



Dnr Kst 2015/243
ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

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

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 25 juni till 9 juli 2018. Planförslaget har funnits tillgängligt hos kommunens servicecenter: Ridderplatsen 5 i Jakobsbergs centrum; på Jakobsbergs bibliotek samt på kommunens hemsida.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden
2. Järfälla kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö- och bygglovsavdelningen
3. Järfälla kommun, Tekniska nämnden
4. Lantmäteriet
5. Länsstyrelsen

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Brandkåren Attunda
- E.ON Elnät Sverige AB
- E.ON Värme Sverige AB
- Norrvatten
- Skanova
- Svenska Kraftnät

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



1. Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden anser att det ska finnas bra och inspirerande förskolegårdar och om möjligt följa Boverkets rekommendationer om att friytan ska vara ca 3000 kvm till förskolan. Även bra gång- och cykelvägar till den nya förskolan är viktigt att det finns med från början. Det är även viktigt att kraven för buller och luftföroreningar klaras inom givna gränser för att barnen ska få en så bra miljö som möjligt.

Analys

Den nya förskolebyggnaden utgår från kommunens konceptförskola där det bland annat slås fast att förskolegården bör ha en friyta om minst 3000 kvm och 30 – 40 kvm per barn. Den nya förskolebyggnaden uppförs i två plan och dimensioneras för upp till 120 barn. Genom att planen tillåter att byggnader uppförs i två våningar med en totalhöjd på 10 meter säkerställs att skolan kan fortsätta att verka och utvecklas. Eftersom förskolebyggnaden uppförs i två våningar tar den mindre mark i anspråk jämfört med den gamla byggnaden, vilket ger möjlighet till rikligare växtlighet på tomten än i dagsläget.

Den flexibla skolbyggnaden med tidsbegränsat bygglov kan användas för både förskola och skolverksamhet och innehåller åtta enheter, matsal och tillagningskök. Totalt kan förskoleverksamheten inhysa upp till 240 barn. Förskolegården har en totalyta om cirka 5300 kvm, vilket för 240 barn ger en yta av cirka 22 kvm per barn. Marken närmast Vattmyraparken får bebyggas med uthus och garage, till exempel för förvaring av leksaker, barnvagnar, med mera eller skärmtak för utomhusvila. Enligt detaljplanen ska förskolegården delas in i tre zoner: trygg-, vidlyftig- och vildzonen, detta är i linje med kommunens konceptförskola.

Det är viktigt att lek- och aktivitetsplatsen möjliggör en säker, trygg och anpassad yta för barn i alla åldrar och är inkluderande för barn med funktionsnedsättning. Vidare är det viktigt att kraven för buller och luftföroreningar klaras inom rimliga gränser för att barnen ska få en så bra miljö som möjligt. Planområdet angränsar till Hästskovägen som fungerar som huvudgata i området, och som har cirka 2000 fordonsrörelser per dygn. Trafiken på Hästskovägen är den främsta bullerkällan och områden närmast vägen utsätts för bullernivåer upp till 55 dBA. Förutom områden närmast vägen har samtliga ytor inom planområdet en bra ljudnivå med värden lägre än 50 dBA.

Slutsatser

Barn- och ungdomsnämnden anser att det är viktigt att nya förskolor förhåller sig till de riktlinjer som fastställs i kommunens konceptförskola, där förskolegårdens friyta framhålls som viktig för att få en hög ”lekvärdesfaktor”. Detaljplanen för Vattmyra förskola tar detta i beaktning, ett maximalt barnantal kan dock få konsekvensen att friytan per barn blir mindre än vad som är önskvärt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den anmärkning som Barn- och ungdomsnämnden har är på förskolegårdens friyta. Vid kontroll med dem har det konstaterats att de studerat fel underlag och att den friyta på 7200m² som ges i planen är bra.

2. Järfälla kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö- och bygglovsavdelningen

Plankarta med bestämmelser

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.

För att kunna klara Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård/förskolegård behöver förslag på eventuella störningsskydd tas fram. Att enbart hänvisa till att riktlinjerna ska klaras under störningsskydd kan försvåra möjligheter att ex. låta uppföra ett bullerplank i bygglovsskedet om det inte framgår i plankartan och dess bestämmelser. Vilka åtgärder som planeras att vidtas för att klara riktvärdena behöver därför läggas till som en planbestämmelse.

I plankartan ser utformningen av den nya förskolan annorlunda ut än vad den gör i dagvattenutredningen och bullerkartläggningen. Vilka träd som ska besvaras framgår inte heller.

Beteckning e₁ 30 anger största byggnadsarea i procent av planområde. Det framgår av planbeskrivningen att planområdet är ca 2,7 ha. För att förenkla planbestämmelsen och tydliggöra byggrätten bör bestämmelsen skrivas om så att byggrätten framgår direkt. Exempelvis "e₁ 8100 m² största byggnadsarea".

Planbeskrivning

På sidan 6 kan texten om radon och att "förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj inför bygglov" tas bort. Detta görs inför det tekniska samrådet.

På sidan 10 framgår att det i byggnaden "Snickaregården" fortsättningsvis kommer att bedrivas verksamhet för hantverksintresserade. Om verksamheten inte har anknytning till skolan eller annan utbildning är den inte förenlig med planbestämmelsen.

Buller och radon

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer ska ljudnivåer dagtid på förskolegårdar och skolgårdar inte överskrida 50 dBA på de delar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. I planbeskrivningen framgår det att "den föreslagna utformningen av den nya förskolegården ser till att hålla bullernivån på nivåer under Boverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer". Föreslagen utformning på förskolebyggnaden i bullerkartläggningen skiljer sig dock från utformningen i plankartan.

Miljö- och bygglovsavdelningen anser att det behöver utredas innan planen kan antas om bullerdämpande åtgärder behöver genomföras för att säkerställa att gällande riktvärden kan innehållas på de ytor som ska användas som skolgård utifrån den utformning som planeras.

Enligt riktlinjerna för konceptförskola ska barnen ha utomhusvila. Om vilolägen planeras på våning två behöver en bullerutredning tas fram som visar att riktvärden



innehålls där. Vidare vill miljö- och bygglovsavdelningen informera om att anlägga en skolgård i anslutning till förskolan kan barnens lek bli störande för utevilan.

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

Skolgård/förskolegård

På sidan 11 hänvisar planbeskrivningen till en rekommendation om att skolgårdar skall motsvara minst 15 m² per barn. En källhänvisning till var man har hittat denna rekommendation bör framgå. Enligt Boverkets riktlinjer (FRI 2015:1) bör en friyta om 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan eftersträvas.

Gårdens friyta bör kännetecknas av varierande terräng - och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet (Boverkets riktlinjer FRI 2015:1). 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. Hur detta säkerställs bör beskrivas i planbeskrivningen, samt att det bör finnas en planbestämmelse som pekar ut vilka träd som ska bevaras, bl.a. för att säkerställa goda ljus och skuggförhållanden.

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 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.

Luftkvalitet

Behovsbedömningen efterfrågar en utredning av planområdets luftkvalitet, vilket även är miljö- och bygglovsavdelningens rekommendation. Förskole- och skolområdet ligger drygt 400 meter från Enköpingsvägen och E18, planområdet kan därför inte anses ligga långt från tungt trafikerade vägar.

Det krävs att ett gott underlag finns för att frångå behovsbedömningens efterfrågan på utredning. Planbeskrivningen hänvisar till en kartläggning som saknar källhänvisning och vilken mätperiod som avses. Om det är den årliga beräkningen som utförs av Östra Sveriges Luftvårdsförbund som planbeskrivningen syftar till kan inte denna anses som särskilt relevant för det aktuella planområdet då mätpunkterna inte ens ligger inom Järfällas kommungräns.

Vidare vill miljö- och bygglovsavdelningen poängtera att miljökvalitetsnormerna (MKN) är den högsta möjliga tillåtna halten och att halter som ligger strax under MKN (i det här fallet PM10) inte innebär att det råder god luftkvalitet i området.

Behovet av en luftutredning för att kontrollera att ingen olägenhet för människors hälsa föreligger kvarstår enligt miljö- och bygglovsavdelningens mening.

Dagvatten

Detaljprojekteringen får lösa de utpekade problemen med stående dagvatten både inom och utanför planområdet. Det är viktigt att leda bort de regnvolymer som enligt intervjuer blivit stående på skolgården för tre år sedan. Svackdiken föreslås i kombination med biofiltret som kan ge tillräckligt uppehåll och reningsgrad. Svackdiken med tillräckligt snabb dränering i uppbyggnaden så att det rinner snabbt ned i marklagren kan också ge ett positivt inslag till barns lek med vatten utan att utgöra en risk för dem.

Takdagvatten bör separeras och inte ledas till dagvattennätet. Förslaget att bygga det tillkommande huset med grönt tak anser nämnden som fördelaktigt.

Det saknas i texten att planområdet ligger i ett inströmningsområde som till vissa delar har stängda vattenområden. Förslaget tar ändå fasta på att dessa instängda områden byggs bort i och med svackdiket och en förändrad gångbro mellan de båda huskropparna som inte gör så att vattnet stoppas upp.

Referensen från riktvärdesgruppen 2009 kan tas bort. Den är gammal och förlegad då den bygger på gamla schabloner istället för de recipientspecifika riktlinjer som finns för Järfälla kommun.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

På sidan 10 finns en illustration över tänkt användning av planområdet för byggnader och gårdar. Den kommer att förtydligas och även redovisas på plankartan som illustrationsplan.

Vi anser att det inte behövs någon tydligare redovisning av bullerskärmar, skolgård eller tänkt bebyggelse. Detaljplanen är flexibel och möjliggör en mängd olika sätt att bebygga och använda marken. Vi visar på ett sätt att bebygga marken som gör det möjligt att uppnå gällande riktvärden och krav.

En bestämmelse med C₁, Samlingslokaler läggs till för att Snickaregården skall kunna finnas kvar och för att tillåta även andra föreningslokaler.

Regleringen av byggnadsarea kommer att ges ett värde.

Text om radon på sidan 6 tas bort.

Behovsbedömningen pekar inte ut att en luftkvalitétredning behöver göras, utan endast att åtgärder ska övervägas om värden överskrider maxvärden pga ökad trafik. Då detaljplanen inte medger någon ökad exploatering finns det ingen risk att MKN luft kommer att överskridas.

3. Järfälla kommun, Tekniska nämnden

De synpunkter som bygg- och miljöförvaltningen hade i samrådsskedet kvarstår i stor utsträckning, den föreslagna utformningen av planen bedöms alltjämt innebära risk för svårigheter när det gäller att utforma bollplan och lek- och aktivitetsplats. Det är dock positivt att en dialog kring utformning av såväl bollplan som lek- och aktivitetsplats planeras mellan kommunstyrelseförvaltningen och bygg- och miljöförvaltningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den yta som blir kvar av Vattmyraparken utanför planområdet är minst 9 000m², en lek- och aktivitetsplats skall vara minst 6 000m². Vi ser inga hinder för att utforma bollplan samt lek- och aktivitetsplats inom den ytan.

4. LantmäterietPlanfrågor 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*

Grundkartan är inte uppdaterad sedan 2017–11–16. Lantmäteriets uppfattning är att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader.

Det saknas koordinater i grundkartan. Det ska 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.

Plankarta och bestämmelser

Inom planområdet är befintliga ledningar markerade. Det finns dock inget u-området utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Om det är kommunens avsikt att de befintliga ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Grundkartan aktualiseras inför antagande och rutnätskryss koordinatsätts.

Det finns inga ledningar som passerar planområdet och betjänar annat än själva planområdet. Vi ser därför ingen anledning att reglera u-områden.

5. LänsstyrelsenSammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende geoteknik och över-svänningsrisk beaktas.

Om problemen emellertid 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 granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I samrådsskedet uppgav Länsstyrelsen att undersökningar och eventuella förslag på åtgärder behöver tas fram inom planprocessen för att klargöra markens lämplighet och för att säkerställa eventuella åtgärder. Kommunen har inte utfört någon geoteknisk undersökning inför granskningen. Det framkommer emellertid i planbeskrivningen att grundförhållandena är sådana att nya byggnader sannolikt kommer att behöva pålning eller annan grundförstärkning. Kommunen skriver även i planbeskrivningen att ytterligare undersökning av mark- och grundförhållanden görs anpassat till kommande bebyggelse, men som kommunen inte har redovisat inför granskningsskedet.

Enligt PBL så åligger det kommunen att utreda markens lämplighet för planerad bebyggelse. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse. Kommunen behöver redovisa och tydligt motivera att de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Hänsyn behöver då även tas till att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat.

Översvämning

Enligt dagvattenutredningen framgår det att planområdet är översvämningsbenäget och att en lågpunkt i planområdets sydvästra del kan medföra att vatten blir stående och kan medföra skada på byggnaderna.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver studera marköversvämningar vid kraftig nederbörd. Kommunen behöver beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och om nödvändigt även ge förslag på riskreducerande åtgärder. Kommunen behöver även redovisa vart vattnet tar vägen och ansamlas vid ett 100 års regn med klimatfaktor. Viktigt att beakta för kommunen är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade.

Länsstyrelsen vill passa på att meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen finns tillgängliga på vår webbplats:

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2018/rekommendationer-for-hantering-av-oversvanning-till-foljd-av-skyfall.html>.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En fördjupad geoteknisk undersökning har gjorts och den visar att pålning är nödvändig för att kunna bebygga marken.

Dagvattenhanteringen har tagit hänsyn till 100-årsregn och klimatfaktor 1,25.

Ett utlåtande om det har tagits fram och förtydligande förs in i planbeskrivningen och en bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv har införts.

Sammanfattning/slutsats

Granskningen av detaljplanen har lett till mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna enligt vad som redovisats ovan. Föreslagna kompletteringar föranleder inte behov av någon ny granskning av detaljplanen då det är av redaktionell karaktär.

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

- Grundkarta aktualiseras.
- En bestämmelse med C₁, Samlingslokaler läggs till för att Snickaregården skall kunna finnas kvar och för att tillåta även andra föreningslokaler.
- Regleringen av byggnadsarea kommer att ges ett värde.
- En lägsta höjd för färdigt golv införs som skyddar bebyggelse från översvämning vid skyfall.

Malin Danielsson
Planchef

Per Rinde
Planarkitekt