändringar i detaljplanen för enskilda tomter anser vi att kommunen bör se över den övergripande detaljplanen för hela området om man

avser att godkänna tomter på mindre än 900 m². När flera tomter medges i storlek 700 m² medför det naturligtvis både en förtätning och ändrad karaktär av området på sikt. Desto fler tomter det godkänns för desto mer kommer karaktären på området att förändras, det sker bara gradvis.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

- *Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet från Boende 1. I området finns redan flera avstyckade tomter där tomten är mindre än 900 m². Den nya huvudbyggnaden avgränsas till 105 m² byggnadsarea vilket motsvarar att en sjätte del av tomten får bebyggas. Byggnaden får uppföras i 2 plan med sadeltak för att områdets karaktär bibehålls. Komplementbyggnader kan uppföras närmare än 4,5 meter mot fastighetsgräns även enligt gällande detaljplan.*

Sammanfattning av kommunstyrelsens kommentarer och ställningstaganden

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande ändringar och justeringar gjorts:

- *Planbeskrivningen har uppdaterats med rätt information avseende miljökvalitetsnormer.*
- *Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats avseende byggrätt, buller, villkor för startbesked och översvämningsrisk.*
- *Dagvattenberäkningen och planbeskrivningen har uppdaterats med rätt information.*
- *Plankartan har uppdaterats avseende planbestämmelser och mindre justeringar.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden och redaktionella ändringar.*
- *Bestämmelsen gällande villkor för startbesked har tagits bort.*
- *Egenskapsgränser har justerats på plankartan.*

Slutsats

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagna ändringar som gjorts efter samråd ska ses som mindre justeringar. Förslaget till detaljplanen föreslås sändas ut på granskning.

Sandra Westin

Planchef

Suzanna Tsygankova

Planarkitekt