



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Förslag till detaljplan för del av Flintvägen, fastigheterna Skälby 3:818 och 3:819 i 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 remisinstanter	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning	7
Övriga, ej sakägare	7
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	7

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av två fastigheter möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas på respektive styckningslott.

##### Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 4 mars – 25 mars 2020. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se), hos kommunens servicecenter, Rid darplatsen 6 i samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum. Jakobsbergs centrum. Samråd har annonserats på kommunens hemsida.

## Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 7 yttranden inkommit, varav ett yttrande från boende.

### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2020-03-23
- Lantmäteriet 2020-03-04
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) 2020-03-19
- Tekniska nämnden 2020-03-25
- Boende 2020-03-23
- Miljö- och bygglovsnämnden 2020-03-31

### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Barn- och ungdomsnämnden

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

#### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter om miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Som underlag till detaljplanen har kommunen använt en dagvattenutredning för en annan detaljplan som kommunen menar haft jämförbara förhållanden. Kommunen har inte utvecklat liknelsen eller motiverat ytterligare varför planen kan ses jämförbar. Länsstyrelsen bedömer att det är svårt att använda utredningar från andra detaljplaner, då varje detaljplan har olika förutsättningar. Utredningen behöver således beskriva förutsättningar i det aktuella planområdet för en godtagbar dagvattenhantering. Om kommunen ändå anser att dagvattenutredningen är möjlig att använda för den aktuella detaljplanen behöver en utförligare motivering och beskrivning införas i planhandlingarna som visar på att förutsättningarna är så pass lika som kommunen anger att de är. I planbeskrivningen behöver det sedan framgå vilka möjligheter det finns för att omhänderta tillräckligt mycket dagvatten lokalt för att planen ska följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. De åtgärder som är möjliga att reglera med planbestämmelser behöver också införas i plankartan.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Planen har omarbetats så att dagvattenhanteringen endast utgår från planområdets specifika markförhållanden.

### **Lantmäteriet**

Med anledning av att begreppen ”skaft” och ”skaftväg” används i planbestämmelserna vill Lantmäteriet framföra att det inte torde finnas någon entydig definition av dessa begrepp, i termer av t.ex. bredd. Detta kan medföra problem vid tolkningen av planbestämmelserna.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Lantmäteriets yttrande. Plankartan har reviderats så att endast ”skaftväg” används inte ”skaft”. En definition på skaftväg har lagts till i planbeskrivningen.

### **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)**

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat ärende. Länsstyrelsen har ansvar för att företräda statens intressen och bevaka att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen. MSB stödjer länsstyrelsen i den mån de så önskar. Av den anledningen kan ni med fördel stryka MSB som remissinstans i liknande ärenden. Information om MSB:s planeringsunderlag och metodstöd finns på [www.msb.se](http://www.msb.se).

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen noterar MSB:s yttrande.

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

#### **Tekniska nämnden**

##### Förvaltning och skötsel

En förtätning gör att omkringliggande gatunät, lekplatser, park- och naturmark etc. nyttjas i högre grad. I förlängningen skulle detta kunna medföra ett högre slitage vilket i sin tur kan innebära en högre kostnad för förvaltning och skötsel.

Förtätningar av detta slag innebär att utrymmet för barn minskar, då allt fler fastigheter styckas i mindre tomter som blir bebyggda i större grad och att de allmänna ytor som finns delas av fler.

##### Dagvatten

Eftersom det i dagsläget inte finns någon dagvattenutredning framtagen finns det en ovisshet i om detaljplanens genomförande medför att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån försämras. Vidare bidrar bristen på dagvattenutredning till att det finns svårigheter att följa beräkningen av nödvändig fördröjningsvolym och kontrollera att den är korrekt. Tekniska nämnden föreslår att en dagvattenutredning för aktuell detaljplan tas fram.



För att inte öka belastningen av föroreningar och ökade flöden är det viktigt att dagvatten från både befintlig och tillkommande bebyggelse samt från övriga hårdgjorda ytor fördröjs och renas på den egna fastigheten. Detta sker förslagsvis i första hand genom infiltration. För att dagvatten ska kunna hanteras lokalt på fastigheten bör det kontrolleras om dagvatten är kopplat till spillvattenledningarna i befintlig bebyggelse. Om så är fallet bör alla sådana anslutningar utom dränering kopplas bort och dagvattnet istället hanteras på den egna fastigheten.

Tekniska nämnden upplever att det är positivt att andelen mark som får bebyggas regleras i plankartan.

#### Vatten och avlopp

Tekniska nämnden bedömer att fastigheterna likt idag kommer att kunna ansluta till kommunalt vatten och spillvatten.

#### Avfall

Tekniska nämnden ser att planbeskrivningen med fördel kan uppdateras vad gäller innehållet rörande avfallshantering. Nedan kommer ett förslag på formulering:

*”Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmsta väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.*

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Då planen möjliggör för ytterligare två bostadshus antas slitaget inte öka nämnvärt på gatunät, lekplatser, park- och naturmark. Förtätning sker på två stora fastigheter vilket innebär att det finns gott om vistelseytor för barn på styckningslotterna och stamfastigheterna.

Dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig att göra då tomterna är stora och byggnadernas ytor begränsas. För att säkerställa att vattnet kan renas inom fastigheten och att stora ytor inte hårdgörs har en bestämmelse om genomsläpplighet lagts till i plankartan. Förslaget stycke om avfallshantering har lagts till.

#### **Bygg- och miljönämnden**

##### 1. Övergripande synpunkter

Planförslaget och åtgärderna inom det aktuella planområdet antas medföra fler hårdgjorda ytor, vilket bidrar till en ökad avrinning och därmed större dagvattenflöden. Utan lämplig fördröjning kan planförslaget leda till ökad översvämningrisk på intilliggande fastigheter, samt att orenat dagvatten avrinner mot Bällstaån. För detaljplanen behöver en infiltrationsyta anläggas som dimensioneras efter 10-års regn samt med en materialuppbyggnad som följer enligt gällande rekommendationer, se handbok om växtbäddar i Stockholms stad.

##### 2. Plankarta med bestämmelser

- Gränsbeteckningen för planområdesgränsen är heldragen i legenden men inte på kartan.
- Bestämmelse som reglerar byggrätt anger att denna ska beräknas ”*exklusive skift*” för att säkerställa att bygglovsprövning blir korrekt måste termen skift definieras. Det är oklart var ett skift börjar, slutar, hur ett skift som är ett servitut påverkar byggrätten etc.
- Enligt planbeskrivningen har mark korsprickats för att säkerställa avstånd från tomtgräns och att område med risk för översvämning inte bebyggs. Det framgår inte varför det då är okej att bygga komplementbyggnader här.
- Användandet av termen *placeras* är olämpligt då rättsläget inte är klart hur denna formulering ska tolkas. Det finns en risk att andra typer av byggnadsverk och anläggningar inte får placeras på området heller. Detta inkluderar murar, pool, staket etc.
- Utformningen specificerar ”*endast friliggande hus*” detta behöver definieras i planbeskrivningen då det för närvarande är oklart vad termen friliggande innebär och det förekommer flertalet rättsfall i frågan
- Bestämmelse om högsta nockhöjd saknar punkt mellan orden nollplan och komplementbyggnad.
- Bestämmelserna är inkonsekventa då de anger meter med kommatecken i vissa fall, punkt i vissa fall, högst i vissa fall och max i vissa fall.
- Rubriken ”*Lägenhetsfördelning och storlek på lägenhet*” samt underliggande bestämmelse är missvisande och inte skrivna i klarspråk. Skriv om och förenkla språket.

### 3. Planbeskrivningen

- På sidan 5 anges gällande detaljplan och reglering. Det framgår inte någonsans varför de nya byggnaderna inte får uppföras i två våningar så som är tillåtet annars i området.
- På sidan 7 anges översvämningsrisken men det framgår inte vad detta baseras på.
- Det anges även att ett garage idag är skyddsrum. Det bör framgå att tillstånd från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) krävs för att riva skyddsrum samt att rivning av detta är en förutsättning för planens genomförande. Storleken på byggnaderna anges exakt och med ca. Detta bör ordnas så att det anges konsekvent.
- På sidan 10 bör det framgå att en förutsättning för planen är att befintliga komplementbyggnader och vissa tillbyggnader rivs.

- Det framgår även att träd behöver fällas men inte om detta påverkar översvämningensrisk, markens hållfasthet eller annat.
- Det anges att det är enklare att uppfylla tillgänglighetskraven med ett suter-ränghus. Det bör framgå vilka tillgänglighetskrav som blir lättare att uppfylla då tillgänglighet i byggnaden kan bli svårare då mindre yta får tillgång till dagsljus.
- Under rubriken "Höjd" framgår det att bestämmelser används för att säkerställa att endast enplanshus med eller utan inredd vind möjliggörs. Väljer en sökande att gräva ut fastigheten finns inga hinder att bygga flera våningar eftersom höjden endast är reglerad med nockhöjd.
- Rubriken "Fotavtryck" bör ändras till Byggrätt.
- Det anges att reglering av byggrätt sker för att göra befintlig bebyggelse plan-enlig. Befintlig bebyggelse kommer inte bli planenlig eftersom komplement-byggnader och tillbyggnader förutsätts rivas. Huvudbyggnad är 190 kvm men komplementbyggnad tillkommer vid beräkning av befintlig utnyttjad area.

#### 4. Dagvatten

Innan dagvattnet når Veddestabäcken och Bällstaån behöver erforderlig rening och fördröjning ske av dagvattnet eftersom de aktuella vattendragens utformning i dagsläget inte medger någon betydande rening. Utifrån angivet förslag till detaljplan har man angett att planområdet inte ligger i nära anslutning till Bällstaån vilket betyder att det finns förutsättningar för att dagvattnet som rinner ut från planområdet kan re-nas på vägen till Bällstaån. Vi anser dock att all rening av dagvattnet ska ske inom det aktuella planområdet, vilket sker om infiltrationsytorna byggs upp med biokol, kompost och makadam. För detaljplanen ska därför en infiltrationsyta anläggas som dimensioneras efter 10-års regn samt med en materialuppbyggnad som följer enligt gällande rekommendationer, se handbok *Växtbäddar i Stockholms stad* (<https://lev-rantor.stockholm/entreprenad-i-stockholms-offentliga-miljoer/vaxtbaddshandbo-ken/>).

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

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Plankartan har uppdaterats på följande punkter:

Formuleringen för korsmark har ändrats.

Bestämmelsen om friliggande hus har tagits bort

Bestämmelsen om nockhöjd har uppdaterats.

Bestämmelserna är mer konsekventa.

Bestämmelsen om antal lägenheter har uppdaterats.

Nockhöjden har ändrats så att två våningar möjliggörs.

Planbeskrivningen har uppdaterats på följande punkter:

Definition av skaftväg har lagts till.

Det framgår varför korsmark har lagts på Skälby 3:818.

Vad översvämningensrisken baseras på har lagts till.

Information om att det krävs tillstånd från MSB för att riva skyddsrum har lagts till



samt att rivning av garage och skyddsrum är en förutsättning för planens genomförande

Det framgår vilka tillgänglighetskrav som blir lättare att uppfylla med suterränghus. Markhöjdpunkter? har lagts till för att förhindra att fastigheten grävs ur.

Rubriken "Fotavtryck" har ändras till Byggrätt.

Gränsbeteckningen för planområdesgränsen kommer innan antagande ändras så att plankartan överensstämmer med legenden

Eventuell trädfällning och hur det påverkar risken för översvämning bedöms inte vara nödvändigt att utreda.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

### **Övriga remisinstanter**

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

##### **Boende**

Som ni påpekar är vägen smal och saknar trottoar eller cykelbanor. Många ungdomar och barn går den här vägen till skola och förskola och idrottshall så det är viktigt att säkerställa att det på dom avstyckade tomterna finns plats för parkering av 1-2 bilar, så man säkerställer framkomligheten och säkerheten på Flintvägen.

Även många boenden i området går den här vägen till bussar och affär.

Det finns ingen plats för parkerade bilar på vägen.

##### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Parkeringsnormen ska följas vilket innebär att det måste finnas plats för minst två personbilar per fastighet.

##### **Övriga, ej sakägare**

#### **Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

Planen har omarbetats så att dagvattenhanteringen endast utgår från planområdets specifika markförhållanden. . Plankartan har reviderats så att endast "skaftväg" används inte "skaft". En definition på skaftväg har lagts till i planbeskrivningen. Då planen möjliggör för ytterligare två bostadshus antas slitaget inte öka nämnvärt på gatunät, lekplatser, park- och naturmark.

Malin Danielsson  
Planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt