



Dnr Kst 2015/243
GRANSKNINGSHANDLING
Standardförfarande

Detaljplan för skola och förskola vid **Vattmyra förskola,** fastigheterna Jakobsberg 2:1063, 2:1399 och 11:5, Järfälla kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 25 oktober till 15 november 2017. Planförslaget har funnits tillgängligt hos kommunens servicecenter: Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum; på Jakobsbergs bibliotek samt på kommunens hemsida.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Brandkåren Attunda
2. Bygg- och miljöförvaltningen, Kvalitet och verksamhetsstöd
3. Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö- och bygglovsavdelningen
4. Bygg- och miljöförvaltningen, Park, natur och dagvatten
5. E.ON Värme Sverige AB
6. Lantmäteriet
7. Länsstyrelsen
8. Skanova

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.ON Elnät Sverige AB
- Järfälla hembygdsförening
- Närpolisen Järfälla
- Riksförbundet PensionärsGemenskap Järfälla (RPG)
- Svenska Kraftnät
- Vattenfall

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



1. Brandkåren Attunda

Riskhänsyn

Riskinventering

Brandkåren Attunda har utifrån egna register, lokalkännedom och Länsstyrelsen i Stockholms webb-GIS inventerat risker för olyckor i planområdet och dess omedelbara närhet. Inga riskkällor har identifierats som har bedömts kunna medföra oacceptabla risknivåer.

Räddningstjänstens insats

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Brandkåren Attunda vill upplysa om att i samband med utrymning och släckinsats med hjälp av räddningstjänstens utrustning måste åtkomligheten vara tillfredsställande. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Brandvattensförsörjning

Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Se Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattensförsörjning.

Brandkåren Attunda anser att möjlighet till brandvattensförsörjning ska säkerställas i detaljplan. Detta då tidigare erfarenheter visat på att frågorna annars förbises i byggskedet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Avstånden vid räddningsinsats kommer att studeras för att säkerställas. Frågan om brandvattensförsörjning tas med i det fortsatta arbetet.

2. Bygg- och miljöförvaltningen, Kvalitet och verksamhetsstöd

Förvaltningen anser att behovsbedömningen behöver ses över då vissa utpekade områden inte är tillgängliga som parkområden i dagsläget. Dessutom önskar förvaltningen att plangränsen justeras för att säkerställa att bollplanen vid Vattmyraparken kan utvecklas enligt kommunens Lek- och aktivitetsplan. Det är positivt att en dagvattenutredning är under framtagande som kan erbjuda lösningar för att hantera översvämningsriskerna som är kopplade till det låga området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Behovsbedömningen behöver inte revideras, men det tas hänsyn till de parkområden som är tillgängliga i dagsläget. Ytor kommer att ses över för vad som kan användas för den lek- och aktivitetsplats som pekas ut i Lek- och aktivitetsplanen. Den yta som blir kvar av Vattmyraparken utanför planområdet är minst 9 000m², en lek- och aktivitetsplats skall vara minst 6 000m². Dagvattenutredningen kommer att visa på lösningar för dagvattenhanteringen, bland annat översvämningsrisk.

3. Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö- och bygglovsavdelningen

Övergripande synpunkter

Behovsutredningen för detaljplanen pekar ut ett behov av en dagvattenutredning, vilket även är miljö- och bygglovsavdelningens bedömning. Utredningen bör tas fram till granskningskedet.



Behovsbedömningen efterfrågar en utredning av planområdets luftkvalitet, vilket även är miljö- och bygglovsavdelningens rekommendation. En sådan utredning bör tas fram till nästa planskede.

Barn- och ungdomsnämnden (BUN) har antagit verktygen ”Konceptförskola”, ”Lekvärdesfaktor” samt en lek- och aktivitetsplan. Boverkets riktlinjer (FRI 2015:1) för att skapa en god miljö i förskola/skola är inarbetade i verktygen som BUN har tagit fram. Avsikten med verktygen är att de ska användas i kommunens planering så vi föreslår att detaljplanen anpassas till dem.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av de ovan nämnda utredningarna vill miljö- och bygglovsavdelningen få möjlighet att yttra sig även i granskningsskedet.

Plankarta med bestämmelser

Plankartan är svår att tyda då den är i skala 1:1000, och ett flertal linjer på plankartan är otydliga. Eftersom planområdet är relativt litet skulle läsbarheten förbättras med en karta i skala 1:500.

Förutsatt att det framgår hur planområdet är lokaliserat behöver inte så mycket detaljer i omgivningen på orienteringskartan redovisas. Vi ser gärna att orienteringskartorna görs svartvita med markering över planområdet (se plankarta i senaste versionen Barkarbystaden III).

Illustration ny förskola och flexibel skolbyggnad kan tas bort, alternativt att man har samma karta som på sidan 9 i planbeskrivningen. Denna karta kan förenklas för att redovisa visionen av planområdet. Fotbollsplaner och andra utemiljöer bör redovisas tydligt, exempelvis på en illustrationsplan. På plankartan (och i alla andra kartor) ser fotbollsplanerna ut som byggnader.

e₁ 30 – Största byggnadsarea i procent av fastigheten

Idag är planområdet indelat i tre fastigheter vilket innebär att det inte går att räkna ut 30 % av fastighetsarean. Fastighet Jakobsberg 11:5 har en väldigt stor area. Om området inte fastighetsregleras innan planens antagande bör beräkningsgrundande BYA för området regleras som ”största byggnadsarea i procent av planområdet/inom detaljplanegräns.”

Har bestämmelsen reglering av 30 % BYA tagit höjd för skärmtak och uthus för exempelvis barnvagnsuppställning och cykelgarage/förråd, soprum etc.? I annat fall finns risk att tillkommande byggnader inte kan uppföras då de medför att BYA överskrids.

Vid en överskådlig beräkning av befintlig byggnadsarea för planområdet överskrids byggrätten (30% BYA). Det innebär att när planen träder i kraft är utgångsläget planstridigt.

Bestämmelser om våningsantal II samt högsta nockhöjd 10 meter innebär att samtliga byggnader inom planområdet får byggas i två våningar och upp till 10 meter höga. Det innebär att befintlig snickargård också kan byggas till med en våning i enlighet med dessa bestämmelser. Är det i enlighet med planens syfte?

Korsmark – marken får med undantag av uthus och garage inte förädlas med byggnader.

I planbeskrivning framgår att det som avses placeras på korsmark är förråd för leksaker, barnvagnar och skärmtak. Ska fotbollsplanerna försvinna? Vad menas med garage? Förslagsvis kan garage tas bort ur bestämmelsen, ny formulering kan vara: ”marken får med undantag av skärmtak och uthus inte förädlas med byggnader”.

Vi anser vidare att det bör säkerställas att tillgången till det angränsande parkområdet från området inte försämras genom att byggnader uppförs på denna korsmark.

I plankartan framgår inte vilka ytor som kommer att bli gård för förskola och skola. Det bör framgå av plankarta och/eller planbeskrivning vilka ytor som kommer att användas för gård till skola och förskola. En illustration i planbeskrivningen av hur gårdarna kan anordnas skulle vara fördelaktigt, gärna med hänvisning till kommunens framtagna verktyg lekvärdesfaktor och lek- och aktivitetsplan, för att visa hur Boverkets riktlinjer (FRI 2015:1) kan uppfyllas.

Sedan september 2017 finns riktlinjer från Naturvårdsverket som reglerar buller på skolgård/förskolegård. Med anledning av detta bör det läggas till en planbestämmelse som fastställer riktvärdet på 50 dBA ekvivalent nivå, samt eventuella störningsskydd som erfordras.

Planbeskrivning

Ny bebyggelse (sid 9)

Fotbollsplanerna ser ut som byggnader, kartan kan med fördel förenklas och markanvändningen bör redovisas.

I beskrivningen och på kartor är det irrelevant att en viss del av förskolan redan är uppförd med tidsbegränsat bygglov. Denna byggnad ska redovisas som befintlig.

Befintlig bebyggelse (sid 6)

Det är otydligt vilken byggnad som ska rivas. Bra med en förenklad karta som visar vilken byggnad som rivs.

Buller och hälsa

Enligt Boverket bör ljudnivåerna dagtid på förskolegårdar och skolgårdar inte överstiga 50 dBA på de delar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Miljö- och bygglovsavdelningen anser att det behöver utredas innan planen kan antas om bullerdämpande åtgärder behöver genomföras för att säkerställa att dessa nivåer kan innehållas på de ytor som ska användas som skolgård.

Vid nybyggnation är gränsvärdet för radon 200 Bq. Det måste säkerställas att detta kan uppnås.

Skolgård/förskolegård

Enligt Boverkets rekommendationer ska gårdens yta vara 3000 kvm och 30-40 kvm/barn. Enligt förslaget uppfyller förslaget om Vattmyra förskola rekommendationen om en minsta totalyta på 3000 kvadratmeter men per barn är ytan enligt förslaget enbart 22 kvm. Eftersom 30-40 kvm/barn inte uppnås är det viktigt att förskole- och skolverksamheten även har möjlighet att använda den närliggande parken för utevistelse. Gårdens friyta bör kännetecknas av varierande terräng – och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet (Boverkets riktlinjer FRI 2015:1).

Enligt riktlinjerna för konceptförskola ska barnen ha utomhusvila. Viktigt att förutsättningar ges för att detta ska kunna fungera bra, exempelvis med hänvisning till buller och luftkvalitet.

En illustration i planbeskrivningen av hur gårdarna kan anordnas skulle vara fördelaktigt, gärna enligt Barn- och ungdomsnämndens framtagna verktyg för lekvärdesfaktor och lek- och aktivitetsplan, för att visa hur Boverkets riktlinjer (FRI 2015:1) kan uppfyllas.



I "Järfälla konceptförskola" finns riktlinjer för skugga på skolgårdar som bör följas. Befintliga träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt då deras värde inte är möjligt att ersätta på kort sikt genom nyplantering.

En hänvisning till kommunens kemikalieplan får gärna göras i planbeskrivningen, då den ställer krav på att leverantörernas utbud ses över vid planering av nya gårdar och upprustning av befintliga. Kemikalieplanens rekommendationer om att de bästa produkterna utifrån alla miljöaspekter ska användas bör följas, vilket om möjligt kan regleras i exploateringsavtal.

Dagvatten

För att underlätta ett lokalt omhändertagande av dagvatten på ett sätt som fungerar i förskolemiljö, rekommenderas så kallade "skelettjordar" runt träd. Sedumtak rekommenderas i den utsträckning det är möjligt, men kan inte räknas som en säker åtgärd för omhändertagande av dagvatten på lång sikt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen kommer att visa på lösningar för dagvattenhanteringen, bland annat översvämningsrisk.

Redovisningen av plankartan och orienteringskarta, illustrationer, mm, ses över. Behovet av utredningar om luftkvalitet och buller ses över. Den preliminära bedömningen är dock att vi inte behöver utreda luftkvalitet och buller. Detta eftersom vi klarar riktvärdena i dagsläget och planen inte medför någon ökning av exploatering eller trafik.

Regleringen av byggnadsarea kommer att omformuleras till att beräknas i procent av planområde. Tanken med planbestämmelsen om två våningar och nockhöjd på 10,0 meter är att det är en acceptabel skala på bebyggelsen och att det skall tillåtas inom hela planområdet, även den så kallade Snickargården.

Bestämmelsen om korsmark ändras, garage stryks och skärmtak läggs till.

En bestämmelse om skydd som reglerar riktvärdet på skol- och förskolegård till maximalt 50 dBA ekvivalent nivå enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Angående det tidsbegränsade bygglovet måste planen hantera det för att inte byggnaden skall behöva rivas 2021. Det går inte att betrakta byggnaden som befintlig, utan planen måste utgå från situationen innan den byggdes.

Illustrationerna i planhandlingarna ses över.

4. Bygg- och miljöförvaltningen, Park, natur och dagvatten

Dagvattenhantering

Det framgår av planhandlingarna att en dagvattenutredning kommer tas fram vilket är positivt. Då planområdet ligger i en lågpunkt med översvämningsrisk behöver dagvattenutredningen utreda lösningar för att undvika skador på byggnaderna och för att säkerställa framkomlighet. Eftersom planområdet består av mycket hårdgjorda ytor kan en lösning vara att minska dessa vilket skulle innebära ökad fördröjning och förbättrad föroreningsituation.

Park och natur

Planbeskrivningen pekar ut Vattmyraparken som en närlekpark med en friyta större än 3000 kvm. Det bör istället framgå att lekparken är utpekad i kommunens lek- och aktivitetsplan för att i framtiden utvecklas till en lek- och aktivitetsplats som ska försörja stora delar av norra/centrala Jakobsberg. En lek- och aktivitetsplats har ett innehåll som vänder sig till åldrarna 0-18 år och en målstorlek på 6000 kvm. Synpunkten gäller även för samma skrivning i planens behovsbedömning.

Vidare anger planbeskrivningen att det inom planområdet endast finns ytor avsedda för förskolans och skolans verksamheter, vilket avviker från rådande ansvarsfördelning och förvaltning av mark. Planförslaget berör en del av Vattmyraparken där bl.a. en grusbollplan är anlagd, bollplanen förvaltas idag av park och gata. Park och gata önskar därför ett förtydligande av gränsdragningen mot bollplanen för att klargöra bollplanens framtida omfattning och driftansvar. Önskvärt är att plangränsen ändras så att bollplanen blir kvar på allmän platsmark, särskilt med tanke på framtida utvecklingsplaner av lekplatsen. Som gränsen ser ut idag skär den genom bollplanen vilket kan visa sig problematiskt när Vattmyraparken ska utvecklas till den lek- och aktivitetsplatsen som det är tänkt i framtiden.

Det är även angeläget att se över planens behovsbedömning gällande tillgång på bollplaner, då Vattmyravallen som pekats ut som den största och närmaste bollplanen idag är bebyggd med bostäder, förskola och seniorlägenheter (Bovieran).

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen kommer att visa på lösningar för dagvattenhanteringen, bland annat översvämningsrisk.

Ytor kommer att ses över för vad som kan användas för den lek- och aktivitetsplats som pekats ut i Lek- och aktivitetsplanen. Den yta som blir kvar av Vattmyraparken utanför planområdet är minst 9 000m², en lek- och aktivitetsplats skall vara minst 6 000m².

Förskolegården måste utökas för att kunna uppfylla kommunens krav enligt Lekvärdesfaktorn som är beslutad av Barn- och ungdomsnämnden 2017-09-21. Det kommer att föras en diskussion med Park och gata om lokalisering av grusplaner och lek- och aktivitetsplats.

Behovsbedömningen revideras inte, men hänsyn tas till de park- och rekreationsområden (bollplaner, mm) som är tillgängliga i dagsläget.

5. E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme i Stockholm har fjärrvärmeledning i Historievägen idag som försörjer befintlig förskola och skola. Eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören. Observera att nuvarande ledning kan behöva förstärkas om det blir en stor skillnad i värmeuttag efter ombyggnationen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den preliminära bedömningen är att vi inte kommer att påverka fjärrvärmeledningen i Historievägen och Hästskovägen och inte heller orsaka någon stor skillnad i värmeuttag.

6. Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev. gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras

Grundkarta

Uppgift om grundkartans aktualitet saknas. Lantmäteriets uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader.

Information om koordinatsystem saknas.

Koordinater och koordinatkryss saknas i grundkartan. Det bör finnas minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i nord-sydlig riktning och minst två rutnätskryss med koordinatangivelse i öst-västlig riktning. Detta för att säkerställa skalriktigheten på kartan.

Teckenförklaring för grundkartans beteckningar saknas.

I planområdet sydliga del finns två byggnader som korsar plangränsen. Dessa byggnader finns dock inte med på det ortofoto som finns på framsidan av planbeskrivningen. Det bör förtydligas om byggnaderna finns kvar.

Plankarta och bestämmelser

Bestämmelse om genomförandetid saknas. Av planbeskrivningen, s. 13, framgår att genomförandetiden ska vara 5 år men det finns inte någon bestämmelse om detta.

Det är otydligt om bestämmelsen som reglerar största byggnadsarea i procent av fastighetsarea ska tolkas så att man i fastighetsarean ska räkna in prickmarken och korsmarken.

Bestämmelsen om utfartsförbud är otydlig eftersom det saknas runda ringar på flera av linjerna.

Plan- och genomförandebeskrivning

I planbeskrivningen, s. 12, sägs att servitut, ledningsrätter, fastighetsrättsliga avtal m.m. kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Detta ska redan ha gjorts vid det här laget.

Redovisningen av vilken fastighetsbildning som avses ske, s. 12 i planbeskrivningen, är otydlig. Det framgår inte om hela Jakobsberg 2:1399 ska överföras till Jakobsberg 2:1063, d.v.s. så att fastigheten utplånas, eller om endast del av Jakobsberg 2:1399 ska överföras.

Fastighetsregleringen som nämns på s. 12 i planbeskrivningen kan aktualisera ersättning för överförd mark om någon av de berörda fastigheterna byter ägare. Detta ska beskrivas i planbeskrivningen.

Det finns inte någon beskrivning av hur de befintliga planerna som anges på s. 4 i planbeskrivningen påverkas av planläggningen.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Grundkarta är beställd och kommer att finnas med till granskningen av planen.

Byggnaderna finns inte och är inte med på den uppdaterade grundkartan.

Bestämmelse om genomförandetid kommer att införas på plankartan. Regleringen av byggnadsarea kommer att omformuleras till att beräknas i procent av planområde. Linjehantering kommer att bearbetas för att öka läsbarhet och tydlighet.

De fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att utvecklas och förtydligas. Det är endast delar av planen S 1977-06-20 som kommer att ersättas av den nya detaljplanen.

7. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen inte visar att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken kan följas eller att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa avseende buller. Planen behöver också bearbetas avseende säkerhetsfrågor med anledning av risk för översvämning och avseende geoteknik för att inte riskera att bebyggelsen blir olämplig. Länsstyrelsen bedömer att planen bör kunna bearbetas så att ovanstående frågor kan lösas till granskningskedet. Om något av dessa problem ändå kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdet ingår både i Bällstaåns och Igelbäckens avrinningsområden. Dagvattnet från hela planområdet anges ledas bort till Igelbäcken via Säbysjön. En karta med inritad vattendelare skulle kunna förklara fördelningen av planområdet över två avrinningsområden. För övrigt saknas mera detaljerade uppgifter om status och miljöproblem i vattenförekomsterna som behöver beaktas i samband med kravet att miljö kvalitetsnormerna, MKN, ska följas. Länsstyrelsen kan konstatera att planhandlingarna inte i tillräcklig utsträckning redovisar vilka åtgärder som behövs och som kommer att vidtas för att MKN vatten ska kunna följas.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Marken utgörs huvudsakligen av postglacial lera och sand. Kommunen uppger att förstärkningsarbeten, som pålning, troligtvis kommer att behövas och att undersökningar kommer att göras. Länsstyrelsen anser att undersökningar och förslag på åtgärder behöver tas fram inom planprocessen för att klargöra markens lämplighet och för att säkerställa eventuella åtgärder.

Översvämning

Kommunen uppger att sårbarheten för grundvattnet enligt SGU är hög i den västra delen och låg i den östra delen av planområdet. Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas på vissa ställen i östra delen av planområdet. Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad kartering över problemområden. Karteringen är tillgänglig i Länsstyrelsens WebbGIS:

<http://extwebbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/index.aspx?bookmark=328>. Till nästa skede behöver lågpunkterna och hanteringen av framtida klimatförändringar, som ökad nederbörd, beaktas.

Buller

I planbeskrivningen anges att trafiken på Hästskovägen är den främsta bullerkällan som påverkar planområdet. Det anges vidare att området närmast Hästskovägen utsetts för bullernivåer upp till 55dBA. Övriga ytor inom planområdet uppges ha en ljudnivå med värden lägre än 50dBA.

Planen behöver närmare redovisa aktuella ljudnivåer på platsen samt på vilket sätt gällande riktvärden kan klaras. Av planhandlingarna bör även framgå om någon typ av bullerskyddsåtgärd behövs för att klara gällande riktvärden. Krävs störningsskydd med avseende på buller kan bestämmelser om detta även behöva införas på plankartan.

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Mer information finns i Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet och i vägledningen "Gör plats för barn och unga!".

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Dagvattenhanteringen

Beskrivningen av dagvattenhantering i planområdet är inte tillräckligt detaljerad för att kunna dra några djupare slutsatser om effekterna av dagvattenrelaterade utsläpp på recipienten.

Planområdet avvattnas via Säbysjön till Igelbäcken, som förutom att den är en vattenförekomst, även är ett Natura 2000-område. Det ska listas under 6.2 Skyddade områden i behovsbedömningen.

Dagvattenhanteringen från hela planområdet kan leda till negativa konsekvenser i och utanför planområdet. Detta finns med som en punkt i behovsbedömningen. Det saknas dock idag en dagvattenutredning för planen. Eftersom det utan djupare insikt i dagvattenhanteringen är omöjligt att bedöma eventuella negativa konsekvenser för miljön, behöver kommunen göra en utredning och beskriva resultaten bland planhandlingarna. I behovsbedömningen skrivs att dagvattenutredning endast behövs om dagvatten inte kommer att infiltreras eller fördröjas. Länsstyrelsen anser att den behövs oavsett vilka åtgärder som kommer att tillämpas. Utredningen ska förutom att utgå från kommunens egna riktlinjer för dagvatten även utgå från situationen i recipienten och de krav som ställs på att miljö kvalitetsnormer, MKN, behöver följas. I det fortsatta planeringsarbetet bör det förtydligas hur kommunen ska försäkra sig om att utsläppen av föroreningar från dagvatten till recipient inte ökar och helst minskas. I plankartan kan det t.ex. bli aktuellt att avsätta nödvändiga ytor för detta. Länsstyrelsen rekommenderar att ta del av Boverkets temadel i PBL kunskapsbanken, om dagvatten i detaljplaner. Där finns bland annat förslag till lagenliga planbestämmelser om dagvatten.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Av plankartan framgår att planen upprättats med stöd av PBL 2010:900. Eftersom det inträtt en rad förändringar i PBL från januari 2015, så bör det framgå vilken lydelse av PBL som avses samt med vilket förfarande detaljplanen tas fram. Förändringarna omfattar bl.a. reglerna för planprocessen, utformningen av planbestämmelser och får betydelse för tillämpningen av bullerförordningen. Normalt räknas beslut om planuppdrag som planarbetets påbörjande. För detaljplaner som upprättas enligt PBL (2010:900) och påbörjats den 2 januari 2015 och senare, tillämpas Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om reglering med planbestämmelser i detaljplaner.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Vi kommer att ta fram en dagvattenutredning som visar hur bland annat miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls.

Vi anser inte att geoteknisk undersökning kommer att krävas i planprocessen eftersom det är huvudsakligen redan bebyggd mark som kommer att användas.

Vi tar fram en tydligare redovisning av bullernivåerna inom planområdet och eventuella bestämmelser om störningsskydd förs in.

Det sker ett förtydligande om vilken lydelse av Plan- och Bygglagen som detaljplanen är framtagen under.

8. Skanova

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta Ledningskollen. Kabelanvisning beställs via Ledningskollen.

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning, Andreas Falk, för det aktuella området på tfn 010-477 2019

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det noteras i planhandlingarna att Skanova vill behålla sina anläggningar i nuvarande läge och eventuell flyttning bekostas av den som initierar flytten.

Sammanfattning/slutsats

Inkomna synpunkter föranleder att kommunstyrelseförvaltningen föreslår följande ändringar/kompletteringar av detaljplaneförslaget:

- Dagvattenutredning tas fram som även visar hur bland annat miljökvalitetsnormerna för vatten uppfylls.
- Det tas fram en tydligare redovisning av bullernivåerna inom planområdet och bestämmelser om störningsskydd förs in.
- Grundkarta aktualiseras
- Det noteras i planhandlingarna att alla ledningsägare vill behålla sina anläggningar i nuvarande läge och eventuell flyttning bekostas av den som initierar flytten.
- Frågan om brandvattenförsörjning tas med i det fortsatta arbetet.
- Bestämmelse om genomförandetid kommer att införas på plankartan.
- Regleringen av byggnadsarea kommer att omformuleras till att beräknas i procent av planområde.
- Redovisningen av plankartan och orienteringskarta, illustrationer, mm ses över. Linjehanteringen kommer att bearbetas för att öka läsbarhet och tydlighet.
- Bestämmelsen om korsmark ändras, garage stryks och skärmtak läggs till.
- Det utvecklas och förtydligas vilka fastighetsrättsliga åtgärder som görs. Det är endast delar av planen S 1977-06-20 som kommer att ersättas av den nya detaljplanen.

Malin Danielsson
Planchef

Per Rinde
Planarkitekt