



Kst 2015/486
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
Säby 3:69
Säby 3:69 samt del av Säby 3:20 och Säby 3:75**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit på samråd 12 september – 30 september 2016 och utställt för granskning under tiden 6 april – 27 april 2017. Då detaljplanen handläggs med standardförfarande har ingen samrådsredogörelse upprättats för detta ärende. I detta utlåtande redovisas istället de synpunkterna som inkom i samrådsskedet samt hur de hanterats i det vidare planarbetet. Planförslaget har under såväl samråd som granskning funnits tillgängligt hos kommunens Servicecenter, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum, på Jakobsbergs bibliotek, i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum samt på kommunens webbplats. Detaljplanen beräknas tas upp för antagande i september 2017.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen (samråd)
2. Miljö- och bygglovsnämnden (samråd och granskning)
3. Tekniska nämnden (samråd och granskning)
4. Länsstyrelsen (samråd och granskning)
5. Lantmäteriet (samråd och granskning)
6. Brandkåren Attunda (samråd och granskning)
7. E.ON Värme (granskning)
8. E.ON Elnät (samråd och granskning)
9. Trafikförvaltningen SLL (samråd och granskning)
10. Skanova (samråd)
11. Långskär AB, fastighetsägare till Säby 3:70 (samråd)
12. Hyresgästföreningen Järfälla (granskning)
13. Agnita Wärn, privatperson (granskning)

Remissvar har under samråd och/eller granskning lämnats utan erinran av:

- Norrvatten
- Hembygdsföreningen
- Vattenfall AB



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

1. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Samråd

Planbestämmelserna är bra och bedömningen är att de är tillräckliga för att tillgodose kulturmiljöintressena. Den stora invändningen är annars att byggnaden blir för hög och dominerande, och att det vore bättre med max tre våningar, inklusive bottenvåning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten att byggnaden blir för hög och dominerande noteras. Bedömningen har gjorts att fyra våningar är en acceptabel kompromiss med hänsyn till omgivande bebyggelses kulturvärden samt exploatörens möjlighet att få ekonomi i projektet.

2 Miljö- och bygglovsnämnden (delegeringsbeslut)

Samråd:

Sammantaget anser nämnden att ändringar i planens utformning behövs för att denna ska lämplig för sitt ändamål. Orsaken är att det finns ett biotopskydd för lindarna i området samt att det förekommer höga nivåer av buller från vägtrafik. Därutöver tillkommer externt industribuller från närliggande verksamheter, vilket ännu inte utretts. Om bostäder ska placeras i närhet till större verksamheter måste det sannolikt göras anpassningar i utformningen av byggnaderna för att bostäderna ska uppnå tillräckligt god ljudmiljö.

Nämnden anser att det är otydligt huruvida en formell behovsbedömning har genomförts. Nämnden har generellt synpunkter kring framtagna behovsbedömning som man anser är bristfällig på flera plan, då varken denna eller planbeskrivningen tydliggör varför man anser att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning där alla miljöaspekter utreds behöver tas fram till nästa skede i planprocessen.

Nämnden anser vidare att det finns risk att planen innebär betydande miljöpåverkan. Därmed behöver det göras en miljöbedömning med tillhörande konsekvensbeskrivning med avseende på buller samt natur- och kulturvärden.

Plankartan är svår att tyda. Dispositionen behöver ändras så att kartan tar mer plats och därigenom får en mer framträdande roll. Skalan behöver även ändras för att göra kartan mer lättläst.

Illustrationen med föreslagen ny byggnad tillför inget och kan därmed tas bort. Om den ska vara kvar behöver bildtexten skrivas om då texten inte överensstämmer med



illustrationen. Bildtexten föreslås ändras till *föreslagen ny byggnad alternativt föreslagen ny byggnads anpassning till befintlig kulturmiljö*.

På orienteringsskissen finns rödmarkerade områden som visar pågående planarbeten i närheten. Dessa beskrivs även i bildtexten som I närheten av Säby 3:69 pågår flera större detaljplanarbeten, däribland Barkarbystden II och III samt Tallbohov. MBN anser att andra pågående planarbeten inte är relevanta över tid varpå denna information ska tas bort. Bestämmelsen BC bör förtydligas så att det blir tydligt att lokaler för centrumändamål ska finnas i gatuplanet mot gata. Under rubriken illustrationer finns en symbol som hänvisar till inmätta träd. Dessa träd är dock otydligt markerade på plankartan Utöver de inmätta träden finns andra äldre träd med särskilt skyddsvärde, framförallt ekar som framgår av PM naturvård. Om avsikten är att bevara träden behövs en planbestämmelse som reglerar det. Bestämmelsen kan t.ex. formuleras: *Träd markerade på plankartan ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning*.

Planområdet gränsar till känt fornlämningsområde. Det föreligger anmälningsplikt om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar. För att uppmärksamma fornlämningarna ska dessa markeras på grundkartan. Bestämmelsen *Forn* skulle även kunna skrivas in i bestämmelsen *Naturområde* för att hänsyn ska tas till eventuella fornlämningar och gravar intill planområdet.

På sidan 7 finns ett stycke om radon inom planområdet där det framkommer att risken för radon är låg. De två sista meningarna i stycket handlar om radon i bygglovskedet. Dessa meningar ska tas bort eftersom radon ändå hanteras i bygglovskedet i ärenden om nybyggnad.

Bildtexten till den nedre bilden på sida 11 har en felaktig laghänvisning. Texten ska ändras till 8 kap. 13, 14, 17 §§ Plan- och bygglagen.

Samma illustration som finns med på plankartan finns på sidan 13 i planbeskrivningen. Bildtexten behöver skrivas om då texten inte överensstämmer med illustrationen. I planförslaget på sidan 13 under rubriken *ny bebyggelse* finns texten *Parallellt med detta sker utveckling av befintlig byggnad inom den norra delen av planområdet, där fastighetsägaren fått ett beviljat bygglov för delvis ändrad användning till bostäder*. MBN anser att texten ska skrivas om till *Inom den norra delen av planområdet, i befintlig byggnad finns 24 bostäder. Byggnaden inhyser i dagsläget även restauranger och butiker i gatuplanet*.

E18 lämnar sannolikt ett bidrag till bullernivåerna, men har bullerutredningen tagit hänsyn till en kommande breddning av E18 som Trafikverket hänvisar till? Även om detta görs efter 2030 bör det beaktas i planprocessen för att få en långsiktigt hållbar plan i mer än 15 år framåt. En komplettering till bullerutredningen där bullernivån från E18 justerats ska göras till nästa planskede.

Bullerutredningen bör uppdateras för att gälla till och med 2035 för att kunna anses tillräckligt hållbar.

Lågfrekvent buller orsakas av tung trafik som lastbilar och bussar. Det måste utredas hur bullernivåerna för lågfrekvent buller är inom planområdet, då folkhälsomyndighetens riktvärden måste innehållas även för lägre frekvenser. Det ska också framgå av planen att fasaden som ligger mot E18 eller där busstrafik förekommer ska utföras i en tyngre konstruktion som dämpar buller med lägre frekvenser.



I planbeskrivningen på sidan 20 anges att *med möjlighet till rekreation inom promenadavstånd kan även människor i en bullerutsatt miljö ges goda förutsättningar för en trivsamt boendemiljö*. Nämnden anser att det saknas stöd för detta påstående.

De speciallösningar som redovisas i bullerutredningen kan ge bättre möjligheter till vädring, men kan inte användas som en åtgärd för att klara lagkraven i Förordningen (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Boverket och Naturvårdsverket har förtydligat att de nya riktvärdena måste innehållas vid hela fasaden, då högre bullernivåer tillåts vid fasad med de nya riktlinjerna.

I bullerutredningen framgår tydligt att med nuvarande utformning kommer flera av lägenheterna inte klara riktvärdena vid fasad, enligt förordningen. Detta trots att samtliga undantag har tillämpats. Ingen tyst sida medges för de enkelsidiga lägenheterna mot gatan vilket innebär att vissa lägenheter kommer att ha ekvivalentnivåer vid fasad på över 65 dBA. Överskridandena ligger på upp till 3 dBA. Det är ytterst olämpligt att tillåta överskridanden av följande skäl:

- Bullernivån hamnar på de nivåer som kommunen idag arbetar med att åtgärda i befintliga bostäder.
- Det finns osäkerheter i modellen som (+/-3 dBA) som innebär att överskridandena kan bli upp till 6 dB
- Bullernivåer av detta slag kan utgöra en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Därmed kan planen inte anses lämplig för bostadsändamål i sin nuvarande utformning (2 kap 6a§ PBL).
- Ur bullersynpunkt är planeringen inte förenlig med översiktsplanen. En av översiktsplanens nyckeltal för delmålet *smart infrastruktur* är andel *Järfällabor som är störda av spår- och vägtrafikbuller*. Planen strider också mot översiktsplanens huvudmål, delmål nr 5: *Järfälla ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla*.

En struktur där bostäder och verksamheter placeras nära varandra kan innebära att boende blir störda av buller från verksamheterna. En sådan struktur behöver därför användas med försiktighet och buller i form av industriverksamhet samt tidig lastning och lossning av varor är mindre lämpade i närheten av bostäder. Vid befintliga verksamheter är detta extra viktigt annars bidrar planeringen till att bygga in framtida problem. De planerade bostäderna kan komma att motverka möjligheten till fortsatt utveckling av områdets verksamheter.

Boverket har i sin vägledning om industri- och verksamhetsbuller (2015: 21) vid planläggning och bygglovprövning angett vilka riktvärden som sak innehållas. Då den illustrerade byggnaden i planförslaget visar enkelsidiga bostäder möjliggörs ingen ljuddämpad sida och därför tillämpas "Zon A" enligt vägledningen. Det innebär att frifältsvärdet utomhus vid bostadsfasad inte får överskrida 50 dBA ekvivalent under dagtid (06-18) samt 45 dBA under kväll och natt (18-06). Det framgår inte om dessa riktvärden varit vägledande för planarbetet eller om de kommer att klaras i planförslaget. Enligt Boverkets vägledning bör även den framtida situationen beaktas och det kan finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid. Verksamheterna ska därmed tillfrågas om sina framtida planer och en bullerutredning för industribuller fram till år 2035 bör tas fram innan nästa skede i planprocessen.



Enligt samma riktvärden (2015: 21) bör ljudnivåerna också klaras vid en eventuell gemensam uteplats. En eventuell uteplats ska ingå i bullerutredningen och placeringen ska märkas ut på plankartan.

Verksamheterna på andra sidan flyginfarten; IKEA m.fl., har under en lång tid funnits på platsen. Om bostäder nu uppförs i direkt anslutning till dessa kan företagen komma att få anpassa sina verksamheter så att folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller i de nya bostäderna inte ska överskridas. Kommunen bör vara medveten om att Miljö- och bygglovsnämnden kan komma att behöva ställa krav på bulleråtgärder i form av bullerskydd, ombyggnader etc. om störningar uppkommer, vilket kan innebära en stor negativ förändring för näringsidkare i området.

Enligt länsstyrelsen omfattas de lindar som står i rad längs Flyginfarten av ett allmänt biotopskydd (Britt Forsén, enheten för naturvård, länsstyrelsen Stockholms län). Innebörden är att de utgör en skyddad biotop som ska bevaras. Fällning av dessa träd kan inte göras utan dispens från länsstyrelsen. De föreslagna åtgärderna för att bevara naturvärdena, enligt framtaget PM, ska tillämpas.

Planområdet övergår i sin utformning från en stor andel grönyta till en mycket liten andel. Hur kompensation ska ske för denna förlust av naturvärden ska redovisas.

I närområdet har försvaret drivit verksamhet i många år och det har påvisats halter av perfluorerade ämnen (PFAS) i jord, mark och grundvatten. En undersökning av PFAS i lämpliga punkter ska göras utifrån troliga flöden av drän- och grundvatten.

Bestämmelsen i plankartan för hantering av dagvatten är alldeles för oprecist formulerad och behöver därför förtydligas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Behovsbedömningen har uppdaterats med de uppgifter som inkommit i samband med utredningarna. Den reviderade behovsbedömningen har därefter lagts till granskningshandlingarna. Planförslaget anpassas till förutsättningarna för planområdet, vilket innebär att ingen miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Biotopskyddet för lindallén har utretts och fastighetsägaren har formulerat en dispensansökan med motivering och förslag till kompensationsåtgärder. Planen föreslås inte antas förrän dispens från biotopskyddet beviljats från länsstyrelsen. Dispens från det generella biotopskyddet beviljades av länsstyrelsen i januari 2017. Länsstyrelsens pekar i dispensen även ut de kompensationsåtgärder som fastighetsägaren behöver vidta.

Användningsbestämmelser för tillkommande byggnad utreds vidare i planarbetet. Illustration med inmätta träd tas bort. Planförslaget uppdateras med en generell bestämmelse om marklovplikt för träden inom planområdet.

Plankartan skalas upp till 1:500 för att denna ska bli mer lättläslig. Förvaltningen beaktar nämndens synpunkter på det redaktionella innehållet vad gäller exempelvis bildtexter. Fornlämningsområdets utbredning har utretts inom ramen för planarbetet. För bestämmelsen NATUR läggs texten fornlämningsområde till.



Förvaltningen noterar nämndens synpunkter avseende buller och söker i fortsatt arbete hitta en lösning som möjliggör att riktvärden klaras för samtliga bostäder. Detta kan innebära att planförslaget kan arbetas om så att det blir möjligt att endast anlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida. Nämndens synpunkt om att bullerutredningen bör uppdateras för att vara hållbar till 2035 noteras. Bedömningen är dock att en prognos så långt fram tiden skulle vara belagd med mycket stor osäkerhet. Enligt Länsstyrelsens skrift *Trafikbuller och planering V* bör därför en eventuell trafikökning så långt fram i tiden bedömas vägas upp av tystare fordon/tåg (Länsstyrelsen 2016: Trafikbuller och planering V: sid 41). Precis som planbeskrivningen förmedlar tas en utredning med fokus på verksamhetsbuller fram till granskningen. Utredningen för verksamhetsbuller ska ta höjd för en kraftig utökning av näringsidkarnas verksamheter.

Gällande uteplats finns inget formellt krav att en sådan ska anordnas. Om uteplatser anordnas ska det finnas minst en som i sådant fall klarar riktvärden för buller för uteplats. Den uppdaterade trafikbullerutredningen har kompletterats med förslag på uteplats, där riktvärden för buller kan klaras.

Eventuell förekomst av PFAS studeras vidare i en hydrogeologisk utredning.

Frågan om dagvattenhantering utreds vidare i granskningskedet.

Granskning:

För att undvika missförstånd kring krav på rumshöjd bör det förtydligas att: Bottenvåning i huvudbyggnad ska ha en rumshöjd på minst 3,5 meter. Så som planbestämelsen är formulerad nu gäller kravet på rumshöjd även i byggnadens bottenvåning mot naturmark. Vill man tillåta lägre rumshöjd mot naturmarken bör man kanske skriva: Huvudbyggnadens bottenvåning mot gata ska ha en rumshöjd på minst 3,5 meter.

I bestämmelsen om marklov bör man skriva: Marklov krävs för fällning va träd med en stamdiameter över 20 cm mätt 1 meter ovan mark.

Då det är tillåtet att anordna parkering, murar, plank mm på den punktprickade marken gäller det även på redovisat u-område. Om man inte vill att u-området ska förses med dessa anläggningar bör det tilläggas att u-område inte får bebyggas.

Om dagvatten ska fördröjas genom så kallade raingardens ska det framgå på plankartan hur dessa ska placeras. Parkeringsyta som ska göras genomsläpplig enligt skisser i utredningen bör även få en sådan bestämmelse på plankartan.

Enligt 2 kap. 6a § plan- och bygglagen, Trafikbuller och planering V och enligt Boverkets hemsida framgår att kommunen vid planläggning av bostäder i bullerexponerade lägen ska reglera hur byggnaderna ska placeras och vilka planbestämmelser i övrigt som krävs för att den avsedda markanvändningen ska bli lämplig, det vill säga klara de bullernivåer som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande (Boverket).



Bullerutredningen för denna detaljplan visar med tydlighet att det krävs särskilda åtgärder i form av utformning och/eller störningsskydd för att riktvärdena ska klaras, men ingen reglering har gjorts i planbestämmelser eller utformning. Plankartan måste därmed göras om så att reglering av bullernivåerna görs genom utformning av bebyggelse eller störningsskydd, alternativt att riktvärdena i Förordning (2015:216) fastställs i planbeskrivningen. Det framgår fortfarande inte om bullerutredningen tagit hänsyn till den kommande breddning av E18 som Trafikverket hänvisar till. Även om detta görs efter 2030 bör det beaktas i planprocessen för att få en långsiktigt hållbar plan i minst 15 år framåt.

Lågfrekvent buller kan enligt planbeskrivningen och bullerutredningen förekomma. Ingen utredning har gjorts av vilka sammantagna nivåer av lågfrekvent buller som föreligger från industriverksamhet och fasta installationer som fläktar mm.

Verksamheterna på andra sidan flyginfarten; IKEA m.fl., har under en lång tid funnits på platsen. Om bostäder nu uppförs i direkt anslutning till dessa kan företagen komma att få anpassa sina verksamheter så att folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller i de nya bostäderna inte ska överskridas. Kommunen bör vara medveten om att Miljö- och bygglovsnämnden kan komma att behöva ställa krav på bulleråtgärder i form av bullerskydd, ombyggnader etc. om störningar uppkommer, vilket kan innebära en stor negativ förändring för näringsidkare i området.

Inom planområdet förekommer verksamheter för centrumändamål. Då detta kan innebära att fordonstvättar och liknande etableras i huset kan detta innebära att bostäderna kan komma att exponeras för ytterligare buller genom dessa verksamheter.

En dispens från länsstyrelsen har lämnats för fällning av de lindar som omfattas av allmänt biotopskydd. Dispensen är förenad med villkor i form av plantering av nya träd m.m. Det framgår inte av planhandlingarna hur dessa villkor ska uppfyllas vilket bör vara en förutsättning för genomförandet.

Det finns äldre träd med särskilt skyddsvärde inom planområdet enligt PM naturvård. De föreslagna åtgärderna för att bevara naturvärdena, enligt framtaget PM, ska tillämpas. Plankartan redovisar dock inte skydd för något av dessa träd. Då fällandet av dessa utgör en stor förlust av naturvärden krävs kompensationsåtgärder. Det saknas beskrivning av hur dessa värden ska kompenseras.

I närområdet har försvaret drivit verksamhet i många år och det har påvisats halter av perfluorerade ämnen (PFAS) i jord, mark och grundvatten. En undersökning av PFAS i lämpliga punkter ska göras utifrån troliga flöden av drän- och grundvatten. Provtagningen ska stämmas av med tillsynsmyndigheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkter från nämnden om rumshöjd beaktas genom att bestämmelsen preciseras till att gälla rumshöjd mot gata. Bestämmelsen om markolvplikt preciseras enligt önskemål från nämnden. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att u-områden ej får bebyggas.

Fördröjning av dagvatten inom planområdet regleras genom det fördröjningsmagasin som anläggs inom utpekat E-område. I plan- och bygglagen finns tämligen begränsat stöd för att med planbestämmelser om vegetation reglera rening av dagvatten. Därför föreslås att anläggande av växtbäddar (raingardens) för rening av dagvatten istället regleras i det civilrättsliga exploateringsavtalet mellan byggherren och kommunen.

I planbeskrivningen redogörs det för bullersituationen inom planområdet med underlag från den kombinerande trafik- och verksamhetsbullerutredning som tagits fram inom ramen för planarbetet. En dialog har under planprocessen förts med medarbetare på bygglov samt miljö/hälsa för att hitta en framkomlig väg vad gäller reglering av buller inom detaljplanen. Den 1 juli 2017 träder emellertid nya bullerregler i kraft (Förordning (2017:359)), vilket ändrar riktvärden vid bostadsbyggnads fasad från 55 db(A) till 60 db(A) samt från 60 db(A) till 65 db(A) för bostäder upp till 35 m². Riktvärdena vid fasad längs Flyginfarten ligger mellan 60-63 db(A). Detta innebär att bostäder som klarar riktvärdena kan anordnas antingen genom anläggande av enkelsidiga bostäder (upp till 35 m²) eller genomgående (då det är möjligt att anlägga en tyst sida) inom föreslagna byggrätt. Då reglerna börjar gälla direkt även för detaljplaner påbörjade efter den 2 januari 2015 har kommunen inte möjlighet att med hänvisning till 4 kap. 11 §, 2 p PBL ställa högre krav i bullersynpunkt vad gäller utformning av byggnad. Emellertid läggs en bestämmelse till i plankartan där riktvärdena i Förordningen (2017: 359) tillämpas.

Bullerutredningen innefattar undersökning av fläktar samt buller från närliggande verksamheter. Tillkomande byggnad förutsätts anläggas med fasader som dämpar buller så att riktvärden för inomhusbuller klaras.

Nämndens synpunkt om en bullerutredning som sträcker sig till 2035 kvarstår från samrådet och förvaltningen hänvisar åter till innehållet i länsstyrelsens skrift *Trafikbuller och planering V*. I detaljplanens behovsbedömning fastställs att prognosen för Barkarbystaden 2030 ska användas som underlag för bullerutredningen.

Användningen Centrum är tämligen bred och kan innefatta en rad olika typer av verksamheter. De verksamhetutövare som eventuellt etablerar sig i området förutsätts följa de krav om störningsskydd som tillsynsmyndigheten ställer på dem.

Kompensationen för de lindar som behöver fällas fastställs i den dispens som länsstyrelsen givit. I exploateringsavtal med byggherren klargörs fastighetsägarens skyldighet gällande detta. Att i detaljplan reglera att träd ska återplanteras har begränsat stöd i plan- och bygglagen. För träden inom planområdet föreskrivs en marklovpplikt om fällning av uppvuxna träd. I planbeskrivningen redogörs det utförligt varför man i planbestämmelserna valt att reglera på detta sätt. Planbeskrivningen klargör att naturvärden i samband med utbyggnad i övrigt ska hanteras enligt det natur-PM som tagits fram för planområdet.

I den hydrogeologiska undersökning som togs fram till granskningen fick utredaren i uppdrag att kontrollera nivåer av PFAS i grundvattnet. Som en del av denna utredning har grundvattenrör installerats, men då inget grundvatten på-



träffats i samband med undersökningarna görs bedömningen att grundvattenmagasin sannolikt saknas inom planområdet. Förvaltningen hänvisar därför till den miljötekniska undersökningsrapport som togs fram till samrådet. I denna visar analys av tagna markprover att naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning underskrids. I planens genomförandebeskrivning betonas byggherrens ansvar om en föroreningsituation skulle uppstå vid genomförandet av detaljplanen.

3. Tekniska nämnden

Samråd

Tekniska nämnden anser att trafikutredningen behöver kompletteras med en del uppgifter som behöver justeras i samråd med trafikplanerare. Plankartan bör kompletteras med bestämmelser om att entréer inte får ha utskjutande dörrar över allmän plats.

Tekniska nämnden betonar vikten av separata källsorteringsrum för de planerade byggnaderna för att sorteringen ska fungera optimalt. Avfallshanteringen ska ske i linje med Järfälla kommuns renhållningsordning. Livsmedelsverksamheter inom planområdet ska ha ett system för matavfallsinsamling enligt riktlinjerna för avfallshandling.

En precisering av begreppet restprodukter önskas i planbeskrivningen. Beträffande skrivelsen om att träd som tas ner kan läggas på närliggande naturmark önskar nämnden en precisering kring att utläggning inte får ske utan godkännande och anvisningar. Vad gäller genomförande av tekniska frågor bör det förtydligas att exploatören ska markera ut gränsen till kommunal naturmark samt sätta ut byggstängsel. Detta för att skydda närliggande vegetation samt fornlämningar.

I dagvattenfrågan råder det tveksamheter om planen kommer medföra att riktvärdena för föroreningshalter överskrids, då dagvattenutredningen inte beräknat föroreningarna före och efter exploatering samt med specifika åtgärder. Reduktion av belastningen måste komma till stånd. Planbestämmelserna behöver kompletteras med bestämmelser som medför att nödvändig minskning av föroreningar samt fördröjning säkerställs. Det föreslagna fördröjningsmagasinet i dagvattenutredningen behöver byggas med oljeavskiljare. Regnintensiteten som använts i beräkningarna bör justeras till 285 l/s/ha

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkter från Tekniska nämnden i dagvattenfrågan har lämnats som underlag för fortsatt arbete med dagvattenutredningen.

Skrivelse om avfallshandling har preciserats, enligt Tekniska nämndens önskemål, i planbeskrivningen. Skrivelser om restprodukter samt träd på naturmark har preciserats enligt nämndens synpunkter. Skyddet av kommunal na-



turmark samt fornlämningsområdet Järfälla 115:1 kommer säkerställas genom exploateringsavtal med byggherren. Innehåll i detta avtal redovisas i planens genomförandebeskrivning.

Tekniska nämndens synpunkt om att entrédörrar inte ska kunna öppnas över allmän plats har beaktats vid komplettering av planbestämmelserna.

Granskning:

Utplacering av stamdelar från nedtagna grövre träd på kommunens mark bör ske i samråd med avdelningen Park och gata. Nämnden finner det önskvärt att det tydligare framgår vilka kompensationsåtgärder för park/natur som regleras i till planen hörande exploateringsavtal.

Det är positivt att dagvattenutredningen uppdaterats utifrån tidigare synpunkter. Dagvattenutredningen har mycket bra och tydliga bilder som visar markanvändning, placering av dagvattenlösningar samt vilka ytor som leds till vilken anläggning.

I planbestämmelserna finns ett krav om att ett 41 kvm stort fördröjningsmagasin ska anläggas och mark finns avsatt i plankartan, vilket är bra. Dock behöver bestämmelser som säkerställer behovet av rening av dagvatten tillföras.

Ytor för t.ex. regnbäddar behöver anges på plankartan. Enligt dagvattenutredningen krävs 110 kvm plus 37 kvm regnbäddar. Man kan med fördel se över antalet regnbäddar och se om det går att ha större sammanhängande ytor, så att de kan anläggas och skötas på bästa sätt för att uppnå önskad funktion.

I dagvattenutredningen förutsätter man att inga halter av zink tillförs från taket på den nya byggnaden. Planbestämmelserna behöver kompletteras med ett förbud mot att använda zink på takytan, och helst även på ledstänger, stolpar mm utomhus.

Järfälla kommun förespråkar maskinell hantering av avfall inom detaljplaneområdet. Avfallshantering för restavfall samt matavfall från hushållen bör ske i mark- och underjordsbehållare eller i annat likvärdigt system. Utrymme för källsortering ska finnas i anslutning till den övriga avfallshantering, vilket möjliggör en hållbar utsortering av återvinningsbart material för såväl boende som verksamhetsutövare. Livsmedelverksamheter i Järfälla kommun ska ha fettavskiljare installerade samt ett system för utsortering av matavfall.

Angående tillgänglighetsfrågor finns inget att anmärka.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Tekniska nämndens skrivelse om att utläggning av stamdelar bör ske i samråd med park och gata beaktas genom att skrivelsen i planbeskrivningen förtydligas med denna information. I planbeskrivningen förtydligas de kompensationsåtgärder gällande park/natur som regleras i exploateringsavtalet med byggherren.

Det finns i plan- och bygglagen tämligen begränsat stöd för att med planbestämmelser om vegetation reglera rening av dagvatten. Därför föreslås att anläggande av växtbäddar istället regleras i det civilrättsliga exploateringsavtalet



mellan byggherren och kommunen. Det saknas stöd i plan- och bygglagen för att med hänvisning till dagvattnets kvalitet reglera materialval genom planbestämmelser.

Nämndens synpunkter avseende avfallshantering tillgodoses i detaljplaneförslaget. Hanteringen av matavfall samt installation av fettavskiljare regleras inte specifikt i detaljplanen men utrymme för detta finns inom fastigheten Säby 3:69.

4. Länsstyrelsen

Samråd

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden och under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter beaktas, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Behovsbedömning: Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att det av planbeskrivningen bör framgå vilken vattenförekomst som berörs, dess senaste ekologiska och kemiska klassning samt hur vattenkvalitet och därmed möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Det framgår dock inte hur föroreningsbelastning från dagvatten uppkommet inom Planområdet förändras med planens genomförande. För att försäkra sig om att utsläppen av föroreningar från dagvatten till recipient inte ökar och helst minskas bör det redogöras för hur föroreningsbelastning från dagvatten uppkommet inom planområdet ser ut före respektive efter planens genomförande (med och utan föreslagna dagvattenåtgärder). Föroreningskoncentrationer/-halter kan innefattas i en sådan redogörelse, men det är utifrån endast dessa svårt att göra bedömningen huruvida recipienten påverkas av planens genomförande. Detta beror på att ett större dagvattenflöde från planområdet såsom i det här fallet där flödet beräknas öka med 65 % (med klimatfaktorn, som bör inkluderas), kan resultera i att föroreningshalterna i dagvattnet sjunker något efter exploatering jämfört mot befintligt läge. Samtidigt kan ett ökat dagvattenflöde innebära att föroreningsbelastningen det vill säga mängden (kg) föroreningar per år som når recipienten ökar. För att kunna bedöma hur möjligheten att uppnå rådande miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas av planens genomförande bör därför planrådets föroreningsbelastning redovisas.

Det är oklart varför riktvärdes- och schablonvärdesjämförelsen inte tar upp föroreningsgruppen PAH eller näringsämnet kväve varav det förstnämnda kan förknippas med bland annat parkeringsytor. Dessa kan med fördel inkluderas i beräkningarna för föroreningsbelastning, Kommunen bör även överväga att föra in planbestämmelser gällande dagvattenhantering och avsätta ytor för detta.



I detaljplanen nämns det att regnbäddar kan komma att anläggas vilket är positivt. Man bör vara medveten om att de vid viss utformning kan kräva gödsling för att fungera optimalt samt att reningseffekten kan vara lägre vid låga temperaturer. Detta gör att de kan riskera att bli en källa till näringsämnen.

Länsstyrelsen har för det aktuella planområdet inget underlag avseende kända föroreningar, men önskar klarhet i hur en potentiell föroreningsituation som uppstår vid genomförandet kan hanteras.

Länsstyrelsen betonar också att planbestämmelserna i plankartan enligt Boverket bör innehålla hänvisning till tillämpligt lagrum.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har uppdaterats till granskningen utifrån länsstyrelsens synpunkter. Därtill har en hydrogeologisk utredning tagits fram för att undersöka markens möjligheter till infiltration. Planbestämmelserna har, med de kompletterande utredningarna som underlag, kompletterats med en bestämmelse om ett fördröjningsmagasin för hantering av dagvatten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilken vattenförekomst som berörs samt dess senaste ekologiska och kemiska klassning.

Länsstyrelsens kommentar avseende påträffande av föroreningar i samband med genomförande har noterats och arbetas in i detaljplanens genomförandedel, där ansvarsfrågan kring detta också preciserats.

Hänvisningar till Plan- och bygglagen har lagts till i planbestämmelserna

Granskning:

Länsstyrelsen har 2016-10-06 lämnat yttrande vid samrådet, och framförde bland annat synpunkter på miljö kvalitetsnormer för vatten och markföroreningar. Dessa synpunkter anses vara beaktade på ett godtagbart sätt. Dock har efter ytterligare granskning av planförslaget framkommit att synpunkter behöver lämnas vad gäller bullerfrågan.

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att efterföljande synpunkt avseende buller beaktas.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Regeringen har den 11 maj 2017 beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik (SFS 2017:359 Förordning om ändring i förordning (2015:216)) om trafikbuller vid bostadsbyggnader).



Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. För nya detaljplaner gäller att ärendet ska vara påbörjat efter 2 januari 2015 men för att de nya riktvärdena ska kunna användas måste planen antas efter 1 juli 2017. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

När ny bebyggelse planeras i ett bullerutsatt läge som kräver en särskild utformning för att bebyggelsen ska bli lämplig för sitt ändamål behöver detta regleras på plankartan för att ge stöd för kommande bygglovsprövning. Länsstyrelsen anser att det bör finnas en planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer utomhus för bostäderna och uteplatserna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen beaktar länsstyrelsens synpunkt avseende trafikbuller och lägger i plankartan till en bestämmelse om riktvärden vid fasad och uteplats enligt den nya förordningen som börjar gälla 1 juli 2017.

5. Lantmäteriet

Samråd:

Lantmäteriet menar att kartan är svårsläsig på grund av mängden info som finns i grundkartan. Man påpekar även att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader. Linjer för egenskapsgränser på plankartan överensstämmer inte med hur de ser ut i legenden.

Lantmäteriet vill tydliggöra vem som bekostar fastighetsregleringen. Det bör noteras att lantmäteriet tar betalt enligt taxa. Det bör också nämnas i beskrivningen att mindre delar av Säby 3:20 och 3:75 ingår i planområdet.

Lantmäteriet har uttryckt frågetecken kring det utfartsförbud som lagts runt allmän plats. Man önskar även precisering vad som kommer ingå i framtida exploateringsavtal. Man anser även att fastighetsrättsliga konsekvenser bör förtydligas, exempelvis gällande vem som bekostar fastighetsbildning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Uppdaterad grundkarta tas fram till granskningen. Linjer för egenskapsgränser kontrolleras i ritningen så att de överensstämmer med teckenförklaringen.

Texten i plan- respektive genomförandebeskrivningen förtydligas på aktuella ställen enligt lantmäteriets synpunkter. Utfartsförbudet har tagits bort efter diskussion med trafikplanerare.

**Granskning:**

Redovisning av detaljplanegränsen överensstämmer inte med dess utformning bland planbestämmelserna där denna är heldragen. Myndigheten har även synpunkter på att det är svårt att se vissa fastighetsbeteckningar i grundkartan. Man påpekar även att bör finnas minst tre koordinatkryss med i grundkartan.

Ansvar för ansökan och bekostande av fastighetsbildning berörande markområde som avses överföras samt eventuell behandling av vägservitut behandlas inte. Lantmäteriet frågar sig om det är tänkt att överenskommelser ska ligga till grund för marköverföringar eller ej. Lantmäteriet påpekar att ersättningsfrågan aktualiseras i och med fastighetsregleringsåtgärder.

Frågan om ledningsrätt inom u-områden nämns inte. Lantmäteriet vill även påpeka att det enbart är ledningsägare som kan ansöka om bildande av ledningsrätt.

Vid händelse av avstyckning inom planområdet kan gemensamma anläggningar behöva hanteras genom bildande av gemensamhetsanläggning. Under rubriken fastighetsrättsliga frågor. På sidan 25 i planbeskrivningen, finns en rubrik som nämner gemensamhetsanläggningar, men någon information eller hur detta skulle påverka berörda fastigheter finns inte.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Linjer i plankartan kontrolleras så att de överensstämmer med de linjer som finns i teckenförklaringen. Fastighetsbeteckningar förtydligas i kartunderlaget. Plankartan visas i skalan 1:500. De koordinatkryss som finns med i grundkartan redovisas med koordinater.

Ett Z-område läggs till i plankartan, vilket syftar till att säkerställa åtkomsten till transformatorstationen på Säby 3:20. Genomförandebeskrivningen kompletteras med skrivelsen att det åligger ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge.

I planens genomförandebeskrivning förtydligas att det exploateringsavtal som tecknas med byggherren också innehåller en bilaga med överenskommelse om markreglering. Med hänsyn till lantmäteriets skrivning om gemensamhetsanläggning uppdateras genomförandebeskrivningen med texten: *Detaljplanen möjliggör anordnande av gemensamhetsanläggning för parkering, utfarter samt dagvattenhantering i det fall avstyckning från fastigheten Säby 3:69 skulle ske. Då planen inte förutsätter att Säby 3:69 avstyckas i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningen specifikt i plankartan.*



6. Brandkåren Attunda

Samråd

BA (Brandkåren Attunda) har utifrån sina register, lokalkännedom samt länsstyrelsens web-GIS undersökt förekomst av risker inom planområdet och dess omedelbara närhet. Inga riskkällor har identifierats som har bedömts kunna orsaka oacceptabla risknivåer.

Åtkomst för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i det fortsatta planarbetet. Konventionellt system för brandvatten förutsätts anordnas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En vidare dialog har förts med brandkåren för att säkerställa att planförslaget uppfyller räddningstjänstens krav.

Granskning:

I likhet med vad BA angett i tidigare yttrande till planen förutsätts att konventionellt system för brandvatten anordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Därutöver har Brandkåren Attunda inget att erinra.

7. E.ON Värme

Granskning:

E.ON Värme försörjer idag den aktuella fastigheten med fjärrvärme samt att man har en ledning som passerar i Ålstavägen. Dessa ledningar måste beaktas vid kommande arbeten. E.ON värme är gärna med och försörjer även den nya byggnaden med fjärrvärme.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planens genomförandebeskrivning betonar exploitörens ansvar vad gäller hänsyn till befintliga ledningar. Det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och byggherren syftar till att reglera fastighetsägarens åtaganden vad avser ledningsflytt, eventuell utbyggnad av befintligt ledningsnät samt fastighetsägarens ansvar under byggtiden

8. E.ON Elnät

Samråd:

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens



medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen (detta enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter).

Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Vi ber att exploitören kontakta E.ON Elnät innan arbete påbörjas för att beställa kabelutsättning och eventuellt samordna arbeten.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

E.ON har i samråd med kommunen och fastighetsägaren utfört inmätning av befintliga ledningar. E.ON har sedermera återkommit med önskemål om U-område i detaljplanen, vilket inarbetats i planhandlingarna Planens genomförandebeskrivning betonar exploitörens ansvar vad gäller hänsyn till befintliga ledningar. Det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och byggherren syftar till att reglera fastighetsägarens åtaganden vad avser ledningsflytt, eventuell utbyggnad av befintligt ledningsnät samt fastighetsägarens ansvar under byggtiden

Granskning:

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget erinra.

9. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Samråd:

Trafikförvaltningen betonar att sovrum bör undvikas mot busstrafikerade gator med hänsyn till maximinivåer för buller med hänsyn till utrop, start, stopp och pratorer.

Vidare anser man det viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelsen och hållplatserna liksom trafiksäkra passager över vägen i anslutning till hållplatserna. Utformningen av vägarna ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Trafikförvaltningens synpunkter avseende buller har beaktats vid fortsatt planläggning. För att hantera bullersituationen har planförslaget anpassats för att gällande riktvärden ska kunna klaras.

**Granskning:**

Trafikförvaltningen konstaterar att en utredning av omgivningsbuller har genomförts till granskningen och att plan- och genomförandebeskrivningen kompletterats med folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller. Trafikförvaltningen har därmed ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

10. Skanova**Samråd:**

Har ledningar inom planområdet, vilka man önskar behålla i nuvarande läge för att undvika framtida olägenheter. Man önskar att denna synpunkt noteras i planhandlingarna. Skulle man behöva flytta ledningar är man måna om att den part som initierar detta i sådant fall är beredd att bära kostnaden för detta.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Skanovala synpunkter angående befintliga ledningar har beaktats genom att planbeskrivningens genomförandedel kompletterats med att exploatörens åtgärden gällande befintliga ledningar förtydligats.

11. Långskär AB, fastighetsägare till Säby 3:70 (sakägare)**Samråd:**

Långskär AB motsätter sig planförslaget med hänvisning till befintlig bebyggelses kulturvärden. Även fast nuvarande byggnad – ”skjulet” inte räknas som en fullständig byggnad och att pricken q/Q anger att inga nya byggnader får uppföras anser man att huset blir för högt.

Man menar att husen kring Säby-kullen bör hållas i sina låga form. Utsikten från sakägarens hus (Ålstavägen 10-16 – Säby 3:70) och kullen i övrigt kommer att störas av en hög byggnad överstigande tre våningar.

Att husen på flygfältet är upp till sju våningar kan passa in i en helt ny byggnation. Men, att på Säbykullen bygga ett högt hus raserar hela idén med bebyggelsens kulturvärden. Ett hus placerat på den angivna platsen anser man också gömmer kulturvärdena som syns på Säbykullen. Detta oavsett om det byggs ett tvåvåningshus eller ett högre hus.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Långskär AB:s synpunkter avseende planförslaget har noterats. Förvaltningen betonar att anpassning till befintlig kulturmiljö hanteras i förslaget genom utformningsbestämmelser i plankartan.



12. Hyresgästföreningen Järfälla

Granskning: Hyresgästföreningen Järfälla ser positivt på den aktuella detaljplanen. Man ser positivt på att det byggs fler små lägenheter i Järfälla. Man ser mycket positivt på att de är tänkta att bli hyresrätter.

13. Agnita Wärn (ej sakägare)

Granskning: Eftersom fastigheten ligger inom Säbysjöns avrinningsområde finns risk för att exploatering påverkar/försämrar Säbysjön med omgivningar och planområdet kan försämma vattenkvaliteten eller statusen för vattenförekomsten Igelbäcken.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En dagvattenutredning och en hydrogeologisk utredning har tagit fram för att studera hur dagvatten lämpligast kan hanteras inom planområdet. Utredningen föreslår åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten som uppkommer inom planområdet. Att dessa åtgärder genomförs säkerställs genom planbestämmelser och genom att exploateringsavtal tecknas med byggherren.



SAMMANFATTNING

Samråd av detaljplanen har lett till en del justeringar av planhandlingarna till granskningen av detaljplanen.

Dagvattenhanteringen har setts över i och med dagvattenutredning reviderats samt att hydrogeologisk utredning tagits fram. Fördröjning av dagvatten regleras genom att ett E-område för fördröjningsmagasin lagts till.

För ledningar i mark har u-områden lagts till efter samverkan med nätägaren.

Bullerutredningen har kompletterats med utredning också av verksamhetsbuller.

Biotopskydd för lindallén längs Flyginfarten har utretts och dispens från det generella biotopskyddet har lämnats av länsstyrelsen.

Därutöver har ett antal förtydliganden och förändringar gjorts av plankarta och planbeskrivning enligt vad som redovisas ovan.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Långskär AB

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Miljö- och bygglovsnämnden
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Granskningen av detaljplanen har i sin tur lett till mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna enligt vad som redovisats ovan. Bland annat har riktvärden för trafikbuller lagts till i planbestämmelserna enligt önskemål från miljö- och bygglovsnämnden och länsstyrelsen. Föreslagna kompletteringar föranleder inte behov av någon ny granskning av detaljplanen då ändringarna från granskningsförslaget i huvudsak är av redaktionell karaktär.

De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Miljö- och bygglovsnämnden
- Tekniska nämnden

Malin Danielsson
Planchef

Ruben Wennerberg
Samhällsplanerare