

# Förslag till detaljplan för **TERRÄNGVÄGEN 38**

Fastigheten Jakobsberg 2:734



## **Planbeskrivning**

**Granskningshandling**

**Dnr kst 2021/162**

**2022-04-20**

## Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga intressen mot varandra och pröva områdets lämplighet för planerat ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

### Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem huvudsakliga kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det femte kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen.

### Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:

### Tidplan



Detaljplanen upprättas enligt följande preliminär tidplan:

- Planuppdrag 8 mars 2021 (Kommunstyrelsens beslut § 28)
- Samråd 10 januari - 11 februari 2022

- Granskning 30 maj - 20 juni 2022
- Beslut om antagande fjärde kvartalet 2022

Granskning pågår under tiden 30 maj – 20 juni 2022. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Ridrarplatsen 5 i Jakobsberg.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 20 juni 2022 till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.**

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst2021/162, Detaljplan för Terrängvägen 38, fastigheten Jakobsberg 2:734.**

Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som granskningen pågår. Inkomna synpunkter under granskningen sammanfattas i ett granskningsutlåtande och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

### **Information om behandling av dina personuppgifter**

De uppgifter som du delger i samband med att du skickar in ditt yttrande kommer behandlas av samhällsbyggnadsavdelningen. Dina personuppgifter kommer att behandlas av planarkitekter och administrativ personal på samhällsbyggnadsavdelningen i syfte att handlägga ditt ärende inom ramen för detaljplaneprocessen. Den behandling myndigheten utför görs med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och 17 §, vilket innebär att det finns tvingande krav på kommunen att behandla dina uppgifter inom ramen för detaljplaneprocessen. Dina uppgifter kan även komma att hanteras av våra personuppgiftsbiträden Formpipe och Tieto som sköter supporten på vårt datasystem.

Om du har frågor avseende behandlingen av personuppgiftsbehandlingen kan du ta kontakt med kommunstyrelsens dataskyddsombud genom att kontakta dataskydd@jarfalla.se. Personuppgiftsansvarig för behandlingen är: Järfälla kommuns kommunstyrelse (org. nr: 212000-0043). Du är välkommen att kontakta oss på e-post: kommunstyrelsen@jarfalla.se eller telefon: 08-580 285 00 om du (1) har frågor om behandlingen; (2) vill begära rättelse av din information; (3) vill begära att bli raderad; (4) vill invända mot behandlingen; eller (5) vill begära ett registerutdrag över våra behandlingar av dina personuppgifter. Om du anser att vi behandlar dina personuppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du rätt att lämna in ett klagomål om detta till Datainspektionen.

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Suzanna Tsygankova, planarkitekt  
08-580 226 58  
suzanna.tsygankova@jarfalla.se

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Planförslag</b>	
Syfte och huvuddrag.....	5
Beskrivning av planförslaget.....	6
<b>2. Planbestämmelser</b>	
<b>3. Konsekvenser</b>	
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	9
<b>4. Genomförande</b>	
Organisatoriska frågor .....	10
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Ekonomiska frågor.....	11
Tekniska frågor och utförande .....	11
Genomförandetid .....	11
Strategiska planeringsunderlag.....	12
<b>5. Förutsättningar och fördjupningar</b>	
Plandata .....	12
Bebyggelse och kulturmiljö.....	14
Gator och trafik .....	15
Natur och rekreation .....	15
Hydrologiska förhållanden .....	16
Teknisk försörjning .....	16
Störningar och risker.....	18
<b>6. Planeringsunderlag</b>	
Bilagor och utredningar .....	19
Källor och styrande dokument.....	19



# 1. PLANFÖRSLAG

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheten Jakobsberg 2:734, Terrängvägen 38 samt att pröva om det är lämpligt att uppföra ett bostadshus på styckningslotten. Den nuvarande detaljplanen tillåter en tomtstorlek på minst 900 m<sup>2</sup>, vilket innebär att en ny detaljplan måste göras för att möjliggöra mindre tomtstorlekar.

## Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.



Figur 1: Orienteringskarta med planområdet markerat, fastigheten Jakobsberg 2:734.

## Beskrivning av planförslaget

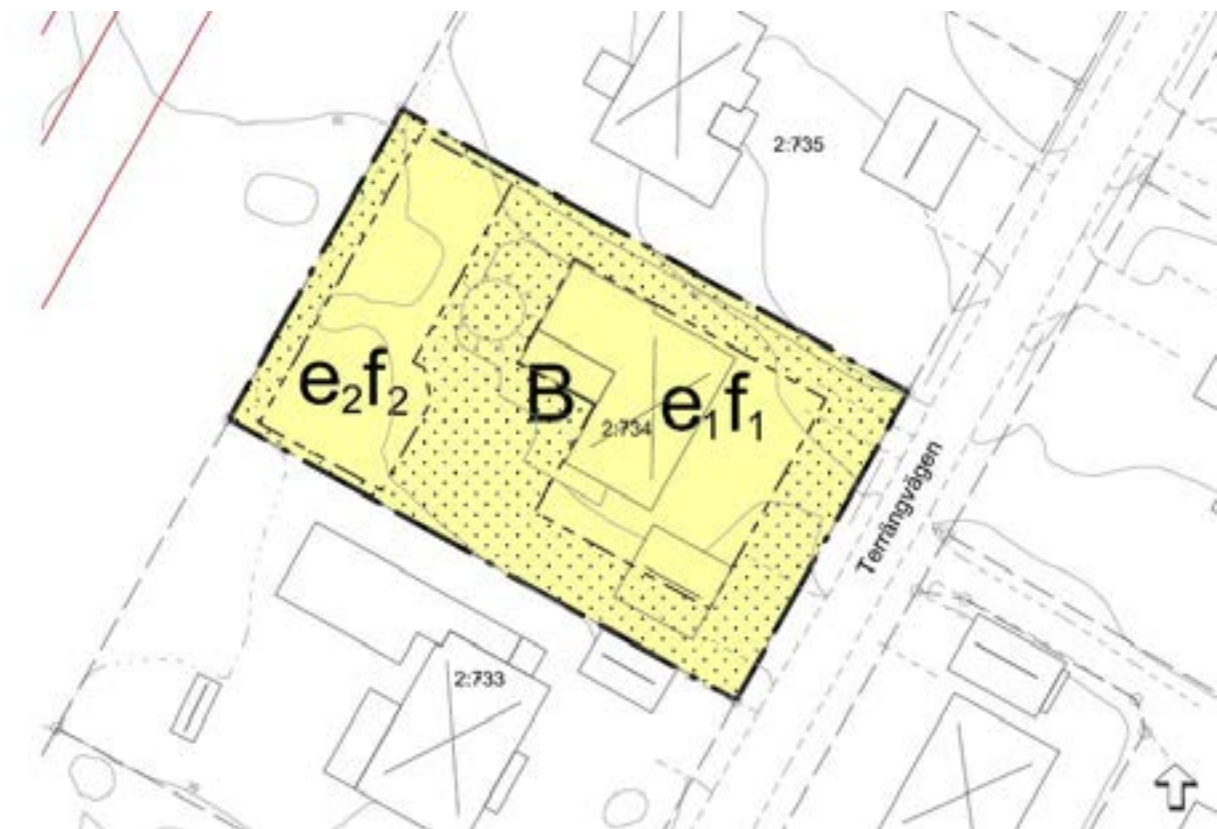
Planförslaget möjliggör uppförandet av ett enbostadshus genom att fastigheten Jakobsberg 2:734 styckas till två fastigheter. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 m<sup>2</sup> för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Markanvändningen kommer som i gällande detaljplan att vara bostadsändamål. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där en varsam förtätning med bibehållen karaktär är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

## Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadshus. Det nya bostadshuset möjliggörs väster om den befintliga byggnaden. Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls.

En ny skaftväg anläggs till styckningslotten. Den befintliga garagebyggnaden behöver flyttas eller rivas för att ge utrymme för anläggande av skaftväg. Prickmark används för att säkerställa att avståndet mellan huvudbyggnaderna är lämpligt.

Nya parkeringsplatser för bil anordnas på kvarteretsmark och följer kommunens parkeringsnorm.



Figur 2: Utklipp över förslag till ny plankarta.

## 2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

### Användning av kvartersmark

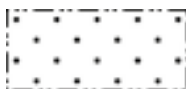
**B** **Bostäder.** Inom planområdet tillåts endast bostäder.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Bebyggandets omfattning

**e<sub>1</sub>** **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 185 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup>.**

**e<sub>2</sub>** **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 105 m<sup>2</sup> och för komplementbyggnad är 25 m<sup>2</sup>. Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken.**



**Marken får inte förses med byggnad.** Prickmark reglerar avstånden till fastighetsgränser.

#### Fastighetsstorlek

**Minsta fastighetsstorlek är 700 m<sup>2</sup>.** Fastigheten inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter om minst 700 m<sup>2</sup>.

#### Placering

**Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.** Syftet är att säkerställa byggnadens placering och möjliggöra en närmare placering till tomtgräns för komplementbyggnader.

#### Utformning

**f<sub>1</sub>** **Endast en bostad per fastighet. Högsta nockhöjd över nollplanet är +41,5 m över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är +39,0 m över angivet nollplan. Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader.** Syftet är att säkerställa byggnadens utformning samt antal bostäder per fastighet.

**f<sub>2</sub>** **Endast en bostad per fastighet. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +43,5 m över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är +40,0 m över angivet nollplan. Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader.**

#### Utförande

**Minst 50% av marken inom varje fastighet måste vara genomsläpplig för dagvattenhantering.**

Ur dagvattenperspektiv är det nödvändigt att säkerställa att det finns ytor inom planområdet där vatten kan fördröjas och infiltreras.

**Dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 5,5 m<sup>3</sup> per fastighet.**

Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten inom kvartersmark för hela planområdet ska klara av riktlinjerna för dagvattenhantering.

**Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus**

Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten och kringliggande mark.

### **Administrativa bestämmelser**

**Genomförandetid**

**Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.**



### **3. KONSEKVENSER**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken behöver därmed inte göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

#### **Vattenmiljö**

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen uppfylla kraven att detaljplaneförslaget inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten. Även Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering efterföljs. Planbestämmelser som avser fördröjning på kvartersmark samt förbud mot miljöfarliga material har upprättats på plankartan. 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.

#### **Radon**

Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäderna radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

#### **Magnetfält**

Med hänsyn till planområdets avstånd till närmaste ledning på minst 20 meter antas magnetstrålningen inom planområdet ligga långt under det rekommenderade gränsvärdet på 0,4  $\mu$ T.

#### **Stads- och landskapsbild**

Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt av avstyckningen, områdets karaktär bedöms bibehållas. En styckning av fastigheten Jakobsberg 2:734 passar väl in i mönstret i kvarteret.

#### **Trafik**

Förslaget bedöms ej påverka omgivande trafikmängden i området på något betydande sätt.

#### **Barnkonsekvenser**

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

## 4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangemförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor kring fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Kommunen, genom samhällsbyggnadsavdelningen, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.



Figur 3: Fastigheten Jakobsberg 2:734 är 1526 m<sup>2</sup>. Den vita linjen illustrerar preliminär ny fastighetsgräns efter avstyckning. Varje tomt ska vara minst 700 m<sup>2</sup>. Den gula linjen illustrerar den föreslagna skaftvägen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Jakobsberg 2:734 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. Bilden ovanför visar föreslagen fastighetsindelning samt skaftväg.

## **Ekonomiska frågor**

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Jakobsberg 2:734. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

## **Tekniska frågor och utförande**

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till Jakobsberg 2:734 ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande. Skaftväg måste anläggas om ny bebyggelse ska uppföras på styckningslotten.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Jakobsberg 2:734 som ligger vid Terrängvägen 38 i västra Jakobsberg. Fastigheten gränsar till naturreservatet Görväln i nordväst och till Terrängvägen i sydost. Fastigheten Jakobsberg 2:734 har en areal på 1526 m<sup>2</sup>.

#### Markägförhållanden

Fastigheten Jakobsberg 2:734 är privatägd.



Figur 4: Ortofoto över planområdet bestående av fastigheten Jakobsberg 2:734.

### Strategiska planeringsunderlag

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde som innebär att det finns höjdstrektioner att förhålla sig till. Planförslaget påverkar inte flygtrafiken till och från Bromma flygplats.

Mellan naturreservatet Görväln och fastigheten Jakobsberg 2:734 löper en nedgrävt högspänningsledning på 130 kV, ca 20 meter från planrådets fastighetsgräns.



## Regional utvecklingsplan RUF5

Området som planområdet ligger i är utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5). Det är ca 2 kilometer gångavstånd till centrala Jakobsberg som tillsammans med andra delar inom Järfälla kommun är utpekad som en av länets åtta regionala kärnor enligt den senaste RUF5 2050.

## Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17e september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget är i linje med intentionerna att bibehålla områdets karaktär.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

## Gällande detaljplan

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 22/62	Förslag till stadsplan för västra delen av Jakobsberg.	1965-12-16

Den nu gällande stadsplanen är från 1965 och tillåter friliggande egnahems hus på stora fastigheter (minst 900 m<sup>2</sup>).



Figur 5: Utdrag ur gällande detaljplan med fastigheten Jakobsberg 2.734.



## Bebyggelse och kulturmiljö

### Befintlig bebyggelse

På fastigheten står idag ett enfamiljshus i en våning med delvis utgrävd grund för källare samt sadeltak. Huvudbyggnaden är cirka 181 m<sup>2</sup> och garaget är cirka 51 m<sup>2</sup>. Omgivande fastigheter är bebyggda med friliggande enfamiljshus i form av villor inbäddade av grönska. Bebyggelsen är till stor del uppförd i en eller två våningar. Fasaderna är främst klädda i trä, tegel eller puts.

### Stads- och landskapsbild

Västra Jakobsberg utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. Bebyggelsen i området skiftar mellan olika byggnadsstilar, främst från 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation och som ger området en lummig karaktär. Gatorna är smala och saknar trottoar vilket gör att gaturummet ramas in av förgårdsmarkernas växtlighet.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Inom närområdet finns ett flertal fornlämningar.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 400 meter till Vallvägens förskola. Olovslundsskolan ligger cirka en kilometer från planområdet. I Jakobsberg drygt 2 kilometer åt sydost finns ett stort serviceutbud med äldreboende, bibliotek, affärer och vårdcentral.



Figur 6: Befintlig bebyggelse, vy från Terrängvägen.

## Gator och trafik

Gatunätet i området är oregelbundet och gatorna är smala och saknar oftast trottoar. Planområdet angränsar till en lokalgata, Terrängvägen som är cirka 8 meter. Den närmaste busshållplatsen är Höjdvägen, busslinje 564 som ligger ca 400 meter från planområdet. Närmaste cykelväg ligger ca 500 meter österut.

## Natur och rekreation

Marken inom planområdet är relativt plan och består av en villaträdgård med vegetation i form av gräs, buskar och enstaka träd samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser.

### Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Cirka 50 meter från planområdet finns ett av kommunens ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Inom detta område finns områden med ”Högt naturvärde” (klass 2) och ett område med ”Påtagligt naturvärde” (klass 3) och ”Visst naturvärde” (klass 4).

### Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreativsvärden inom planområdet, däremot finns det stora rekreativsvärden i närområdet i form av naturreservatet Görväln samt delvis inom skogspartiet som är utpekade som ESKO. Det finns även en lekpark och en bollplan ca 300 meter söderut.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken inom planområdet består av sandig morän.

### Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras och skred inom området.

### Grundvattennivå

Det finns inga tecken på att det tidigare har funnits miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Cirka 100 meter öster om planområdet finns en gammal deponi. Grundvattennivån i närområdet ligger ca 5 meter under markytan. I öst ligger grundvattnet djupare, ca 10 meter, medan grundvattennivån i söder ligger ca 2-5 meter under marken. Det tyder på att grundvattnet troligast rinner mot öst. Jordarten gör också att marken har en mycket god infiltrationsförmåga.

### Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Planområdet visar måttliga strålningsnivåer. Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäder radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar i Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). Åns ekologiska status är idag dålig, bland annat på grund av höga halter av näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. Kvalitetskravet är att måttlig ekologisk status ska uppnås 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som Uppnår ej god. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås undantaget de överallt överskridande ämnena, men tidsfrist gäller till år 2027 för kvalitetsfaktorerna PFOS, benso(a)pyrene och benso(g,h,i)perylene. Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar.

För att minska föroreningsbelastningen på Bällstaån finns bestämmelsen zink, bly och koppar får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus. Under rubriken "Dagvattenhantering" beskrivs hur dagvattnet inom planområdet ska hanteras i syfte att inte försämra vattenkvaliteten i Bällstaån.

### Översvämning

Planområdet är beläget på en högre höjd i förhållande till omgivningen och är därmed inte utsatt för översvämningensrisk. Planförslaget antas inte leda till att ny bebyggelse exponeras för översvämningar i samband med skyfall eller höga flöden. Planförslaget inte orsakar någon ökad översvämningensrisk utanför planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

### Dagvattenhantering

Enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark (LOD), renas och fördröjas. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet med anledning av att marken är relativt plan och består av morän med mycket goda förutsättningar för infiltration.

Planförslaget innebär att en del av markytan blir hårdgjord. I den nya detaljplanen utökas byggrätt upp till 105 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt 25 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 11 m<sup>3</sup> behöver omhändertas inom planområdet, vilket innebär minst 5,5 m<sup>3</sup> per fastighet.

Eftersom dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor.

Avrinningen från takytor står för en stor del av den ökade avrinningen. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,25 m<sup>3</sup> anläggas för att ta hand om takvattnet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse. För de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor som omhändertar dagvattnet. Dagvattnet ska avledas till grönytor om minst 40 m<sup>2</sup> som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. De hårdgjorda markytorna kan delas upp i två delar: parkeringsytor och skaftvägen. Skaftvägen skapas vid avstyckningen och tillhör styckningslotten. Dagvatten från parkeringsytor ska avledas på bred front till grönytor som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Grönytor bör utformas som vanliga gräsytor med en väl dränerad överyta som ger en hög infiltrationsförmåga. Sand eller grövre material kan användas som huvudkomponenter i jordlagret närmast ytan. Bredden på denna grönyta som omhändertar dagvattnet från skaftvägen ska ej understiga 0,5 meter. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % på plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. Planbestämmelser reglerar även avledning till fördröjningsmagasin.

Dagvattenlösningen säkerställer att dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet vilket i sin tur säkerställer att Bällstaåns vattenkvalitet inte försämras av planförslaget.



Figur 7: Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

## Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Återvinningscentral finns inom kommunen.

## **Störningar och risker**

### **Buller, vibrationer**

Planområdet är inte utsatt för buller.

### **Kraftledning**

En högspänningsledning på 130 kV ligger nedgrävt drygt 20 meter väster om planområdet

### **Farligt gods**

Det finns ingen led för transport av farligt gods inom influensområdet.

### **Förorenad mark**

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet.



## 6. PLANERINGSUNDERLAG

### Bilagor och utredningar

De utredningar och undersökningar som tagits fram under planarbetet är:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Järfälla 2021
- Beräkning av dagvatten för Jakobsberg 2:734, Järfälla kommun 2021-11, rev. 2022-03

### Källor och styrande dokument

- Järfällas översiktsplan, ”Järfälla nu till 2030”
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050. (2018).

**Sandra Westin**  
planchef

**Suzanna Tsygankova**  
planarkitekt

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

**Järfälla kommun**  
177 80 Järfälla  
08-580 285 00  
[www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se)