

Miljö- och bygglovsnämnden

Diarienummer Mbn 2018-898

Yttrande över samrådshandlingar, detaljplan Söderhöjden, fastigheterna Jakobsberg 2:1996 m.fl.**1. Plankarta med bestämmelser**

Bestämmelsen n_1 anger att marklov krävs för fällning av träd med minsta stamomfång 16 cm. Det behöver framgå var på stammen omfånget ska mätas för att få en tydlighet med vilka träd som avses. Notera att vid en hög mät höjd blir det svårt att avgöra stamomfång vid tillsynsärenden om träden har fällts olovligt. Vidare anser miljö- och bygglovsnämnden att bestämmelsen behöver revideras så att det framgår att träden är skyddade mot fällning.

Bestämmelsen n_2 som anger att marken inte får användas för parkering förekommer på den korsprickade marken. Då den korsprickade marken endast får förses med komplementbyggnad är bestämmelsen överflödig.

Den korsprickade marken får endast förses med komplementbyggnad. Detta är uttryckt i singular och kan tolkas som att endast en komplementbyggnad får uppföras. Det bör förtydligas om det är avsikten eller om flera komplementbyggnader får uppföras.

För vissa områden saknas bestämmelse om exploateringsgrad. Dessa områden är de södra delarna norr om Snapphanevägen, längs Sverkervägen, för området med beteckningen x_1 samt i området betecknat CK.

Plats för Cykelparkering (4 kap. 5 § p. 3) ska markeras i plankartan. I planbeskrivningen beräknas att 2756 cykelparkeringsplatser måste till i området för att uppfylla parkeringsnormen för Järfälla. Det är därför viktigt att sådana platser avsätts i plankartan.

Om grönytefaktor inte är en bindande bestämmelse ska den inte stå med på plankartan utan endast i planbeskrivningen. En informationsruta gör planen otydlig då det vid en snabb blick uppfattas som en bestämmelse framförallt då informationen anger att grönytefaktor ska uppgå till ett minsta värde. Grönytefaktor kan med fördel regleras i avtal mellan byggherre och kommunen.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att markanvändningen ska ändras från park till natur i planområdets nordöstra del. Motivering finns under punkt 6 i texten nedan.

Enligt planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen lösas inom kvartersmark. Exempel på områden har tagits fram i dagvattenutredningen. Dessa ska markeras i plankartan.

2. Planbeskrivningen

På sidan 32 i planbeskrivningen anges ”bygganmälan”. Detta är en äldre formulering från den tidigare plan- och bygglagen. Numer heter det endast anmälan.

Planbeskrivningen anger på sidan 24 att de cykelparkeringar som anordnas utomhus bör vara under tak. Om cykelparkeringarna avser att förläggas på den punktprickade marken får tak inte uppföras. Om de ska förläggas på den korsprickade marken kan nuvarande bestämmelse tolkas som att endast ett tak får uppföras, se föregående synpunkt.

3. Buller

Utredningen har 2030 som målbild. Då detta inte längre är tillräckligt långsiktig hållbart behöver en uppdatering av bullerutredningen göras där år 2035 beaktas.

Utredningen visar inte hur bullersituationen ser ut längs hela fasaderna, utan endast på 1,5 meter höjd. Ljudnivån på alla berörda fasader ska beskrivas och om möjligt per våningsplan. Vidare saknas en bild över bullerberäkningen som visar den maximala ljudnivån på fastigheterna. Även om det inte finns krav på maximala ljudnivåer är det viktigt att det tas upp i bullerutredningen på alla fasader. Om nivåerna är höga kan husens placering ses över eller så måste fasaderna anpassas så att inomhusriktyvärdena kan klaras.

Något som behöver beaktas är placering av lastkajer och infarter till och från centrumanläggningarna eftersom de ljud som alstras där kan vara mycket störande för de som bor nära. Det är också bra att i förväg planera för var busshållplatser ska placeras så att särskilda krav på fasader och ventilationsdon kan ställas på de fastigheter som byggs invid hållplatserna.

4. Grönytor och rekreation

En utredning som visar vilken yta per person som vistas i planområdet behöver göras för att bedöma konsekvenserna för de boende av att fler människor kommer att dela på befintliga grönområden. I översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter bör det framgå av planhandlingarna vilken friyta som uppnås med planförslaget. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser i det avseendet kan då göras. Som jämförelse kan Stockholms stads riktvärde på 30 kvm per invånare användas.

5. Dagvatten

Flödesberäkningar för planområdet visar att planerad exploatering förväntas resultera i en ökning av dimensionerande flöden. Ökningen är liten, vilket kan förklaras med att den planerade bebyggelsen och exploateringen till stor del sker på idag hårdgjorda parkeringsytor. Dessa ersätts med bostadsområden vilka till viss del innefattar genomsläppliga och fördröjande ytor.

Det finns ett behov av rening inom planområdet. Detta resulterar i att fördröjningsvolymerna med rening behöver anläggas inom planområdet. Tyvärr är dock de beräknade volymerna felaktigt uträknade så som de presenteras i tabell 7, sid 21.

För att uppnå Järfälla kommuns målsättning om att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar, krävs inom Söderhöjden åtgärder både på kvartersmark och allmän platsmark.

Dagvatten och smältvatten för bland annat med sig ämnen från atmosfären, avgaser och byggnader. Föroreningar hanteras bäst genom filtrering genom biologiskt material i nära anslutning till källan. Därför är en generell rekommendation att vid utformning planera grönska i nära anslutning till hårdgjorda ytor, framförallt de trafikerade.

Miljö- och bygglovsnämnden rekommenderar att samtliga anläggningstyper konstrueras med översvämningszon i syfte att möta planområdets stora behov av lokal fördröjning.

6. Natur

Den naturvärdesinventering som Ekologigruppen tagit fram visar att område 6 i planområdets norra del har ett högt naturvärde. För att ett område ska klassas som att inneha högt naturvärde ska området vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

I område 6 finns ett värdefullt och artrikt skogsbryn med asp, säl, senvuxna granar och gamla tallar. Här finns också rikligt med liggande döda lövträd och döda stående aspar. Dessa gynnar en naturvårdsintressant insektsfauna. Fem naturvårdsarter hittades här, där tre har högsta signalvärdet och en har högt signalvärde. Bland dessa Apelticka, rödlistad som sårbar (VU), en art som visar på en kontinuitet av gamla lövträd med hål, något som är en bristvara i dagens skogar.

På delar av detta område planeras att bygga bostäder. Övrig del har i plankartan avsatts som Park. Eftersom området har höga naturvärden anser miljö och bygglovsnämnden att användningsbestämmelsen i området ska vara Natur. Det är viktigt att området fotsättningsvis har en så orörd miljö som möjligt. För att naturvärdena ska bevaras bör en skötselplan tas fram.

Det finns även ett stort antal träd klass 1 och 2 i hela detaljplaneområdet. Miljö och bygglovsnämnden anser att dessa ska skyddas. Träd som ska skyddas måste markeras på plankartan och uttryckligen skyddas mot att fällas. Till exempel kan bestämmelsen ”Träd markerade med x eller inom ett visst område ska skyddas” kombineras med bestämmelsen ”Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 5 § p. 2)”.

Åtgärder för att kompensera de naturvärden som försvinner på grund av planens genomförande behöver utföras. En sakkunnig konsult behöver anlitas för att ta fram förslag på lämpliga kompensationsåtgärder. Förslag bör kunna redovisas till granskningskedet.

7. Föroreningar

I nära anslutning till planområdet har förorenade fyllnadsmassor påträffats. Med anledning av att de båda områdena uppfördes under samma årtionde finns en risk att förorenade fyllnadsmassor förekommer även inom detta planområde. En översiktlig miljöteknisk markundersökning bör därför utföras i ett tidigt skede för att kunna utesluta att fyllnadsmassorna inte är förorenade inom planområdet. En provtagningsplan kan med fördel kommuniceras till nämnden för synpunkter innan provtagning utförs.

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

Medverkande tjänstemän: Gabriella Östman, Anne Pages och Olle Lagergren