



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Förslag till detaljplan för Söderhöjden, Jakobsberg 2:1996 m.fl., Järfälla kommun

#### Innehåll

Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Hur granskningen gått till	3
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter	4
Länsstyrelsen	4
Lantmäteriet	4
Region Stockholm, Trafikförvaltningen	5
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	5
Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden	5
Järfälla kommun, Tekniska nämnden	7
Övriga remissinstanser	13
E.ON Elnät	13
E.ON Värme	13
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs	14

E.E.	14
Y.M.	14
Övriga, ej sakägare	15
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	15
Dagvatten	15
Miljö kvalitetsnormer	15
Naturvärden	16
Parkering	16
Trafik	16

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att i enlighet med Järfällas översiktsplan från 2014 skapa ett område med urban struktur som blir en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby. För att uppnå en tydlig stadskaraktär och mervärden ska området kompletteras med fler bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningar. Det är även viktigt att Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden samt att siktlinjer och stråk som kopplar området till sin omgivning bevaras och utvecklas.

### Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt för granskning under tiden 26 november – 20 december 2019. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se) och hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

### Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 13 yttranden inkommit, varav två (2) yttranden från hyresgäster/boende i Söderhöjden.

#### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- E.ON Elnät, 2019-12-04
- E.ON Energilösningar, 2019-12-18
- E.E., boende/bostadsrättshavare, 2019-12-09
- Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden, 2019-12-17
- Järfälla kommun, Tekniska nämnden, 2019-12-18
- Järfälla kommun, Trafik, 2020-01-10
- Lantmäteriet, 2020-01-10
- Postnord, 2019-12-03
- Region Stockholm Trafikförvaltningen, 2019-12-03
- Y.M., boende/bostadsrättshavare, 2019-12-19

#### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Brandkåren Attunda, 2019-12-16
- Länsstyrelsen, 2019-12-20 (redovisas ändå i nedan sammanställning)
- Trafikverket, 2019-12-09

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 mottagit rubricerad detaljplan för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med utökat förfarande. Syftet med planen är att skapa ett område med urban struktur som blir en del av den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby. Syftet är även att möjliggöra för ny bebyggelse. Planen möjliggör för ca 280 bostäder.

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

### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är bra att få återkoppling kring att ändringar och vidare arbete sedan samrådsskedet och Länsstyrelsens tidigare synpunkter ansetts åtgärdade och förtydligade.

### Lantmäteriet

#### Plankarta och planbestämmelser

Både plankarta och planbestämmelser är mycket tydliga. Lantmäteriet ser en tveksamhet avseende egenskapsbestämmelse g<sub>1</sub> i plankarta och som inte kan uppfattas vara förklarad i planbeskrivning. Hur är det tänkt att inrättandet av en gemensamhetsanläggning är tänkt att ske? Vilka fastigheter avses i planförslaget ingå i för att förvalta och drifta och underhållet av detta markområde.

#### Grundkarta

Lantmäteriet reagerar på att grundkartan upprättades för över två år sedan. En aktualisering av grundkarta och kontroll på plats hade med tanke på ändamålet varit bra. Ett lite ”tryckfel” tycks finnas avseende servitut i teckenförklaring.

#### Planbeskrivning

I planhandlingarna står att exploateringsavtal mellan kommun och respektive exploatör ska upprättas. För det fall exploateringsavtal avses att tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingen. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

Lantmäteriet har en skyldighet att granska exploateringsavtal och dess ”viktbalans” mellan parterna i enlighet med 6 kap 40-42 §§ PBL. Då detta inte finns redogjort alls i planhandlingarna kan Lantmäteriet inte fullgöra sin skyldighet att granska detta.

De ekonomiska konsekvenserna med exempelvis en generell ekonomisk kalkyl som i stora drag visar vad detaljplanen innebär för allmänna och enskilda intressen bör dock finnas med liksom en enklare plankalkyl som visar på intäkter och utgifter och en planvinst eller en motivering till att det i det stora hela blir en planvinst för område i stort.

### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Grundkartan har uppdaterats.

I de paragrafer i PBL som Lantmäteriet hänvisat till ovan står det att kommunen ska redogöra för eventuella exploateringsavtals huvudsakliga innehåll och hur ansvarsfördelningen mellan olika parter balanseras samt konsekvenser av dessa i stora drag.

I planbeskrivningen står att kostnader för utbyggnad av allmän platsmark fördelas mellan exploitören och Järfälla kommun enligt exploateringsavtal. Exploateringsavtal har tagits fram och tecknas i samband med antagandet av detaljplanen. Ansvarsfördelningen följer de riktlinjer för exploateringsavtal som kommunen har beslutat om, vilket i detta projekt bland annat innebär att kostnader för om- och nybyggnad inom allmän plats fördelas mellan exploitören och kommunen i förhållande till erhållen byggrätt inom kvartersmark.

Planbeskrivningen har nu till antagandeskedet kompletterats med en mer utförlig beskrivning av ansvarsfördelningen som detta exploateringsavtal reglerar.

### **Region Stockholm, Trafikförvaltningen**

Efter granskning har trafikförvaltningen följande synpunkter på förslaget:

Kommunen skriver att gatubredden för Snapphanevägen kommer att minska ned till 6,5 meter. Detta fungerar när det är enkelriktad busstrafik som det är idag, men vill man i framtiden ha dubbelriktad trafik kommer det inte finnas möjlighet att trafikera med busstrafik, då måste gatubredden vara minst 7 meter.

Trafikförvaltningen vill delta i det fortsatta arbetet gällande alla frågor som kommer att påverka kollektivtrafiken. Det är viktigt att en dialog förs med trafikförvaltningen i ett tidigt skede så att busstrafikens framkomlighet inte påverkas under projektets genomförande.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Körbanebredden har setts över med hänsyn till en översyn av ombyggnaden av gator i området. Snapphanevägens sektion och fördelning av ytor följer planerna för Snapphanevägens ombyggnad längre österut. En körbana om 6,5 meters bredd är alltså planlagd för vägens östligaste dragning och föreslås därför fortsätta fram till platsen där den möter Dackevägen inom planområdet. Till följd av terrängen bedöms en bredare totalbredd inte rimlig. Däremot styr inte planen hur ytorna inom gatan fördelas mellan körbana, cykel- och gångbana, utan bara att det blir allmän platsmark och gata. Detaljplanen hindrar således inte att fördelningen mellan ytorna inom gatusektionen kan studeras närmare och beslutas i detalj under projekteringen av gatan.

## **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

### **Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden**

#### 1. Plankarta med bestämmelser

Utformningsbestämmelserna anger att balkonger får glasas in med profillösa element. Miljö- och bygglovsnämnden ser gärna att det läggs till att eventuella



balkonginglasningar inte räknas in vid beräkning av bruttoarea. Detta är ett återkommande problem i äldre planer som kan leda till att inglasningar får ske till dess att bruttoarean är slut, vilket kan leda till en orättvisa för resterande boende.

Miljö-och bygglovsnämnden anser att markanvändningen ska ändras från **Park** till *Natur* i planområdets nordöstra del. Detta då området har höga naturvärden.

## 2. Buller

Placering av lastkajer, varumottag och infarter till och från centrumanläggningarna behöver beaktas eftersom de ljud som alstras där kan vara mycket störande för närboende. 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.

Användningen av planerade byggnader är flexibel och planbestämmelsen anger användning för bostäder och centrumändamål. Om ”centrumändamål” innebär verksamheter så som exempelvis biltvätt finns det stor risk att människor blir utsatta för verksamhetsbuller i sina bostäder. Även sådana verksamheter som exempelvis gym, teater, biograf och restauranger kräver att boende ovanför skyddas från ljudstörning. Det är viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på exempelvis placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

I bullerutredningen framgår att Trafikflödet på E18 har antagits vara 71000 fordon/dygn. Miljö-och bygglovsnämnden har i andra utredningar fått andra uppgifter. Enligt rapport från ÅF 2019-03-15 framgår att prognosen för delsträckan år 2040 är 125000 fordon/dygn. Även om E18 ligger relativt långt från planområdet behöver det säkerställas att korrekta uppgifter används i bullerberäkningen för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids och att lämpliga skyddsåtgärder vidtas.

## 3. Grönnytor och rekreation

Naturvärdesinventering för planområdet visar att det i norra delen finns ett värdefullt och artrikt skogsbryn med asp, sälg, senvuxna granar, gamla tallar, liggande döda lövträd och döda stående aspar, vilket gynnar den biologiska mångfalden. På delar av detta område planeras att bygga bostäder. Skogsnaturtyper är svåra att restaurera och återskapa, särskilt sådana värden som är knutna till exempelvis gamla träd och skogsmiljöer med lång kontinuitet. Åtgärder för att kompensera dessa naturvärden har inte redovisats i planbeskrivningen. En sakkunnig konsult behöver anlitas för att ta fram förslag på lämpliga kompensationsåtgärder.

I och med att befolkningen kommer att öka i området kommer även besöksstrycket att öka. Det är därför viktigt att hänsyn tas till slitage och besöksstryck. För att naturvärdena ska bevaras över tid bör en skötselplan tas fram.

## 4. Dagvatten

För att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar, krävs åtgärder inom Söderhöjden både på kvartersmark och allmän platsmark. Under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs kommer planen att bidra till att en god vattenstatus uppnås.

För att förhindra att orenat överskottsvatten från planområdets sydligaste del når Bällstaån kommer en översilningsyta anläggas utanför planområdet. Detta bidrar till att vattnet renas och ger vatten till den närliggande vegetationen som kan växa till.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Planbestämmelsen e<sub>1</sub> om maximalt tillåten exploatering kompletteras och lyder istället enligt följande:

*”Största bruttoarea i m<sup>2</sup>, exklusive inglasade balkonger”*

Markanvändningen för planområdets nordöstra del ändras från *PARK* till *NATUR*.

Bullerutredning har gjorts med beräkningar som visar att bostäderna klarar de riktlinjer som finns för buller i utomhusmiljö. När det gäller inomhusmiljö så regleras detta i BBR (7 kap) och ska hanteras i bygglovsprocessen, bland annat i samband med tekniskt samråd och är därmed inte en fråga för detaljplanen att reglera. Om inte BBR efterföljs kan det bli ett tillsynsärende där fastighetsägaren kan komma att behöva vidta åtgärder och åläggas vite.

Det är inte önskvärt att reglera vilka verksamheter som får och inte får etableras i området mer än reglerat genom användningsbestämmelsen C<sub>1</sub> för centrumändamål i bottenvåning. Detaljplanen avses gälla i många tiotals år och ska fungera för den utveckling som önskas ske, givet att eventuella andra, nödvändiga tillstånd meddelas.

I bullerutredningen och de beräkningar som där gjorts har Trafikverkets egna siffror och prognoser för E18 använts som underlag.

En sakkunnig konsult har genomfört en naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2019-04-04) som utgör en bilaga till planbeskrivningen. I övrigt har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av föreslagna kompensationsåtgärder.

### **Järfälla kommun, Tekniska nämnden**

#### Vatten och spillvatten

Det aktuella planområdet ligger innanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster och har därmed rätt till dessa.

Vidare påverkar det aktuella planförslaget den nuvarande allmänna anläggningens utformning i planen. Det har tidigare lämnats förslag som redovisas i dokumentet PM Teknisk försörjning VA 191011. Specifika tekniska frågor hanteras därför inte i detta yttrande.

Det är av vikt att genomförandeprojektet kommunicerar med VA-avdelningen kring de ledningsflyttar som kan bli aktuella. Som även nämnts tidigare medför det aktuella planförslaget behov av vidare hydraulisk modellering med avseende på de allmänna (kommunala) vatten och spillvattenledningsnäten och anordningarna. Detta för att kunna säkerställa att dimensioneringen blir rätt utförd. Modelleringsresultaten kan även komma att förändra det kommande planläget.

Hydrauliska modeller för beräkning av kapaciteten i de allmänna vatten och spillvattennäten finns tillgängliga och är möjliga att använda i genomförandeskedet.

### Dagvatten

#### Översvämning

Tekniska nämnden föreslår att beräkningsprogrammet MIKE används för att utreda hur översvämningens riskerna vid skyfall ska hanteras för att inte påverka både inom och utanför planområdet. Nuvarande beskrivning kring skyfall i både planbeskrivningen och dagvattenutredningen behöver ändras, till exempel får planen inte öka översvämningens risk för andra fastigheter eller utanför planområdet. Vattnet som leds bort från områden med skyfall behöver kombineras med nya skyfallsytor. Det är även viktigt att hålla isär översvämning orsakad av skyfall med normalt dagvatten. Vägarna måste vara framkomliga, inte minst för räddningstjänst.

#### Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen har några brister som bör ses över, bland annat ett antal beräkningsfel. För att innehålla nödvändigt och viktigt innehåll behöver dagvattenutredningen även justeras så att den följer kommunens Rapportmall för dagvattenutredning. Utredningen behöver granskas av Vattengruppen och justeras därefter för att kunna uppfylla Riktlinjer för dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten. Därefter behöver planbeskrivningen rättas till.

Föreslagen dagvattenhantering behöver ses över, så att planen kan uppfylla kraven för rening och fördröjning. Dagvattenutredningen behöver visa att föroreningshalterna och föroreningsmängderna inte ökar inom detaljplanen. Förslaget att rena och fördröja vattnet utanför planområdet, vid Vasavägen, bedöms inte vara tillräckligt utrett och kräver att planområdet utökas. Dessutom finns det flera frågetecken kring detta förslag, men även kring andra föreslagna lösningar.

#### Avfall

Avfallsutredningen ska bland annat användas som riktlinje för att uppnå målen i Järfällas översiktsplan (ÖP) samt målen i avfallsplanen, men även säkerställa att säkra och hållbara avfallssystem används inom detaljplanen. Det bör bland annat framgå i planen vilka avfallsfraktioner som kan uppkomma samt vilka system som dessa fraktioner initialt ska hanteras i. Tekniska nämnden anser att utförd avfallsutredning uppfyller de krav som efterfrågats för hushållen.

Verksamheternas avfallshantering är dock lite otydlig i utredningen. Både avfall från hushåll och verksamheter bör inkluderas i utredningen, speciellt när byggnaderna tillåter både hushåll och centrumverksamheter. Som nämnden lyfte i samrådsskedet är det lätt att glömma bort att allt avfall påverkar angöringsmöjligheter och hantering. Exempelvis Livsmedelsverksamheter som restauranger och caféer får maximalt släppa ut 50 mg fett per liter vatten i spillvattennätet. I praktiken måste samtliga verksamheter installera fettavskiljare då de genererar mer fett än 50 mg fett per liter vatten. Placeringen av dessa och angöringen är bra att utreda i tidigt skede för att minimera angöringsproblemetik.

För mer detaljerad information hänvisar nämnden till renhållningsordningen, Järfälla kommuns avfallsplan och Järfälla kommuns Avfallsföreskrifter. Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun kompletterar renhållningsordningen.

#### Trafik

Angöringszon används i planförslaget, vad menas med det begreppet? Hur ska angöringszon regleras, är det p-zon, lastplatser?



Synpunkter från samrådsyttrande 2018 kvarstår: vändplats i slutet av Tomasvägen är på kvartersmark. Det måste åtgärdas så att det inte är några konflikter mellan allmän platsmark och kvartersmark, alternativt måste det säkerställas att den framtida vändplatsen säkerställer funktion.

#### Bilparkering

Behovet för de tillkommande 275 lägenheterna uppgår till 120 parkeringsplatser i enlighet med p-norm vilket i sig inte skulle vara något problem.

Synpunkter från samrådsyttrande 2018 kvarstår: det är dock svårt att ta ställning till hur det totala antalet minskade parkeringsplatser påverkar befintliga lägenheter då deras storlek inte presenteras. Att minska tillgängligheten till parkering på kvartersmark för dagens boende från 735 till 449 (569-120) bör inte ske utan att dagens disposition av lägenhetsstorlek visas. Det finns en överhängande risk att invanda beteenden och dagens fordonsbestånd resulterar i en brist på parkering på kvartersmark. Lägg till detta att antalet kantstensparkeringar i området minskar med runt 50 platser vilket innebär att behovet kommer öka ytterligare.

Om parkeringstal lägre än normen ska motiveras krävs insatser enligt kommunens parkeringsnorm. Ett gångavstånd på 400 meter till parkeringsplats anses ok, varpå lokaliseringen i sig inte är ett problem.

#### Gång- och cykel

Gång och cykelbana är redovisad 4 meter bred. Varför följs inte cykelplanens mått på 4,5 meter? Finns det möjlighet att få till 4,5? Synpunkten gäller för Snapphanevägen och Dackevägen.

#### Motorfordonstrafik

Snapphanevägen: den mindre vägbredden på 6,5 meter måste stämmas av med Region Stockholm. Det är inte helt i linje med RiBuss. Det finns en risk att trafikering endast sker via Dackevägen, vilket skulle försämra mobiliteten i ett område som brukar kollektivtrafiken i stor omfattning.

Dackevägen: Att ha 2,0 meter bredd på platser för angöring anses vara en dålig standard. En omdisposition från 7,0 meter körbana till 6,5 meter, där den extra 0,5 meter används för angöringen/växtbädd förespråkas.

Ny byggnation påverkar inte dagens flöden speciellt mycket. Se till att siffror i PM trafik och den i planbeskrivningen är densamma (är inte det nu).

#### Räddningstjänst

Avsnitt 3.6.2: Det önskas ett mindre klagande, om ”lägenheter görs genomgående” löser väl det endast problemet om samtliga lägenheter förses med balkonger i söderläge eller anses fönster vara tillräckligt för räddningsvägar?

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Frågor kring vatten har varit viktiga genomgående i planarbetet för denna plan och därför arbetats aktivt med. Varken Länsstyrelsen eller kommunens Miljö- och bygglovsnämnd har i granskningsskedet haft några synpunkter på de lösningar och åtgärder som föreslagits i planhandlingarna för hantering av dagvatten och skyfall och rening och fördröjning av dessa, baserade på de utredningar som gjorts.

Dagvattenutredningen har utförts enligt den mall som kommunen hade tillgänglig och som Marktema fick vid uppdragets start (Marktema, 2019-10-11). Någon uppdaterad mall har inte uppmärksammats under projektets gång och påverkar inte utredningens faktiska innehåll. Något krav på att utredningsberäkningarna skulle ske med beräkningsprogrammet MIKE har inte heller förmedlats som ett krav i beställningen av dagvattenutredningen. Som vidare redogörs i dagvattenutredningen från Marktema så bedöms inte exploateringen nödvändigtvis leda till ökad belastning nedströms. Detta för att en kombination av dämningssytor adderas inom allmän platsmark som bedöms kompensera för den förhållandevis lilla förändringen i förtätning som exploateringen innebär.

Gatorna är tänkta att vara transportled för avrinnande dagvatten men inte avsedda att dämna med stående vatten under någon längre tid. Säkerställandet av dämningssnivåer är baserat på nederbördstillfällets mest intensiva minuter och högst dimensionerande flöde. Även om de högst dimensionerade flödena sammanfaller med tid för uttryckning av så bedöms inte detta hindra räddningstjänstens framkomlighet eller förmåga att utföra sitt jobb.

Gällande synpunkten om fördröjning och rening utanför planområdet, vid Vasavägen, så delas inte Tekniska nämndens åsikt om att planområdet borde utökas till att inkludera detta område. Området är en fördröjnings- och reningsåtgärd som anläggs på allmän plats med avsikt att ta hand om vatten från flera olika planområden, inte bara denna aktuella detaljplan. Om detta område skulle inkluderas i samtliga detaljplaner som den berör eller avhjälpes skulle det bli plantekniskt förvirrande och försvårande på grund av exempelvis genomförandetider. Istället säkras att beslutade åtgärder vidtas genom avtal. Dagvattenlösningen vid Vasavägen har utarbetats i samråd med Järfälla kommuns tekniska nämnd och kommunens vattengrupp och bedöms av Marktema uppfylla de krav på fördröjning och rening som finns.

I genomförd dagvattenutredning redogörs för att riktvärden för rening klaras. Bedömningen av planen bör ske sammanvägt för hela detaljplaneområdet. Det finns en variation mellan avrinningsområdena, men sammanvägt uppnås erforderlig rening. Detta visas under rubriken "Totalt" i tabell 8 i dagvattenutredningen (nedan eller sidan 23 i dagvattenutredningen).

Med angöringszon kan samtliga funktioner lösas, såväl lastning, angöring som parkering. Hur funktionen regleras får anpassas till respektive situation och med hjälp av de lokala trafikföreskrifterna.

Gällande vändplatsen på Tomasvägen så är hela trafiklösningen som den vändplatsen innebär omgjord och ligger inom allmän platsmark för GATA.

I de beräkningar för parkeringsplatser som gjorts har lägenhetsstorlekar tagits hänsyn till och i PM Trafik har sedan ett genomsnitt redogjorts baserat på olika lägenheters storlek, både befintliga och tillkommande. Planförslaget följer den parkeringsnorm som kommunen antagit och tillämpar den på både det befintliga och tillkommande beståndet. Att en förändring i mängden tillgängliga parkeringsplatser minskar anser kommunen även leder till ändrade vanor och mindre användande av bil på längre sikt. Planförslaget visar att det går att uppfylla kommunens parkeringsnorm, men har lyft fram möjligheten att det går att använda sig av fria parkeringstal i zon A.

Sektionen för Snapphanevägen följer tidigare planprocessers förslag för ombyggnad och disponering av ytorna inom gatans bredd. Då intilliggande del av Snapphanevägen beslutats byggas om med en körbana om 6,5 meter följer även den delen av Snapphanevägen som ingår i denna plan denna fördelning. Exakt hur disponeringen av de olika användningarna inom allmän platsmark för GATA är dock inget som styrs av detaljplanen och kan, om det behövs, ses över och ändras vid exempelvis detaljprojektering.

Dackevägens disponering mellan de olika trafikslagens ytor har varierat längs arbetets gång och även här reglerar och låser inte detaljplanen den exakta disponeringen och fördelningen mellan trafikslag, angöring och vegetation vilket därför kan diskuteras vidare och beslutas i detaljprojekteringen. De krav på mått och dimensionering som finns i Järfällas nuvarande cykelplan har uppdaterats under tiden som arbetet för denna detaljplan pågått.

Siffror för genererade fordonsrörelser per dag har justerats i planbeskrivningen för att vara densamma som den i PM Trafik.

Frågor kring utrymning regleras i BBR och redovisas i bygglovsskedet. I planarbetet har det endast visats förslag på sätt som det går att lösa utrymning på. Brandkåren Attunda har inget att erinra på detta detaljplaneförslag.

Tabell 8. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering med- samt utan reningsåtgärder.

Ämne	Enhet	Riktvärde <sup>1</sup>	Före exploatering	Efter exploatering, före rening <sup>2</sup>	Efter exploatering, efter rening <sup>2</sup>	Reningsgrad (%)
<b>TOTALT</b>						
Totalfosfor	µg/l	80	130	180	50	72
Totalkväve	mg/l	Saknas	1,9	1,7	0,64	62
Suspenderad substans	mg/l	40	73	62	9,8	84
Olja	mg/l	0,5	0,6	0,61	0,083	86
Bly	µg/l	3	11	8,7	1,4	84
Kadmium	µg/l	0,3	0,29	0,39	0,051	87
Kvicksilver	µg/l	0,04	0,059	0,047	0,017	64
Koppar	µg/l	9	23	23	5,4	77
Zink	µg/l	15	56	57	7,5	87
Nickel	µg/l	6	7,1	6,6	0,95	86
Krom	µg/l	8	7,9	8,1	1,7	79
Bensapyren	µg/l	0,05	0,023	0,025	0,0016	94

<sup>1</sup> Riktvärden i Järfälla kommuns riktlinjer för dagvatten.

<sup>2</sup> Halter som överskrider gällande riktvärden eller icke-försämringskravet är markerad med rött.

I dagvattenutredningen visas också att flödeskravet om 141 och 128 l/s uppnås. Det planerade flöde som redovisas i tabell 7 (300 respektive 380 l/s) är det flöde som genereras av föreslagen exploatering. Dvs planerade flöden utan fördröjande åtgärder. Utifrån den mellanskillnaden har erforderliga fördröjningsvolymerna beräknats (sista kolumnen, samma tabell: 98 respektive 236 m<sup>3</sup>). Dessa volymer har sedan säkerställts i anläggningarna, bland annat genom skelettjordar mm.

Tabell 7 från dagvattenutredningen (nedan eller sidan 21 i dagvattenutredningen) visar beräknade dimensionerande flöden inom planområdet före planerad exploatering (befintligt) och efter planerad exploatering (planerat) med klimatafaktor 1,25 vid 10-årsregn.

Tabell 7. Flöden före och efter exploatering.

Område	Flödeskrav <sup>1</sup> (l/s)	Flöde före exploatering <sup>2</sup> (l/s)	Flöde efter exploatering <sup>3</sup> (l/s)	Flöde efter exploatering <sup>4</sup> (l/s)	Erforderlig fördröjningsvolym <sup>5</sup> (m <sup>3</sup> )
Kvartersmark	141	200	300	650	98
Allmän platsmark	128 <sup>6</sup>	300	380	810	236 <sup>7</sup>
<b>Summa</b>		<b>500</b>	<b>680</b>	<b>1 460</b>	

<sup>1</sup> Flödeskrav enligt Järfälla kommuns riktlinjer för Bällstaån, 70 l/s, ha vid fastighetsgräns och 30 l/s, ha vid planområdesgräns.

<sup>2</sup> Vid dimensionerande 10-årsregn, vid ett regn med 10 min varaktighet och en regnintensitet på 285 l/s, ha.

<sup>3</sup> Vid dimensionerande 10-årsregn, med klimatfaktor 1,25 vid ett regn med 10 min varaktighet och en regnintensitet på 285 l/s, ha.

<sup>4</sup> Vid dimensionerande 100-årsregn, med klimatfaktor 1,25 vid ett regn med 10 min varaktighet och en regnintensitet på 610 l/s, ha.

<sup>5</sup> Vid flöde efter exploatering<sup>3</sup> och konstant avtappning motsvarande flödeskrav<sup>1</sup>.

<sup>6</sup> Beräknat för hela planområdet, dvs flödeskrav vid planområdesgräns.

<sup>7</sup> Beräknat utifrån förutsättning att kvartersmark maximalt bidrar med 141 l/s vid ett dimensionerande 10-årsregn.

Valda fördröjningsåtgärder för att uppnå flödeskravet och hur respektive åtgärd och/eller anläggning beräknats prestera finns redovisat i dagvattenutredningen i tabell 10 (nedan eller sidan 34 i dagvattenutredningen). Fördröjningsvolymerna är framräknade utifrån den beräkningsmetod som anges i Svenskt vatten P110, vilket följer samma grundprinciper som Stormtac baserar sina beräkningsmetoder på.

Tabell 10. Anläggningsdata för rekommenderade dagvattenanläggningar vid uppbyggnad enligt illustrerade principsektioner.

Anläggningstyp	Yta (m <sup>2</sup> )	Djup <sup>2</sup> (mm)	Tillgänglig fördröjningsvolym (m <sup>3</sup> )	Ägo-förhållande
Regnbädd inom kvartersmark	250 <sup>1</sup>	900	98	Enskild
Kombinerat stråk av skelettjord och krossmagasin inom gaturum	620 <sup>1</sup>	1 000 <sup>3</sup>	180	Allmän
Regnbädd inom torg	80 <sup>1</sup>	1 000	35	Allmän
Infiltrationsstråk längs Vasavägen	480	1 100	95	Allmän
Översilningsyta söder om Vasavägen	6 000	5-50	0	Allmän
<b>Summa</b>	<b>1 430<sup>4</sup></b>		<b>408</b>	

<sup>1</sup> Exklusive eventuell släntutbredning.

<sup>2</sup> Exklusive eventuell överbyggnad och dräneringsledning.

<sup>3</sup> Exklusive växtjordslager.

<sup>4</sup> Exklusive översilningsyta.

Frågor kring avfallsfraktioner och eventuella installationer av fettavskiljare för verksamheter som eventuellt väljer att nyttja lokalmöjligheterna hanteras i BBR och är frågor som varken kan eller får regleras i detaljplan.

När det gäller angöringszoner är dessa begränsade i sin utformning för att minska den totala gatubredd, men då möjliga lokallägen utgörs av små och grunda lokaler anses inte dessa lokaler kunna fyllas med verksamheter som har så pass stora avfalls-, leverans- och angöringsbehov att användningsbestämningen C<sub>1</sub> är olämplig.

## Övriga remissinstanser

### E.ON Elnät

E.ON Elnät Stockholm AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

I Planbeskrivningen kan texten under 3. Planförslag – Teknisk försörjning – El, bredband och telekommunikation utökas med nedanstående (önskade tillägg är här kursiverade):

Elnätet kommer behöva byggas ut till följd av den planerade bebyggelsen och förändringarna av gatustrukturen, *mot fastställda anslutningspunkter inom allmän-/kvarterersmark.*

I 5. Genomförande önskas lite mer tillägg i texten med följande.

#### Nätstation/Elnät

- 1. Vid utbyggnaden av elnät inom området, skall anslutningspunkter mot respektive fastigheter kunna fastställas via en ledningssamordning, där byggherren/exploatören står för merkostnader om utförandet i senare skede avviker från ledningssamordningens relationshandling.*
- 2. Eventuella ledningsflyttar skall föränmälas minst 6 månader innan utförande, samt bekostas av den som efterfrågar.*
- 3. Befintlig nätstation vid korsningen Snapphanevägen/Dackevägen ska flyttas till ett nytt läge något söderut på Dackevägen. På grund av nätstationens karaktär och omfattande arbete som tillkommer, rekommenderas en framförhållning om 1 år för erforderlig flytt.*
- 4. Nyanslutningar skall föränmälas minst 6 månader innan anslutning, där anslutningstiden kan påverkas av övrig anläggningsentreprenad inom området. Exempel på sådant kan vara montage och driftsättning av ny elnätsstation för försörjning av den nya anslutningen.*
- 5. Särskild framförhållning efterfrågas för särskilt effektkrävande anläggningar, då dessa kan motivera ytterligare förstärkning i nätet, exempelvis ladd-infrastruktur. På grund av rådande kapacitetsbrist i elnätet för regionen, behövs tidig planering och dialog med Eon Energidistribution inför anslutning av effektkrävande verksamheter.*

### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Avsnitt om utbyggnaden av elnät och nätstationer i planbeskrivningen kompletteras med ett tillägg om att utbyggnaden ska ske i enlighet med riktlinjer för E.ON Elnät. Ytterligare tillägg med specifika tidsbestämmelser lämnas utan åtgärd för att bibehålla en flexibilitet över tid, då det inte går att säkerställa när utbyggnaden av alla kvarter sker och att riktlinjer då kan ha hunnit ändras.

Yttrandet har även vidarebefordrats till exploatören och berörda enheter inom kommunen.

### E.ON Värme

Planområdet ligger i befintligt fjärrvärmenät där flertalet uppförda kvarter redan är anslutna. E.ON ser positivt på att vara en partner inom planområdet och tittar gärna



på möjligheten att upprätta fjärrvärmeanslutningar för de nya byggnaderna och även övriga anpassade energilösningar för planområdets energiförsörjning. En tidig och kontinuerlig dialog möjliggör en optimal planering av såväl flyttar som nya anslutningar.

E.ON Värme har befintliga ledningar i området vid Tomasvägen, som kommer behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse.

Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kontakt kommer att tas med E.ON vid ledningsflytt.

**Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs**

**E.E.**

Hej! Som boende på söderhöjden i 51 år, vill jag lämna följande synpunkter! I början när jag bodde här vågade man gå ute vilken tid på dygnet som helst. Nu är man orolig varje gång man går ut, går inte ut när det är mörkt, finns för lite belysning på gården.

Nu tänker ni bygga fler hus här, blir mer otryggt? Låt dom få gröna plätterna som finns kvar vara kvar, ni har redan tagit den mysiga skogs promenaden längst upp på höjden.

Med fler personer blir det mer otryggt! Vad ska folk göra av sina bilar, idag har folk en till två bilar i varje hushåll, det blir aldrig ett bilfritt samhälle. Ingen av er som beslutar bor säkert inte här uppe.

Vi har grillplatser på gården som redan idag används av personer i Tornets fastigheter, det lär ju bli fler som kommer ockupera dessa grillplatser med ett högt studentboende och fler hus.

Ska man inte värna om dom som redan bor här? Tänk om vad gäller byggandet här, finns säkert bättre platser att bygga på!

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen har mottagit och noterat synpunkterna.

Detaljplanen möjliggör öppna och aktiva bottenvåningar som bidrar med upplysta och befolkade gator som kommer att öka tryggheten.

**Y.M.**

Hej

Jag skriver för 99% av de som bor på gården, har pratat med nästan alla.

Vi här på Snapphanevägen 2-16 är oroliga inför era planer med att bygga. Gården vi bor på är lugn, kommer det fler lägenheter hit upp så försvinner det lugnet och det



blir ännu mer/större otrygghetskänsla. Det lilla grönområde vi har kvar här borde få vara kvar. Nu byggs det i den lilla skogen vi har som promenadstråk. Varenda helg var man ut och gick skogen. Man kommer inte ens ner till hundrastgården där man kan släppa hunden att springa.

Studentbostäder i korsningen som idag är ganska otäck med dålig sikt. Tror ni det ska vara bättre att bygga ett stort höghus där??? Alltså jag bara undrar. Vad tror ni ska hända då. Har sett olyckor hända, bilar som inte håller hastigheten (30). Det har krockats och körts på personer. Sämsta idé någonsin.

Hus där miljöhuset står idag, står också ett jättefint träd som pryder sin plats. (Har stått där så länge jag har bott här 51 år). Man kommer inte att kunna sitta och titta ut, nej för då ser man in till grannen, hur kul är det? Vi som bor här blir skärrade och skrämde av er. Vi känner oss ganska trygga idag där vi bor. Som sagt bygg inget här!!

Snapphanevägen 1-15 är en liten skog den enda vi har kvar efter bygget i Hammarskogen skulle den inte kunna få vara kvar. Där åker barn pulka och skidor på vintern. Så där vill vi inte heller ha några nya hus!!! Det finns så många andra ställen att bygga på.

Har ni tänkt på hur mycket våra hus tar skada av allt sprängande det blir. Nej det har man inte. En granne har en spricka i hela sin vägg som man inte gör något åt.

Tänkt om/efter nu och låt våra gårdar och grönområden vara och bygg någon annan stans.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen har mottagit och noterat synpunkterna.

Detaljplanen möjliggör öppna och aktiva bottenvåningar som bidrar med upplysta och befolkade gator som kommer att öka tryggheten.

#### **Övriga, ej sakägare**

Inga övriga synpunkter har inkommit.

#### **Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande**

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som åtgärdats i detaljplanen efter granskningen och som finns med i handlingarna som sänds ut för antagande.

#### **Dagvatten**

Synpunkter kring dagvatten och hantering av vatten i stort har varierat från olika instanser. Då dagvattenutredningen visar på att detaljplanen klarar olika flödes- och reningskrav, samt att både Länsstyrelsen och Järfällas miljö- och byggnadsnämnd inte haft synpunkter på föreslagna åtgärder, har inga ytterligare åtgärder vidtagits eller redovisats i planhandlingarna.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att äventyra miljö kvalitetsnormerna för vatten (Bällstaån) eller för luft.

**Naturvärden**

En avvägning har gjorts i hur många av de skyddsvärda träden som kan sparas. För de träd som bevaras har skyddsbestämmelser införts. Kompensationsåtgärder för den skyddsvärda naturen som delvis tas i anspråk har beskrivits tydligare i planbeskrivningen. Mer information går att hitta i naturvärdesinventeringen som bilagts planbeskrivningen.

Del som tidigare föreslagits planläggas som PARK i nordöstra delen av planområdet planläggs istället som NATUR för att begränsa vad marken där får nyttjas till.

**Parkering**

Eftersom detaljplanen berör ett parkeringsgarage som är en gemensamhetsanläggning har de fastigheter som är deltagande i gemensamhetsanläggningen också tagits med i beräkningarna för antalet parkeringsplatser.

Parkeringsituationen har hanterats med utgångspunkt i den parkeringsnorm som tagits fram av Tekniska nämnden och som antagits av kommunfullmäktige. Ett viktigt verktyg för att få ner bilanvändningen är att minska antalet parkeringsplatser. Det medför att det kommer bli ett underskott jämfört med dagens läge, men utvecklingen är i linje med kommunens parkeringsnorm vars syfte delvis är att minska användandet av bil. Kommunens parkeringsnorm är tillämpad för både befintliga och tillkommande byggnader.

**Trafik**

Trafiken bedöms inte påverkas i större utsträckning av planförslaget. Gatorna kommer att byggas om och anpassas till den trafik som uppstår. Viss utformning av gator följer tidigare planläggning av andra delar av samma gator. Flera synpunkter har berört disponeringen av ytor inom gatorna. Då planen enbart reglerar avgränsningen av gatorna kan diskussion om eventuell ändring av disponering löpa vidare och fastställas i ett senare skede inför genomförandet.

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt