



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Förslag till detaljplan för del av Södra Stäket, fastigheterna Stäket 67:4 och 74:5, i Järfälla kommun

#### Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Statliga och regionala myndigheter	2
Länsstyrelsen	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	2
Miljö- och bygglovsnämnden	2
Tekniska nämnden	4
Sakägare enligt fastighetsförteckning	4
Boende 1	4

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

En ny detaljplan har tagits fram för del av Södra Stäket. Syftet är att upphäva gällande tomtindelning och möjliggöra avstyckning samt uppförande av ett nytt enbostadshus på respektive styckningslott.

##### Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 24 september – 15 oktober 2020. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se) samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum.

##### Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 5 yttranden inkommit varav två yttranden är från boende.

##### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2020-10-13

- Miljö- och bygglovsnämnden 2020-10-14
- Tekniska nämnden 2020-10-15
- Boende 1 2020-09-29
- Boende 2 2020-10-09

**Planförslaget har lämnats utan erinran av:**

- Lantmäteriet 2020-10-12

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

**Statliga och regionala myndigheter****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Som en rådgivande synpunkt vill vi påpeka att höjdbestämmelsen inom fastigheten 67:4, b2, som anger en lägsta färdig golvnivå på +26,0m förefaller lågt satt med tanke på stående vatten vid skyfallsregn som kan uppgå till +0,2m över höjdkurva 26. Kommunen bör överväga att höja den lägst angivna färdig golvnivån så att risken för översvämning och skador minimeras.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Länsstyrelsens yttrande. Enligt kommunens översiktliga kartering över klimatanpassat 100-årsregn finns det i dagsläget ingen risk för översvämningar på fastigheten Stäket 67:4 där det är möjligt att placera huvudbyggnaden. Därför har lägsta nivå för lägsta golvnivå satts till +26,0.

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Miljö- och bygglovsnämnden***1. Övergripande synpunkter*

Planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på buller och luftföroreningar i och med närheten till E18. Nuvarande planförslag riskerar att medföra risk för negativ påverkan på människors hälsa då höga trafikbullernivåer förekommer som överskrider förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Av regeringens miljömål "God bebyggd miljö" framgår att bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö och att människor inte ska utsättas för skadliga miljöexponeringar, t.ex. gällande buller och luftföroreningar. För att motverka höga bullernivåer inom planområdet, samt för att kunna erbjuda tysta uteplatser och en tyst sida, bör det vara prioriterat att se över bullerdämpande åtgärder. Det saknas en utredning som visar att miljömål och miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

*2. Plankarta med bestämmelser*

Det befintliga enbostadshuset på fastigheten Stäket 67:4 är enligt ritningar från senaste bygglov ca 83 kvm. I förslaget är byggrätten satt till 90 kvm. Prickad mark som inte får bebyggas omger i princip hela byggnaden. Av flygbilder och bilder från gatan syns en uteplats i suterräng som är underbyggd med en

dörr. Byggnadsdelen är placerad på den prickade marken. Det behöver utredas vad det är för typ av byggnadsdel och om den är förenlig med planförslaget både vad gäller storlek och placering.

Byggrätten för *e1* och *e2*, 90 kvm respektive 110 kvm BYA är för liten om det även ska gå att ha en komplementbyggnad såsom garage eller carport. En sådan typ av byggnad kommer sannolikt att efterfrågas. Bygglovbefriade åtgärder ger ingen garanterad ”byggrätt” och sådana åtgärder får dessutom inte uppföras innan slutbesked har getts för huvudbyggnaden.

Planbestämmelser behöver kompletteras med reglering av buller på uteplatser. Enligt trafikbullerförordningen ska buller på uteplats inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

### *3. Buller*

Förslag på åtgärder för att sänka ljudnivåer på uteplats på såväl Stäket 74:5 som 67:4 bör tas fram. Nämnden anser att kommunen har ett ansvar mot sina medborgare att uppnå en god ljudmiljö i bostadsområden. Det är viktigt att boende kan använda sina tomter utan att störas av trafikbuller. Trafikbuller ska enligt trafikbullerförordningen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Av Järfälla kommuns bullerkartläggning framgår att ljudnivån på fastigheten 74:5 ligger på 55-65 dBA vilket markant överskrider riktvärden för buller på uteplats. På fastigheten Stäket 67:4 ligger ljudnivån på 50-55 dBA där riktvärden för buller på uteplats riskerar att överskridas. Innan planprocessen går vidare behöver det säkerställas att buller på fastigheterna inte överskrider riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Nämnden anser att planförslaget kan komma att medföra stora negativa konsekvenser för människors hälsa om inga bulleråtgärder utförs. Ljudnivån beräknas upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessa nivåer kan ha en hälsoskadlig påverkan för människor som kommer att bo och vistas i området.

Världshälsoorganisationen (WHO) rekommenderar bland annat att buller från vägtrafik utomhus vid bebyggelse inte bör överskrida 53 dBA ekvivalent ljudnivå för att undvika negativ hälsopåverkan. För att motverka höga bullernivåer inom planområdet, samt för att kunna erbjuda tysta uteplatser och en tyst sida, bör det vara prioriterat att se över bullerdämpande åtgärder.

### *4. Luft*

Då området ligger i närheten av E18 behöver en utredning av luftkvaliteten i planområdet tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljökvalitetsnormen bör resultaten jämföras med miljökvalitetsmålen för luft. Miljökvalitetsnormen utgör en högsta nivå vilken inte får överskridas. Det är därför viktigt att jämförelse även görs med regeringens miljökvalitetsmål för luft. Av miljökvalitetsmålen framgår riktvärden som inte bör överskridas för att minska risk för cancer, andra sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Enligt SLB-analys bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljökvalitetsnormerna nås ur hälsoskyddssynpunkt.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Prickmark har flyttats och ytterligare bygggrätt har getts för att den befintliga byggnaden på Stäket 67:4 inte ska bli planstridig.

Ytterligare bygggrätt har inte getts för komplementbyggnader inom Stäket 67:4 då det finns risk för översvämning inom fastigheten samt att markinfiltrationen är begränsad. Exploateringen bör därför begränsas inom fastigheten.

Kommunstyrelseförvaltningen anser att det är möjligt att på ett enkelt sätt ordna uteplatser som uppfyller bullerkraven genom att huvudbyggnaden skärmar av buller. Planbestämmelsen om buller har kompletterats så att den även innehåller reglering av buller på uteplatser.

Från hälsosynpunkt bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna nås och riksdagen har därför beslutat om miljö kvalitetsmålet 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 miljö kvalitetsmålet inom planområdet enligt SLB-analys.

### **Tekniska nämnden**

#### *Vatten och avlopp*

Tekniska nämnden bedömer att ett fåtal meningar i planbeskrivningen rörande avsnitten om vatten och avlopp med fördel kan omformuleras. Följande text föreslås ersätta nuvarande text i detaljplanen:

Kapitel ”3. Planförslag”, avsnitt ”Vatten och avlopp” (sid 13): Eventuell ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät.

Avloppsledningarna bör anläggas med självfall. Om ledningarna inte kan anläggas med självfall och det istället behövs pumpning av avloppsvatten, bekostas detta av fastighetsägaren.

Kapitel ”5. Genomförande”, avsnitt ”Vatten och avlopp” (sid 19):

Den befintliga byggnaden på Stäket 67:4 har ledningskoppling mot Tegelhagsvägen. Efter avstyckning föreslås en annan ledningsdragning, eftersom de befintliga ledningarna annars kommer att korsa styckningslotten på en plats som är lämplig att placera bostadshuset på. Ny förbindelsepunkt kan upprättas i Stäketsvägen, men för fastighetsägarens interna ledningar bedöms det svårt att få självfall till denna förbindelsepunkt. Om avledning ska ske till Tegelhagsvägen är det nödvändigt att ordna ett servitut för VA-ledningar. Det finns inga vatten- och avloppsledningar vid af Ugglas väg i höjd med Stäket 74:5. Den föreslagna fastighetsindelningen innebär att ett servitut för VA-ledningar kommer att vara nödvändigt för att möjliggöra en ledningsdragning till Björnstjernas väg.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Föreslagna texter har lagts till i planbeskrivningen.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **Boende 1**

Om tomter planeras styckas av till 700kvm i Stäket ökar belastningen på vägarna i området, vilka ej är anpassade efter den trafik som uppstår när fler villor byggs.

Redan idag kan ej barn på väg till/från skolan möta bilar i Björnstiernas backe utan det blir köbildning och risken är stor för olyckor. Två bilar kan inte heller mötas. Senast 18/9 2020 körde en bil in i hög fart i ett villastaket på Björnstiernas väg. Bilar som kört in på tomter och i staket "av misstag" räknar jag till fyra stycken de senaste åren och då endast de jag observerat vid förbifart. Anmälningarna är sannolikt fler.

Hur planerar kommunen att säkerställa anpassning av säkrare vägar i Stäket innan ni beviljar avstyckning och ökad bebyggelse?

Avstyckning och ytterligare bebyggelse blir aktuellt först när ni anpassat områdets vägar till befintlig bebyggelse.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Minsta fastighetsstorlek om 700 kvm innebär att en fastighet kan tillkomma i närheten av Björnstiernas väg. Trafikbelastningen bedöms därmed inte förändras nämnvärt.

### **Boende 2**

Jag har ombetts inkomma med yttrande gällande detaljplan för del av Södra Stäket, fastighet 67:4. Min ståndpunkt är att en delning av fastighet 67:4 inte ska godkännas. En delning skapar en alldeles för stor förtätning som inte är bra samt att Tegelhagsvägen förbi nämnda fastighet är en otroligt stor trafikfara för boende med utfart mot Tegelhagsvägen, då föreslagen delning gör att delad fastighet från 67:4 får utfart mot Tegelhagsvägen.

Nyligen delades fastighet 71:3 från Fastighet 71:2 där 71:3 har fått utfart mot Tegelhagsvägen och upplever ett stort obehag av att ha utfarten mot Tegelhagsvägen då hastighetsbegränsningen på 30 km/h inte respekteras av de som åker på Tegelhagsvägen, hastigheterna ligger närmare 50 km/h på den passerande trafiken. Slutsatsen av detta är att en delning av 71:2 inte heller borde ha gjorts mot bakgrund av rådande trafiksituation på Tegelhagsvägen.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Kommunstyrelseförvaltningen noterar boende 2:s yttrande.

Anders Berg  
Tillförordnad planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt