



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Skälby 3:794 m.fl., i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Övriga instanser	7
Allmänheten	8
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	8

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av en fastighet möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas på respektive styckningslott.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 21 maj – 11 juni 2021. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har sju yttranden inkommit, varav ett yttrande har inkommit från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2021-07-01
- Tekniska nämnden 2021-06-09
- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-06-10
- Boende 1 2021-06-06
- Brandkåren Attunda 2021-06-23
- Region Stockholm 2021-06-09
- Skanova 2021-06-29

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.ON Värme och Energidistribution 2021-06-10
- Lantmäteriet 2021-06-02

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt risken för översvämning. Kommunen behöver utifrån ett recipientperspektiv visa att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas samt visa att planen genomförande inte påverkar översvämningensrisker utanför planområdet.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten för planområdet är Bällstaån som är kraftigt förorenad och översvämningsskänslig. Kommunen behöver i sin bedömning av möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna tydligt utgå från ett recipientperspektiv och anpassa dagvattenhanteringen därefter. Kommunen behöver redogöra för hur belastningen förändras från den nuvarande situationen i och med planens genomförande.

Kommunen föreslår dagvattenlösningar som syftar till infiltration. Samtidigt konstaterar kommunen att möjligheten till detta är liten eftersom marken består av berg och lera. Kommunen behöver tydligt visa att de dagvattenlösningar som väljs också går att genomföra för planområdet.

Översvämningensrisk

Kommunen anger att det inte finns några större översvämningensrisker inom planområdet. Kommunen behöver dock även visa och säkerställa att en omdaning av området inte innebär en ökad översvämningensrisk utanför planområdet vid ett 100-årsregn.



Länsstyrelsen ser en risk med att kommunen har underskattat flödena från planområdet i och med att infiltrationsförmågan i marken är låg.

Rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är som nämns ovan översvämningskänslig och vattenflödet till ån bör därför minska. Kommunen bör därför redogöra för hur planens genomförande påverkar vattenflödet i Bällstaån.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenlösningen har reviderats.

Planförslagets påverkan på omgivningen vad gäller översvämningsrisk har tydliggjorts.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Tekniska nämnden

Det finns inte några huvudledningar för dagvatten att ansluta till direkt för fastigheterna i Västra delen. Detta innebär att om de västra fastigheterna vill ansluta till kommunens befintliga dagvattenledningsnät behöver det lösas i planen, så att de västra fastigheterna kan ansluta till ledningarna i östra delen. Tekniska nämnden föredrar om dagvatten omhändertas lokalt, så som det står i planbeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Tekniska nämndens kommentar.

Bygg- och miljönämnden

Övergripande synpunkter

Detaljplaneförslaget i sin helhet bedöms inte uppfylla lämplighetskravet enligt 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Planläggningen, som syftar till att ta i anspråk mark för att tillskapa fem ytterligare enbostadshus är från allmän synpunkt inte lämplig för ändamålet. Det aktuella markområdet bedöms inte komma att användas på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Bedömningen grundar sig i huvudsak på att planförslaget dels inte uppfyller kraven gällande en tillgänglig livsmiljö för alla samhällsgrupper, dels att hänsyn inte tas till rådande naturvärden. Extraordinära åtgärder kommer att behöva vidtas för att marken ska bli lämplig att bebygga, vilket bland annat innefattar stora ingrepp i naturmiljön och kostsamma lösningar med hissar för att uppfylla tillgänglighetskrav.

Bygglövsavdelningen har tidigare fått tillfälle att lämna synpunkter under framtagandet av detaljplanen och framfört att dessa tomter är olämpliga att bebygga på grund av topografien. Vi har flera exempel på dåliga erfarenheter vid bygglovhanteringen för liknande tomter. Bygglövsavdelningen har därför meddelat planarkitekten att detaljplanering inte bör ske. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset (för de fem fastighetsägarna) bedöms det allmänna

intresset, som verkar för en långsiktigt hållbar utveckling av livsmiljön för människor och naturmiljön väga tyngre.

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen e3 reglerar att största byggnadsarea är 130 m². Största öppenarea är 40 m². Det är oklart vad syftet är med att särskilja den öppna arean. Vidare är det otydligt om 40 kvm OPA ingår i den totala byggrätten eller om bestämmelsen ska tolkas som att den totala byggrätten är 170 kvm BYA. Detsamma gäller för bestämmelser e4 där det inte framgår om byggrätten för garage om 40 kvm gäller utöver eller är inkluderad i byggrätten om 130 kvm BYA. För att inte låsa bestämmelsen till just garage kan ordet komplementbyggnad användas.

