

Dnr Kst 2015/347  
GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för

## Tallbohov, Söderhöjden

del av fastigheterna Jakobsberg 18:1 och 18:10, Järfälla kommun

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 28 juni– 15 september 2016. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Jakobsbergs bibliotek den 1 september kl 17-18.30. En person kom till mötet.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se), hos kommunens servicecenter, Ridrarplatsen 6 i samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum.

Samråd har annonserats och kungjorts i lokaltidningen DN och på kommunens hemsida.

#### Medborgardialog

Därutöver har en medborgardialog inletts i samarbete med kommunens demokratiutvecklare. I december 2015 informerades de närboende på adresserna Snapphanevägen 56-170 om att planläggning hade inletts för området. I brevet bjöds samtliga in till ett informationsmöte i Tallbohovsskolans matsal den 20 januari 2016. I brevet bjöds även de boende in att lämna in en intresseanmälan för att delta i en referensgrupp för detaljplaneringen. Fem personer kom till informationsmötet och två personer anmälde sitt intresse att delta i en referensgrupp. Därefter beslutades att ha ett annat upplägg på dialogen. I mars 2016 var representanter från kommunen på Tallbohovsskolans fritidsgård och träffade ungdomar som fick lämna sina syn på området i form av en SWOT-analys.

En sammanfattning görs nedan.

<b>Styrkor</b>	<b>Svagheter</b>	<b>Möjligheter</b>	<b>Hot</b>
Skogen, där man kan springa och vara utomhus.	Det finns inget att göra utomhus.	Belyst motionsspår. Säkrare belysning	Fler ungdomar kan innebära ökad oro.
Odlingslotter	Dålig belysning	Basketplan	Att husen står för tätt
Fotbollsplanen	För få fotbollsplaner.	”Chillplats”. Lokaler för dans, sång eller att umgås på.	Tråkiga färger

Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
		Restaurang för ungdomar.	
	Otryggt område utan övervakning.	Höga hus (4-8 vån)	Djuren i skogen kan försvinna.
		Fina färger (vit, blå) Färgglada färger	Störningar under byggtiden.
		Radhus	Promenadslingan i skogen försvinner.
		Grillplats	Att fotbollsplanen försvinner.
		En bro över till Ikea.	
		Ungdomsbostäder. Billiga lägenheter. Att bostadsbristen minskar.	

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådtiden:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Socialförvaltningen
4. Tekniska nämnden
5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen
6. Miljö- och bygglovsnämnden
7. Trafikverket
8. Polisen
9. Swedavia Stockholm Bromma Airport
10. Järfällahus
11. E.On Elnät
12. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
13. Hembygdsföreningen
14. Agnita Wärn

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.On Värme
- Norrvatten
- Skanova
- Försvarsmakten
- Svenska kraftnät
- Företagarna

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

## 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att planförslaget inte tillgodoser riksintressen för luftfart och väg E18 samt att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap miljöbalken inte följs. De bedömer dock att synpunkterna bör kunna tillgodoses till granskningsskedet. Om så sker behöver Länsstyrelsen inte pröva detaljplanen enligt 11 kap 10§ PBL.

Innan planförslaget ställs ut för granskning behöver en flyghinderanalys utföras och planhandlingarna behöver kompletteras utifrån resultatet. Plankartan behöver kompletteras med byggnadshöjd.

Bullerutredningen behöver kompletteras för det högsta huset avseende exempel på utformning av husets övre våningar för att visa på att riktvärdena klaras. Planbestämmelser och planbeskrivning behöver kompletteras utifrån resultatet. Då den nya bullerförordningen gäller mätning vid fasad behöver även planbestämmelsen för buller ändras så att bullervärden inte endast ska innehållas vid fönster.

I juli 2015 kom en dom i EU-domstolen gällande hur ramdirektivet för vatten och miljö kvalitetsnormer ska tolkas. En slutsats av domen är att det ställs större krav på underlag och miljökonsekvensbeskrivningar i samband med planärenden. För Bällstaån är kvalitetsfaktorn "Näringsämnen" klassad som dålig, vilket innebär att ingen ytterligare försämring är tillåten. Ökade utsläpp av näringsämnen är en sådan försämring. Till granskningsskedet behöver kommunen klargöra att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån kan uppnås.

Om grönytefaktorn avses att användas som ett sätt att uppnå dagvattenhanteringen bör detta förtydligas samt hur det kommer att minska utsläppen av föroreningar från dagvatten till recipienten. I de fall då en minskning av utsläppen inte kommer att kunna uppnås inom planområdet kan det vara befogat att undersöka åtgärder utanför planområdet. Det bör finnas skötselplaner för föreslagna dagvattenåtgärder. I relativt tätbebyggda områden bör det upprättas planer för omhändertagande av snö och smältvatten.

Av behovsbedömningen framgår det att bebyggelsen väster om planområdet kan drabbas av översvämning och den södra delen av planområdet kan få framtida översvämningssrisker. Planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter om hur detta beaktas.

I detaljplanen ska fornlämningarna markeras inom naturmarken och det ska finnas planbestämmelser om att det är skyddade enligt Kulturmiljölagen.

I planbeskrivningen anges det felaktigt att planen handläggs med normalt förfarande, men enligt dess lydelse efter 1 januari 2015 är den korrekta benämningen utökat förfarande.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen om dagvattenhantering saknar lagstöd.

Planbestämmelsen n<sub>1</sub> om träd som har markerats på plankartan ska bevaras behöver förtydligas då markeringar saknas. Länsstyrelsen rekommenderar även att bestämmelsen kompletteras med information om vad som gäller om de drabbas av sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Flyghinderanalys är utförd och en generell totalhöjd har införts på plankartan. Därutöver regleras även nockhöjd.

Bullerutredningen justeras. Den visar att vissa bullerskyddsåtgärder i form av delvis inglasning kan behövas på en mindre andel av lägenheterna.

Planförslaget har justerats så att mängden fosfor och zink beräknas minska jämfört med dagsläget. Detta beror på att dagvatnet från befintligt område väster om Snapphanevägen, vars dagvatten i dagsläget leds orenat ut i Bällstaån, kommer att tas omhand tillsammans med dagvattnet från den nya exploateringen. Det innebär att planläggningen kan medföra att såväl den ekologiska som den kemiska statusen kan förbättras med föreslagna dagvattenlösningar.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende grönytefaktor, dagvattenhantering, översvämningssrisker och planförfarande.

Fornlämningarna och dess skyddsområde har förts in på plankartan.

Bestämmelsen för dagvattenhantering har justerats. Planbestämmelsen n<sub>1</sub> justeras och förtydligas både avseende markeringar i kartan samt formulering.

## **2. Lantmäterimyndigheten**

Av planbeskrivningen ska de framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det måste även framgå vilka konsekvenser det får för fastighetsägaren och andra berörda. Detaljplanens konsekvenser är inte tillräckligt beskrivna för att uppfylla 4 kap 33§ PBL. Lantmäteriet förordar att en tydlig beskrivning redovisad i tabellform per fastighet tas fram.

Lantmäteriet påpekar att x-områden medför en skyldighet för kommunen att lösa rätt till mark och är även ansvarig för anläggningen utbyggnad, underhåll och renhållning. Planhandlingarna behöver kompletteras med uppgift om hur x-områdena är avsedda att genomföras.

Planbeskrivningen behöver innehålla upplysningar om kostnader för lantmäteriförrättningar och ersättningar till följd av lantmäteriförrättningar.

Grundkartans aktualitet är inte acceptabel.

På plankartan saknas förklaring till bestämmelserna g och x. Bestämmelsen x bör dessutom avgränsas med en administrativ gräns istället för egenskapsgräns.

Lantmäteriet ställer sig frågan till vilka ledningsrätter som avses i planbeskrivningen.

I det norra bebyggelseområdet har avgränsning mellan B och C felaktigt försetts med en egenskapsgräns.

Det förekommer cirkelbågar i plankartan vilket är svårt vid fastighetsbildning.

Lantmäteriet har inte tagit del av fastighetsförteckningen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Det är endast två fastigheter som kommunen äger och inga rättighetshavare som berörs av planförslaget. En tabell över detaljplanens konsekvenser anses därför onödig.

X-områdena har utgått ur detaljplanen. Allmänheten har garanterad tillgänglighet till naturområdet och promenadstråk i norr från befintlig gångväg och i söder via tunneln under Snapphanevägen samt kommunal gata i det södra bebyggelseområdet. Bestämmelsen g har också tagits bort.

Gemensamhetsanläggningar kan skapas då de inte strider mot planen.

Uppgifter om lantmäterikostnader har införts i planbeskrivningen. Uppgifter om ledningsrätt har utgått från planbeskrivningen då det inte finns några befintliga ledningsrätter.

Grundkartans aktualitet har uppdaterats.

Plankartan har justerats så att det är en användningsgräns istället för egenskapsgräns mellan de olika användningarna BC och B i norra området. Gränserna i plankartan har justerats så att inga cirkelbågar förekommer.

### 3. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har i planområdet behov av att en gruppbostad omfattande 12 platser för socialpsykiatri och en gruppbostad omfattande 6 platser enligt LSS. Socialförvaltningen beskriver även i sitt yttrande de krav på tillgänglighet mm som behövs för bostäderna.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Socialförvaltningens behov av boende enligt LSS och för socialpsykiatri förs in i avtal med kommande byggherrar.

### 4. Tekniska nämnden

En grov höjdsättning behövs i planskedet för att klargöra nivåskillnaderna mellan privat och kommunal mark. Det är svårt att utifrån planförslaget utläsa hur vyn kommer att bli från motorvägen.

Det behövs ett avstånd mellan naturmark och byggnader på 10 meter. Prickmark bör införas på kvartersmark där uppfyllnad inte är tillåten.

Träd på kommunal mark ska inte förses med bevarandebestämmelse eller bygglovsplikt.

Tekniska nämnden bedömer att det är svårt att gynna social integration i Söderhöjden med den föreslagna bebyggelsen. Det saknas sammanfogande korsningar och de samfällda gatorna kan komma att stängas av. I översiktsplanen betonas vikten av integrerade gatunät. De gator som finns på kvartersmark i planförslaget kan medföra att allmänheten upplever att gator, gång- och cykelvägar endast är till för de boende.

För att integrera Söderhöjden i den regionala stadskärnan krävs en koppling mellan Snapphanevägen och Viksjöleden. Planbeskrivningen bör nämna detta. Behovet av vägen uppstår redan i genomförandet av planen för att byggtrafiken ska få en lämplig anslutning till det regionala vägnätet.

Bestämmelsen NATUR bör kompletteras med att gång- och cykelvägar får anläggas. Planerad gång- och cykelväg bör redovisas.

I planbeskrivningen relaterar parkering till kommunalt väghållarskap men boendeparkering får förekomma på gator som är privata. Vid kommunalt väghållarskap ska parkering lösas på egen fastighet.

Bestämmelsen TORG går in på befintlig förskolegård och bör justeras. Planbestämmelsen C<sub>1</sub>K går ut över befintlig gång- och cykelväg och bör justeras.

En sektion för Snapphanevägen bör redovisas för att tydliggöra dess totala bredd.

Beskrivning av bestämmelserna g och x saknas i plankartan. Enligt Boverkets kunskapsbank saknar g och x i kombination lagstöd.

Planbestämmelser om att dörrar från entréer inte får svepa ut över allmän plats bör införas.

I planförslaget framgår det inte om de gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls. Det behöver framgå hur dagvattnet ska ledas vidare till Bällstaån och Säbysjön. Specifika åtgärder för att minimera föroreningar till Säbysjön och Igelbäcken behöver tas fram och implementeras i planförslaget.

I dagvattenutredningen används två olika avrinningskoefficienter. Det behöver framgå varför. Beräkningar av reningseffekt med föreslagna åtgärder behöver ses över.

Åtgärder för att förhindra översvämningar inom och utanför planområdet behöver inkluderas i planförslaget och plankartan. Områden för rening och/eller fördröjning av dagvatten behöver avsättas i plankartan.

Fördröjningskravet gällande 20 mm nederbörd behöver preciseras med vilken varaktighet och regn.

Grönytefaktorer är bra. De bör ökas till 0,6 för bostad och 0,4 för verksamhet. Grönytefaktorn kan dock inte säkerställa att nödvändiga åtgärder ur dagvattensynpunkt blir av och består.

Det är lämpligt att i planeringen ta höjd för elcyklar vid utformning av cykelvägar och garage. Tydligare redovisning av bilparkering efterfrågas t ex om bilpool och

samnyttjande av Järfällahus parkeringsplatser kan minska de parkeringsvolymerna som finns i planen.

Det framgår inte tydligt att det ska bildas samfälligheter för vägar och VA-ledningar. Samfällighetslösningar bör undvikas för vatten och avlopp för att långsiktigt garantera funktionalitet på anläggningarna. Uppgifter om det befintliga ledningsnätet saknas.

Det är viktigt att säkerställa tillgänglighet för fordon som ska hämta avfall vid avfallsutrymmen och fettavskiljare.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

En grov höjdsättning samt lämpliga sektioner tas fram för området.

Prickmark förs in närmast PARK/NATUR dock inte 10 meter. Efter dialog med tjänstemän på bygg- och miljöförvaltningen samt besök på plats har det framkommit att 10 meter inte behövs på platsen.

Det är lämpligt att upprätta en platsspecifik skötselplan för området då bestämmelser för träden på allmän plats nu har tagits bort.

Planförslaget har efter samråd bearbetats så att det södra gatuläget samordnas med ett av stråken genom befintligt bostadsområde och tunneln under Snapphanevägen in till Tallbohovsparken blir kvar. Vid övriga sträckor är det svårt att skapa sammankopplade gator på grund av områdets höjdskillnader och natur- och kulturvärden. Huvudmannaskapet i söder föreslås bli kommunalt för att säkra allmänhetens tillgång till naturområden och promenadstråk. Det underlättar även en eventuell utveckling av området i framtiden.

Kommunstyrelseförvaltningen delar uppfattningen att en koppling mellan Snapphanevägen och Viksjöleden är av stor vikt för områdets integration i den regionala kärnan. Den planläggs dock inte i detta läge. Planbeskrivningen har justerats så att denna framtida möjlighet nämns.

I planbeskrivningen framgår det att det är tillåtet att bygga gång- och cykelvägar i naturområden. Gång- och cykelvägen illustreras på en illustrationsplan som omfattar hela området.

I norr justeras gränsen för TORG så att den anpassas till förskolegårdens nuvarande storlek.

Bestämmelserna g och x utgår från plankartan.

I det kvalitetsprogram som finns det skrivningar om att entrédörrar inte får svepa ut över allmän plats.

Dagvattenutredningen uppdateras avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och hur dagvattnet hanteras från källa till recipienterna Säbysjön samt Bällstaån mm. Bestämmelsen om dagvatten har formulerats om. I detaljplanen regleras markens höjdsättning, lutning och grad av hårdgörning. Det finns dessutom markområden avsatta för infiltration både på kvartersmark och allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att det i detta planområde finns några särskilda hänsynstaganden som föranleder att göra avsteg från den grönytefaktor som har använts tidigare i t ex Barkarbystaden.

Det finns inga särskilda utrymmeskrav när det gäller elcyklar. Däremot har det i kvalitetsprogrammet förts in att laddstationer för elfordon ska finnas i garage och cykelrum.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende befintligt ledningsnät, parkering, tillgänglighet till avfallsutrymmen och fettavskiljare mm.

### **5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen**

Planförslaget innebär att det kommer att bli svårare att förstå de kulturhistoriska spår som finns i området idag. Plankartan behöver till granskningsskedet kompletteras med markering för de kvarvarande fornlämningarna med tillhörande skyddsområden.

Planbeskrivningen bör kompletteras med de förtjänster som befintlig bebyggelse har t ex de relativt stora gårdarna som är bilfria och därmed trygga för barn.

Under våren 2017 öppnar ett kultur- och aktivitetshus i närområdet, som kan utgöra en resurs till området.

Tallbohovs idrottsplats bedöms klara det behov som nybyggnationen ger upphov till.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Plankartan har kompletterats med fornlämningar och tillhörande skyddsområden.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende den befintliga bebyggelsens kvalitéer.

Kommunstyrelseförvaltningen tackar för information om kultur- och aktivitetshuset samt idrottsplatsens kapacitet.

### **6. Miljö- och bygglovsnämnden**

Miljö- och bygglovsnämnden har flera synpunkter på plankartan och dess bestämmelser:

- Det är svårt att bilda sig en uppfattning av hur stor yta som tillåts för komplementbyggnader innan fastighetsreglering har skett, eftersom tillåten yta är angiven som procent av fastighetsarean.
- För att undvika intrång på park- och naturmark vid t ex grundläggning bör bebyggelsen hålla ett visst avstånd från egenskapsgränsen. En lösning kan vara en smal remsa med prickmark mot NATUR/PARK.
- Beteckningarna g och x saknar förklaring i planbestämmelserna.
- I planbestämmelsen p<sub>1</sub> är ”huvudsakligen” en vag formulering som behöver förklaras.
- Kan bestämmelsen ”Marken får ej byggas under (över) med ett bjälklag som planteras” förtydligas?



- Bestämmelsen  $n_1$  föreslås utformas på något av följande sätt "Träd markerade på plankartan ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning." alternativt "Marklov för trädfällning kan sökas i de fall träd utgör en säkerhetsrisk."
- Byggrätten bör regleras som byggnadsarea (BYA) istället för bruttoarea (BTA).
- Prickmarken bör få formuleringen "Byggnadsverk får inte uppföras" för att hindra att murar och plank kan uppföras på prickmarken.
- Bestämmelsen  $f_1$  är otydlig. Är det bara kontorsentréer som räknas in i de 40% eller är det även kontorslokaler? Varför finns inte bestämmelsen mot torget?
- Fornlämningarna ska markeras på plankartan.
- Lås inte beteckningen S till enbart förskola utan tillåt även skola.
- Avsättning av lämpliga ytor för t ex fördröjningsdammar bör göras i kartan.

Miljö- och bygglovsnämnden har flera synpunkter på planbeskrivningen:

- Det bör tydligare framgå vilka kulörer och material som avses med formuleringar som "naturlig färgsättning" och "naturliga, hållbara material" avser.
- Det redogörs inte för hur kommunen säkerställer att den befintliga gångstigen på privat mark kan nyttjas av allmänheten fortsättningsvis.
- Det redogörs inte för hur den slinga som Tallbohovsskolan nyttjar i sin idrottsundervisning tillgodoses.
- Planbeskrivningen bör på ett tydligare sätt redogöra för varför man gör avsteg från att bevara 3 hektar skog istället för 6 hektar.
- Markens lämplighet ska prövas i samband med detaljplan. Specifika handlingar så som radon – och grundundersökningar tas in i bygglovskedet enligt PBL. Denna information kan därför utgå.

Miljö- och bygglovsnämnden har flera synpunkter på utredningar:

- Bullerutredningen visar inte på några förslag på hur de höga bullernivåerna ska åtgärdas. Med nuvarande utformning måste en utredning göras som visar att goda ljudmiljöer kan uppnås inomhus, vid fasad, på uteplats, i förskola samt på förskolegård. Att lämna lösningar till senare skede innebär att planens genomförande försenas eller att bygglov inte kan medges.
- Beräknade trafikflöden i bullerutredningen bör utgå från prognosår 2035. Har en utökning av antalet körfält beaktats i bullerutredningen? Om inte så bör bullerutredningen kompletteras med detta.
- I bullerutredningen står det att det inte förekommer något lågfrekvent buller i planområdet. Det är tung fordonstrafik och buss på både Snapphanevägen och E18.

