



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för del av Viksjö golfklubb, fastigheten Viksjö 3:488, Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga remissinstanser	9
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	10

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 11 januari – 1 februari 2023.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum.

Samrådet har annonserats på kommunens hemsida. Sakägare och boende har informerats via e-post eller brev den 9-11 januari 2023.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 5 yttranden inkommit.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Lantmäteriet
- Miljö- och bygglovsnämnden
- Tekniska nämnden
- Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen
- E.ON Energidistribution AB

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Postnord Sverige AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Norrvatten
- Svenska kraftnät

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

Statliga och regionala myndigheter

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande synpunkter noterats:

TOLKNINGEN AV EGENSKAPSBESTÄMMELSEN OM UTNYTTJANDEGRAD

För Lantmäteriet framstår det vid läsning av plankartan med planbestämmelserna inte som helt uppenbart om planbestämmelsen om utnyttjandegrad anger en största byggnadsarea totalt för hela detaljplanen eller per delområde.

FRÅGAN OM ERSÄTTNING VID INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Lantmäteriet anser att det åtminstone bör nämnas i planbeskrivningen att en förrättning för att inrätta gemensamhetsanläggning kan aktualisera frågan om ersättning för upplåtet utrymme. Lantmäteriet kan inte finna att detta behandlats i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Egenskapsbestämmelsen gällande utnyttjandegrad förtydligas i plankartan och i planbeskrivningen.

Eventuell ersättning med anledning av inrättande av gemensamhetsanläggning har lagts till i avsnittet om ekonomiska frågor i planbeskrivningens genomförandedel.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Miljö- och bygglovsnämnden

1. Plankarta med bestämmelser

- I varsamhetsbestämmelsen k1 står att byggnadens särart ska bevaras. ”Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen”. Några exempel på vad byggnadens karaktär består av nämns, ytterligare information hänvisas till planbeskrivningen. Att hänvisa till planbeskrivningen är otydligt då det knappt finns någon ytterligare information om byggnadernas karaktär i planbeskrivningen. Eftersom det är flera byggnader som avses anser vi att byggnader ska skrivas i plural.
- För att säkerställa att varsamhetsbestämmelsen följs föreslår vi att det införs en bestämmelse om ändrad lovplikt. Kombinationen av en bestämmelse om skydd av kulturvärden med en bestämmelse om ändrad lovplikt stärker skyddet av kulturvärden och underlättar tillsynsarbetet. För att ytterligare stärka skyddet av kulturvärden kan en bestämmelse om att byggnad inte får rivras införas.
- Inom den prickade marken får inte byggnadsverk såsom murar och plank anläggas. Majoriteten av det västra planområdet omfattas dock inte av prickmark varför det skulle gå att uppföra plank och murar vid t ex tomtgränsen.
- Byggrätten för huvudbyggnaderna är satt till 150 kvm. Av planbeskrivningen framgår att byggrätterna huvudsakligen redan är nyttjade av befintliga byggnader. Vid en grov mätning på flygfoto har huvudbyggnaderna en byggnadsarea om 125-130 kvm. Det innebär att tillbyggnader på cirka 25 kvm är möjligt. De befintliga byggnadernas byggnadsarea borde säkerställas för att sätta en mer ändamålsenligt byggrätt som förhindrar tillbyggnader.
- Det saknas bestämmelser gällande komplementbyggnadernas utformning. Inom det västra planområdet finns det möjlighet att placera en 50 kvm stor komplementbyggnad inom en stor och relativt kuperad yta. Högsta nockhöjd får vara 3,5 meter. Om en sådan byggnad med t ex pulpettak skulle placeras på en högre plushöjd än huvudbyggnaden riskerar den att bli dominant. Vidare finns det ingen bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns för komplementbyggnader varför den skulle kunna placeras i tomtgräns. Vi föreslår att komplementbyggnaders utformning ska vara anpassad till befintlig bebyggelse och att det ska införas bestämmelser om takutformning, fasadmaterial, kulörer etc. Om syftet med komplementbebyggelsen är garage eller carport behöver det preciseras som planbestämmelse. Vi bedömer att den byggbara ytan inom den västra delen är alltför generös. Komplementbyggnaden (garaget) inom det östra planområdet har byggts till utan bygglov 2018. I planförslaget är tillbyggnaden placerad på prickad mark. Ett tillsynsärende har upprättats. Invid tillbyggnaden finns en mindre byggnad, som inte nämns i planförslaget. Även den byggnaden är placerad på prickad mark. Den sammanlagda arean för växthuset och den lilla byggnaden överstiger 15 kvm, vilket innebär att byggnaderna inte är undantagna kraven från bygglov (friggebod). Vi ställer oss frågande till om den byggbara ytan där nuvarande

komplementbyggnad står rymmer en eventuell ny komplementbyggnad om 50 kvm.

- Högsta nockhöjd för huvudbyggnaderna är satt till 35,5 meter över angivet nollplan. Av planbeskrivningen framgår att ”Det bekräftar befintliga höjder utan att möjliggöra påbyggnader”. Plushöjderna kring de befintliga byggnaderna är cirka 25,5-26,5 för den västra delen och cirka 28-29 för den östra. Det ger nockhöjder uppåt 10 meter från marken, vilket är betydligt högre än nockhöjderna för befintlig bebyggelse. Huvudbyggnaden inom det östra planområdet består dessutom av lägre tillbyggnader som genom den föreslagna nockhöjden kan byggas på. Befintliga nockhöjder behöver därför avstämmas.
- Det saknas en bestämmelse om högst antal bostäder per fastighet.
- I planhandlingarna redogörs för lokalt omhändertagande av dagvatten och att planområdet ska vara genomsläppligt i syfte att fördröja dagvatten. För att motverka risken för att exempelvis ytterligare byggnader uppförs eller att nuvarande mark hårdgörs i framtiden bör de åtgärder som är möjliga att reglera med hjälp av planbestämmelser också införas i plankartan. Aktuella ytor behöver därmed förses med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras eller i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har utvecklats i avseende kulturvärden med ytterligare hänvisning och bilder på vad som avses bevaras. Bestämmelse om ändrad lovplikt har också införts, likaså har ytterligare prickmark lagts till vid det västra planområdet.

Byggrätten har justerats ned till 140 kvadratmeter byggnadsarea, de två byggnaderna är ca 140 respektive 127 kvadratmeter vardera i dagsläget. Möjligheten till en komplementbyggnad inom det västra området har tagits bort. Denna detaljplan syftar inte till att möjliggöra den olovliga tillbyggnaden som uppförts 2018. Byggrätt inom denna detaljplan inkluderar därför inte den tillbyggnaden.

Nockhöjderna motsvarar befintliga nockhöjder med några decimeters marginal. Bestämmelsen har justerats med individuella regleringar för respektive planområde, detta medför dock ingen sänkning. I planbeskrivningen har det förtydligats att det är viktigt ur kulturmiljösynpunkt att originalbyggnaden vid Skylsta fortfarande kan urskiljas från tillbyggnaderna. Detta bör ge stöd till att neka olämpliga påbyggnader av de lägre byggnadsdelarna genom varsamhetsbestämmelsen. Det saknas stöd i Plan- och bygglagen att reglera antal bostäder. Bestämmelse om att mark inte får hårdgöras har införts.

2. Planbeskrivningen

- Det saknas sidhänvisningar för sidorna 8-9.
- Dispositionen i planbeskrivningen är inte logisk. Genomförande och konsekvenser borde stå efter förutsättningar och fördjupningar.



- Det saknas en utredning och beskrivning om byggnadernas kulturvärden, vilket är en förutsättning för att kunna följa varsamhetsbestämmelsen. T ex efterfrågas foton där träpanel, takpannor, snickerier, fönster etc. framgår.
- Benämningen av Stora villan samt Skylsta/Ektorpet är inte konsekvent.
- I planbeskrivningen står att det finns en känd fornlämning intill Skylsta. "Fornlämningen ligger i huvudsak utanför planområdet". Det framgår inte på någon karta i planförslaget var fornlämningen finns.
- Överlag förekommer det flera felstavningar och formaliafel, t ex gällande användandet av punkter, kommatecken och mellanslag. Kvadratmeter/m² är inte konsekvent skrivna, se exempel nedan.

Utnyttjandegrad Största byggnadsarea regleras till 150 m² för huvudbyggnad och till 50 m² för komplementbyggnad .

Fastighetsstorlek Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 kvadratmeter för att inte möjliggöra vidare delning av de fastigheter som är tilltänkta av denna detaljplanen.

Kulturmiljöplanen anger att det är viktigt för helhetsmiljön med:

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Sidhänvisningar finns till samtliga sidor med rubriker. Dispositionen har justerats. Kulturvärdena har beskrivits utförligare och bilder har lagts till. Benämningen av Skylsta har gått igenom, initialt omnämns dock båda för att förtydliga vad som avses.

3. Förorenade områden

Det saknas en beskrivning om eventuella risker för föroreningar inom området utifrån historisk markanvändning inom området. Detta bedöms motiverat med hänvisning till före detta handelsträdgård samt nuvarande golfbana.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Båda planområdenas användning föregår dessa markanvändningar. Placeringarna av planområdena innebär även att högre intilliggande områden utgjorts av naturmark även historiskt vilket innebär att det inte heller kan anses sannolikt att eventuella föroreningar i grundvattnet runnit in under planområdena. De risker för föroreningar som kan associeras med handelsträdgårdar och golfbanor bedöms därför inte relevanta för planområdet.

4. Dagvatten

Det är viktigt att dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet och renas enligt gällande riktlinjer för dagvattenhantering i Järfälla kommun samt att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten följs vid planläggning. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Bällstaån som är kraftigt förorenad, och avvattnas dessförinnan via Veddestabäcken. Veddestabäcken är utpekad som ekologisk särskilt känsligt område (s.k ESKO). Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet



och icke-försämringskravet som råder, vilket medför att dagvattenhanteringen inom planen behöver bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för aktuell recipient. Planytan är väl tilltagen i jämförelse med den bebyggda ytan och förutsättningar för lokalt omhändertagande finns och tillämpas inom planområdet redan idag. Det finns därmed goda förutsättningar för lokal infiltration på gräsytor och i moränlagrens infiltrationszoner.

För aktuella ytor samt för tillkommande byggnader, i form av exempelvis det garage som planeras för ”Stora villan”, bör krav om lokalt omhändertagande tillämpas och anges som planbestämmelse. För att minimera risken för att ytterligare ytor hårdgörs i framtiden anses det även som betydelsefullt att åtgärder vidtas för att fastställda mål i enlighet med gällande riktlinjer ska uppnås. De åtgärder som är möjliga att reglera som planbestämmelser behöver också införas i planhandlingarna.

För att minska avrinningen av dagvatten från området kan exempelvis planbestämmelse om genomsläpplighet eller högsta andel hårdgjord yta anges.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Planen medför ingen förändring av markanvändningen och kan därför inte heller antas förändra avrinningen. Byggrätten för komplementbyggnad inom det västra planområdet har utgått. Planbestämmelse om genomsläpplighet har införts.

5. Luftkvalitet

Planbeskrivningen saknar redogörelse avseende luftkvalitet och vilka nivåer av luftföroreningar som man kan förvänta sig inom planområdet. Nämnden anser att detta är något som man bör ta hänsyn till inom planarbetet för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås för boende. Utöver miljö kvalitetsnormerna bör nivåerna även jämföras med miljö kvalitetsmålet för frisk luft.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Med tanke på det stora avståndet från större vägar (>150m), avsaknaden av instängda utrymmen eller lokala lågpunkter inom planområdet anses en luftkvalitetsutredning inte behövas. Föroreningsnivåer faller normalt till lägre nivåer än MKN inom tiotalet meter från större vägar såsom E18. Denna plan har över tiofaldigt avstånd till en dessutom betydligt mindre trafikerad väg. Planen ligger inte heller inom område där LST rekommenderar att luftkvalitet bör utredas.

6. Naturvärden

Det saknas en närmre beskrivning av naturmiljön inom planområdet. Planförslaget medför förvisso ingen justering från dagsläget, men nämnden anser ändå att naturmiljön, konsekvenserna och behovet av skadeförebyggande åtgärder behöver beskrivas tydligare. Vidare ska de träd som riskerar att skadas vid eventuell framtida påverkan identifieras och värderas.