Generellt behöver den befintliga bebyggelsen mätas upp för att säkerställa att stamfastigheterna inte blir planstridiga. T ex är byggrätten för Skälby 3:794, såsom vi tolkar bestämmelsen bestämd till 130 kvm BYA. Enligt senast givet bygglov är fastigheten bebyggd med minst 162 kvm BYA. Det senaste bygglovet villkorade att ett förråd om 20 kvm skulle rivas. Eftersom det saknas slutbesked är det osäkert om bygglovet har följts. Även fastigheten Skälby 3:801 riskerar att bli planstridig gällande byggrätten, det är osäkert om arean för komplementbyggnaderna är inräknade i byggrätten. Minst en av komplementbyggnaderna har funnits sedan innan undantaget för friggebodar infördes.

En bestämmelse om korsmark finns i syfte att del av ett befintligt garage på fastigheten Skälby 3:801 inte ska bli planstridigt. Vi ställer oss frågande till varför inte fler komplementbyggnader omfattas av korsmarksbestämmelsen. Det finns flera komplementbyggnader, som är placerade på prickad mark som därmed kommer att bli planstridiga.

Av illustrationerna i planbeskrivningen framgår att hissarna kan komma att anläggas på mark som enligt plankartan utgörs av prickad mark. Om hissarna klassificeras som byggnader kan de inte placeras på den prickade marken.

Under rubriken markens anordnande anges markens höjd över angivet nollplan. Det framgår inte om den angivna höjden är befintlig eller om bestämmelsen anger att marknivån behöver ändras till angiven höjd. Planbestämmelsen behöver förtydligas. Om marken måste ändras bör det framgå i planbeskrivningen hur stor höjdskillnaden förväntas bli.

På plankartan, inom fastigheten Skälby 3:801 finns ett egenskapsområde med bestämmelser som anger högsta nockhöjd och lägsta nivå för färdigt golv. Dock saknas byggrätt. Det är oklart vad syftet med egenskapsområdet är.

Fastigheten Skälby 3:802 saknar bestämmelse som reglerar takvinkel. Bestämmelsen finns för de andra fyra befintliga fastigheterna. Det bör utredas att ingen av dessa fyra fastigheter har byggnader där takvinkeln understiger 14 grader.

Planbestämmelsernas beteckningar på plankartan är inte konsekvent redovisade.



Kombinationer av bestämmelser skiljer sig åt vilket ger ett rörigt intryck och planen blir svårare att avläsa.

Sättet att skriva kvadratmeter/kvm är inte konsekvent.

På kartan finns gråa bokstäver som t ex visar tele och starkström. Dessa bokstäver ger kartan ett rörigt intryck och bör tas bort.

Planbeskrivningen

På sidan 6 anges att det är enklare att uppfylla tillgänglighetskraven med suterränghus. Vi delar inte den uppfattningen.

Högsta nockhöjd över nollplanet regleras så att högst två våningar kan uppföras inom planområdet. Av figurerna i planbeskrivningen redovisas dock byggnader i tre våningar.

På samma sida står "För att de tillkommande bostäderna ska vara tillgängliga är installation av hiss en förutsättning. För Skälby 3:802 och 3:803 finns det möjlighet att anordna en gemensam hiss då de delar skaftväg". Utifrån områdets förutsättningar anser vi att marken inte är lämplig för ändamålet. Speciallösningen med hissar är ett tecken på att tomterna är olämpliga att bebygga. Det är kostsamt, både på kort och lång sikt. Vi anser att lösningen inte är hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Speciallösningar för att anordna angöringsytor och skaftvägar med hänsyn till räddningstjänstens fordon anser vi även är ett bevis på att marken inte är lämplig för sitt ändamål. Att det i tillgänglighetsutredningen finns med ett exempel från en annan kommun, som godtog en hisslösning för att uppfylla tillgänglighetskraven i ett bygglovsärende innebär inte att det är rimligt att planlägga otillgänglig mark.

Under rubriken naturmiljö anges att inga andra naturvärden inom influensområdet kommer att påverkas, förutom att äldre tallar och medelålders ekar riskerar att försvinna. Dock anser vi att de omfattande markarbetena som behöver göras där stora massor berg behöver sprängas bort innebär en väsentlig påverkan på naturmiljön. Markarbetet är nödvändigt för att anlägga byggnader, angöringsplatser och skaftvägar. Vi anser att bortsprängning av berget innebär en extraordinär åtgärd, som inte ska behöva vidtas för att marken ska bli lämplig. Marken har inte naturliga förutsättningar för det som avses för att kraven i andra kapitlet PBL ska kunna uppfyllas.

Det står på sidan 8 att inga större stödmurar kommer att krävas för att anlägga skaftvägarna. Figuren på samma sida visar stödmurar som är uppåt två meter höga.

I förklaringen av planbestämmelserna står att e2 reglerar största byggnadsarea till 105 m². "Byggrätten motsvarar ungefär 25 % av minsta fastighetsstorlek, med bygglovsbefriade åtgärder inräknat." Den kursiva meningen bör tas bort eftersom den dels inte stämmer, dels är irrelevant. Vi anser att byggrätten är snålt tilltagen med tanke på att eventuella vidbyggda garage eller hissar även kan utgöra byggnadsarea.

Förklaringen på sidan 13 gällande att fastigheten Skälby 3:803 teoretiskt går att avstycka till två fastigheter om minst 700 kvm behöver omformuleras. Förklaringen är svårbegriplig.

På sidan 14 står det ”Planområdet omfattas av fem privata fastighetsägare, en per fastighet.” Informationen är felaktig, fastigheterna Skälby 3:794, 3:801 och 3:802 har två fastighetsägare.

På grund av att styckningstomterna nästan uteslutande består av berg och att skaftvägarna kommer att få en kraftig lutning har vi svårt att se att bestämmelsen om genomsläpplighet kommer att kunna efterlevas.

Texterna på sidan 15 som beskriver Skälbys landskapsbild och kulturlandskap bör skrivas om då det förekommer upprepningar. Text innehåller följande två stycken samma information:

”Skälby finns dokumenterad sedan 1500-talet. Dock talar omgivande fornlämningar för att byn var redan byggd under förhistorisk tid. På 1500-talet var Skälby en by med två gårdar.”

”Planområdet ligger ca 400 meter från Skälby gård. Som gårdsnamn har Skälby gård funnits sedan 1500-talet. Då var Skälby en by med två gårdar.”

Dagvatten

Planområdet är placerat i mycket kuperad terräng där berg i dagen måste sprängas bort för att ge plats till framtida bebyggelse. Det finns ingen tabell över de olika fastigheternas beteckning och de olika volymer takvatten och/eller dagvatten i övrigt som behöver omhändertas på de olika fastigheterna. Detta skulle behöva förtydligas till nästa version/granskningskedet.

Det bör vara ett krav på att kunna anordna infiltration på övriga ytor i så stor utsträckning som möjligt. Detta tillgodoses förhoppningsvis genom den allmänna bestämmelsen om 50 procent av marken på varje fastighet skall vara genomsläpplig.

För att fördröja dagvatten från takytor behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2 kubikmeter per styckningslott anläggas. Exempel på fördröjningslösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö och bygglovsnämnden få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplaneområdet har minskats så att enbart de två fastigheterna med förutsättning att klara tillgänglighetskraven utan hisslösning är kvar. Plankarta och planbeskrivningen har ändrats så att de tre fastigheterna vid Vårdkasevägen inte ingår i planområdet.

Bestämmelserna för e3 och e4 har reviderats.

Bestämmelserna har reviderats så de är konsekventa.

Färgen på baskartan har ändrats.

Dagvattenlösningar har setts över.

Uppreningar i planbeskrivningen har tagits bort.

Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda ser positivt på att åtkomligheten för räddningstjänstens fordon tas upp i planbeskrivningen men ser gärna att det säkerställs i planen. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter. I planens nuvarande utformning innebär detta en begränsning var de framtida bostäderna kommer kunna placera sina entréer. Om man vill slippa denna begränsning behöver skaftvägarna utformas som räddningsvägar samt att skaftvägar ska ha en kurvfasning på 7 meter vid infarten från gatan. Kraven på räddningsvägar är:

bredd på körbanan: minst 3 m

vertikalradie: minst 50 m

fri höjd (avser såväl byggnader som växtlighet): 4 m

tåla axeltryck: minst 100 kN

högsta längslutning: 8 %

högsta tvärfall: 2 %

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar brandkåren Attundas yttrande.

Övriga instanser

Region Stockholm

Planområdet ligger i ett sekundärt bebyggelseläge men relativt nära den regionala stadskärnan Barkarby Jakobsberg samt 300 meter från befintliga busshållplatser vilket ger goda förutsättningar för hållbart resande. Trafikförvaltningen anser därför att cykel, gång och kollektivtrafik som alternativ till bilen med fördel kan lyftas fram i planbeskrivningen eftersom planområdet har så goda förutsättningar för hållbart resande.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Region Stockholms yttrande.

Skanova

Skanova har markförlagda 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.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Skanovas yttrande.

Allmänheten**Boende 1**

På Brynjevägen är det positivt att den högsta tillåtna nockhöjden på den nya bebyggelsen är lägre än dagens bebyggelse.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar yttrandet från Boende 1.

Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Dagvattenlösningen har reviderats.

Detaljplaneområdet har minskats så att enbart de två fastigheterna med förutsättning att klara tillgänglighetskraven utan hisslösning är kvar. Plankarta och planbeskrivningen har ändrats så att de tre fastigheterna vid Vårdkasevägen inte ingår i planområdet.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt