

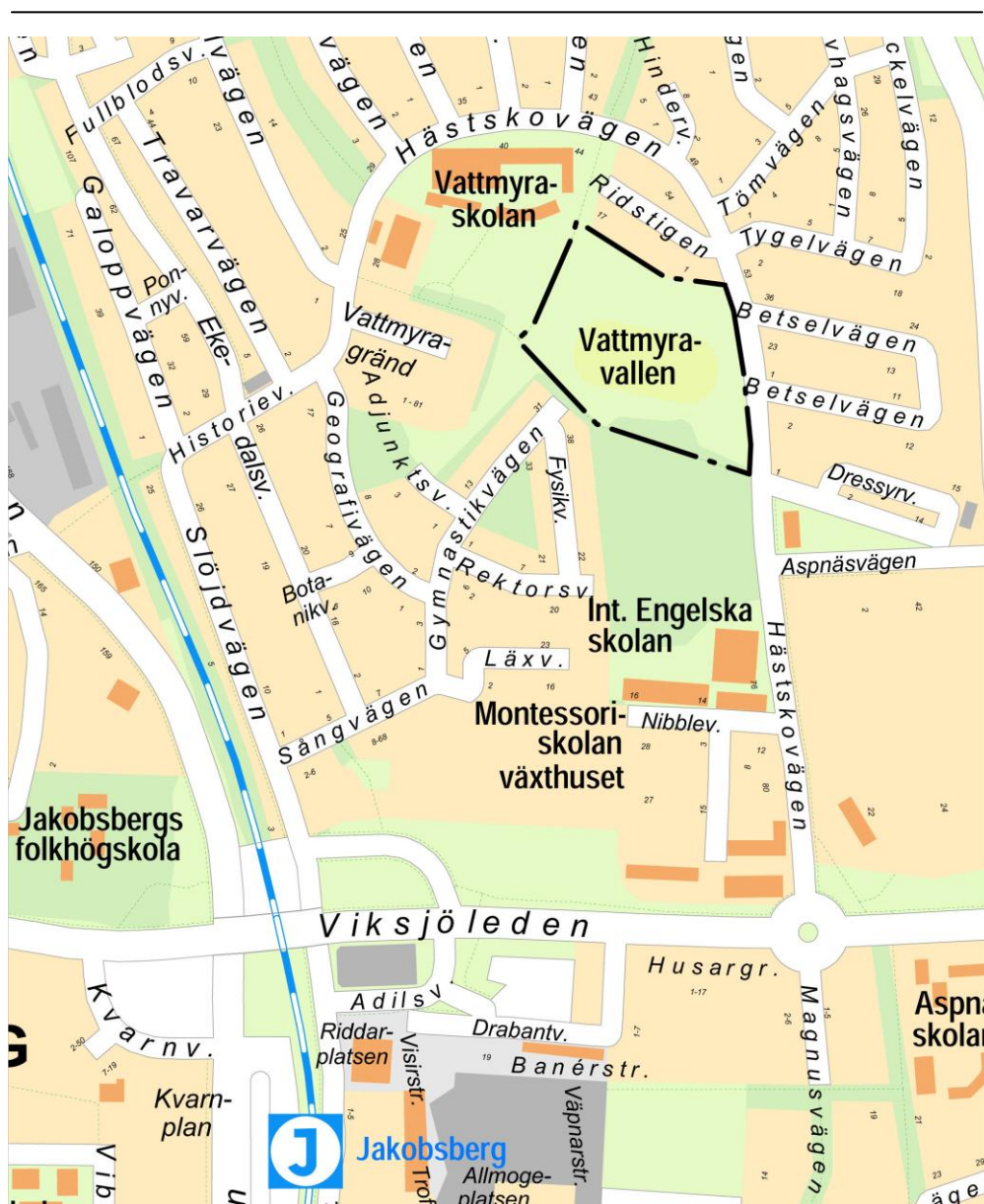


Detaljplan för

VATTMYRAVALLEN

fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5
(Detaljplanen upprättad enligt PBL 1987:10)

PLANBESKRIVNING





HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000
- Utlåtande 2013-01-10

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan, 2011-03-21
- Naturvärdesinventering, 2012-02-23
- PM Geoteknik, Vattmyravallen, 2012-08-13
- Redogörelse för programsamråd, 2012-05-02
- Samrådsredogörelse, 2012-10-24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra bostäder samt en förskola på Vattmyravallen. En del av området är tänkt att bebyggas med flerbostadshus enligt ett koncept kallat Bovieran, vilket rymmer 48 lägenheter för seniorboende. I övrigt föreslås ca 35 bostäder i gruppbyggda småhus (parhus, radhus, kedjehus och/eller grändhus). I områdets södra del avsätts ett område för återvinningsstation.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Hästskovägen, ca 700 meter norr om Jakobsbergs centrum, och utgörs av idrottsplatsen Vattmyravallen, vars verksamheter numera är avvecklade.

Området avgränsas i öster av Hästskovägen och i söder av parkområdet Janssons hage, som innehåller gravfält och bebyggelselämningar. I sydväst gränsar området till småhusbebyggelse vid Gymnastikvägen och Fysikvägen, i väster mot lek- och parkytorna intill Vattmyra förskola och Vattmyraskolan samt i norr mot kedjehus vid Ridstigen. Planområdets areal uppgår till ca 3,6 ha.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03, aktualitetsförklarad 2007-05-07) redovisas området som idrottsanläggning.

Start-PM /Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-10 att ett förslag till detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse på Vattmyravallen i Jakobsberg skulle upprättas. Inriktningen skulle vara en bebyggelse med småhus tillsammans med flerbostadshus. Som förstudie godkändes kommunledningskontorets tjänsteskrivelse, daterad 2010-04-23.



Detaljplaner	För området gäller detaljplan S 77 06 20, som anger idrottsändamål för större delen av området. En mindre del är avsatt som parkmark.
Riksintressen	Inga riksintressen finns inom planområdet.
Övriga kommunala beslut	Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och Bovieran AB. Ramavtalet ska ersättas av ett markanvisningsavtal i samband med att ny detaljplan antas.
Program till detaljplan	Ett program till detaljplan för Vattmyravallen, fastigheten Jakobsberg 2:1105 och del av fastigheten Jakobsberg 11:5, har varit utsänt för samråd under tiden 21 april – 20 maj 2011. Programmet redovisade två alternativ på disponering av området med bostäder, 48 lägenheter i flerbostadshus enligt Bovierans koncept och 30 – 35 bostäder i radhus/parhus. Något alternativ med förskola ingick inte i programmet. Inkomna synpunkter från programsamrådet redovisas i Redogörelse för programsamråd, 2012-05-02.
Övrigt	Med hänvisning till Barn- och ungdomsförvaltningens uttryckta behov av förskoleplatser i Jakobsberg har det efter programsamrådet gjorts en bedömning att det inom ramen för det givna planuppdraget och inom ramen för kommunledningskontorets allmänna samhällsplaneringsuppdrag är lämpligt att pröva lokalisering av en ny förskola inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation - Topografi - Flora och fauna

Topografi

Planområdet är den del av det stora parkrum som sträcker sig mellan Vattmyraskolan i norr och Nibbleskolan i sydost. Området är i huvudsak plant och domineras av de kvarvarande grusytorna för fotboll. Den södra delen av planområdet är mer kuperat och trädbeväxt.

Flora och fauna

Parkområdet söder om planområdet, Janssons hage, har ett högt naturvärde enligt en kommunövergripande naturinventering. Det höga naturvärdet beror framför allt på förekomst av äldre ekar. Fynd av almsnabbvinge liksom av tre rödlistade fåglar har gjorts. Naturtypen sträcker sig en bit in i planområdet.



Janssons hage

Konsultföretaget Calluna AB har gjort en mer detaljerad naturvärdesinventering av Janssons hage i samband med planarbetet. Den visar att den del av Janssons hage som ligger närmast planområdet har ett värde bestående av gamla granar och tallar, se delområde 1 nedan. Delområdet har getts naturvärdesklass 3 på en tregradig skala, d.v.s. naturvärde med lokalt intresse.



Naturvärdesinventering av Janssons hage. Kartan redovisar delområden med högt naturvärde (gula områden, naturvärdesklass 2) och naturvärden (gröna områden, naturvärdesklass 3).

I naturvärdesinventeringen har också värdefulla träd mätts in. Dessa träd bedöms ha höga värden i sig själva och/eller vara förutsättningar för andra höga naturvärden inom området, t.ex. insekter och mossor. Inom planområdets södra



del har tre träd mätts in; en gran, en tall och en ek. Många rödlistade arter är knutna till ek och de är också viktiga boplatser för insekter, fåglar och fladdermöss. Trädet är också ett viktigt naturvärdesobjekt även efter sin död då det tar lång tid för trädet att brytas ner. Gran kan, när den står i öppna förhållanden som i aktuellt område, vara boträd för många fågelarter. Tall kan i solbelysta lägen vara viktiga för sällsynta insekter som skalbaggar, raggbock och reliktbock. Granen och eken bedöms vara möjliga att spara och ges därför skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Den nya bebyggelsen ligger i det spridningssamband för ek/ädellövträd som finns mellan västra och östra Järfälla. Spridningssambandet sträcker sig från området kring Görväln via Henrikstorp, Viksjö, Jakobsbergs gård, Janssons hage och vidare mot en ekmiljö vid Kolboda väster om E18 och sedan till ekmiljöer på Järvafältet. Att bebygga området gynnar inte spridningsmöjligheterna för eklevande insekter i området då insekterna kommer att få söka sig runt bebyggelsen och spridningsvägen blir smalare. Genom att anlägga rätt sorts vegetation och spara uppvuxna trädmiljöer i planområdet kan spridningsvägen dock förbättras för eklevande insekter jämfört med dagsläget.

De rödlistade arterna som observerats i området eller i närområdet, almsnabbvinge (fjäril), rosenfink (fågel), busksångare (fågel), göktyta (fågel) och nötkråka (fågel), bedöms i naturvärdesinventeringen inte påverkas av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka naturmiljön i Janssons hage mer än vad som beskrivs ovan. Detta förutsätter dock att transporter och upplag inte sker i naturområdet under byggtiden.

Vatten

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån innefattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten. Säbysjön är mycket näringsrik vilket gynnar växtproduktionen, vilket i sin tur påverkar syreförhållandena i sjön negativt. Höga halter av näringsämnen och metaller har också påverkat vattendragens ekosystem negativt. För att minimera metallbelastningen på recipienterna införs en planbestämelse som anger att material för utvändiga ytor ska väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår.

Geotekniska förhållanden

Under planarbetet har Bjerking AB på uppdrag av Järfälla kommun gjort en översiktlig geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökning. Utredningen visar att marken i hela planområdet består av lerlager som är 3 - 8 meter tjockt ovan berg.

Markföroreningar

Några misstänkta markföroreningar finns inte i området.

Radon

Lerområden med en mäktighet av mer än 1,5 meter betraktas allmänt som lågradonmark genom att möjlighet för lufttransport är obetydlig. Den översiktliga geotekniska utredningen visar att områdets lerlager är 3-8 meter varför området kan betraktas som lågradonområde. Radonundersökning ska dock göras i bygglovskedet och tätheten mot mark noga beaktas vid varje byggnad. Gällande normer för radonhalt i inomhusluft ska klaras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I områdets sydöstra del finns ett registrerat fornminne, RAÅ 275:1. Fornminnet består av en lämning av en borttagen sentida mindre gård. Utbredningen är oklar. Fornminnet kan behöva tas bort för att möjliggöra detaljplanens utbyggnadsförslag. Någon arkeologisk utredning eller undersökning av fornminnet krävs inte.

Inom planområdet finns inga andra kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av en gammal fotbollsplan och här finns ingen bebyggelse bortsett från en äldre byggnad som disponeras av SPF Kvarnen. Huset är i dåligt skick och ska rivas. Intilliggande bebyggelse består av villor, kedjehus och radhus samt Vattmyraskolan och Vattmyra förskola

Tillkommande bostäder

I området planeras för sammanlagt drygt 80 nya bostäder, varav ca 35 bostäder i gruppbyggda småhus, (parhus, radhus, kedjehus och/eller grändhus) i högst två våningar och 48 lägenheter i ett flerbostadshus för seniorboende enligt ett koncept kallat Bovieran. Angöring till de nya bostäderna sker från den nya lokalgatan genom planområdet.

Bovieran består av tre huskroppar i tre våningar placerade i u-form kring en inglasad gemensam vinterträdgård om ca 1500 kvadratmeter. Entrén förläggs till den mittersta byggnadskroppen där ett centralt trapphus med hiss finns. Från trapphuset nås lägenheterna via loftgångar från insidan av byggnaderna. I uterummets frontvägg och i takets konstruktion finns motordrivna luckor som reglerar temperaturen. Varje lägenhet ska ha tillgång till egen balkong/uteplats och separat lägenhetsförråd. I byggnaden finns gemensamma utrymmen i form av gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och mottagningsrum för sjuksköterska. Byggnaderna uppförs utan källare eller vind. Upplåtelseformen är bostadsrätt och vänder sig till en äldre målgrupp.



Bilden visar Bovieran i Örebro som nyligen uppförts.



Bovierans vinterträdgård. Bild från Bovieran i Partille.

Förskola

Barn- och ungdomsförvaltningen har meddelat att de framöver får svårt att klara behovet av förskoleplatser i Jakobsbergsområdet. Efter programsamrådet har det därför gjorts en bedömning att det inom ramen för det givna planuppdraget och inom ramen för kommunledningskontorets allmänna samhällsplaneringsuppdrag är lämpligt att pröva lokalisering av en ny förskola inom planområdet.

Utrymme ges därför för en ny förskola intill Hästskovägen i planområdets östra del. Förskolan är tänkt för ca 100 barn vilket ger ett behov av en förskolebyggnad om ca 1300 m². Förskolan får god tillgänglighet till intilliggande parkområde. Parkering ordnas som vinkelställda platser, se Bilparkering, s. 9.

Spridningssamband för ek/ädelövträd

Med en genomtänkt plantering av träd och buskar kan man begränsa den barriäreffekt som den tillkommande bebyggelsen får för spridningssamband för bl.a. ek. Nyplantering av vegetation anpassad till ekmiljöer kan till och med innebära att sambandet stärks. Vid val av träd och buskar ska avstämning ske med kommunens stadsträdgårdsmästare.

Offentlig och kommersiell service

Angränsande till planområdet finns Vattmyra förskola samt Vattmyraskolan för förskoleklass – åk 5. Ca 200 meter söder om området ligger Montessoriskolan Växthuset för förskoleklass – åk 5 samt Engelska skolan, åk 6 – 9.

Jakobsbergs centrum med både kommersiell och offentlig service ligger inom gångavstånd från området. Jakobsbergs sjukhus ligger ca 900 meter söder om planområdet.

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.



Byggnadskultur och gestaltning Omgivande bebyggelse består i huvudsak av bostadsbebyggelse från 50-talet i form av friliggande villor och kedjehus. Husen har i regel sadeltak och fasadmaterial med inslag av tegel och trä. Intill Vattmyraskolan finns ett radhusområde med träfasader och brutna tak.

Den nya småhusbebyggelsen ska till sin karaktär anpassas till omkringliggande bebyggelse. Som fasadmaterial förordas trä och/eller tegel. Bovierans koncept är patenterat och hårt styrt med små möjligheter till justeringar. Bovierans fasad ska huvudsakligen utgöras av tegel.

Material för utvändiga ytor skall väljas så att risk för föroreningar i dagvattnet inte uppstår. Bestämmelsen innebär att bl.a. oskyddad koppar och zink inte ska användas.

Friytor

Lek och rekreation I parkområdet intill Vattmyra förskola, ca 80 meter från planområdet, finns en lekplats. Likaså finns en lekplats på Gymnastikvägen, ca 150 meter från planområdet. De båda lekplatserna bedöms uppfylla planområdets behov av lekplatser.

I planområdets nordöstra del finns idag 14 boulebanor anlagda på en gammal tennisplan samt en äldre byggnad som ägs av kommunen och disponeras av SPF Kvarnen. Detta område planläggs för förskola vilket gör att boulebanorna får en ny placering. Utrymme för ca 10 banor ges i planområdets nordvästra del som är avsatt som park. Här ska det också vara möjligt att uppföra en mindre byggnad om max 15 m² som kan användas av boulespelarna som förråd, värmestuga etc. Ett mindre antal parkeringsplatser föreslås få anläggas intill banorna. Infart till parkeringen sker från bostadsgatan mellan förskoletomten och den nya småhusbebyggelsen. Exakt placering av boulebanor och byggnad bestäms inte i detaljplanen. Lämplig plats och utformning med hänsyn till befintliga träd m.m. får avgöras efter närmare studier i genomförandeskedet.

Planområdet har god tillgänglighet till Vattmyraparken i väster samt till naturområdet Janssons hage i söder.

Gator och trafik

Biltrafik Området ligger intill Hästskovägen, som idag trafikeras av ca 2300 fordon/dygn. Den föreslagna bebyggelsen bedöms innebära en trafikökning med ca 500 resor/dygn vilket Hästskovägen har kapacitet för. Nyligen genomförd ombyggnad av korsningen Viksjöleden/Hästskovägen till cirkulationsplats har förbättrat framkomligheten och säkerheten i korsningen.

Gator De planerade bostadshusen, förskolan och återvinningsstationen nås från en ny lokalgata som får anslutning till Hästskovägen på två ställen. Gatan föreslås utföras 5,5 m bred.

Gång- och cykeltrafik I Vattmyraparken väster om planområdet finns idag gång- och cykelvägar som knyter samman norra Jakobsberg med Jakobsbergs centrum. Inom planområdet



anläggs nya gång- och cykelförbindelser så att viktiga målpunkter som förskolan, parken och det övriga gång- och cykelnätet ska kunna nås. Utmed Hästskovägens västra sida förlängs den befintliga gångbanan söderut och ansluts till det öst-västra gång- och cykelstråket genom Janssons hage. Gång- och cykelvägen förläggs så att befintlig trädrad utmed vägen kan sparas.

Bilparkering

För Bovierans bostäder finns utrymme för mer än 50 parkeringsplatser på kvartermark. På varje tomt för småhus ska möjlighet finnas för uppställning av två bilar. Antalet parkeringsplatser uppfyller gott och väl kommunens parkeringsnorm.

Parkering för förskolan anläggs på kvartermark och placeras vinkelrätt mot gatan så att bilisterna kan vända och åka ut samma väg de kom. Därmed undviks trafik som alstras i samband med lämning och hämtning av barnen inne i området. Behovet bedöms vara 8 parkeringsplatser för anställda och 8 för besökare.

Cykelparkering

Kommunens parkeringsnorm för cyklar anger att det ska ordnas minst 2,5 cykelplatser per lägenhet. Eftersom Bovieran inriktar sig mot en äldre målgrupp bedöms dock att ett lägre parkeringstal kan tillämpas här. Detaljplanen anger att plats ska ges för minst 1,8 cyklar per lägenhet i Bovieran, vilket ger 86 platser. Alla behöver inte iordningsställas vid uppförandet av byggnaden men vid behov ska antalet cykelplatser kunna utökas.

Cykelparkeringsnormen för skolor med barn i lägre åldrar anger att det ska finnas 0,3 cykelplatser per elev. Någon cykelnorm för förskolor anges inte. Detaljplanen anger att 15 cykelplatser ska anläggas på kvartermark med möjlighet till utbyggnad av ytterligare 10 cykelplatser om behov uppstår.

Kollektivtrafik

Hästskovägen trafikeras av linje 547 med en busshållplats intill planområdet. Bussen ger förbindelse både till Jakobsbergs centrum och till Kallhälls centrum. Busshållplatsen behöver flyttas ca 10 m söderut för att möjliggöra infart till området enligt planförslaget.

Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal ligger inom gångavstånd från planområdet. Från Jakobsberg når man Stockholms Central med pendeltåg på cirka 18 minuter.

Störningar*Trafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Planområdet påverkas till viss del av trafikbuller från E18, Hästskovägen och Enköpingsvägen. Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning ligger gränsen för riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ca 12-15 meter från Häst-



skovägens körbana.

Närmaste bostadshus, Bovierans flerbostadshus, ligger ca 25 meter från Hästskovägens körbana. Inga bostadshus inom planområdet bedöms få trafikbuller över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad eller 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus. Inte heller förskolan kommer att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Beräknat antal fordonsrörelser inne i området bedöms inte medföra bullernivåer över riktvärdena.

Vibrationer

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen som gjorts för området har även riskerna för vibrationer undersökts. Möjliga vibrationskällor har bedömts vara E18 och Enköpingsvägen österut, Viksjöleden söderut samt järnvägen österut. Avståndet till järnvägen är ca 500 meter, till E18 ca 400 m, till Enköpingsvägen ca 300 meter och till Viksjöleden ca 550 meter. Enligt svensk standard är känseltröskeln för komfortvägda vibrationer 0,3 mm/s RMS. Vibrationsnivåerna inom planområdet bedöms bli betydligt lägre än känseltröskeln.

Elektromagnetiska fält

Intill planområdets norra del finns en mindre nätstation. Avståndet till närmaste planerade byggnad (förskolan) är fem meter. Nätstationen bedöms inte generera elektromagnetisk strålning som överstiger 0,4 µT (mikrotesla).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt till det kommunala va-nätet finns på Hästskovägen vid Betselvägen. Den befintliga spillvattenledningen i området Betselvägen – Nibblevägen har dock vissa drifts- och kapacitetsproblem, delvis beroende på att ledningen har dålig lutning. För att ansluta spillvatten från planområdet till befintligt va-nät krävs det därför att delar av nätet utanför planområdet byggs om. De sydvästra delarna av planområdet kan anslutas till det kommunala nätet i Gymnastikvägen.

För att möjliggöra anslutning av de västra delarna av planområdet med självfallsledningar för spill- och dagvatten måste lokalgatans nivå höjas något (upp till 1 meter) jämfört med befintlig mark. Vid höjdsättningen är det viktigt att beakta hur småhusens tomter ansluter mot angränsande parkmark.

Dagvatten

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån omfattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten. Det är av stor vikt att Säbysjön och Bällstaån inte tillförs förorenat dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet ska tillämpas. De geotekniska förutsättningarna begränsar möjligheterna till infiltration, men LOD i form av fördröjning/utjämning och rening är ändå möjligt.

Dagvatten från gator och tak ska avledas ytligt över intilliggande grönytor och dräneringsstråk där så är möjligt. Dagvatten från parkeringsytor vid Bovieran ska avledas ytligt över intilliggande grönytor/dräneringsstråk eller förses med anordning för olje- och sedimentavskiljning. Dagvatten ska fördröjas på kvar-



tersmark så att maximal avrinning inte överstiger 40 l/s och ha vid ett regn med intensiteten 135 l/s och ha (dimensionerande två-årsregn).

Värme

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Järfälla. Fjärrvärmeledningar finns draget till Internationella Engelska skolan/Montessoriskolan, ca 250 söder om planområdet samt till Vattmyra förskola väster om planområdet.

Värmeförsörjning för Bovieran avses ske genom bergvärme alternativt fjärrvärme. Bovieran byggs som lågenergihus med en beräknad energiförbrukning på högst 60 kWh/m² och år, där vinterträdgården utnyttjas som solfångare. Värmen som lagras där används i lägenheternas golvvärmessystem. Uppvärmningssystem för den planerade småhusbebyggelsen är inte bestämt. Byggnader ska dock uppfylla de energikrav som anges i Boverkets byggregler (BBR). Från 1 januari 2012 har energikraven skärpts och anger nu en förbrukning av max 90 kWh/m² och år för annat uppvärmningssystem än elvärme. ~~Uppvärmning med fastbränsleledning tillåts ej.~~ (Meningen har utgått i enlighet med kommunfullmäktiges antagandebeslut 2013-09-02.)

EI

E.ON Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Direkt norr om planområdet finns en transformatorstation. Det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag gäller.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga ledningar i området. Ledningarna har gått till lokaler knutna till den tidigare idrottsverksamheten. Byggnaderna är sedan några år rivna. Teleledningarna behöver tas bort för att möjliggöra föreslagen exploatering.

**Restprodukter/
avfall**

Enskilda och/eller gemensamma utrymmen för källsortering av restprodukter ska finnas. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Om gemensamhetsanläggning bildas bör underjordsbehållare användas i området. Förskolan och Bovieran ska erbjuda kompletta sorteringsmöjligheter i sina avfallsutrymmen.

Ett område i södra delen av planområdet avsätts för återvinningsstation. Befintlig återvinningsstation kan därmed finnas kvar på ungefär samma plats som idag. Området ska avskärmas. Stängsel med klättrväxter förordas då det förhindrar skräp att spridas till omgivningen men samtidigt ger en viss genomsiktighet. Görvälns återvinningscentral finns på ca 2 km avstånd.

Under byggtiden ska restprodukter av byggmaterial i första hand återanvändas och i andra hand materialåtervinnas.

MILJÖBEDÖMNING**Ställningstagande
till behovsbedömning**

Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt ÄPBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställ-



ningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

För planen relevanta miljöfrågor såsom buller, vibrationer, dagvatten, energiförsörjning, naturvärden m.m. beskrivs nedan under rubriken Inverkan på miljön.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljö kvalitetsnorm

Vatten

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, s.k. vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015, med möjlig tidsfrist till 2021. Inom Järfälla kommun beslutades om kvalitetskrav för delar av Mälaren och Bällstaån. Kommunen har enligt vattendirektivet ett ansvar att ta fram ett åtgärdsprogram för att klara vattenkvalitetsnormerna.

Planområdet ingår delvis i avrinningsområdet för Bällstaån, som 2009 bedömdes ha god kemisk status men dålig ekologisk status, bl.a. beroende på höga halter av närsalter. En planbestämmelse anger en begränsning av tillåtet dagvattenflöde från kvartermark, vilket innebär att dagvattnet måste infiltreras eller fördröjas innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet, se Dagvatten nedan.

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning ligger gränsen för riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå ca 12-15 meter från Hästskovägens körbana. Närmaste bostadshus, Bovierans flerbostadshus, ligger ca 25 meter från Hästskovägens körbana. Varken bostadshus eller förskola bedöms beröras av trafikbuller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Vibrationer

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen som gjorts i området har förutsättningarna för vibrationer undersökts, se Vibrationer s. 10.

Dagvatten

Planområdet avvattnas till Säbysjön och Bällstaån, vilka båda klassas som ekologiskt känsliga områden. Bällstaån omfattas dessutom av miljö kvalitetsnormer för vatten, se ovan. Det är av stor vikt att Säbysjön och Bällstaån inte tillförs förorenat dagvatten. Planen innebär att den hårdgjorda ytan i området ökar. Dagvattenflöden från kvartermark begränsas i detaljplanen, se Dagvatten s. 10.

Energiförsörjning

Bostadsbebyggelse ska följa de energikrav som anges i Boverkets byggregler, det vill säga en energiförbrukning på högst 90 kWh/m² och år. Bovieran byggs som lågenergihus, där vinterträdgården utnyttjas som solfångare.

Naturvärden

Planområdet berörs inte av några höga naturvärden. En naturvärdesinventering av naturmarken söder om planområdet visar att planförslaget inte påverkar befintliga naturvärden där. Den tillkommande bebyggelsen kan dock marginellt

komma att påverka spridningssambanden för ek. Idag finns en potentiell spridningsväg mellan västra och östra Järfälla från området kring Görvälén, via Jakobsbergs gård, Janssons hage, ekmiljöerna vid Kolboda och vidare öster- och norrut till Järvafältet. Med plantering av träd och buskar anpassade för spridningssambandet kan barriäreffekterna begränsas. Sambanden kan till och med komma att stärkas.

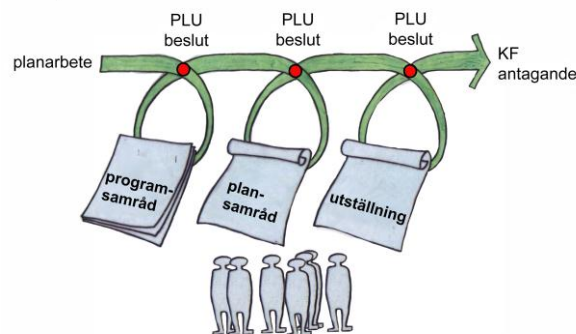
ÖVRIGT

Genomförande Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör plan- och exploateringsavdelningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens planutskott.

Planprocessen



Tidplan

Programsamråd:	21 april – 20 maj 2011
Detaljplan, samråd:	29 maj – 26 juni 2012
Detaljplan, utställning:	4:e kvartalet 2012
Antagen detaljplan:	1:a kvartalet 2013

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Anders Lundqvist	vatten och avlopp
- Katarina Ekestubbe	naturvärden
- Per Skyllberg	miljö, park och natur
- Kerstin Sköld	park och natur
- David Nordin	väg och trafik
- Mikael Åklint	mark och exploatering
- Niklas Nyström	bygglov

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Barbro Malmlöf
Planarkitekt



REVIDERING

**Revidering i enlighet
med kommunfull-
mäktiges beslut
2013-09-02, § 103**

I enlighet med kommunfullmäktiges antagandebeslut 2013-09-02 har meningen ”Uppvärmning med fastbränsleeldning tillåts ej.” på s. 11 i denna planbeskrivning utgått.

Christina Johansson
Plan- och exploateringschef

Barbro Malmlöf
Planarkitekt