Enligt den tidigare undersökning om betydande miljöpåverkan som tagits fram för området framgår att planområdet hyser visst naturvärde bestående av enstaka björkar, två unga tallar och några fruktträd. Inom plangränsen för Skylsta torp i öster, återfinns även natur av visst värde bestående huvudsakligen av fruktträd. Detta område utmärker sig även för att angränsa till ett område av högt naturvärde bestående av ett flertal skyddsvärda ekar, troligtvis av klass 1 och/eller klass 2. Utan lämpliga planbestämmelser finns risk för att planförslaget kan komma att påverka

skyddsvärda träd negativt, i synnerhet närmast plangränsen för Skylsta torp där dessa ekar identifierats, och där delar av rotsystemet kan finnas i marken.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

De ekar som står närmast Skylsta är nordväst om planområdet. Marken intill plangränsen i den delen har prickats och medger därmed inte byggnation i närheten av de värdefulla träden. Bygglovsplikt har även införts för åtgärder som normalt är bygglovsbefriade, så kallade attefallshus. Detta medför ännu mindre möjlighet att genomföra åtgärder som riskerar att skada rotsystem eller kronor för de värdefulla träden.

7. Övrigt

I planbeskrivningen lyfter man att planområdet är utpekad som golfbana i enlighet med Järfälla kommuns översiktsplan. I gällande översiktsplan "Järfälla – nu till 2030" (Järfälla kommun, 2014a) anges att, utöver golfbana, så pekas hela fastigheten ut som natur- och friluftsområde. Fastigheten i öster (Skylsta) utmärker sig även för att vara del av ett prioriterat ekologiskt landskapssamband, då området hyser ett flertal höga naturvärden bestående främst av ekskog. Ekologiska landskapssamband är prioriterade att bevara och/eller förstärka som spridningskorridorer mellan större grönområden. Nyckelbiotoper och de prioriterade ekologiska landskapssambandens funktion och värden ska därmed säkras, vilket också behöver tydliggöras i planhandlingarna.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö- och bygglovsnämnden få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Det har förtydligats i planbeskrivningen att även ett prioriterat ekologiskt landskapssamband löper genom området. Detaljplanen bedöms inte påverka landskapssambandet i och med att ingen förändring av naturvärdena föreslås.

Tekniska nämnden

Avfall

I planbeskrivningen föreslås att texten under rubrik "Avfallshantering" på s. 20 ändras till texten nedan:

"Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Vilket är: Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet men hämtningen av avfallet sker från närmsta farbara väg. Återvinningscentral finns inom kommunen."

Park & natur

Det finns två ekar (en nordöst om Stora villan samt en nordväst om Skylsta torp) som är så pass stora och grova att de har högt natur- och bevarandevärde och är en del i det spridningsnät för ädellövträd som finns i området. De är också en del i den kulturhistoriska landskapsmiljön. Det ser ut som att ekarnas stammar hamnat utanför

själva planområdena, men deras kronor och rotsystem ligger delvis inom planområde. Det är därför viktigt att notera att lämplig hänsyn till ekarna ska tas vid eventuella markåtgärder inom planområdet, så träden inte riskerar att skadas.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Texten avseende avfallshantering har justerats enligt önskemål.

Plankartan har justerats så att ytterligare prickmark har införts vid Stora villan.

Summeringsvis finns nästintill inga möjligheter att bygga till befintliga byggnader med undantag för någon mindre del vid Skylsta. Det är därmed inte sannolikt att rotsystem eller kronor ligger inom de delar som inte omfattas av prickmark.

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Kulturmiljösynpunkter

Det är utmärkt att en detaljplan tas fram för att skydda de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna medger endast fortsatt användning som bostäder, vilket är bra.

Detaljplanen måste kompletteras med planbestämmelser om rivningsförbud för huvudbyggnaderna för att uppfylla planens syfte om ett långsiktigt bevarande. Rivningsförbudet bör även gälla den äldre komplementbyggnaden/garaget vid Skylsta

Komplementbyggnaderna ges byggrätter om maximalt 50 kvm. Den ytan behöver sänkas, förslagsvis till 30 kvm, vilket gäller båda fastigheterna. Även den högsta nockhöjden för komplementbyggnader om 3,5 m behöver sänkas vid den f d arbetarbostaden. Annars riskerar man att nya komplementbyggnader skymmer vyer mot de äldre byggnaderna och det öppna landskapet/golfbanan.

Vidare bör en planbestämmelse om att attefallsåtgärder ska vara bygglovspliktiga införas.

”Prickmarken” vid den f d arbetarbostaden behöver studeras närmare och möjliga ytor att bebygga minskas. Förslaget till planbestämmelse om 150 kvm som största byggnadsyta innebär att det är möjligt att göra tillbyggnader på båda bostadshusen. Vid bostadshuset vid Skylsta ges den möjligheten vid den ena gaveln, vilket gör att en eventuell tillbyggnad inte kommer att synas så mycket. Här medger planbestämmelserna en begränsad placering av ev. till- och komplementbyggnader, vilket är bra.

Den gamla arbetarbostaden har ett känsligare läge i det öppna kulturlandskapet. Terrängen sluttar och på tomten står flera värdefulla träd. Samtidigt finns här vida utblickar över landskapet och golfbanan, som kan hindras av okänsligt placerade tillkommande byggnader. Det är en knepig avvägningsfråga.

De äldre träden, framförallt ekarna, är också en viktig del av kulturlandskapet. En bestämmelse om marklov för fällning av träd över en viss storlek är därför vara motiverad, vilket bör stämmas av med kommunekologerna.

Invid Skylsta finns en fornlämning bestående av tidigare bebyggelselämningar. Länsstyrelsen har tidigare gjort bedömningen att den inte kommer att påverkas av avstyckningen.

Fritid

Planförslaget innebär att byggnaderna och de föreslagna planområdena fortsätter användas för bostadsändamål. Det innebär i praktiken ingen ändring i den befintliga markanvändningen.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om rivningsförbud. Byggrätten för komplementbyggnad sänks till 40 kvadratmeter vid Skylsta vilket motsvarar storleken på det befintliga garaget. Vid Stora villan tas möjligheten att uppföra komplementbyggnad bort. Planbestämmelse om utökad lovplikt har införts. Tillåten byggnadsarea har justerats ned till 140 kvadratmeter. Vid Stora villan har även prickmarken utökats. Bestämmelse om marklov för trädgård har inte införts då träden i huvudsak står utanför planområdet. Prickmarken gör det svårt att anlägga något som påverkar rotsystemen.

Övriga remissinstanser

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning" och stycket "El" står att allmänna elledningar är utbyggda i området och befintliga byggnader är redan anslutna. Ingen förändring föreslås till följd av detaljplanen. Vilket är felaktigt. E.ON har inga anläggningar inom de föreslagna bostadsfastigheterna utan de måste i dag vara anslutna internt från golfklubben.

Genom med att man nu planlägger två bostadsfastigheter så innebär detta att varje bostad måste ha sin egna servisledning och mätarplats. Därmed behöver fastigheterna skicka in en föransökan om en ny permanent anslutning och bekosta en ny elanslutning, vilket bör framgå i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har justerats med denna information.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande

Sammanfattningsvis berör synpunkterna flertal förslag på ytterligare bestämmelser i syfte att stärka bevarandet av kulturmiljövärden, bibehållande av befintlig bebyggelse och begränsning av möjligheter till nybyggnation. Även flertalet textuella kompletteringar och ändringar i planbeskrivningen har föreslagits. I huvudsak har synpunkterna tillgodosetts genom justeringar i planhandlingarna. De större justeringarna som gjorts är att möjligheten till att bygga en komplementbyggnad inom det västra planområdet tagits bort och att marken istället prickats. Även förändrad lovplikt har införts för att ytterligare begränsa möjligheterna till byggnation. I planbeskrivningen har framförallt beskrivningen av kulturmiljövärden utökats.

Sandra Westin
Planchef

Andreas Winander Schönning
Planarkitekt