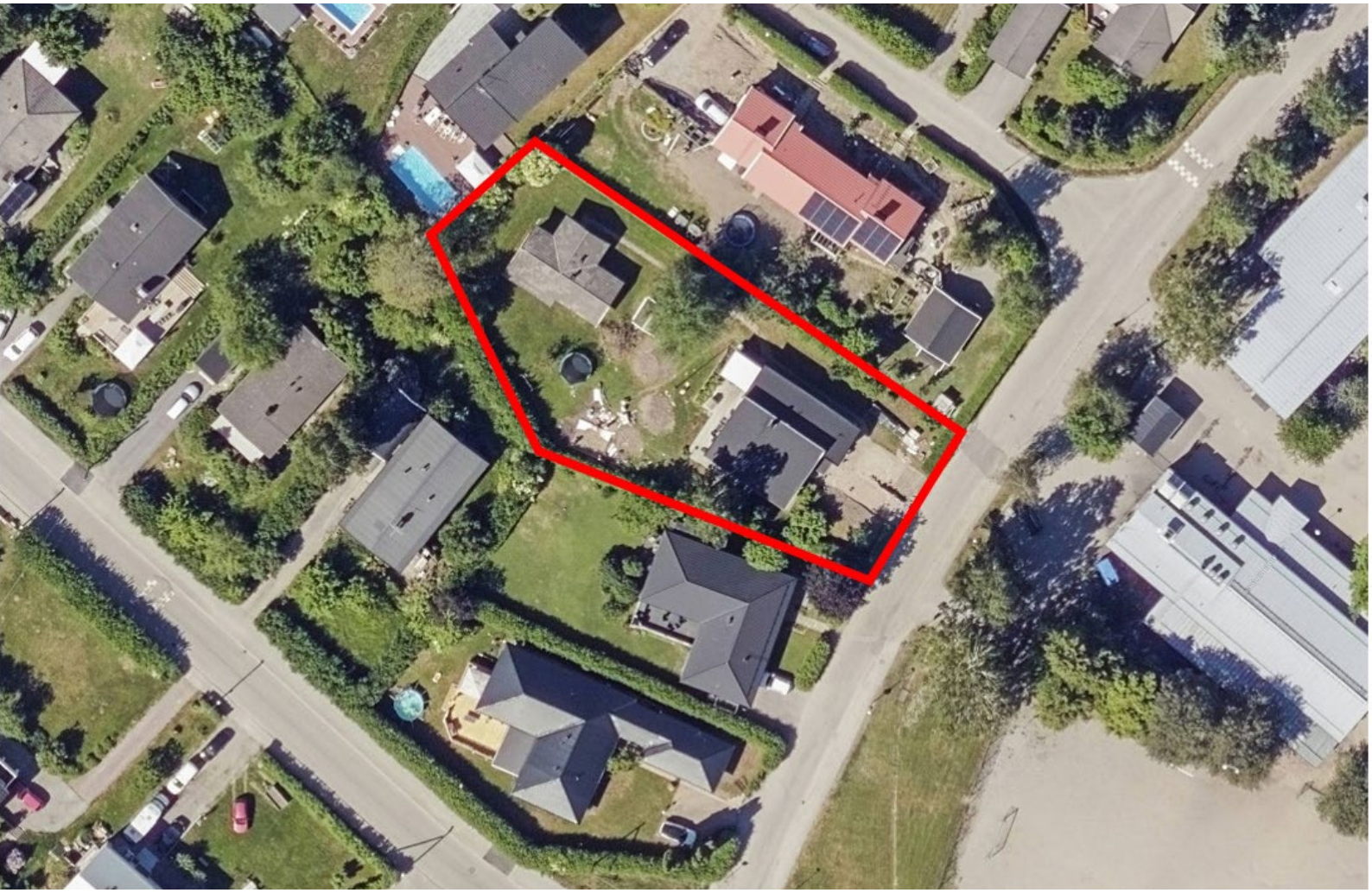
JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för
VÅRDKASEVÄGEN 41

Fastigheten Skälby 3:767



Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr kst 2020/400

2021-02-22

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdens lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

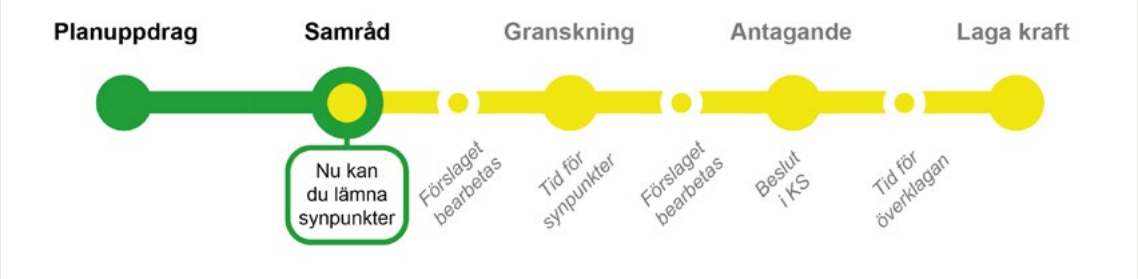
Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanen syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



Tidplan

Detajplanen upprättas enligt följande tidplan:

Detajplanen upprättas med standardförfarande enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 7 september 2020 (Kommunstyrelsens beslut § 93)
- Samråd 27 april - 26 maj 2021
- Granskning tredje kvartalet 2021
- Beslut om antagande tredje kvartalet 2021

Samråd pågår under tiden 27 april 2021 – 26 maj 2021. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 26 maj 2021 till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2020/400, Detaljplan för fastigheten Skälby 3:767**.

Samråd

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet/granskningen pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet/granskningen sammanfattas i ett samrådsredogörelse/granskningsutlåtande och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Suzanna Tsygankova, planarkitekt
08-580 226 58
suzanna.tsygankova@jarfalla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Om planen
Planens syfte och huvuddrag 5
Planförslag 6

2. Planbestämmelser

3. Konsekvenser
Behovsbedömning 8
Sammanfattning 8

4. Genomförande
Organisatoriska frågor 9
Fastighetsrättsliga frågor 9
Ekonomiska frågor 9
Tekniska frågor och utförande 9
Genomförandetid 9
Strategiska planeringsunderlag 10

5. Förutsättningar och fördjupningar
Plandata 10
Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö 12
Hydrologiska förhållanden 14
Teknisk försörjning 15
Störningar och risker 16

6. Planeringsunderlag
Källor 17

7. Medverkande
Medverkande tjänstepersoner 17

1. OM PLANEN

Planens syfte och huvuddrag

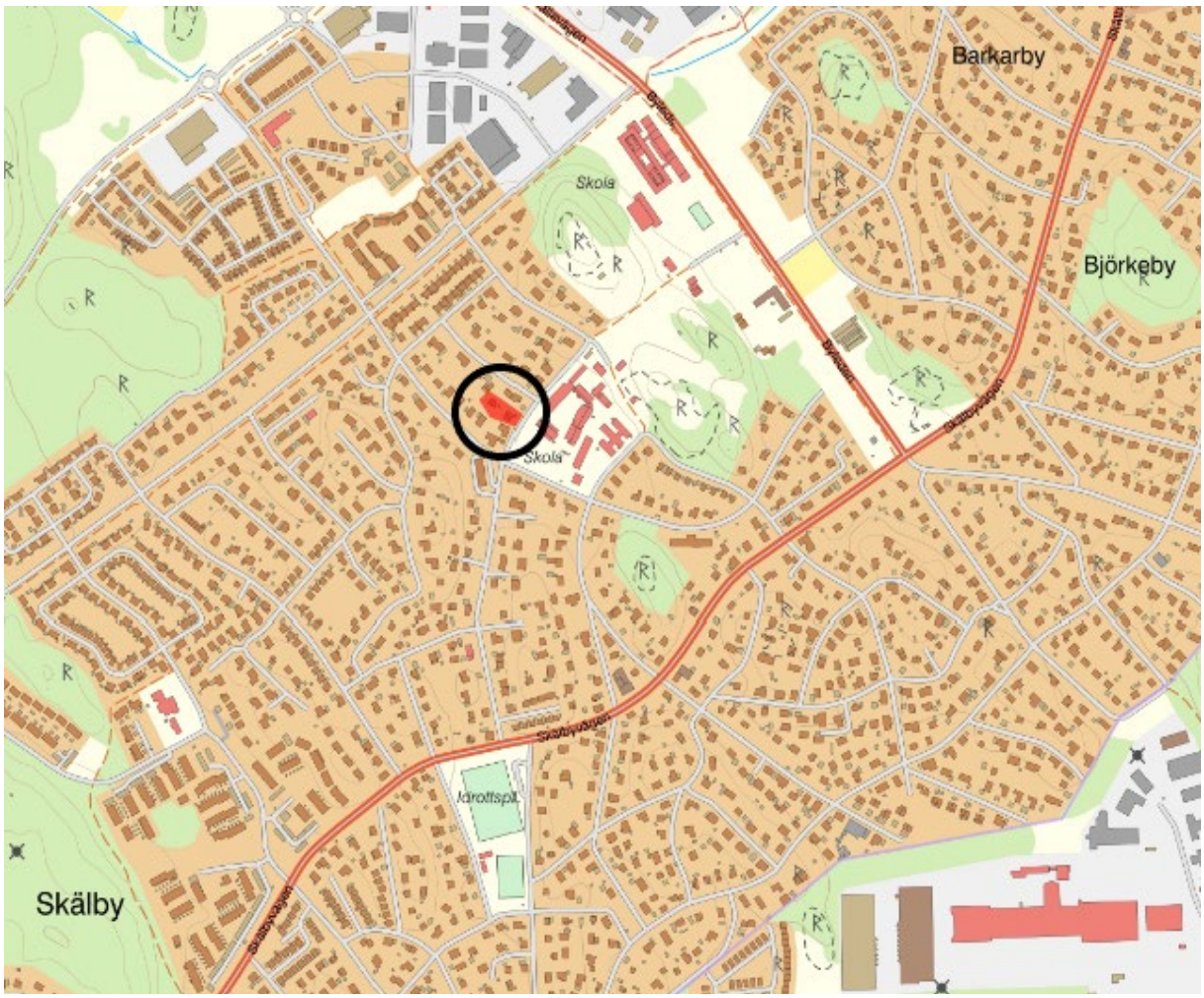
Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Skälby 3:767 för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad på styckningslotten. En avstyckning innebär att respektive fastighet får en area om cirka 730-760 kvadratmeter vardera.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

Utredningar

Beräkning av dagvatten för Skälby 3:767, Järfälla kommun 2021-01-25.



Figur 1: Orienteringskarta med planområdet markerad

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförandet av ett enbostadshus genom att fastigheten Skälby 3:767 styckas till två fastigheter. En avstyckning innebär att respektive fastighet får en area om cirka 730-760 kvadratmeter. Markanvändningen kommer som i gällande detaljplan att vara bostadsändamål. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där en varsam förtätning med bibehållen karaktär är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

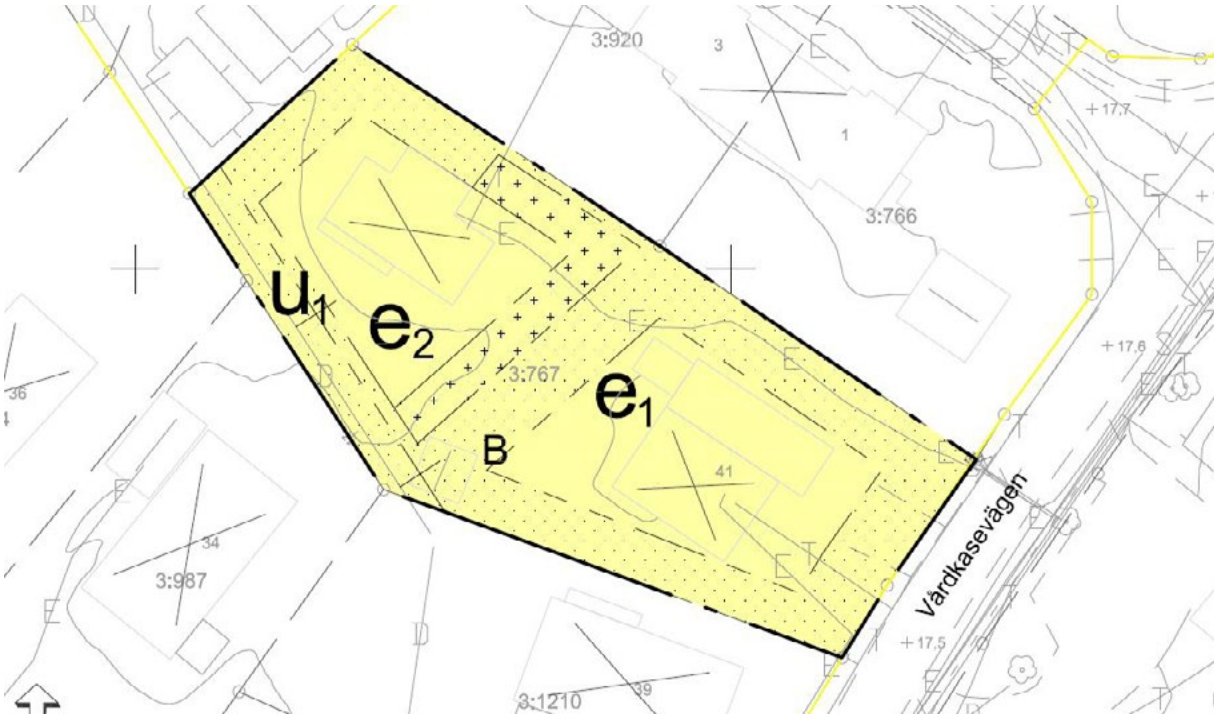
Ny bebyggelse

Det nya bostadshuset möjliggörs nordväst om den befintliga byggnaden där det finns ett gästhus idag som avses att rivas. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 kvm för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor inom fastigheten, samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. Nockhöjden regleras utifrån nollplanet och möjliggör en bebyggelse som är 7,5 meter hög.

En ny skaftväg föreslås anläggas längs med den norra fastighetsgränsen. För att göra den befintliga bebyggelsen planenlig vid en avstyckning är det tillåtet att placera huvudbyggnaden närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mot skaftväg. En prickmark används för att säkerställa att avståndet mellan huvudbyggnaderna är lämpligt.

Nya parkeringsplatser för bil anordnas på kvartersmark och följer kommunens parkeringsnorm.



Figur 2: Utklipp över förslag till ny plankarta.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

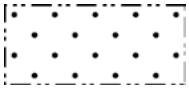
Användning av kvartersmark

B Inom planområdet tillåts endast bostäder.

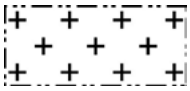
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1 **Högsta byggnadsarea är 160 m² för befintlig bebyggelse (e_1).** Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken.

e_2 **Högsta byggnadsarea är 130 för en ny bebyggelse (e_2).** Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att hålla delen närmast Vårdkasevägen bebyggelsefri där det finns risk för översvämning en bit in på fastigheten. Prickmark reglerar även avstånden till fastighetsgränser.



Endast komplementbyggnad får placeras. Syftet med bestämmelsen är att begränsa området där det är möjligt att placera huvudbyggnad.

Högsta nockhöjd över nollplanet är + 25,5. Nockhöjden är begränsad till cirka 7,5 meter över mark.

Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader. Den befintliga bebyggelsen har 30 graders takvinkel.

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². Respektive fastighet inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter om minst 700 m².

Minst 50% av marken inom varje fastighet måste vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Ur dagvattenperspektiv är det nödvändigt att säkerställa att det finns ytor inom planområdet där vatten kan infiltreras.

Endast en lägenhet per fastighet. För att säkerställa att ytterligare lägenheter inte tillkommer tillåts endast en lägenhet per fastighet.

Administrativa bestämmelser

u_1 Plankartan har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med planbestämmelsen är att säkra tillgängligheten till befintlig dagvattenledningen.

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

3. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen ska alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt MB 6 kap 11§ och PBL 4 kap 34 § är inte nödvändig.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 5 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 2,5 m³ per fastighet.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. Planen reglerar även att takvatten ska ledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 1,25 m³ per fastighet.

Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor inte att belasta recipienten.

Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvalitén i Bällstaån inte försämras.

Radon

Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäderna radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

Stads- och landskapsbild

Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av avstyckningen, områdets karaktär bedöms bibehållas. En styckning av fastigheten Skälby 3:767 passar väl in i mönstret i kvarteret där de flesta fastigheter idag är omkring 700 till drygt 1000 m² stora.

Trafik

Förslaget bedöms ej påverka omgivande trafik.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor kring fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen, genom samhällsbyggnadsavdelningen, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Skälby 3:767 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. En skaftväg anläggs längs med den norra fastighetsgränsen till styckningslotten .

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u_1). Detta för att säkerhetsställa rätten till befintliga dagvattenledningen inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren till Skälby 3:767 genom ett plankostnadsavtal. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till Skälby 3:767 ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Skälby 3:767 som ligger vid Vårdkasevägen 41 i Skälby och avgränsas av fastigheterna Skälby 3:766, 3:920, 3:1529, 3:744, 3:987 och 3:1210 samt Skälbyskolan i söder. Fastigheten Skälby 3:767 har en areal på 1588 kvm. Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skälby 3:767 är privatägd.

Figur 3: Ortofoto över planområdet bestående av fastigheten Skälby 3:767.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet är utpekat som ett sekundärt bebyggelseläge och ligger ungefär 2 km från Barkarby station som är en del av den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

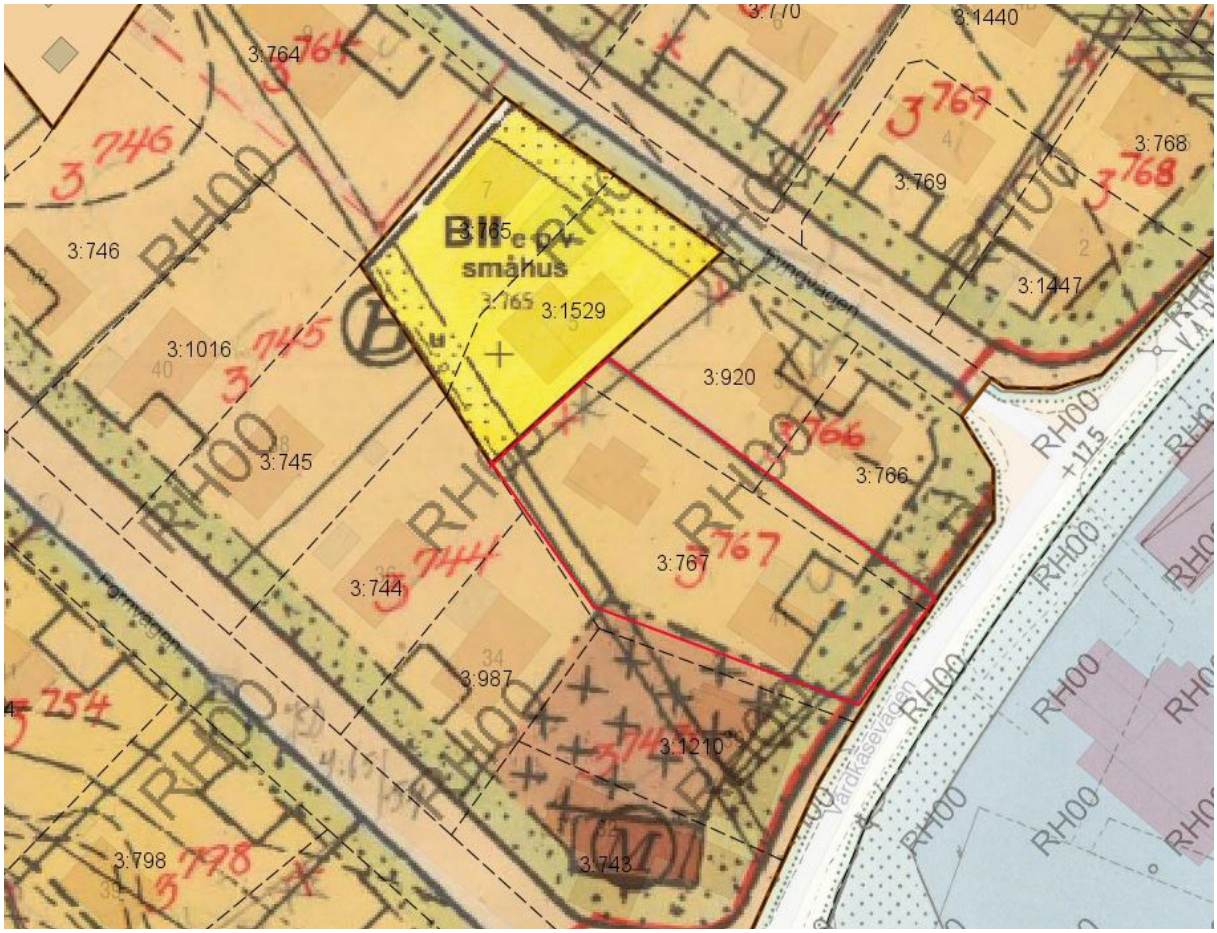
Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen redovisas Skälby som ett område med bibehållen karaktär där en varsam förtätning är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen. I dessa områden bör till exempel storlek på tomt och byggnad vara lik kringliggande fastigheter och den gröna karaktären bevaras.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:



Figur 4: Utdrag ur gällande detaljplan med fastigheten Skälby 3:767. På bilden syns att majoriteten av de omkringliggande fastigheterna har avstyckats.

Nr	Namn	Laga kraft
30/104 SBD	Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Björkeby 1, Skälby 3:1, 3:3 m. fl.	1944-05-13

Den nu gällande detaljplanen är från 1944 och tillåter friliggande egnahems hus på stora fastigheter (minst 1000 m²). Byggnaderna ska placeras ca 6 meter från vägen för att ge plats åt förgårdsmark och framför allt en stor baksida på tomten. Detaljplanen tillåter att max en tiondel av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar och ej till en större höjd än 7,5 meter. Vidare regleras taklutningen till max 30 grader och att högst ett kök per huvudbyggnad får inredas.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-07, § 127 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.

Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintlig bebyggelse

Den befintliga huvudbyggnaden inom planområdet består av ett enfamiljshus i två våningar. Huset uppfördes 1957 men har byggts om vid flera tillfällen. Bakom huvudbyggnaden står ett gästhus om cirka 60 kvm. Omgivande fastigheter är bebyggda med friliggande enfamiljshus i form av villor inbäddade av grönska. Bebyggelsen är till stor del uppförd i en eller två våningar. Fasaderna är främst klädda i trä, tegel eller puts. Snett mittemot aktuell fastighet, längs med Vårdkasevägen ligger Skälbyskolan och skolans fotbollsplan.

Figur 5: Befintlig huvudbyggnad, vy från Vårdkasevägen.

Stads- och landskapsbild

Landskapet präglas av en typisk villakaraktär med varierande arkitektur från 1940-talet och framåt. Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun. Skälby finns dokumenterat sedan 1500-talet. Dock talar omgivande fornlämningar för att byn redan var byggd under förhistorisk tid. På 1500-talet var Skälby en by med två gårdar. Det var företaget AB Hem på Landet som köpte stora delar av Skälby Gårds ägor 1921 och som ville skapa ett egnahemsområde. Företaget hade viss anknytning till Svenska Kyrkan och ville skapa hygieniska och socialt föredömliga arbetarbostäder till ett rimligt pris. Genom åren har Stockholm växt och Skälby ligger inte längre i ett perifert läge ute på landet. Sedan AB Hem på Landet förvandlade området till ett egnahemsområde där naturen utgjorde en stor del av området har fastigheter styckats av och som följd har fler bostäder tillkommit och mer ytor hårdgjorts. Skälby har idag fortfarande en grön karaktär även om mycket grönska har försvunnit sedan 1900-talets mitt.

Genom Skälby gick tidigare Spånga-Lövsta järnväg som togs i bruk för godstrafik 1888 för att kunna transportera sopor till Lövsta. Soptågen hade ljusgråa vagnar och kallades i folkmun för silverpilen. Banan hade persontrafik under början av 1900-talet mellan Spånga station och Hässelby villastad som även stannade i Skälby. 1956 upphörde persontrafiken sedan tunnelbanan till Hässelby hade öppnats

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Inom närområdet finns ett flertal fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger intill Skälbyskolan som är en grundskola samt Skälby förskola. Det finns en mataffär och postombud ca 400 meter söder om planområdet vid Skälbyvägen.

Gator och trafik

Gatunätet i området är oregelbundet och gatorna är smala och saknar oftast trottoar. Planområdet angränsar till Vårdkasevägen som är cirka 8 meter bred och har en trottoar längs med ena sidan av vägen. En gång- och cykelväg längs Fornvägen finns cirka 40 meter från planområdet. Vårdkasevägen slutar i Skälbyvägen, som är områdets huvudled och som går genom Skälby och Barkarby. Längs med Skälbyvägen finns det busstrafik samt gång- och cykelbana. Två busslinjer trafikerar vägen: nr 541 som går mellan Jakobsberg station och Vällingby och nr 518 som går mellan Vällingby och Kista. Längs med Österdalsvägen finns en gång och cykelbana och busslinje 543. Den närmaste busshållplatsen är Österdalsvägen som ligger ca 400 meter från planområdet.

Natur och rekreation

Mark, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet är relativt plan och består mestadels av vegetation i form av gräs, buskar och enstaka träd samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser.

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreationsvärden inom planområdet. Rekreationsvärden finns inom influensområdet och består av tre lekparker och en bollplan drygt 30 meter i södergående riktning. Vidare finns två lekmiljöer i direkt anslutning till lekparkerna i norr.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av postglacial lera.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns en viss erosions- och sättningsrisk på större delen av fastigheterna då de består av lera.

Grundvattennivå

Grundvattnets sårbarhet för föroreningar bedöms vara medelhög.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Planområdet visar måttliga strålningsnivåer. Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäder radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljökvalitetsnormer (MKN).
Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en God ekologisk status är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som Ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b), flouranten och benso(g,h,i)perylen. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status. Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse som högst får uppta en fjärdedel av tomtens storlek. Det innebär att det finns goda

förutsättningar för lokal infiltration av vatten.

Översvämning

Planområdet ligger någon meter högre i förhållande till omgivningen. Enligt Järfälla kommuns översiktliga översvämningskartering kan en liten del av fastigheten Skälby 3:767 mot Vårdkasevägen som är lågt belägen drabbas av översvämningar vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

För att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras där det finns risk för översvämning regleras området med prickmark.

Planförslaget antas inte leda till att bebyggelse exponeras för översvämningar i samband med höga flöden.

Figur 6: Översvämningsrisk vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Plankartan har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**$_1$) och markreservaten har försetts med prickmark. Syftet med planbestämmelsen är att säkra tillgängligheten till befintlig dagvattenledning och att området inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet kan bildas där.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 5 m³ behöver omhändertas vilket innebär minst 2,5 m³ per fastighet.

Eftersom dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor. Avrinningen från takytor består för en stor del av den ökade avrinningen. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 1,25 m³ anläggas för att ta hand om takvattnet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltreras i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.

För de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor som omhändertar dagvattnet. Dagvattnet ska avledas till grönytor om minst 30 m² som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och

grönytor bör därför undvikas. Ett alternativ är att anordna genomsläppliga ytor för parkering och skaftväg.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan.

Med denna dagvattenlösning kommer inte dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor att belasta recipienten Bällstaån. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvalitén i Bällstaån inte försämras.

Figur 7: Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn finns det risk för att Vårdkasevägen översvämmas vilket gör att en liten del av fastigheten som angränsar till gatan också översvämmas. Det finns även en lågpunkt i den sydvästra delen av planområdet som riskerar att översvämmas. Prickmark har placerats vid lågpunkten samt längs med fastighetsgränsen mot Vårdkasevägen för att huvudbyggnad inte ska kunna placeras där och tränga undan vattnet till den omkringliggande bebyggelsen.

Avfallshantering

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 närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Farligt gods

Planområdet är inte i närheten av primära eller sekundära transportleder för farligt gods.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Planområdet har varit ett skogsområde fram till det blev bebyggt med bostadshus.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030. (2014).
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050. (2018).

7. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Suzanna Tsygankova, planarkitekt
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

JÄRFÄLLA

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se

Anders Berg
planchef

Suzanna Tsygankova
planarkitekt