I övrigt har miljö- och bygglovsnämnden följande synpunkter:

- Grönytefaktor är en positiv åtgärd för fördröjning av dagvatten och grönska i området. Det kan dock inte räknas som en permanent åtgärd för att lösa problem med överskott av dagvatten.
- En förskolegårds friyta bör vara 30-40 kvm/barn eller totalt minst 3000 kvm. Förskolans gård bör därmed utökas med ytterligare 1000 kvm.
- Förskolans gård måste klara 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på hela ytan eftersom skolgården är i underkant.
- Miljö- och bygglovsnämnden anser att en enskild exploatörs gestaltning och byggnadsstil blir styrande för hur området planeras vilket inte utnyttjar platsens förutsättningar optimalt.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Byggrätten för komplementbyggander har definierats på ett annat sätt än i samrådsförslaget. Byggrätten regleras som byggnadsarea istället för bruttoarea.

Prickmark har införts mot PARK/NATUR.

Beteckningarna g och x utgår från plankartan.

Detaljer kring jorddjup och vad som avses med planterbart bjälklag har förtydligats i det kvalitetsprogram som hör till detaljplanen.

Planbestämmelsen n<sub>1</sub> justeras och förtydligas både avseende markeringar i kartan samt formulering. Plankartan har kompletterats med fornlämningar och tillhörande skyddsområden.

Formuleringen kopplad till prickmark formuleras som "Byggnad får ej uppföras" för att stödmurar som tar upp höjdskillnader kan behövas. Plank får ej finnas i kvartersgräns mot gata, vilket regleras i kvalitetsprogrammet.

Planbestämmelsen f<sub>1</sub> har förtydligats och förklaras mer utförligt i planbeskrivningen.

Anledningen till att bestämmelsen S är specificerad till förskola är att tomten anses vara för liten för skoländamål.

Dagvattendammen är markerad på plankartan. Det har även tagits fram tydligare illustrationer som visar var dagvattenanläggningar är tänkta att tillkomma och ej.

Färgsättning och materialval beskrivs i det kvalitetsprogram som hör till planen.

Planområdet är en del i den regionala stadskärnan och definieras i översiktsplanen som stadsbygd. Detaljplanen gör den slutliga avvägningen mellan naturvärden på platsen och utvecklingen av den regionala stadskärnan. Kommunstyrelseförvaltningen anser, utifrån framtagna utredningar kring naturvärden, att det är en rimlig avvägning att 3 hektar skog bevaras samtidigt som det tillkommer bebyggelse inom tunnelbanans influensområde där 14 000 lägenheter ska byggas innan 2032.

Information om utredningar som krävs i bygglovskedet har tagits bort från planbeskrivningen.

Bullerutredningen justeras avseende bland annat lågfrekvent buller. I översiktsplanen baseras trafikprognoserna på år 2030, vilket är anledningen till att även det används som prognosår i detta projekt.

Bullerutredningen visar att det går att skapa gemensamma, bullerskyddade uteplatser på gårdarna. Det går att lösa bullersituationen med genomgående planlösningar, tunga ytterväggar och val av uteluftdon mm. En mindre andel av lägenheterna kommer att behöva bullerskyddsåtgärder t ex i form av delvis

inglasning. Förskolegården kan klara 50 dBA om plank anläggs i fastighetsgränsen utmed vissa sträckor.

PBL ger inte stöd för att reglera dagvattenåtgärder i någon större utsträckning. Bland annat få man inte reglera reningsgrad och flöden. Ett sätt att nå viss fördröjning och rening är att ha en grönytefaktor som ser till att det finns vegetation som tar hand om regnet.

Förskolans fastighet är kring 3000 m<sup>2</sup>. Det finns utrymme för både en så kallad trygg liksom rörelsefylld zon, som tillsammans kräver ett utrymme på cirka 2000 m<sup>2</sup>. Förskolan ligger i direkt anslutning till ett naturområde som kan utgöra den skilda zonen. Kommunstyrelseförvaltningen anser därmed att förskolan har goda förutsättningar för högkvalitativa lekmiljöer och pedagogisk verksamhet.

I arbetet med att ta fram detaljplanen har kommunstyrelseförvaltningen utgått från översiktsplanen och dess målsättningar med en hög täthet, motsvarande cirka 1,0 i exploateringsgrad, i den regionala stadskärnan. Planförslaget har försökt att väga samman en relativt hög exploateringsgrad med de utmaningar som finns kring natur- och kulturvärden samt buller och risk från E18. I planbeskrivningen anges de gestaltungsprinciper som planförslaget har utformats utifrån.

## **7. Trafikverket**

Trafikverket anser att avståndet på 35 m mellan vägbanekant och kvartersmark är tillräckligt. Det omöjliggör inte en framtida utbyggnad med fler körfält.

En flyghinderanalys behöver beställas av Luftfartsverket och få detaljplanen på remiss. Med hänsyn till luftfarten behöver planbestämmelserna ange högsta totalhöjd och inte högsta antal våningsplan.

En redovisning av bullernivåerna på de högre våningsplanen saknas. Det är främst 20-våningshuset som behöver studeras för att klara en ljuddämpad sida.

Det är tekniskt möjligt att uppföra en gång- och cykelbro över E18. Trafikverket påpekar dock att de ej har avsatta medel för att bygga en sådan och att ett avtal måste tecknas innan den kan uppföras.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Flyghinderanalys är utförd och en totalhöjd har införts på plankartan.

Bullerutredningen har justerats. Se svar till länsstyrelsen och miljö- och bygglovsnämnden.

Kommunstyrelseförvaltningen avser att föra en dialog med Trafikverket om brons utformning samt avtalsskrivning.

## 8. Polisen

Polisen har lämnat ett yttrande som rör brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder för kollektivtrafik, rumslig uppbyggnad, överblickbarhet, belysning, växtlighet, gångtunnlar, inbrottsskyddade bostäder och parkeringsområden/garage.

Ur brottsförebyggande synpunkt är det bra att samla och koncentrera alla trafikslag i samma gaturum.

Entréer ska nås via framsidan dvs från gångstråk och trottoarer.

Entréer, lekplatser, parkeringsplatser och gångstråk bör kunna överblickas från omgivande bebyggelse. Överblickbarheten kan främjas ytterligare genom fönster i burspråk.

Det är viktigt att ha en genomtänkt belysningsplan vid byggande av nya stadsområden för att skapa trygga och säkra miljöer. En jämn belysning som inte bländar bör eftersträvas.

Buskplanteringar bör undvikas närmare än fem meter från viktiga gång- och cykelstråk. Växtlighet ska inte skymma viktiga siktlinjer.

Gångtunnlar upplevs ofta som otrygga platser. Om tunnlar ska byggas om bör de vara så korta och raka som möjligt. Dolda passager och gångtunnlar bör förses med god belysning och övervakningsmöjligheter.

Bostäder bör förses med inbrottsskydd klass 3 för fönster, altandörrar och entrédörrar på marknivå. I övriga lägenheter krävs endast säkerhetsdörrar i entré motsvarande klass 3.

Bilparkeringar bör undvikas intill genomfartsleder. Parkeringar bör i förstahand ligga i anslutning till bostadshusen. Garage bör målas i ljusa färger och ha belysta passager samt bilparkeringar. Garageportar bör kunna ses från närliggande fönster.

Cykeluppställning bör vara väl synliga från fastighetens lägenheter. Cykelställ bör utformas så att det finns möjlighet att låsa fast cykeln.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen anser att planförslaget är utformat i linje med polisens synpunkter. Detaljfrågor avseende utformning förs in i det kvalitetsprogram som ska finnas i granskningsskedet.

## 9. Swedavia Stockholm Bromma Airport

Swedavia har inget att erinra när det gäller flygbuller. Föreslagna byggnader med 4-7våningsplan ligger utanför Bromma Stockholm Airports influensområde och det finns därmed inget att erinra. Information om flyghinderanmälan och hindermarkering ges.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Flyghinderanalys är utförd och en totalhöjd har införts på plankartan.

### 10. Järfällahus

Järfällahus ser positivt på en stadsutveckling i Söderhöjden. De vill delta aktivt i den fortsatta planprocessen för att skapa en bra helhetslösning mellan föreslaget planområde och befintligt bostadsområde.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Järfällahus får ta del av granskningshandlingarna som sakägare.

### 11. E.On Elnät

Detaljplanen har inte tagit hänsyn till behovet av u- och E-områden för att kunna bygga ut elnätet. E.On Elnät har markerat en plats som är lämplig för att etablera en nätstation som behövs för den nya bebyggelsen. Kablars läge ska ges ledningsrätt med ett 3 meter brett u-område. E.On yrkar på att kommunen tar kontakt med dem för att tillsammans klargöra behovet av exakt placering.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

En elnätsstation har efter dialog med E.On placerats in centralt i området.

### 12. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Det är positivt att kommunen exploaterar i närheten av befintlig kollektivtrafik. Busstrafik kan ge upphov till lågfrekvent buller varför Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller ska innehållas i sovrums. Det innebär att sovrums bör undvikas mot gator trafikerade av buss.

Trafikförvaltningen motsätter sig en minskning av Snapphanevägens körbanebredd till 6,5 meter. Det stora antal nya lägenheter som planeras kan innebära att fler bussar trafikerar sträckan. Vägar och gator som ska trafikeras av buss ska vid ny- och ombyggnad utformas med 7 meters vägbredd.

Utformning av vägar mellan hållplatser och bebyggelse ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen anser att det finns goda möjligheter att klara lågfrekvent buller i sovrums. Då Snapphanevägen alstrar buller över gällande riktvärden så behöver sovrums ändå orienteras mot gården.

Enligt VGU så är en körbanebredd på 6,5 meter tillräcklig för att två bussar ska kunna mötas. I planförslaget har det gjorts en avvägning mellan olika trafikslag. Idag har cyklister ingen egen vägbana, vilket har ansetts som angeläget då det finns många skolor och förskolor intill planområdet. Trafiksäkerheten för barn har därmed prioriterats före god standard för buss. Ingreppen i den värdefulla naturen minimeras också vid en smalare körbana.

### 13. Hembygdsföreningen

Hembygdsföreningen har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Föreningen vill dock understryka vikten av att fornlämningar i området skyddas. Hembygdsföreningen tycker också att det är viktigt att föreningslivet ges möjlighet att verka i området vilket underlättas om lokaler för detta erbjuds.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Fornlämningarna har efter samråd avgränsats och dess skyddsområde är markerat i plankartan. I norr möjliggör detaljplanen för föreningslokaler i bottenvåningen.

**14. Agnita Wärn**

Agnita önskar en tydligare illustration av hur ett högt hus kommer att se ut på ett berg. Fler illustrationer behövs för att förstå detaljplanen t ex volym och miljöbilder från gatunivå, E18, Barkarbystaden samt utblick från en ny lägenhet.

Det saknas beskrivning av tillgänglighet för funktionshindrade.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Fler och mer bearbetade illustrationer har tagits fram för planförslaget.

Tillgänglighetsfrågor beskrivs nu utförligare i planbeskrivningen.

**Sammanfattning/slutsats**

Inkomna synpunkter föranleder följande större förändringar av detaljplaneförslaget:

- Rening av dagvatten har setts över. Två torra dammar som även delvis tar hand om befintligt dagvatten vilket ger en nettominskning av zink och fosfor till Bällstaån.
- Bullerutredningen har setts över liksom planförslagets utformning och bestämmelser. Bullret går att lösa med planlösningar och små lägenheter. I vissa lägen krävs att balkongerna skyddar fasaden.
- En generell totalhöjd har införts utifrån flyghinderanalys. Nockhöjder finns dessutom på alla hus.
- Fornlämningsområdets skyddsområde har fastställts.
- Den södra vägen omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Promenadstråket ligger kvar i befintligt läge.

Därutöver har ett antal förtydliganden och förändringar gjorts av plankarta och planbeskrivning. Det finns inga sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Tekniska nämnden
- Miljö- och bygglovsnämnden

Malin Danielsson  
Planchef

Ingela Isaksson  
Planarkitekt