

**Detaljplan för äldreboende vid****SMEDVÄGEN,****fastigheten Kallhäll 1:34 och del av Kallhäll 1:1, Järfälla kommun**

(Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse från 2 januari 2015. Standardförfarande)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för äldreboende vid Smedvägen i Kallhäll har varit utställd för granskning under tiden 4 november – 5 december 2016. Planförslaget har under granskningstiden funnits tillgängligt i kommunalhusets entré och hos kommunens servicecenter i Jakobsbergs centrum, på biblioteket i Kallhäll samt på kommunens webbplats. En underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och gjorts tillgänglig på kommunens webbplats.

Följande remissinstanser, myndigheter, organisationer, föreningar och enskilda har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Tekniska nämnden
2. Miljö- och bygglovsnämnden
3. Länsstyrelsen
4. Lantmäteriet
5. Brandkåren Attunda
6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
7. Eon Elnät Stockholm
8. Eon Värme Stockholm
9. Norrvatten
10. SPF Seniorerna i Järfälla
11. PRO Kallhäll-Stäket
12. Brf Kallhällshus 1

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

1. Tekniska nämnden*Miljö kvalitetsnormer*

Det är oklart om miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Görväln kan uppnås. Den utförda dagvattenutredningen redogör visserligen för att föroreningshalterna efter rening uppfyller kraven, men eftersom delar av de föreslagna områdena för regnbäddar



2017-03-03

inte kan tas i anspråk så som redovisas i utredningen, så bedöms att den föreslagna dagvattenlösningen inte fungerar. Dessutom har en ovanligt hög reningsgrad angetts, speciellt för metaller. Utredningen anger också att kvävebelastningen kommer att öka.

Översvämning

Nämnden vill att planförslaget beaktar befintligt översvämningssområde och tar hänsyn till den översvämningssyta och utjämningsvolym som framkommit utifrån skyfallsanalysen 2016.

Förslaget att leda ut dagvattnet från planområdet via parkeringsytor och vägar mot Mälaren är inte bra eftersom det medför mer översvämning på områden utanför planen. I stället bör t.ex. fördröjningsvolym i form av magasin eller nedsänkta översvämningssytor eftersträvas.

Enligt planbeskrivningen ska höjdsättningen utföras så att dagvattnet inte riskerar att ledas in i lågområdet. Det är viktigt att tillägga att höjdsättningen också måste ske så att översvämningssvårigheten utanför området inte ökar.

Planbestämmelser

De renings- och fördröjningsåtgärder som framkommit i dagvattenutredningen behöver föras över till planförslaget på så sätt att områden avsätts för rening och/eller fördröjning av dagvatten. De områden där bl.a. regnbäddar behövs för att ta emot dagvatten från vägen och parkeringen ska anges i plankartan.

Planbestämmelsen om gröna tak behöver förtydligas med att man menar sedumtak eller motsvarande. I dagvattenutredningen står det att den ökade kvävehalten mest troligt beror på anläggning av gröna tak på äldreboendet. Om så är fallet behövs reningsslösning för kvävet.

En planbestämmelse som säkerställer att höjdsättningen görs så att instängda lågpunkter undviks behövs. Det vore även lämpligt med en bestämmelse om lägsta golvhöjd högre än beräknad översvämningssnivå för att minimera risken för skador vid eventuella översvämningar.

Rening

Riktlinjerna för dagvattenhantering säger att sediment- och oljeavskiljning ska finnas för parkeringar med över 40 platser. Men med tanke på att området ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde och att antal p-platser är ca 39, vidhåller nämnden att sediment- och oljeavskiljning ska ske.

Vid den norra kantstensparkeringen längs Smedvägen förordas att det befintliga dagvattendike som planeras att kulverteras ersätts med en om möjligt likvärdig lösning.

Dagvattenutredningen

Den dagvattenutredning som utförts behöver kompletteras så att åtgärdsförslagen redovisas mer konkret och tydligare redovisar lösningarna för rening respektive fördröjning.

2017-03-03

För utjämning framgår det att endast 20 procent av den föreslagna dagvattenlösningen behövs om ingen hänsyn tas till det befintliga översvämningsområdet. Men för rening verkar dagvattenutredningen räkna med att alla tre områden kring vårdboendet ska ha regnbäddar. Området öster om äldreboendet har reserverats för ledningar, området väster om äldreboendet planeras bli gårdsmiljö och norr om boendet planeras en lastkaj, vilket innebär att endast delar av dessa områden kommer att kunna användas till regnbäddar. Det är viktigt att föreslagen dagvattenlösning är realistisk så att även de beräknade föroreningarna blir realistiska.

Bräddledningarnas placering och anslutning till det kommunala dagvattennätet behöver utredas så att man vet att föreslagen lösning fungerar i praktiken.

Enligt en principskiss i utredningen ska dagvatten från den allmänna gatan ledas till en regnbädd på den privata marken, vilket inte är önskvärt eftersom det ställer krav på avtal om ansvars- och kostnadsfördelning m.m. Det är bättre om kommunal mark kan avsättas vid vägen dit vägdagvattnet kan ledas.

Flödesberäkningarna och åtgärderna har inte delats upp på kommunal respektive privat mark utan har utförts för hela planområdet. Detta gör att det är svårt att avgöra om föreslagna åtgärder för fördröjning kan komma till stånd och att rätt område avsätts för fördröjning. Detsamma gäller för föroreningberäkningarna och åtgärder för rening.

Ledningsrätter

En förutsättning för planens genomförande är att samförstånd kan uppnås med Norrvatten angående anläggandet av parkeringsplats inom deras ledningsrättsområde samt placering av sopsugsledningen mellan den föreslagna byggnaden och ledningsrättsområdet, där det riskerar att bli trångt.

Plankarta

Elnätstationen saknas i plankartan.

Gator, parkering

De 16 allmänna parkeringsplatserna ska hållas på allmän platsmark. Gångbanan till återvinningsstationen kan med en mindre justering utgöra en tydlig avgränsning mellan de 16 allmänna platserna och parkeringarna på kvartersmark. Det är viktigt att slänter inte hamnar på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Ansvar för genomförandet av omläggningen av elservisledning behöver framgå tydligt. Ett förtydligande angående hur fjärrvärme ska anläggas behövs då ett stort schaktarbete troligen kommer att krävas.

Ekonomiska frågor

En genomförandeplan som förtydligar ansvarsfördelningen vid beställningar av arbeten behöver upprättas. Det är särskilt viktigt eftersom det förefaller som att kommunen ska bygga om alla allmänna ytor som krävs för att genomföra planen. Då behöver t.ex. befintliga ledningar flyttas och nyanläggning ske. Samordning med och ansvarsfördelning, inte minst ekonomiskt, gentemot byggherrar blir därför viktigt.

Avfall

Livsmedelsverksamhet ska sortera ut matavfall och ha en rätt dimensionerad fettavskiljare. Benämningen hushållsavfall ska ersättas av ordet restavfall.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Dagvattenutredning, miljö kvalitetsnormer, översvämning, rening, planbestämmelser

Den dagvattenutredning som utfördes inför detaljplanens granskningskede och som behandlar miljö kvalitetsnormer, översvämning och rening av dagvatten har efter granskningstiden kompletterats och förtydligats. Översvämningsfrågorna har tagits i beaktande och utredningen visar att det finns lösningar för fördröjning och rening av dagvatten så att miljö kvalitetsnormerna kan uppfyllas och kommunens dagvattenriktlinjer klaras. Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska enligt marköverlåtelseavtal föras med anordning för oljeavskiljning.

Planbeskrivningen har formulerats om främst under rubrik Vattenmiljö, dagvatten. Planbestämmelsen om gröna tak har preciserats med att det som avses är t.ex. sedumtak eller biotoptak.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att anordning med en total volym om minst 38 m³ för fördröjning och rening av dagvatten ska utföras inom kvarteret för äldreboendet. Inom kvarteret för parkering samt för gatumarken har införts bestämmelser om att anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ska utföras. Båda dessa markområden är kommunägda och föreslås samnyttja ytor och volymer för rening och fördröjning, vilket närmare redovisas i planbeskrivningen.

Ledningsrätter

Den befintliga parkeringen vid Kallhällsleden ligger redan idag till viss del inom Norrvattens ledningsrättsområde. Norrvatten har i sitt remissvar över detaljplanen inte haft några synpunkter på den föreslagna markanvändningen varför förvaltningen utgår ifrån att det finns möjligheter att hitta lösningar som fungerar med hänsyn till Norrvattens ledningar. I genomförandeskedet ska parkeringens närmare utformning och anläggande bestämmas och samråd ska då ske med Norrvatten. Avtal med Norrvatten krävs för åtgärder som berör ledningsrättsområdet.

Plankarta

Grundkartan har kompletterats med den elnätstation som ligger söder om Smedvägen och som äldreboendet är tänkt att ansluta till.

Gator, parkering

Parkeringsplatsen utmed Kallhällsleden är i detaljplanen utlagd som kvartersmark för parkering, men kommunen är markägare. Parkeringen kommer att detaljstuderas i genomförandeskedet. Projekteringen görs av byggherren i samråd med kommunen och Norrvatten, som har en huvudvattenledning som berör området. En strävan bör vara att utforma parkeringsplatsen så att det tydligt framgår vilka platser som är allmänna och vilka som är avsedda för brf Gjutarmästaren respektive för äldreboendet, men detta regleras inte i detaljplanen.

2017-03-03

Gångförbindelsen mellan Kallhällsleden och återvinningsstationen skulle med fördel kunna placeras längst söderut inom området för parkering.

Fjärrvärme

Tanken är att äldreboendet ska ansluta till fjärrvärmenätet men om det skulle visa sig att det inte är möjligt så finns det andra lösningar för äldreboendets energiförsörjning. Hur en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet ska gå till får klaras ut i senare skede.

Ekonomiska frågor

I ramavtal tecknat 2015 mellan kommunen och byggherren Svenska Vårdbyggen, är överenskommet att byggherren svarar för kostnader för arbeten avseende omläggning av befintliga ledningar m.m. Av planbeskrivningen till detaljplanen framgår också, under Ekonomiska frågor s. 20, att omläggning av befintliga ledningar m.m. bekostas av byggherren samt att detta avses regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och byggherren.

Avfall

Hanteringen av matavfall samt installation av fettavskiljare regleras inte i detaljplanen men utrymme för detta finns inom fastigheten. I planbeskrivningen ändras hushållsavfall till ordet restavfall.

2. Miljö- och bygglovsnämnden, (delegeringsbeslut)

Norrvatten har ledningsrätt för sin huvudvattenledning som löper inom del av planområdet. Det bör vara klarlagt innan planen antas att Norrvatten godkänner framtida åtgärder, såsom anläggande av parkeringsplats, på ledningsrättsområdet. Det är oklart vad som menas med ”intill” och ”inom” området under rubrik ledningsrätt i planbeskrivningen.

Områden för dagvattenhantering bör avsättas på plankartan.

Kommunens dagvattenriktlinjer anger att dagvatten från parkeringar med över 40 platser ska tas omhand och renas. Eftersom detaljplaneområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren är det extra viktigt att dagvatten renas och vi anser därför att vattnet från parkeringen ska omhändertaras och renas trots att det endast planeras bli 39 platser.

Plankartan bör göras större och de illustrerade fasaderna bör tas bort från plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Beträffande Norrvattens ledningar, se kommentar till tekniska nämnden, punkt 1 ovan. Under rubrik Ledningsrätt, s. 20 i planbeskrivningen, förklaras att inom eller intill ”området” menas ”ledningsrättsområdet”. Den utförda dagvattenutredningen har kompletterats och förtydligats, se kommentar till tekniska nämnden. Angående plankartan, se kommentar till Lantmäteriet punkt 4.

3. Länsstyrelsen

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



2017-03-03

4. Lantmäteriet

Det bör i plankartan framgå att illustrationer inte är bindande.

Det är otydligt om anläggningsarbeten på Smedvägen ska ske inom eller utanför planområdet.

Är återvinningsstation förenligt med användningen för gata?

Det bör framgå att en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen om inträde i Kallhäll ga:2 ska godkännas av Lantmäteriet samt att omprövning får göras om överenskommelse inte träffas. Det bör vidare nämnas att ersättning kan bli aktuellt.

I genomförandebeskrivningen saknas information om vilken part som är tänkt att bekosta kommande lantmåteriförrättningar.

Koordinater saknas i grundkartan. Utbredning av befintlig ledningsrätt och Kallhäll ga:2 bör förtydligas. Grundkartan innehåller omfattande information vilket i sig är positivt. Då plankartan är i litet format blir det dock svårt att urskilja en del planbestämmelser. Även en del befintliga fastighetsgränser, exempelvis Kallhäll 1:34, är otydliga.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

På plankartan har lagts till att illustrationslinje i plankartan ej är bindande. Vid fasadritningarna har lagts till att det är idéskisser.

Planområdesgränsen har lagts in på illustrationen så att det framgår vad som ligger inom och utanför planområdet.

Gata kan fortfarande användas för återvinningsstation enligt Boverket.

Planbeskrivningen kompletteras under Gemensamhetsanläggningar på s. 20 med att en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen om inträde i Kallhäll ga:2 ska godkännas av Lantmäteriet. Alternativt ansluts fastigheten genom omprövning av gemensamhetsanläggningen. I båda fallen kan ersättning bli aktuellt.

Av planbeskrivningen framgår på s. 20 under Ekonomiska frågor att fördelning av lantmåteriförrättningskostnader och ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmåteriförrättning avses regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Koordinater har lagts in i kartan. Plankartan har förtydligats genom att beteckningar har flyttats något och genom att grundkartan har tonats ner, vilket gör att planens nya gränser och bestämmelser framträder bättre. Grundkartan har också lagts in separat intill plankartan så att fastighetsgränser och ledningsrätter m.m. framgår tydligare.

5. Brandkåren Attunda

Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för lyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Brandkåren Attunda anser att de synpunkter som brandkåren framfört i samrådsskedet har behandlats och har inget ytterligare att erinra.

6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

7. Eon Elnät Stockholm

Eon har inget att erinra mot planförslaget.

8. Eon Värme Stockholm

Eon Värme Stockholm undersöker gärna möjligheterna att ansluta fastigheten för äldreboendet vid Smedvägen till fjärrvärmenätet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Det är positivt att möjligheterna till fjärrvärmeanslutning studeras.

9. Norrvatten

Norrvatten har en huvudvattenledning i planområdets östra del. Att placera byggnader i närheten av Norrvattens huvudledningar innebär en risk. Vid ett ledningsbrott kan stora vattenmängder komma att strömma ut med avsevärd kraft beroende på ledningens stora dimension, det höga vattentrycket och det faktum att det tar tid att stänga av en skadad ledning. Av säkerhetsskäl bör därför inga byggnader anläggas inom 10 meter från huvudvattenledning utan att behovet av skadeförebyggande åtgärder utreds.

När projektering av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. påbörjas, inom eller intill ledningsrättsområdet, ska Norrvatten kontaktas. Generellt gäller att huvudvattenledningar inte får utsättas för vibrationer eller belastning av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningen. Förändring genom uppfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får inte ske utan Norrvattens godkännande.

För arbeten som berör huvudvattenledningen erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Att byggherren inför projektering av planerade anläggningar ska kontakta Norrvatten för avtal samt godkännande av bygghandlingar och ritningar m.m. tas upp som en punkt i det kommande marköverlåtelseavtalet med byggherren.

10. SPF Seniorerna Järfälla

SPF Seniorerna har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Vi ser dock inte hur angöring till entrén ska kunna ske på ett naturligt och säkert sätt. Vi anser att vägvagnsnitt och grönytor ska vara åtskilda. När en "sinnenas trädgård" eftersträvas rimmar det inte med trafikföring på samma markområde.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Äldreboendets huvudentré kommer att ligga mot Kallhällsleden så att man enkelt kan nå den från busshållplats och parkering. En annan entré kommer att

2017-03-03

finnas från gårdssidan och den når man från Smedvägen. Någon biltrafik blir det inte på gården.

11. PRO Kallhäll-Stäket

Runt äldreboendet kommer det att bli väldigt mycket trafik med varutransporter, trafik till återvinningen och till parkeringsplatsen. Dessutom planeras parkeringsplatser utmed Smedvägen, alldeles intill den blivande trädgården. Man kan undra om någon kommer att kunna njuta av Sinnenas trädgård.

Varför placera en återvinningsstation utanför fönstren till ett boende när man vet att tunga fordon kommer och tömmer behållarna och för oväsen. Dessutom blir det väldigt skräpigt runt en återvinningsstation. Det är absolut inte en utsikt som de äldre ska behöva acceptera. Det måste finnas någon annanstans i närheten där återvinningsstationen kan placeras.

De äldre på boendet har rätt att komma ut och få frisk luft. Det är viktigt för deras välbefinnande att omgivningen inspirerar till promenader och utevistelse.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Äldreboendet får en inhägnad, grönskande gård, en ”sinnenas trädgård”, och gemensamma balkonger som vetter mot denna. Trafikbuller från Kallhällsleden avskämmas av den nya byggnaden vilket gör att ljudmiljön här blir bra. Infarten norr om äldreboendet kommer att få en viss trafik men inga stora mängder. Parkeringsplatserna utmed Smedvägen bedöms inte orsaka någon betydande störning.

Nuvarande återvinningsstation är mycket välplacerad i förhållande till befintliga bostäder och möjligheterna till lämning och hämtning av material. Andra likvärdiga platser finns inte i närområdet varför kommunstyrelseförvaltningen i samråd med bygg- och miljöförvaltningen har kommit fram till att återvinningsstationen bör behållas, även om det ibland kan innebära en viss störning för äldreboendet.

Äldreboendet bedöms få en väldigt bra placering med hänsyn till både boende och besökare. Det har fina omgivningar och gårdsmiljön som hör till anläggningen ger goda förutsättningar för utevistelse och frisk luft. För besökare är äldreboendet lättillgängligt, även utan bil, eftersom det ligger nära busshållplats, pendeltågsstation och bussterminal.

12. Brf Kallhällshus 1

Antalet allmänna parkeringsplatser har successivt minskat i närområdet. När kvarteret Gjutarmästaren byggdes försvann det 12 platser och när äldreboendet byggs försvinner ytterligare några platser. Att besöka närområdet med bil idag är svårt och med detaljplaneförslaget blir det ännu svårare. Brf Kallhällshus 1 har med stor oro noterat detta.

För att lösa ovanstående problem är vi i Brf Kallhällshus 1 villiga att upplåta marken mellan vår inhägnade parkeringsplats och Smedvägen för allmän parkering. Det skulle dubblera antalet platser utanför inhägnaden vilket gagnar båda parter. Det går även att få in vegetation utan att minska bredden på Smedvägen nämnvärt. Brf Kall-



2017-03-03

hällshus 1 kan inte nyttja markytan utan omfattande ombyggnader av nuvarande parkering. Ytan är därför en död yta om den inte kan nå från Smedvägen. Förslaget blir dyrare men det ger också mer platser som ömsesidigt kan delas av besökare till närområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

En lösning enligt förslaget i yttrandet skulle ge ca nio fler p-platser men kosta ca tre gånger så mycket som planförslagets kantstensparkering. Detaljplanen och därmed färdigställandet av äldreboendet skulle dessutom fördröjas eftersom planområdet skulle behöva utökas och delar av planprocessen tas om.

Planförslagets utformning innebär att det kommer att finnas ca 30-35 allmänt tillgängliga platser för t.ex. besökare till närliggande bostäder. Detta bedöms i rimlig omfattning kompensera för de 48 platser som försvinner.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter under granskning har i huvudsak lett till följande kompletteringar och förtydliganden av planhandlingarna.

- Planbeskrivningen har vad gäller vattenfrågor, främst dagvattenhanteringen, formulerats om.
- Den generella planbestämmelsen om dagvatten har ersatts av bestämmelser för områdets olika delar.
- Planbestämmelsen om grönt tak har preciserats med att det som avses är t.ex. sedumtak eller biotaktak.
- Grundkartan har kompletterats med en befintlig elnätstation söder om Smedvägen.
- Plankartan har förtydligats bl.a. genom att grundkartan har tonats ner. Planområdesgränsen har markerats på illustrationen.

De genomförda förändringarna av planhandlingarna bedöms inte medföra något behov av ny granskning.

Malin Danielsson
Planchef

Barbro Malmlöf
Planarkitekt