JÄRFÄLLA

2022-04-22

Dnr Kst 2020/400
GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

Vårdkasevägen 41

Inom fastigheten Skälby 3:767, Järfälla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Vårdkasevägen 41, Skälby 3:767 har varit utsänt på samråd under tiden 26 april – 27 maj 2021. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, samt i kommunalhusets entré i Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande
Under samrådet har 6 yttranden inkommit, inga yttranden inkommit från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:
- Länsstyrelsen 2021-06-08
- Lantmäteriet 2021-05-17
- Bygg- och miljöförvaltningen 2021-05-25
- Barn- och ungdomsförvaltningen 2021-05-26
- Tekniska nämnden 2021-05-26
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 2021-06-01

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna skrivelser finns i sin helhet tillgängliga hos Samhällsbyggnadsavdelningen.

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande 1
Statliga och regionala myndigheter 2
1. Länsstyrelsen 2
2. Lantmäteriet 3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar 3
3. Bygg- och miljöförvaltningen 3
4. Barn- och ungdomsförvaltningen 5
5. Tekniska nämnden 6
6. kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 6
Sammanfattning av kommunstyrelsens kommentarer och ställningstaganden 6
Slutsats 7

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelning
Planenheten
Suzanna Tsygankova, planarkitekt

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att dagvatten kommer att omhändertas i tillräcklig omfattning och på ett sätt som gör att miljökvalitetsnormerna för Bällstaån inte äventyras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I kommunens riktlinjer för dagvattenhantering framgår att dagvatten ska omhändertas lokalt. Flödesberäkningarna utgår från respektive recipient enligt en tabell i samma dokument. Riktlinjerna bygger i sin tur på branchorganisationen Svenskt vattens beräkningsmodell med funktionskrav, dimensionering och klimatfaktor. Bilagan *Beräkning av dagvatten för Vårdkasevägen 41, fastigheten Skälby 3:767*, visar uträkningar enligt en modell från Svenskt vatten. Resultatet av beräkningarna visar att totalt 5 m^3 vatten behöver infiltreras inom planområdet, vilket ger 2,5 m^3 per fastighet. Hälften, 1,25 m^3, utgörs av takvatten och ska infiltreras genom magasin. Övrigt vatten, 1,25 m^3, ska infiltreras i grönyta.

Av undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår att området består av postglacial lera och att andelen hårdgjord yta kommer att öka, vilket leder till minskad tillförsel till grundvattnet. Om vattnet inte infiltreras och renas lokalt är den kumulativa effekten på recipienten av väsentlig karaktär.

Planbeskrivningen saknar uppgifter om föroreningsbelastning, markbeskaffenhet och infiltrationsmöjligheter. Kommunen har inte visat hur beräkningsmodellen utgår från den specifika platsen, hur kommunen har bedömt infiltrationsmöjligheterna med utgångspunkt i markens beskaffenhet eller vilka åtgärder som krävs för att infiltration ska vara möjlig. På nuvarande underlag gör Länsstyrelsen därför bedömningen att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten äventyras.

Till nästa skede behöver kommunen komplettera planbeskrivning med beräkningar som utgår från platsen samt bedömningar och åtgärder som baseras på markens beskaffenhet. Plankartan behöver kompletteras med uppgifter om och beskrivning av avrinningsvägar, erforderlig yta och volym för infiltration och rening av dagvattnet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

- *Planbeskrivningen har kompletterats med dagvattenberäkningar som utgår från platsen samt åtgärder som baseras på markens beskaffenhet.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats avseende miljökvalitetsnormer.*
- *Plankartan har kompletterats med bestämmelse som syftar till att begränsa att stora markytor hårdgörs.*

– *Planbestämmelser avseende fördröjning på kvartersmark samt förbud mot miljöfarliga material har upprättats på plankartan.*

2. Lantmäteriet

ENDAST U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. För plangenomförandet viktiga frågor där planen skulle kunna förbättras.

SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

– **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**
– *Planbeskrivning har kompletterats avseende U-område under genomförande.*
– *Plankartan har kompletterats med information om utskriftsformat.*

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

3. Bygg- och miljöförvaltningen

1. Plankarta med bestämmelser

- För att förtydliga att det inte är möjligt att sammanbygga en huvudbyggnad med en komplementbyggnad i gränsen mot det korsprickade området, kan en bestämmelse om att byggnader ska uppföras fristående införas.
- Bestämmelsen e2 reglerar att största byggnadsarea inom området är 130 kvm. Utöver denna area är det även möjligt att uppföra en komplementbyggnad om högst 30 kvm på den korsprickade marken. Det bör förtydligas att byggrätten om 30 kvm för komplementbyggnad gäller utöver 130 kvm. Förslagsvis kan bestämmelsen e2 även gälla inom den korsprickade marken.
- Det korsprickade området är smalt, cirka fyra meter brett. För att kunna utnyttja hela byggrätten krävs en ytterst långsmal byggnad.
- Det saknas en bestämmelse som anger högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnader.
- Minsta takvinkel är 15 grader. I planbeskrivningen anges dock att takvinkeln får vara mellan 30 och 45 grader. Vidare står det att den befintliga bebyggelsen har 30 graders takvinkel. Enligt bygglovhandlingarna från 2009, när bostadshuset uppfördes är takvinkeln 14 grader. Frågan om takvinkel behöver utredas.
- Inom området u1 får marken inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att säkra tillgängligheten till allmännyttiga underjordiska dagvattenledningar. Som bestämmelsen är utformad är det möjligt att anlägga byggnadsverk såsom murar och plank inom u-området. Om syftet är att inga byggnadsverk ska kunna placeras ovanpå ledningarna behöver bestämmelsen ändras.

- En byggnad om cirka 15 kvm byggnadsarea uppfördes på fastigheten 2020 utan bygglov. Byggnaden är placerad på den föreslagna prickmarken, närmare tomtgränsen än 4,5 meter mot två andra fastigheter. Det bör säkerställas att det finns skriftliga godkännanden från berörda grannar så att byggnaden kan klassificeras som en bygglovbefriad komplementbyggnad.

2. Planbeskrivningen

- På sidan 7 omnämns byggrätten som ”160 m² för befintlig bebyggelse” (e_1) och ”130 för en ny bebyggelse” (e_2). Huruvida bebyggelsen är befintlig eller ny är inte relevant och bör tas bort. Meningarna bör omformuleras.
- På samma sida står att ”Respektive fastighet inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter om minst 700 m^2.” Ordet ”respektive” antyder att det är två fastigheter som är möjliga att avstycka. Meningen behöver därför skrivas om.
- Under rubriken ”Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser” finns en figur som visar gällande detaljplan och vilka detaljplaner som berör eller tangerar planområdet. I tabellen nedanför figuren saknas dock flera av dessa detaljplaner.
- På sidan 12 står att ”Huset uppfördes 1957 men har byggts om vid flera tillfällen. Bakom huvudbyggnaden står ett gästhus om cirka 60 kvm.” Meningen innehåller flera felaktigheter och behöver skrivas om. Det befintliga bostadshuset uppfördes 2009, då byggnaden från 1957 revs. Gäststugan är enligt bygglovet 86 kvm, vilket även framgår vid mätning på flygfoto.
- Generellt innehåller i planbeskrivningen flera stavfel och korrekturfel, som behöver ses över.
- Totalt nio personer, fördelade på två familjer är folkbokförda på fastigheten.
- Enligt en bostadsannons hyr fastighetsägarna ut gäststugan som permanentbostad. Den ändrade användningen saknar bygglov/startbesked och strider mot gällande detaljplan.

3. Dagvatten

Det är viktigt att dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet och renas enligt gällande riktlinjer för dagvattenhantering i Järfälla kommun. Detta med hänsyn till de ytterligare hårdgjorda ytor som kommer att anläggas men också med tanke på att både plan- och influensområdet är utsatt för översvämningsrisk vid skyfall och klimatanpassat hundraårsregn.

Vi ser positivt till att takdagvatten hanteras separat från övriga ytor genom fördröjningsmagasin inom respektive fastighet. Enligt aktuellt planförslag kommer man inom fastigheten fördröja takdagvatten i två magasin, ett på vardera tomt á 1,25 m^3, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt då marken inte är kuperad och marken främst utgörs av lera.

För hårdgjorda markytor föreslås infiltration ske via genomsläpplig mark. Dessa förutsättningar skrivs in som bestämmelse i detaljplanen och att total erforderlig fördröjningsvolym är 5 m^3 för de båda fastigheterna.

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

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

- *Plankartan har kompletterats enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter.*
- *Korsmark har tagits bort. Ny bestämmelse om byggnadens placering har lagts till.*
- *Bestämmelser avseende huvudbyggnad, komplementbyggnad, takvinkel samt nockhöjd har justerats på plankartan.*
- *Planbeskrivning har kompletterats enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter och rekommendationer.*

4. Barn- och ungdomsförvaltningen

Barn- och ungdomsnämnden är positiv till att bostadsområdet utvecklas. Snett mittemot aktuell fastighet, längs med Vårdkasevägen ligger Skälby för- och grundskola och skolans fotbollsplan.

På grund av närheten till förskolan och grundskolan, vill barn- och ungdomsnämnden belysa vikten av att gång- och cykelvägar till Skälby för- och grundskolan säkras, och inte påverkas negativt under avstyckning och uppförande av nytt bostadshus. Detta så att barn och vårdnadshavare på ett säkert och tryggt sätt kan ta sig till Skälby för- och grundskolan till fots eller med cykel, och inte behöva använda bil.

Det är även viktigt att kraven för buller och luftföroreningar klaras inom givna gränser för att barnen ska få en så bra miljö som möjligt.

Barnkonsekvensanalys

Barn- och ungdomsnämndens vilja med skrivelsen är att belysa vikten av att barn ska ha en trygg och säker väg till och från för- och grundskolan. Samt ha en trygg och säker miljö när de vistas på för- och grundskolan.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag och åtgärder medför inga ekonomiska konsekvenser för barn- och ungdomsnämnden.

Slutsatser

Barn- och ungdomsnämnden anser att det är av yttersta vikt att det finns säkra gång- och cykelvägar till och från Skälby för- och grundskola. Samt att barn och elevers närmiljö beaktas avseende buller och luftföroreningar när anläggning och byggnation pågår.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

- *Planbeskrivningen har kompletterats avseende barnperspektiv samt barnkonsekvenser.*

5. Tekniska nämnden

Trafik

I liknande detaljplaner i området har Skaftvägen till den bakomliggande tomten reglerats i detaljplanekartan och ingått i den avstyckade fastigheten. I denna detaljplan nämns en Skaftväg i beskrivningen men finns inte med i plankartan. Om möjligt är det därför önskvärt att Skaftvägen läggs till i plankartan för att därmed säkerställa den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar synpunkter. Ett förslag på skaftvägs placering har införts i planbeskrivningen.

6. kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen noterar det positiva i att planbestämmelsen om att 50% av marken på varje fastighet ska vara genomsläpplig. Det ger förutsättningar för att den gröna karaktären i villaområdet kan bevaras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar synpunkter.

Sammanfattning av kommunstyrelsens kommentarer och ställningstaganden

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande ändringar och justeringar gjorts:

- *Planen har omarbetats så att dagvattenhanteringen endast utgår från planområdets specifika markförhållanden.*
- *Beräkningar för dagvatten har reviderats. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats enligt den reviderade dagvattenberäkningen.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats avseende miljökvalitetsnormer.*
- *För att säkerställa att vattnet kan renas inom fastigheten och att stora ytor inte hårdgörs har en bestämmelse om genomsläpplighet lagts till i plankartan. Planbestämmelser avseende fördröjning på kvartersmark samt förbud mot miljöfarliga material har upprättats på plankartan.*
- *Planbeskrivning har kompletterats avseende U-område under genomförande.*
- *Plankartan har kompletterats med information om utskriftsformat.*
- *Plankartan har kompletterats enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter.*
- *Korsmark har tagits bort. Ny bestämmelse om byggnadens placering har lagts till.*
- *Bestämmelser avseende* huvudbyggnad, *komplementbyggnad, takvinkel samt nockhöjd har justerats och kompletterats.*
- *Planbeskrivning har kompletterats enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter och rekommendationer.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats avseende barnperspektiv samt barnkonsekvenser.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med* ett *förslag på skaftvägs placering.*
- *Redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.*

Slutsats

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagna ändringar som gjorts efter samråd ska ses som mindre justeringar. Förslaget till detaljplanen föreslås sändas ut på granskning.

Sandra Westin
Planchef

Suzanna Tsygankova
Planarkitekt