



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för Skälby 3:794 m.fl., i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	2
Länsstyrelsen	2
Lantmäteriet	3
Tekniska nämnden	3
Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	4
Miljö- och bygglovsnämnden	4
Brandkåren Attunda	5

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

En ny detaljplan har tagits fram för fastigheterna Skälby 3:794 och 3:795. Syftet är att möjliggöra avstyckning av två fastigheter och ett enbostadshus på respektive fastighet.

Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 10 januari – 31 januari 2022. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum. Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 6 yttranden inkommit, inga yttranden är från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-01-26
- Lantmäteriet 2022-01-25
- Tekniska nämnden 2022-01-28
- Länsstyrelsen 2022-03-01
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 2022-01-28
- Brandkåren Attunda 2022-01-18

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Stockholm
- E.ON Energidistribution AB
- E.ON Energiinfrastruktur AB

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

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 samt hälsa och säkerhet kopplat till översvämningsrisk.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen hänvisar i planbeskrivningen till kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. I dagvattenberäkningen anger kommunen att flödesbegränsningen i planområdesgräns inom Bällstaåns avrinningsområde enligt riktlinjerna ska vara 70 liter/sekund och hektar. Det är med detta flöde som utgångspunkt som kommunen har genomfört sina dagvattenberäkningar. I kommunens riktlinjer för dagvattenhantering anges dock att flödet i planområdesgräns ska vara 30 liter/sekund och hektar, medan det vid fastighetsgräns ska vara 70 liter/sekund och hektar. Kommunen behöver förtydliga vilka flödesbegränsningar som gäller för planområdet och på vilket sätt den valda flödesbegränsningen är förenlig med att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

I samrådsskedet efterfrågar Länsstyrelsen ett recipientperspektiv eftersom recipienten Bällstaån är kraftigt förorenad och översvämningskänslig. Kommunen har inför granskningsskedet inte redovisat detta. Kommunen behöver i sin bedömning av möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna tydligt utgå från ett recipientperspektiv och ange om den valda dagvattenhanteringen är anpassad därefter.

Hälsa och säkerhet – översvänningsrisk

Kommunen anger i planbeskrivningen att vatten från planområdet kan tas omhand lokalt inom planområdet och att planens genomförande därför inte medför någon ökad översvänningsrisk utanför planområdet. Det framgår dock att marken består av berg och lera vilket medför begränsningar i vilken vattenvolym som kan omhändertas. Samtidigt kommer andelen hårdgjord yta att öka inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga vilka vattenvolymer som kan omhändertas inom planområdet och vid behov anpassa de reglerade åtgärderna på plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Dagvattenberäkningen har ändrats så att 30 l/s används som flödeskrav. Planbeskrivningen har kompletterats med information och förtydligat hur dagvattenhanteringen relaterar till recipienten i planbeskrivningen. En bedömning om översvänningsrisker har även lagts till.

Lantmäteriet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Lantmäteriet noterar att nybyggnadsförbud (akt 01-A:B-102) finns registrerat på fastigheterna, men ingen information om detta återfinns i planhandlingarna. Lantmäteriet efterfrågar beskrivning av hur detta hanteras vid plangenomförandet.

VATTEN OCH AVLOPP

Av planbeskrivningen framgår att berörda fastigheter ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät, men inget om hur anslutning till detta ska ske, om så är fallet eller om hur anslutningsavgift ska tas ut av tillkommande fastigheter.

ÖVRIGA FRÅGOR

Planbeskrivningen kan kompletteras med information om hur uppvärmning ska ske inom området, om, det ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Följande revideringar av planbeskrivningen har gjorts:
Information om nybyggnadsförbudet och hur det ska hanteras har lagts till i planbeskrivningen.
Information om vatten och avlopp anses vara tillräcklig.

Tekniska nämnden

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

Park och natur

När fler fastigheter styckas i mindre tomter och bebyggs i större utsträckning delas även de allmänna ytor som finns av fler. Tekniska nämnden noterar att förtätningar av detta slag innebär att utrymmet för barn minskar. Vidare medför en förtätning att omkringliggande gatunät, lekplatser samt park- och naturmark nyttjas i högre grad. I förlängningen medför detta högre slitage och högre kostnader för förvaltning och skötsel. Varje minskning av grönområde innebär vidare minskade möjligheter för

växter och djur att röra sig och spridas i landskapet. Nämnden anser därför att det är viktigt att se helheten i området som förtätas, så att spridningsfunktion har möjlighet att bibehållas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Tekniska nämndens yttrande.

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 Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningens yttrande.

Miljö- och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser

Gränsbeteckningarna skiljer sig åt mellan legenden och plankartan.

Sättet att skriva kvadratmeter/kvm är inte konsekvent.

Vi anser fortfarande att byggrätten är snålt tilltagen för de nya fastigheterna.

Planbeskrivningen

I förklaringen till bestämmelsen e1 på sidan sju framgår att ”Byggrätten motsvarar ungefär 25 % av minsta fastighetsstorlek, med bygglovsbefriade åtgärder inräknat. Meningen behöver tas bort eftersom den dels inte stämmer, dels är irrelevant.

Lagstiftningen avseende undantag från bygglov har ändrats de senaste åren och kommer sannolikt att ändras igen framöver när det gäller t. ex. arean på lovbeFriade tillbyggnader och komplementbyggnader. Meningen om bygglovsbefriade åtgärder riskerar därför att bli inaktuell inom kort. Dessutom är byggrätten för e2 angiven exklusive bygglovsbefriade åtgärders area, vilket ger en orättvis bild.

På sidan tolv kan följande stycke tas bort ”På tomtens framsida har en upphöjd pool samt ett ouppvärmat förråd anlagts, där förrådstaket fungerar som en ter-rass som ligger i samma höjd som pooldäcket.” Det som beskrivs är en till-byggnad om 36 kvm, som bygglov gavs för 2016. Den informationen är inte relevant.

Det anges att fastigheten Skälby 3:794 har en huvudbyggnad i två våningar i suterräng om 112 kvm BYA. Byggnadsarean är felaktig då arenan enligt senaste bygglovet från 2016 är 162 kvm BYA.

Fastigheten Skälby 3:795 uppges vara bebyggd med en huvudbyggnad om 96 kvm BYA samt ett garage om 40 kvm BYA. Det är korrekt om man enbart utgår från senaste givet bygglov från 1987. I verkligheten är huvudbyggnaden sammanbyggd med garaget, vilket innebär att garaget är en del av huvudbyggnadens byggnadsarea. Ytterligare en tillbyggnad har tillkommit på huvudbyggnaden, som saknar bygglov. Den sammanlagda byggnadsarean upp går, enligt mätningar från flygfoton till cirka 168 kvm. Det är nödvändigt att besöka berörda fastigheter i samband med planläggning



för att se faktiska förhållanden. Äldre bygglovhandlingar ger sällan en korrekt bild av vad fastigheten är bebyggd med.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Följande revideringar av plankartan har gjorts:
Gränsbeteckningarna har ändrats så de stämmer överens i plankartan.
Kvm används konsekvent.

Den nya byggrätten är enligt planavdelningens praxis där den sammanlagda exploateringen inte överskrider 25% av fastighetsarean.

Följande revideringar av planbeskrivningen har gjorts:
Förklaringen till bestämmelsen e1 har tagits bort.
På sidan tolv har nämnt stycke tagits bort.
Information om de två befintliga huvudbyggnaderna har reviderats.

Brandkåren Attunda

Skaftvägarna som leder till de bakre fastigheterna har angetts med en längdlutning på 10% i plankartan. Detta innebär att de inte kommer kunna användas av räddningstjänstens fordon då kravet för räddningsväg har en längdlutning på max 8%.

Brandkåren Attunda undrar om den angivna längdlutningen i plankartan kommer vara bindande? I så fall kommer detta leda till begränsningar i byggprocessen i form av var byggnadernas entréer (angreppsvägar) kan placeras. Som anges i planbeskrivningen får inte avståndet från uppställningsplats (gatan) och byggnadens angreppsväg (dörr i fasad) får inte överstiga 50 meter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Bestämmelsen om största lutning om 10% är juridiskt bindande men betyder att det även är möjligt att anlägga skaftväg med en lägre lutning.
Kravet om 50 meters avstånd är möjligt att uppfylla.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt