



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för Morkullevägen, fastigheten Björkeby 4:77, i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	1
Lantmäteriet	2
Region Stockholm	2
Tekniska nämnden	3
Miljö- och bygglovsnämnden	3
Sammanfattning av ändringar	5

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

En ny detaljplan har tagits fram för fastigheten Björkeby 4:77. Syftet är att möjliggöra avstyckning av fastigheten och möjliggöra ett nytt enbostadshus.

Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 22 april – 13 maj 2022.

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

Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har fyra yttranden inkommit, inga yttranden från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-05-13
- Lantmäteriet 2022-05-13
- Tekniska nämnden 2022-05-13
- Region Stockholm 2022-05-06

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen 2022-05-02

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

Lantmäteriet**BEFINTLIGA RÄTTIGHETER**

Lantmäteriet noterar att fastigheten Järfälla Björkeby 4:77 belastas av ett villaservitut för villa och årlig avgäld som inte nämns i planhandlingarna. Kommunen bör nämna de befintliga rättigheter som finns och hur de ska hanteras inom planområdet.

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas traktnamnet i fastighetsbeteckningarna. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 11 att en avstyckningsplan finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Information har lagts till i planbeskrivningen om hur befintliga rättigheter ska hanteras.

Information om vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planen har lagts till i planbeskrivningen.

Grundkartan har ändrats så att traktnamnet framgår.

Det är säkerställt att det går att avstycka enligt bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.

Region Stockholm

Regionen noterar att det inte finns underlag framtaget om hur trafik/gata/GC-trafik ska hanteras.

Region Stockholm anser att det vore önskvärt att få till en trottoar på Morkullevägen som ansluter till Skälbyvägen eftersom kommunen ska överta gatan. Angöring bör företrädesvis även i fortsättningen angöra från Morkullevägen för att undvika antalet in-och utfarter på Skälbyvägen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

Inga ändringar är planerade att genomföras inom område som är planlagt som GATA.

Angöring kommer behöva ske från Morkullevägen.

Tekniska nämnden

Översvämningskarteringen visar att den befintliga byggnaden riskerar att översvämmas då vatten kan bli stående vid garageinfarten till källaren vid 100-årsregn. En åtgärd som skyddar den befintliga bebyggelsen från att skadas behöver tas fram i samband med planarbetet. Lokala lösningar blir allt viktigare då det inte finns lämpliga dagvattenledningar att ansluta till i dagsläget. De dagvattenledningar som idag finns på den delen av Morkullevägen är till för vägavvattning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Skyfallskarteringen visar en nedfart till suteränggarage. Det finns redan åtgärder inom fastigheten för att hindra vatten från att tränga in i byggnaden.

Miljö- och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser

Korsmarken har ingen byggrätt eftersom den inte omfattas av egenskapsområdet där e1 och e2 gäller. På den nya lotten är remsan med korsmark även så pass smal att det inte finns plats för en komplementbyggnad. Vi anser att korsmarken inte har någon funktion och kan förslagsvis ersättas med en bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns eller mellan byggnader.

Laghänvisningar i legenden bör inte skrivas ut efter varje bestämmelse när de ändå omfattas av samma paragraf. Det räcker att laghänvisningen står i rubriken. Se t ex 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Planbeskrivningen

På sidan 6 står följande: ”Byggnadsarea är den arean byggnaden upptar på marken, byggnadens fotavtryck. Ingen hänsyn tas till antal våningar eller höjd. byggrätten motsvarar storleken på den befintliga huvudbyggnaden.” Stamfastigheten är bebyggd med cirka 130 kvm, vilket således inte motsvarar föreslagen byggrätt på 160 kvm.

Stycket på sidan 8 behöver ses över så att laghänvisningen skrivs korrekt och sista meningen skrivs om. ”Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalkens 6 kap. Därmed kommer en undersökning av (inte) att göras.”

Det saknas en förklaring till varför plank, mur, staket och andra byggnadsverk inte får anläggas på den prickade marken.

Buller

Planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på buller från trafiken. Enligt inkommen planbeskrivning framgår att Skälbyvägen alstrar trafikbuller som kan komma att påverka planområdet och planerad styckningslott. Vid en jämförelse med

kommunens egna bullerutredning avseende ekvivalent ljudnivå från kommunala vägar från år 2016 framgår att man har mätt upp ljudnivåer på mellan 55-70 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70-90 dBA maximal ljudnivå inom planområdet närmast Skälbyvägen, och att det därmed kan finnas en risk för överskridanden av gällande riktvärden inom planerad styckningslott. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder för buller noga övervägas för att uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

samt lagkraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler. Det är viktigt att boende kan använda sina tomter utan att störas av trafikbuller. För att åstadkomma en bra boendemiljö trots höga ljudnivåer är det viktigt att det finns ett helhetstänk kring ljudmiljön. Nämnden anser att kommunen har ett ansvar mot sina medborgare att uppnå en god ljudmiljö i bostadsområden. Enligt världshälsoorganisationen WHO bör ljudnivån vid fasad inte överstiga 45 dBA nattetid så att människor kan sova med öppet fönster, varpå en utgångspunkt bör vara att de boende ska kunna räkna med att detta är möjligt utan att exponeras för buller. Nämnden råder därför planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer vid fasad mot Skälbyvägen så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller. Utöver nuvarande scenario som råder för den aktuella platsen idag bör man vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad även ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen, förslagsvis 30 år framåt i tiden. Vidare bör utredningen belysa alternativa lösningar och placeringar av bostaden inom den aktuella styckningslott. Hur uteplatser som uppfyller ovan nämnda förordning kan anläggas bör dessutom redovisas i planhandlingarna.

Luftkvalitet

När man förtätar i områden med mycket trafik bör effekter av luftkvalitet utredas. Planområdet ligger i nära anslutning till Skälbyvägen som är en belastad trafikled i kommunen. En utredning av luftkvaliteten har inte tagits fram för planområdet. Utifrån samrådsredogörelsen framgår dock att uppgifter inhämtats från Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) om att halterna för PM10 respektive kvävedioxid (NO₂) inte överskrider regeringens miljö kvalitetsmål för luft inom planområdet. Detta kan med fördel skrivas in i planbeskrivningen. Till planhandlingarna bör det även framgå uppgifter om tänkbart scenario för kommande år.

Dagvatten och risken för översvämning

Morkullevägens nuvarande bebyggelse riskerar att med stor sannolikhet drabbas av översvämningar i ett framtida perspektiv. Det visas av kommunens egen skyfallskartering. Detta beror dels på att den befintliga bebyggelsen ligger inom en lågpunkt. Kommande bebyggelse inom planerad styckningslott kommer dessutom bidra till ytterligare påverkan då den skär av och hindrar inkommande vatten att infiltrera. Översvämningsdjupet

vid ett klimatanpassat 100-års regn beräknas uppgå till mellan 0,5 till över 1 meter vid redan befintlig byggnad respektive 0,1-0,5 meter inom området för planerad styckningslott (översvämningsdata från DHI 2018).

Planen ska enligt gällande lagstiftning klara att hantera ett 100-års regn. Detta syfte uppnås inte med den nuvarande utformningen. Enligt länsstyrelsens faktablad 2018:5. Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall behöver hänsyn tas till redan befintlig bebyggelse och skydda denna om den kan ta skada av stora

regn. Skyddsåtgärder kan behövas i enlighet med 4 kap. 12 § PBL och 14 § PBL.

Radon

Det råder oklara uppgifter om vad som gäller kring radon. Enligt planbeskrivningen framgår att området bedöms ha hög risk för radon, men i samrådsredogörelse skriver man att radon inte anses vara ett problem som behöver utredas ytterligare.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Korsmarken har tagits bort och ersatts av prickmark.

Plankartan har ändrats så att laghänvisningen står i rubriken.

Texten i planbeskrivningen har setts över.

Stycket på sidan 6 och 8 har reviderats.

Info om att halterna för PM10 respektive kvävedioxid (NO₂) klarar miljökvalitetsmål har förts in i planbeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningen anser att befintlig bullerutredning är tillräcklig för att säkerställa att bullervärden inte överskrider värden i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Skyfallskararteringen visar att garagedfarten till den befintliga bebyggelsen påverkas vid ett hundraårsregn. Ytor har avsatts för att omhänderta skyfallsvatten så att den tillkommande bebyggelsen inte påverkar den befintliga bebyggelsen.

Då det finns olika tekniska åtgärder för att hantera radon kommer frågan inte utredas ytterligare inom detaljplaneprocessen. I bygglovsprocessen kommer frågan bli aktuell igen.

Övergripande sammanfattning av ändringar

Planbeskrivningen har ändrats så att den innehåller information om luftkvalité och hur befintliga rättigheter ska hanteras.

Plankartan har ändrats så att korsprickad mark har ersatts med prickmark samt att laghänvisningen står i rubriken.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt