

Dnr Kst 2014/461

GRANSKNINGSHANDLING

**Detaljplan för****Ormbacka B****del av fastigheten Veddesta 2:1 m.fl., Järfälla kommun****SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Förslag till detaljplan för Ormbacka B har varit utsänt för samråd under tiden 11 oktober – 9 november 2016. Planförslaget har under samrådet funnits att läsa i kommunalhusets entré och hos kommunens servicecenter i Jakobsbergs centrum, på biblioteket i Jakobsberg samt på kommunens webbplats. Plansamrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla. Ett samrådsmöte i form av öppet hus har hållits i Veddesta centrum den 24 oktober 2016.

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

Myndigheter, förvaltningar och remissinstanser .....	2
1. Länsstyrelsen	2
2. Lantmäteriet	9
3. Trafikverket	11
4. Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport	12
5. Brandkåren Attunda	13
6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	15
7. Tekniska nämnden	16
8. Miljö- och bygglovsnämnden	21
9. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	24
10. Socialförvaltningen	25
11. Barn- och ungdomsförvaltningen	26
Ledningsägare .....	26
12. Norrvatten	26
13. Eon Värme Sverige AB	27
14. Eon Elnät Sverige AB	27
15. Vattenfall Eldistribution AB	28
16. TeliaSonera Skanova Access AB	28

**Kommunstyrelseförvaltningen**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Teresa Westman

Telefon: 08- 580 285 00

Besöksadress: Vasaplatsen 11

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

Fastighetsägare utom och inom planområdet .....	29
17. Fastighetsägare till Skälby 3:544 MacFreeze AB	29
18. Fastighetsägare till Skälby 3:1516 Skallebergs Handelsträdgård HB	29
19. Fastighetsägare till Skälby 3:530	29
20. Fastighetsägare till Skälby 3:534	30
21. Fastighetsägare till Skälby 3:535	31
22. Fastighetsägare till Skälby 3:543 Hässelby Blommor	31
23. Viksjö Golfklubb	32
Övriga intressenter och enskilda .....	34
24. Privatperson 1	34
25. Privatperson 2	35
26. Privatperson 3	36
27. Stockholms Handelskammare	37
28. HSO (Handikappföreningarnas samarbetsorgan) i Järfälla-Upplands Bro	37
Sammanfattning .....	37
Slutsats .....	37

## Myndigheter, förvaltningar och remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen

*Yttrandet är till viss del sammanfattat.*

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är bristfälligt och att kommunen behöver utreda och åtgärda flera frågor innan detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet. Länsstyrelsen saknar bland annat en redogörelse för de åtgärder som behövs och kommer att vidtas för att miljö kvalitetsnormerna, MKN, för vatten ska kunna följas för Bällstaån, att placering och innehåll av skyddsåtgärder som vidtas intill Viksjöleden ses över, att planbestämmelser för att säkerställa bebyggelsens lämplighet med avseende på ras och skred kompletteras samt säkerställa att de geotekniska förhållandena på omkringliggande områden inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

Om dessa problem 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**

Av 11 kap. 11 § PBL följer att länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det enligt 10 § andra stycket kan antas att beslutet innebär bland annat att ett riksintresse inte tillgodoses eller att miljö kvalitetsnormer inte följs samt att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### *Miljökvalitetsnormer*

#### *Miljökvalitetsnormer (MKN) - vatten*

Av 2 kap- 10 § PBL följer att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken, MB, ska följas vid planläggning. Bestämmelsen innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna underlättas.

Länsstyrelsen vill informera om att EU-domstolen i en dom som meddelades den 1 juli 2015, den så kallade Weser-domen, gällande hur miljökvalitetsnormerna enligt ramdirektivet för vatten ska tolkas och tillämpas i tillståndsärenden, funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk ytvattenstatus äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i ramdirektivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor, även om inte den sammanvägda statusen försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass innebär varje försämring av denna en försämring av status.

Avgörandet innebär att större krav måste ställas på underlag och miljökonsekvensbeskrivningar i planärenden för att kunna bedöma om en detaljplan riskerar att leda till en försämring av status eller äventyrar uppnåendet av miljökvalitetsnormer i vattenförekomster.

Recipienten för området är Veddestabäcken, ett biflöde till vattenförekomsten Bällstaån. Av planbeskrivningen framgår att Bällstaån har otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus. Länsstyrelsen erinrar om att MKN för Bällstaån är att god ekologisk status ska uppnås till år 2021 och god kemisk ytvattenstatus till år 2015, med undantag för kvicksilver, polybromerade difenyletrar, benso(g, h, i)perylene och benso(b)fluoranten.

Länsstyrelsen kan konstatera att planhandlingarna inte redovisar vilka åtgärder som behövs och som kommer att vidtas för att MKN vatten ska följas och anser att kommunen ska komplettera handlingarna med detta till nästa planskede.

Av planbeskrivningen framgår att det pågår utredningar för att ta fram åtgärder för att klara miljökvalitetsnormerna för Bällstaån. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna ska kompletteras med nämnda utredning i granskningskedet.

Redovisningen av vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten i planbeskrivningen inte stämmer helt överens med uppgifterna i VISS, något som bör ses över.

Kommunen kan med fördel göra en samlad bedömning av exploatering och åtgärder inom Bällstaåns avrinningsområdet. Om kommunen tillväntar möjligheterna till reningsåtgärder vid exploatering i Ormbackaområdet, längs Byleden och i Veddesta kan det vara en del av de åtgärder som krävs för att minska belastningen på Bällstaån.

### *Dagvattenhantering*

I dagvattenutredningen (Geosigma 2016-05-19) bedöms infiltrationsmöjligheterna inom planområdet vara små beroende på markförhållandena. Utredningen föreslår att mark utpekad som *natur* fortsatt kommer att avvattnas orenat till Veddestabäcken, medan rening av dagvatten från kvartersmark kommer att ske i form av makadamdiken längs vägar samt anlagda dammar utmed Veddestabäcken.

Länsstyrelsen anser att fördröjande och renande åtgärder i själva recipienten inte innebär att ett lokalt omhändertagande av dagvatten sker. Det är viktigt att försöka lösa dagvattenproblem så nära källan som möjligt. Kommunen bör se över alternativ som pekar ut flera, helst öppna lokala dagvattenlösningar inom kvartersmark. Det kan med fördel kopplas till eventuella andra ekosystemtjänster som en sådan dagvattenlösning kan skapa.

Länsstyrelsen noterar att det finns en planbestämmelse för dagvattenhantering, n2. Beteckningen n2 återfinns dock inte på plankartan. Inför granskningskedet anser länsstyrelsen att plankartan ska uppdateras med dagvattenhantering.

Detaljplanen har en planbestämmelse som lyder: ”Nya bostadskvarter ska rymma volym som kan fördröja dagvatten motsvarande 24 m<sup>3</sup>/ha”. Denna bestämmelse saknar lagstöd.

Länsstyrelsen ser även brister i den föreslagna dagvattenhanteringen gällande översvämningsrisken i området.

### *Hälsa och säkerhet*

#### *Översvämningsrisk*

Veddestabäcken är ett biflöde till Bällstaån som nedströms har stora problem med översvämningsrisker. Länsstyrelsen anser därför att det är av största vikt att planen inte ökar flödet i Veddestabäcken och därmed förvärrar problemen för redan utsatta områden.

I planbeskrivningen anges att planen kan bidra till ökad översvämningsproblematik inom Bällstaåns avrinningsområde och att ett beräknat högsta flöde av Veddestabäcken kan översvämma delar av den sydvästra delen av planområdet, vilket är lågpunkten i området. I denna del redovisar plankartan en lokalgata, ett smalt parkstråk samt bostadskvarter. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen kan komma att uppdatera planförslaget beroende på resultaten för den kommunövergripande översvämningskarteringen. I denna uppdatering bör kommunen överväga ett revidera markanvändningen B (bostäder) i lågpunkten då det finns risk för översvämnning från höga flöden i Veddestabäcken. De höga flödena kan vara resultat av kraftig nederbörd, men även snösmältning och ökad tillrinning uppströms kan påverka. Kommunen bör därför se över alternativ markanvändning som till exempel översvämningsängar kopplade till dagvattenhanteringen inom planområdet. Länsstyrelsen önskar ta del av karteringen för ett beräknat högsta flöde inför granskningskedet.

Den övergripande dagvattenutredningen föreslår åtgärder som inte nämns i planbeskrivningen eller i plankartan. Dessa är bl.a. makadamdiken samt fördröjning i

dammar som placeras vid Veddestabäcken. I planbeskrivningen nämns att en utredning för att lösa översvämningssproblematiken ska tas fram. Länsstyrelsen utgår ifrån att utredningen tas fram till granskningskedet och att eventuella åtgärder arbetas in i planbeskrivning och plankarta.

#### *Risker med transport av farligt gods*

Viksjöleden är utpekad som sekundär transportled för farligt gods och riskerna har utretts i en riskanalys. Mot bakgrund av riskanalysens slutsatser har en bestämmelse förts in på plankartan som ska motverka konsekvenserna vid en olycka på Viksjöleden. Planbestämmelsen tar upp kantsten, vall och dike utan att det är tydligt vilken eller vilka av dessa åtgärder som ska genomföras. Av riskanalysen framgår att skyddsåtgärder syftar till att hålla kvar det farliga godset på vägen men i planförslaget är skyddet placerat ca 15 meter från vägen. Länsstyrelsen anser att skyddsåtgärdens innehåll och placering behöver ses över till nästa skede i planprocessen.

Plankartan föreslår prickmark i ett område mellan 15 och 30 meter från den rekommenderade vägen för farligt gods. Länsstyrelsen erinrar om att prickmark kan användas för bland annat Attefallshus, samtidigt som riskanalysen utgår från att det inte ska finnas någon bebyggelse närmare än 30 meter från Viksjöleden. Kommunen bör se över och precisera bestämmelserna för prickmarken och eventuellt även markanvändningen, så att stadigvarande vistelse där inte uppmuntras.

#### *Geoteknik*

Planområdet pekas ut som ett område med ras- och skredrisk. Den geotekniska utredningen ger förslag på vilken typ av bebyggelse som kan förläggas i vilket område och hur dessa bör grundläggas. Länsstyrelsen anser att rekommendationerna i utredningen ska skrivas in som planbestämmelse för att säkerställa lämpligheten för bebyggelse.

Det finns risk för att de geotekniska förhållandena i området kan förändras med anledning av exploatering på obebyggd mark, som till stor del består av lera och som ligger i närheten av Veddestabäcken. Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskning behöver säkerställa att omkringliggande bebyggelse inte kommer att påverkas negativt av den föreslagna exploateringen.

Länsstyrelsen vill erinra om att markstabiliteten kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat samt vid förändrade flöden i Veddestabäcken. Utifrån resultatet av den geotekniska analysen ska de åtgärder som krävs för att minska risken för ras, skred och erosion inkluderas i plankartan.

#### *Buller*

Länsstyrelsen konstaterar i likhet med Trafikverket att avstegsfall från bullerrekommendationerna endast kan göras vid stationsnära lägen. Då planområdet ligger ca 3 kilometer från Barkarby station samt kommande tunnelbana är avstegsfall inte tillämpligt. Länsstyrelsen anser därför att bullernivåerna som anges som riktlinje ska klaras.

Länsstyrelsen erinrar om att området ligger utanför FBN 55 dBA för Bromma flygplats både i dagsläget och i prognos för 2038. I prognos för 2038 har dock bullerkurvan krupit närmare på grund av ökande trafik och slutar då vid Skälbyvägen. Planområdet kan således inte anses vara stört av flygbuller, men länsstyrelsen anser ändå att kommunen bör beakta det och behandla detta i kommande planskede. Även om FBN-nivån, som är ett årsmedelvärde, är låg kommer enskilda händelser att ge upphov till högre bullernivåer, vilket kan innebära att boende kan känna sig störda.

#### *Förorenad mark*

Under administrativa bestämmelser på plankartan står att bygglov inte får ges innan eventuella markföroreningar är avhjälpta. Länsstyrelsen erinrar om att kommunen behöver säkerställa att marken är lämplig för känslig markanvändning i detaljplanen och kan inte skjuta denna fråga till bygglovskedet.

#### **Rådgivande synpunkter**

Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen kring 2 kap. PBL. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

#### *Natur*

De högsta naturvärdena finns i brynzoner mot skogen i norr samt på en skogklädd kulle i sydost. Dessa naturområden sparas i stort sett i sin helhet. Inom planen har bebyggelsen planerats in så att brynzonerna inte ska skuggas av bebyggelse, vilket länsstyrelsen anser vara positivt för att naturvärdena ska finnas kvar. Att skogen i norr sparas har stor betydelse för friluftslivet.

Bebyggelse är inplanerad i ett område med påtagligt naturvärde, område 8 i naturinventeringen. Detta område bedöms utgöra en livsmiljö för groddjur sommartid. Tillsammans med område 7 bedöms groddjur nyttja naturmarken även för övervintring. Länsstyrelsen erinrar om att om dessa områden exploateras kan det påverka groddjursförekomsten i hela området, även om lekvattnen sparas.

De groddjur och reptiler som uppges förekomma i området är snok, huggorm samt padda. I Artportalen finns också en äldre uppgift om förekomst av större vattensalamander. Veddesta är omgivet av bebyggelseområden och barriärer i form av trafikleder och järnväg och vattendragen är delvis kulverterade. Det är därför sannolikt att groddjurspopulationen i Ormbacca-området är isolerad och har begränsad kontakt med omgivande naturlandskap. Även en begränsad påverkan kan därmed risker att slå ut hela populationen i området.

Samtliga arter av groddjur och reptiler som iakttagits i området har god bevarandestatus i länet. Enligt aktuell praxis behövs ingen dispens från artskyddsförordningen för åtgärder som inte bedöms påverka arternas bevarandestatus generellt. Att kommunen föreslår flera groddjurspassager ser länsstyrelsen som positivt.

### *Fornlämningar*

Fornlämningar har skydd enligt kulturmiljölagen och lagskyddet gäller även området omkring fornlämningen – fornlämningsområdet. Länsstyrelsen anser att planeringen alltid bör utgå från att fornlämningarna ska bevaras och anpassas därefter.

I detaljplanen finns det otydligheter mellan hur fornlämningarna framställs i planbeskrivningen och hur de beskrivs i plankartan. I planbeskrivningen är de fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar som påträffades vid den arkeologiska utredningen tydligt redovisade, medan de tidigare kända gravfälten Järfälla 31:1 och 42:1 och högen Järfälla 18:1 är diskret markerade. Det är viktigt att det framgår tydligt att även dessa är fornlämningar. Vad gäller RAÅ 18:1 är den knappt synligt och förslaget kan tolkas som att hela kvarteret planeras exploateras. Länsstyrelsen gör i detta fall en preliminär bedömning att fornlämningen, en gravhög, bör bevaras och att tillstånd att flytta den inte kan ges. Även en del av torplämningen Järfälla 296:1 ligger inom mark som ska exploateras. Planförslaget bör justeras så att fornlämningen undviks.

Länsstyrelsen anser även att planbeskrivningen bör kompletteras med kulturmiljölagens bestämmelser. Dessa innebär bland annat att det är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Om markingrepp planeras i eller i anslutning till fornlämningar måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämnings betydelse. Tillstånd kan inte ges innan detaljplanen är antagen. Ett eventuellt tillstånd är normalt villkorat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som planerar arbetsföretaget.

För att fastställa fornlämningens utbredning och bedöma fornlämningsområdets omfattning kan en arkeologisk förundersökning krävas.

### *Översvämningsrisk*

Länsstyrelsen vill informera om att ett förslag till Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län nyligen har varit på samråd hos kommunerna. Länsstyrelsen anser att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för högsta beräknade flöde.

### *Exploatering av jordbruksmark*

Av planbeskrivningen framgår att brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk och kommunen konstaterar att detta går emot hushållningsregeln. I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I detaljplanen har inte resonerats kring avvägningen enligt 3 kap 4 § miljöbalken, utan här konstateras endast att jordbruksmark tas i anspråk. Länsstyrelsen erinrar om

att åkermarken är en ändlig resurs som för att tillgodose behovet av mat i framtiden ska behandlas med stor försiktighet. I och med klimatförändringarna förväntas även förutsättningarna för jordbruk förändras, i Skandinavien till det bättre men globalt förväntas en avsevärd försämring. På längre sikt finns alltså ett högre brukningsvärde för redan relativt bördig mark. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare bör motivera på vilket sätt 3 kap. 4 § MB uppfylls angående ianspråktagande av jordbruksmark.

## **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

### ***Miljö kvalitetsnormer och dagvatten***

*Planförslaget har efter samrådet bearbetats utifrån dagvattenutredningen och samordnats med pågående arbete för Veddestabäcken och Bällstaån.*

*Dagvattenhanteringen är tydligare redovisad i planbeskrivning och på plankartan och sker enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredningen. Rening och fördröjning i diken och dammar sker utanför Veddestabäckens närområde, ovanför nivå för beräknat högsta flöde. Höjdsättning av gator och placering av diken inom området är anpassat efter detta.*

*En yta närmast bäcken avsätts för att möjliggöra hydromorfologiska åtgärder i bäcken med strandzon och bräddning. Planen medför därmed inte ökade mängder föroreningar eller ökad risk för översvämningar nedströms.*

### ***Översvänningsrisk***

*Bebyggelse och vägar har justerats så att de ligger utanför de markområden som riskerar att översvämmas. Särskilda bestämmelser har införts för den bebyggelse som ligger närmast Veddestabäcken för att säkerställa att byggnader i de närmaste kvarteren utförs så att de inte tar skada.*

### ***Risk för farligt gods***

*Planens avgränsning har förändrats efter samrådet. Den kvartersmark som tidigare utsattes för risker från transporter av farligt gods kvarstår inte längre inom planområdet. Marken närmast Viksjöleden inom planområdet utgörs av naturmark.*

### ***Geoteknik***

*Den geotekniska utredningen har uppdaterats och fördjupats för att säkerställa att marken går att bebygga och att gator och vägar kan anläggas. Särskilda bestämmelser  $b_1$  och  $b_2$  för att motverka risk för ras och skred har förts in i plankartan.*

### ***Buller***

*Bebyggelsen närmast Växthusvägen får planbestämmelser som reglerar bullernivåer och utformning av bostäder. Kvarteren ligger i nära anslutning till urbana områden som planeras i Veddesta. De är belägna intill en planerad busshållplats, på ca 1 km avstånd från planerad kommande uppgång för*

*tunnelbanestationen Barkarby station i pågående detaljplanearbete för Veddesta och inom 1,5 km från planerad bussterminal och pendeltågsstationen för Barkarby station. Därmed bedöms att avstegsfall kan tillämpas.*

#### ***Förorenad mark***

*Den markmiljötekniska utredningen har fördjupats och visar att föroreningarna går att åtgärda. Föroreningsspridningen i området bedöms vara koncentrerad till de ytliga jordlagren. På Skälby 3:533 har det påvisats förhöjda halter av BAM/Totex. Schaktning i området bör utföras med försiktighet, då det kan medföra risker för arbetsmiljön. Vidare utredning av åtgärdsval och riskbedömning pågår.*

*Lov och startbesked kommer inte att kunna beviljas förrän markföroreningarna åtgärdas till en nivå som är förenlig med den tänkta användningen.*

#### ***Fornlämningar***

*Informationen om fornlämningarna och om kulturmiljölagens bestämmelser förtydligas i plankarta och planbeskrivning.*

#### ***Exploatering av jordbruksmark***

*Jordbruksmarken inom planområdet utgörs av betes- och ängsmark som kvarstår i det historiska odlingslandskapet. Som kulturlandskap och rekreationsområde är värdena stora. Den har idag en otillräcklig areal med uppdelade ytor samt ogynnsamt läge för att ha ett större produktionsvärde som jordbruksmark. Mer än hälften av marken bevaras som parkmark, och runt en halv hektar blir odlingslotter.*

## **2. Lantmäteriet**

*Yttrandet från Lantmäteriet har sammanfattats till viss del.*

Grundkartan är för gammal, fastighetsbeteckningar, traktnamn och koordinater behöver förtydligas.

Plankartans linjer behöver förtydligas, det finns otydligheter om var egenskapsgränser går och om egenskapsbestämmelserna gäller för kvarter eller inom egenskapsområdet.

Inom kvartersmark behöver kartan kompletteras med u-områden som följer befintligt ledningsrättsområde.

Bestämmelser finns i plankarta och inte förklarade i planbestämmelserna, och vice versa.

#### **Plan- och genomförandebeskrivning**

Under markägoförhållanden framgår inte alla fastigheter som är berörda av planförslaget. Flera av fastigheterna är belastade med avtalsservitut och officialnyttjanderätter som bör nämnas i planbeskrivningen under genomförandefrågor.

Villaservituten kan innehålla bestämmelser om till exempel avstyckningsförbud. Dessa kan upphävas i samband med fastighetsbildningsärenden hos Lantmäteriet men de kan även tas bort genom att förmånsfastigheten godkänner ett upphävande och skickar det till fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet.

De organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda behöver förtydligas.

Avsedda fastighetsregleringar behöver förtydligas. Förtydliga att nya fastigheter bildas genom åtgärden avstyckning.

Under rubriken ledningsrätt anges en ledningsrätt inom Veddesta 2:1. Komplettera med att det finns två befintliga ledningsrätter, aktnummer 01-JÄF-2448.1 och 0123-87/36.1, samt att dessa även belastar Veddesta 1:6 och 1:7.

Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysning om eventuell ersättning för de fastighetsregleringar som kommer att krävas samt eventuell ersättning för upphävande av servitut.

Det är oklart hur marken som planeras för odling ska skötas och om någon fastighetsbildning eller inrättande av gemensamhetsanläggning kommer att bli aktuellt.

Cykelstråket genom området är enligt förslaget tänkt att kunna trafikeras av bilar till och från handelsträdgården samt till och från Ormbacka torp. Även trafiken till och från bostadskvarteren i nordväst verkar behöva nyttja cykelstråket. Lantmäteriet undrar om ställning har tagits till huruvida det är lämpligt och genomförbart med infart för bilar över ett område som enligt Trafikförordningen inte får användas för fordon.

Av planbeskrivningen framgår att det finns fornlämningar och kulturhistoriska lämningar i området men det står inget om hur de är behandlade i planen eller hur de påverkas av kommande exploatering och fastighetsbildning.

I områdets västra del finns ett schaktningsförbud och trädfällningsförbud enligt 40 § respektive 106 § byggnadslagen. Det är oklart om det kan finnas kvar inom området vid exploateringen.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Grundkartan har uppdaterats, beteckningar, traktnamn och koordinater har förtydligats.*

*Linjerna för gränser har granskats för läsbarhet. Plankartan har kompletterats med tydliga bestämmelser och avgränsningar för u-områden, bestämmelserna har uppdaterats och överensstämmer med plankartan nu.*

*Skötsel och ev. fastighetsbildning för odlingslotterna är inte klargjort i detta skede.*

*Gator och vägar har omarbetats efter samrådet. Gång- och cykelvägar har gjorts fria från biltrafik, Ormbäckavägen har utformats så att biltrafiken är avskild från gång och cykel.*

*Fornlämningar och kulturhistoriska lämningar framgår tydligt i plankarta och beskrivs i planbeskrivning.*

*De delar av planområdet som utsläcker delar av tidigare planer omfattar inte område med schaktningsförbud och trädfällningsförbud.*

### 3. Trafikverket

*Yttrandet från Trafikverket har sammanfattats till viss del.*

Trafikverket är ansvarigt för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för väg- och järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar. Trafikverkets anläggningar är inte direkt berörda av planförslaget.

#### **Buller**

Trafikverket anser att riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nya bostäder och annan störningskänslig verksamhet som skolor, förskolor, äldreboenden, hotell och kontor ska följas. Avstegsfall kan tillämpas vid stationsnära lägen, men i detta fall är det ca 3 km till Barkarby station och kommande tunnelbana.

#### **Framkomlighet**

Trafikverket ska verka för att de transportpolitiska målen ska klaras vilket bland annat innebär en samhällsutveckling med ett minskat bilberoende. Trafikverket anser att det är jätteviktigt att Järfälla kommun i sin planering av nya bostadsområden ser till att cykel- och gångstråk byggs ut i samma takt som bostäderna och att kollektivtrafikförsörjningen blir god redan från början i kombination med ett lågt parkeringstal för att främja alternativen till bilberoende.

#### **Högsta tillåtna byggnadshöjd**

Både Försvarmakten och Luftfartsverket är med på sändlistan över remissinstanser men Trafikverket vill ändå påpeka att högsta tillåtna byggnadshöjd måste samrådas med dem och sedan finnas som en bestämmelse i plankartan.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Bebyggelsen närmast Växthusvägen får planbestämmelser som reglerar bullernivåer och utformning av bostäder. Kvarteren ligger i nära anslutning till urbana områden som planeras i Veddesta. De är belägna intill en planerad busshållplats, på ca 1 km avstånd från planerad kommande uppgång för tunnelbanestationen Barkarby station i pågående detaljplanearbete för Veddesta och inom 1,5 km från planerad bussterminal och pendeltågsstationen för Barkarby station. Därmed bedöms att avstegsfall kan tillämpas.*

*Området genomkorsas av ett regionalt gång- och cykelstråk som delvis går som gång- och cykelväg utmed Bautastensvägen, delvis i gång- och cykelbana parallellt med Ormbäckavägen. Järfälla kommun har en parkeringsnorm som ska följas vid byggnation, som uppmuntrar till cyklande och lågt bilanvändande.*

*Förvaltningen bedömer att flyghinderanalys inte behöver göras, då området ingår i sammanhållen bebyggelse och bebyggelsen som högst blir ca 20 meter ovan mark.*

#### **4. Swedavia AB, Bromma Stockholm Airport**

Bromma Stockholm Airport är av riksintresse för luftfarten, vilket innebär att det inte enbart är flygplatsområdet som ska skyddas utan också de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer.

Länsstyrelsen har tillsynsansvaret över den kommunala planeringen och kan överpröva en plan om den innebär att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

##### **Flygsäkerhet**

Inom luftfarten är det av yttersta vikt att upprätthålla en god marginal till hinder från det att flygplanet lättar till det att det tar mark. Detta garanteras genom ett noggrant utarbetat regelverk som i sin tur utmynnar i bestämda flygvägar/områden som piloten med stor precision måste följa. En vanlig marginal till hinder är 300 meter.

Flygplatsen har en skyldighet att säkerställa att byggnader och andra föremål inte genomtränger våra hinderbegränsande ytor, som enligt internationella regelverk fastslagits för att bidra till en hög flygsäkerhet.

I vår analys bedömer vi förutom hinderbegränsningar och konsekvenser för eventuell regularitetspåverkan, tillgänglighet, VFR-flygvägar (visuell flygning) samt framtida utvecklingsplaner etc.

##### **Beslut**

Den planerade exploateringen ligger innanför flygplatsens influensområde och positionen medger en byggnationshöjd om 140 m.ö.h. (RH 70). Understigs den angivna höjden samt att en flyghinderanalys har genomförts har flygplatsen inte något att erinra.

##### **Flyghinderanalys**

En flyghinderanalys ska beställas av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) i god tid innan planerat uppförande. Detta gäller även tillfälliga flyghinder som t.ex. byggkranar.

Vid en flyghinderanalys görs en djupare analys av planerade byggnader och deras påverkan på hinderfrihetsytor, in- och utflygningsprocedurer, kommunikations- och

navigationsutrustning etc. Resultatet av lokaliseringsbedömningen och flyghinderanalysen ger ett mer detaljerat bedömningsunderlag för berörda sakägare, (Luftfartsverket, Försvarmakten och berörd flygplats).

### **Hindermarkering av föremål**

Föremål med en höjd av 45 meter eller mer över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd. Det behövs inget beslut av Transportstyrelsen för att uppföra föremålet.

### **Ansökan om undantag för byggkranar under byggnation**

Byggherren kan göra en särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden. Ansökan ska göras till flygplatsen i god tid innan produktionsstart. En ansökan ska omfatta redogörelse för alla metodval för begränsning av genomträngning av hinderyta. Flygplatsen kompletterar därefter ansökan på sökandens bekostnad med en riskanalys, där flygplatsen gör en bedömning ur ett flygsäkerhetsperspektiv och därefter meddelar beslut om undantag. Flygplatsen är dock ytterst restriktiv till att ge medgivande om undantag i dessa fall.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Planområdet är beläget inom sammanhållen bebyggelse. Bebyggelsen inom planområdet uppgår som högst till 5 våningar. Detta innebär byggnader som punktvis kan uppgå till ca 20 meter ovan mark vilket är långt ifrån 45 meter ovan mark. Förvaltningen bedömer därmed att flyghinderanalys inte behöver göras.*

*Information om byggkranar noteras.*

## **5. Brandkåren Attunda**

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

### **Riskhänsyn**

#### *Transport av farligt gods och övriga riskfyllda verksamheter*

Brandkåren Attunda har övergripande studerat den utförda riskanalysen för området och har följande synpunkter:

- I riskanalysen identifieras bland annat flera verksamheter vid korsningen Bruttovägen-Datavägen som tillverkar elektronik och vars godstransporter kan förväntas passera planområdet. Transporterna anges innehålla frätande ämnen och flytande kväve, som inte bedöms ge upphov till riskavstånd som berör planområdet. Riskanalysen behandlar dock inte att fyra av dessa verksamheter är klassade som

farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor, 2 kap. 4 §, samt att minst en av dessa verksamheter hanterar ett större antal olika gaser med farliga egenskaper såsom extremt brandfarlig, explosiv vid kontakt med oxiderande ämnen, giftig, reagerar häftigt med vatten, frätande och självantändande. Brandkåren Attunda anser att riskanalysen ska kompletteras med uppgift om dessa transporter och att analysen ska revideras utifrån detta.

- Brandkåren vill upplysa om att den ovan nämnda verksamheten nyligen har ansökt hos länsstyrelsen om att utöka sin verksamhet. Till ansökan finns en uppdaterad riskbedömning för verksamheten. Av ansökan framgår att en utökning av verksamheten kommer att leda till en ökning av transporternas storlek samt en mindre ökning av antalet godstransporter till verksamheten. Detta bör beaktas i riskanalysen.

- I riskanalysens osäkerhetsanalys anges att en källa till osäkerhet är att det inte helt går att förutspå hur många personer som kommer att vistas inom området. Vidare anges att osäkerheten är hanterad genom att ett konservativt val av antalet personer inom området har gjorts. I de beräkningar som har gjorts har antalet boende per hushåll satts till 2,5 personer. Det berörda området karakteriseras till en betydande del av småhus och enligt Brandkårens tolkning av statistik från SCB bor det i snitt 3,1 personer per hushåll i småhus med äganderätt i Järfälla. Brandkåren Attunda instämmer därför inte i att osäkerheten kan anses hanterad enligt ovan. Det bör utvärderas huruvida osäkerheten behöver hanteras vidare.

### *Översvämning*

Brandkåren Attunda förutsätter att planförslaget anpassas efter resultat från pågående utredning av översvämningssituationen i Bällstaån samt att man genom detta hanterar problematiken i stort, alltså hur det aktuella planområdet påverkar översvämningssituationen nedströms samt hur det aktuella planområdet påverkas av områden uppströms.

### *Ras och skred*

Brandkåren förutsätter att det i planen säkerställs att det i områden med risk för ras och skred genomförs erforderliga kompletterande utredningar och åtgärder innan marken bebyggs.

## **Räddningstjänstens insats**

### *Insatstid*

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från brandstationen i Järfälla. Med insatstid menas här summan av anspänningstid, körtid och angreppstid.

### *Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon*

I samband med utrymning och släckinsats med hjälp av räddningstjänstens utrustning måste åtkomligheten vara tillfredsställande. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i det fortsatta planarbetet. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkt för räddningsinsats ska vara högst 50 m.

Då planen innebär en ökad översvämningsproblematik anser Brandkåren Attunda att räddningstjänstens framkomlighet vid översvämnning ska säkerställas i planen.

I det fall byggnaderna projekteras med en utrymningslösning som förutsätter räddningstjänstens medverkan ställs särskilda krav på framkomlighet och uppställningsytor för räddningstjänstens stegutrustning.

#### *Brandvattenförsörjning*

Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer, se Bas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Planens avgränsning har förändrats efter samrådet. Den kvartersmark som tidigare föreslogs inom område med risk från transporter med farligt gods kvarstår inte längre inom planområdet. Marken närmast Viksjöleden inom planområdet utgörs av naturmark. Den kompletterande informationen avseende risker vid transport av farligt gods noteras för kommande utveckling i närområdet.*

*Kvartersmark för bebyggelse samt gator och vägar placeras ovanför nivå för beräknat högsta flöde och utanför område som riskerar att översvämmas vid bäcken. Höjdsättning av gator och vägar görs för att leda bort ytvatten till diken och dammar.*

*Den geotekniska utredningen har uppdaterats och fördjupats för att säkerställa att marken går att bebygga och att gator och vägar kan anläggas. Särskilda bestämmelser för att motverka risk för ras och skred har förts in i plankartan.*

*Vägar och bebyggelse ska utformas så att räddningstjänstens krav uppfylls.*

*Brandvattenförsörjning ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer vid projektering av VA i området.*

## **6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Det är positivt att områden i närheten av befintlig kollektivtrafik exploateras. Ormbacka ligger ca 1,5 km från utbyggnaden för tunnelbanan samt den nya bussterminal som planeras. Närmare planområdet finns busstrafik vid Elektronikhöjden med ett gångavstånd på ca 250 meter. En ny hållplats föreslås ännu närmare planområdet.

Trafikförvaltningen är gärna med och diskuterar hållplatsplaceringar och övriga eventuella åtgärder på vägar som trafikeras med buss.

Den tillkommande bebyggelsen utsätts för buller från bl.a. busstrafik. Den trafikbullerutredning som tagits fram visar att bullerfrågan kan lösas med avstegsfall.

Vad gäller bullerstörningar från bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Även lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. Även externa högtalarutrop från bussarna samt pratörer vid hållplatser kan orsaka störningar för omgivningen.

Byggnader ska planeras och utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Sovrum bör undvikas mot busstrafikerade gator.

Det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk mellan bebyggelse och hållplatser liksom trafiksäkra passager i anslutning till hållplatserna. Gång- och cykelstråken ska utformas så att de är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Hållplatsen kommer att projekteras i samråd med Trafikförvaltningen (SL).*

*Den uppdaterade bullerutredningen visar att bebyggelsen närmast Växthusvägen berörs av högre bullernivåer. Samma bebyggelse ligger även närmast kommande uppgång för tunnelbana, som nu är placerad på ca 1 km avstånd från bebyggelsen i området, varför avstegsfall tillämpas. Vid kommande projektering av bostäderna ska det lågfrekventa bullret beaktas.*

*Gång- och cykelstråken inom och utanför området har utformats tillgängligt och avskilt från biltrafik, detaljutformningen av passager och övergångsställen kommer att göras i vidare projektering.*

## **7. Tekniska nämnden**

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Det är tveksamt om miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås eftersom den utförda dagvattenutredningen använt en för hög reningsgrad. Planbestämmelser som säkerställer att miljö kvalitetsnormerna uppnås ska ingå i planförslaget.

Det är även tveksamt hur de föreslagna makadamdikena ska underhållas för att långsiktigt kunna behålla en god reningsfunktion.

För att uppnå god vattenstatus behöver ytan mellan vattendrag och bebyggelse öka.

Med tanke på tidigare och nuvarande handelsträdgård i området samt uppmätta föroreningar i mark och i grundvattnet, behöver pesticider och andra ämnen kopplade till växthusverksamhet utredas och beaktas.

### **Veddestabäcken**

Veddestabäcken är ett av Bällstaans största biflöden. Med hänsyn till detta och för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver planförslaget justeras. Förslagsvis

flyttas huvudgatan i söder bort från Veddestabäckens närområde. Gränsen för kvarteret JH bör också flyttas bort från bäckens närområde. Antalet vägar över Veddestabäcken bör också minskas och de föreslagna dagvattendammarna bör placeras innan vattnet når bäcken och inte i bäcken.

Nämnden förordar att Veddestabäcken och dess närområde planläggs som parkmark för att skötsel av bäck och eventuell dagvattenlösning lättare ska kunna anläggas och underhållas. Dessutom kräver Veddestabäckens restaureringsbehov en del yta. Metoder att förbättra den ekologiska statusen i bäcken är att t.ex. låta bäcken ringla sig fram i landskapet, beskuggning och bättre bottenmaterial.

### **Förorenad mark och grundvatten**

Markföroreningar med hög spridningsrisk har påvisats i området. Det är positivt att ytterligare utredningar ska genomföras och att inga bygglov kommer att utfärdas förrän föroreningarna har hanterats. Nämnden anser dock att utredningarna inte kan vänta till bygglovshandläggningen utan behöver vara gjorda innan planens granskningsskede. Spridningen i mark, grundvatten och Veddestabäcken är viktiga aspekter som kan komma att påverka detaljplanen.

### **Översvämningar**

Ett helhetsgrepp över översvämningssituationen i Bällstaåns avrinningsområde behövs. Det finns ett stort behov av att planförslaget kan bidra till att översvämningssituationen i avrinningsområdet minskar.

Som nämns i planbeskrivningen ligger den sydvästra delen i översvämningssområde och nämnden delar uppfattningen att det finns risk att planen inte är förenlig med miljöbalkens 2 och 3 kap. Ett sätt att minska risken är att planförslaget justeras så att bebyggelse och vägar ligger utanför översvämningssområden.

### **Dagvattenutredning**

Dagvattenutredningen behöver revideras och kompletteras och dessa ändringar behöver sedan föras in i planbeskrivningen.

Makadamdikens reningseffekt är överskattad vilket medför att ytterligare åtgärder behövs. Placeringen av makadamdikena behöver också ses över. För att upprätthålla reningseffekten behövs skötsel, vilket behöver belysas mer med bl.a. redovisning av kostnadseffektivitet av åtgärden jämfört med andra åtgärder. Generellt är det värdefullt om alla åtgärder som föreslås även belyser driftsynpunkter så att den mest kostnadseffektiva lösningen över tid tas fram.

Ytor för rening och fördröjning av dagvatten behövs inom detaljplaneområdet. Var dessa ytor ska ligga behöver framgå tydligare i dagvattenutredningen. En karta över dagvattensystemet behöver läggas till. En redovisning av hur vattnet ska ledas från de olika områdena behöver också tas fram. Detta påverkar bl.a. i sin tur dimensionering av fördröjningsåtgärder. Åtgärdsförslagen behöver redovisas mer konkret med storlek, volymer, placering, reningseffekt m.m.

Beräkningar visar att kommunen behöver reducera föroreningarn jämfört med nuvarande markanvändning för att klara god vattenstatus och miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenutredningen har i uppgift att visa hur det ska uppnås.

I dagvattenutredningen har man inte räknat med det dimensionerande regn som tekniska nämnden förordar. De regnmängder som används bör vara dimensionerade efter riktlinjerna.

#### *Ytor för dagvattenhantering*

På plankartan saknas beteckning för dagvattenanläggning. Ytorna som avsätts måste vara kopplade till de ytor som dagvattenutredningen har identifierat som nödvändiga för att uppnå miljö kvalitetsnormer och undvika översvämning.

I planbeskrivningen anges att makadamdiken kan komma att anläggas i vissa gator. Om rening och fördröjning önskas inom vägområden måste ytor säkerställas i plankartan.

En tydligare lösning för entrégatan behöver redovisas i både sektion och plan, samt om den ska rena och fördröja. Entrégatorna visar endast dike på en sida av vägen och inte på båda sidorna enligt dagvattenutredningen. Det behöver utredas om det är möjligt att rena hela vägrummets vatten i detta dike. Det är inte funktionellt med parkering längs dike om yta för avstigning inte rymts i vägrummet.

#### *Dammar*

De föreslagna åtgärderna på dammar ska placeras innan dagvattnet når recipienten Veddestabäcken. Högt flöde i Veddestabäcken sammanfaller med höga flöden i planområdet vilket medför ett utjämningsvolym inte kan utnyttjas och att reningseffekten blir sämre. Sammantaget bedöms dammar inte vara ett effektivt alternativ och bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna kan uppnås. Detaljplanen behöver justeras så att dagvattendammarna får plats innan dagvattnet når Veddestabäcken.

#### *Planbestämmelser*

Det är positivt att fördröjningskrav finns med i planbestämmelserna. Fördröjningskravet bygger dock på det framräknade fördröjningsbehovet på mark avsedd för villa och radhus. De tätare kvarteren inom planområdet behöver en större fördröjningsvolym. Vi en uppdaterad dagvattenutredning ska behovet av fördröjningsvolym göras för minst två typer av kvarter, villa/radhus och flerbostadshus/handel/kontor.

Planbestämmelser för att minska föroreningsbelastningen på Veddestabäcken och Bällstaån samt andra kvalitetsparametrar behöver läggas till.

#### **Ras och skred**

Området kring Veddestabäcken ligger inom ras- och skredriskområde, vilket detaljplanen och dagvattenutredningen behöver beakta. Ytterligare undersökningar behövs innan granskningsskedet. Bebyggelse, vägare eller dagvattenåtgärder behöver ligga utanför detta område.

Det behöver utredas om förutsättningar för föreslagna åtgärder med tanke på hållfasthet i marken, grundvattennivå och så vidare finns.

### **Ledningar**

Det befintliga vattenledningsnätet i området bör ersättas helt med undantag av Norrvattens huvudvattenledning.

### **Gator och trafik**

Förenkla vägstrukturen genom att slå samman mindre kvarter. Den småskaliga kvartersstrukturen medför höga driftskostnader för kommunen, större kvarter frigör ytor som skulle kunna användas för vistelse eller privata parkeringar.

Vägsektionerna på huvudgatan behöver vara minst 7,5 meter inklusive vägren, men det totala vägområdet yta kan enbart uppskattas efter att förprojekteringen är klar då även väglänter ingår i vägområdet.

En gång- och cykelväg ska anläggas längs huvudgatan och bör utformas i god standard för lokalstråk, vilket betyder en yta på 4 meter för både gående och cyklister.

Parkområdet som gränsar till handelsträdgården är väldigt smalt i plankartan. Det skulle vara fördelaktigare att användas som gång- och cykelväg i stället.

Gator behöver vara minst 5,5 meter för att tillåta dubbelriktad trafik. I annat fall blir det enkelriktad trafik.

Vad gäller gatustruktur är det viktigt att säkerställa att gator slutar i vändplatser.

Enligt Järfällas Handlingsplan för cykeltrafik utgör Kulturvägen enligt illustration på s. 18 i beskrivningen/i detaljplanen, d.v.s. Bautastensvägen-Ormbäckavägen... ett huvudcykelstråk. Det betyder att vägen behöver vara 5,5 meter bred och helt separerad från motortrafik. Gång- och cykelvägen i detaljplanen bör fortsätta hela vägen ut till Viksjöleden och hålla denna standard hela vägen. Det ska även vara en gång- och cykelväg i detaljplanen hela vägen ut till Växthusvägen från Bautastensvägen och dessutom upp i en ramp till Växthusvägen. Utöver 5,5 meter behövs ytor för stödremor, belysning etc.

Enligt planbeskrivningen, s. 18, är Kulturvägen inritad som Kvartersgränd medan plankartan redovisar vägen som gång- och cykelväg. Om det är tänkt att tillåta biltrafik på kvartersgränden anger planbeskrivning och plankarta motstridig information.

I planens södra del visas på illustrationen en snedställd parkeringsplats. Den behöver in- och utfart alternativt vändmöjligheter inom parkeringsområdet. Parkeringsplatsen längst norrut saknar gator som angör till den. Illustrationen visar heller inte parkeringsmöjlighet och lastplats för förskolan. Det troligt att bilister kommer att vilja parkera i närheten av torgområdet men planförslaget saknar parkeringsmöjligheter där.

Parkering ska ske på egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt.

### **Park och natur**

Illustrationen visar träd som planeras vid mindre gator, men kommunen kan endast underhålla träd på entrégatorna.

Förgårdsmarken bör anges gulprickad.

Planbestämmelsen N<sub>2</sub> behöver justeras så att kulturlandskapsvård ingår. Området väster om N<sub>2</sub>, mellan kvarteren, behöver också täckas av benämningen N<sub>2</sub>. Skillnaden mellan N<sub>1</sub> och N<sub>2</sub> behöver klargöras i beskrivningen.

Brynzonerna är klassade som höga naturvärden och behöver skyddas vilket medför att odlingsytorna behöver vara minst 15 meter från brynzonerna.

Vid anläggande av eventuella gångvägar i naturområden är det viktigt med utrymme mellan väg och brynzon för att skydda naturvärdena i brynzonen. Förtydliganden behövs för hur angivna gångvägar ska utformas.

Odlingsytan ska ej upplevas som en barriär. Passager genom området ska säkerställas samt att dess sköts av odlarna. Planen bör även ge möjlighet för framtida parkeringsbehov i närheten av odlingsområdet.

### **Avfall**

Nämnden rekommenderar maskinell hämtning, samt att det ska finnas ett avfallsutrymme med plats för källsortering, alternativt underjordsbehållare med plats för källsortering.

Görvälns återvinningscentral finns på ca 4,5 km avstånd. På grund av avståndet bör en ny återvinningsstation etableras i området. Den åvs som planbeskrivningen hänvisar till kommer att flyttas i och med ny detaljplan för Byleden.

Eventuella livsmedelsverksamheter inom området ska sortera ut matavfall och ha fettavskiljare.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Illustrationsplan, planbeskrivning och plankarta ska nu överensstämma.*

*Planbestämmelserna har justerats och förändrats för att förtydliga syfte med varje område.*

*Den markmiljötekniska utredningen har fördjupats och visar att föreningarna går att åtgärda. Vidare utredning av riskbedömningar pågår.*

*Bebyggelse och vägar har justerats så att de ligger utanför de markområden som riskerar att översvämmas och inte påverkar den volym som översvämmas området vid Veddestabäcken. Särskilda bestämmelser har införts för den bebyggelse som ligger närmast Veddestabäcken för att säkerställa att byggnader utförs så att de inte tar skada.*

*Dagvattenhanteringen är tydligare redovisad och sker enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredningen, rening och fördröjning i diken och dammar sker utanför Veddestabäckens närområde, ovanför nivå för beräknat högsta*

*flöde. Höjdsättning av gator och placering av diken inom området är anpassat efter detta.*

*Den geotekniska utredningen har uppdaterats och fördjupats för att säkerställa att marken går att bebygga och att gator och vägar kan anläggas. Särskilda bestämmelser för att motverka risk för ras och skred har förts in i plankartan.*

*Ledningsnätet, utöver Norrvattens huvudvattenledning, kommer till största delen ersättas av ledningar i de nya gatorna.*

*Gatustrukturen har förenklats och gatornas utformning har anpassats så att det finns gångbanor på alla gator, samt ett kontinuerligt gång- och cykelstråk som fortsätter från Bautastensvägen på norra sidan av Ormbackavägen vidare ut mot Viksjö.*

*Området närmast brynzonerna lämnas öppet med ett avstånd om minst 15 meter till kvartermark för bebyggelse och odlingslotter. Odlingslotterna är uppdelade i grupper där passage kan ske emellan, och parkering finns tillgänglig för dessa.*

*För återvinning möjliggörs en ÅVS centralt i planområdet i närheten av torget. Verksamheter vid torget har angöringsmöjligheter för att kunna tömma fettavskiljare.*

## **8. Miljö- och bygglovsnämnden**

### **Plankarta, bestämmelser, illustration**

En planbestämmelse anger att illustrationsplanen ska ligga till grund för utformningen av ny bebyggelse och gator. Plankartan och illustrationen överensstämmer dock inte med varandra på ett flertal punkter, bl.a. är odlingslotter redovisade på ett område som markeras NATUR2, varför en anpassning behöver ske.

Det bör framgå av beskrivningen vilken typ av odling som avses. Är det t.ex. tillåtet att ha växthus, förråd eller skärmtak inom området? På illustrationen finns en byggnad inritad men den omnämns inte i planskrivningen och finns heller inte som bestämmelse.

P finns som planbestämmelse men är inte utsatt i plankartan.

Den äldre transformatorstationen inom området har ett högt kulturvärde och har på plankartan beteckningen BH. Planbestämmelsen B1H innebär användningen bostäder, handel, kontor och café. Byggnaden får inte rivas, förvanskas eller byggas till. Med tanke på dess storlek (ca 25 m<sup>2</sup>, eg. 36 m<sup>2</sup> snarare tror jag) och skydd mot förvanskning anser nämnden att det kan bli svårt att använda byggnaden som bostad. Vi föreslår att beteckningen Q i stället kan vara lämpligt att använda för att inte helt utesluta användning som bostad. Bestämmelsen kan t.ex. formuleras: Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde.

Bestämmelsen *Flerbostadshus ska i huvudsak placeras utmed de breda lokalgatorna (entrégatorna)* är otydlig och behöver preciseras.

Kvarteret längst i öster saknar användningsbestämmelse.

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar bör tydligare redovisas på grundkartan.

Inom område markerad q1 bör framgå om byggrätten är reglerad i byggnadsarea eller någon annan typ av area.

Under rubriken störningsskydd saknas ”vid fasad” efter 55 dBA i första meningen.

Planbestämmelsen om att markföroreningar ska åtgärdas är positiv, men ordet ”bygglov” ska bytas ut mot ”startbesked”.

## **Planbeskrivning**

### *Buller och övriga hälsofrågor*

Planen syftar till att bygga bostäder och samtidigt ge förutsättningar för att handelsträdgården ska kunna vara kvar. och att fårskötsel fortsatt kan bedrivas vid Ormbackatorpet. För att avgöra om det är möjligt anser miljö- och bygglovsnämnden att det krävs en utförlig utredning av handelsträdgårdens störningar så som buller, ljus, kemikalier m.m. Utredningen bör också behandla tänkbara skyddsåtgärder, t.ex. skyddszoner och bullerplank, för att säkerställa att bostäder kan byggas i handelsträdgårdens närhet.

Bullerutredningen ska belysa buller från verksamheter som kan inrymmas i planbestämmelsen/användningen ”småindustri” som i detaljplanen är angivet som tillåten markanvändning. Enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovprövning av bostäder (2015:21) bör även den framtida situationen beaktas. Det kan därför finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid. De befintliga verksamheter som påverkar planområdet bör därmed tillfrågas om vilka planer de har fram till 2035. En utredning för verksamheter på Elektronikhöjden samt för eventuella övriga angränsande kvarter utanför planområdet behöver också göras.

Har den utförda trafikbullerutredningen tagit hänsyn till förändrade trafikflöden i samband med Växthusvägens utbyggnad? Utredningen bör uppdateras så att framtida trafikmängder skrivs fram till år 2035 i stället för som nu 2030.

Det saknas i utredningen en analys av vilket **lågfrekvent buller** som förekommer/kan förekomma och vilken dämpning i fasaderna som behövs för att klara Folkhälsomyndighetens krav. Lågfrekvent buller förekommer från fasta installationer som t.ex. fläktar samt från tung trafik.

Betesmarkerna inom området ligger i direkt anslutning till bostäder. Djur kan vara störande för boende genom ljud och spridning av allergener och det bör utredas vilka risker som föreligger i detta fall samt om det finns möjlighet att inrätta ett säkerhetsavstånd om problem uppkommer.

### *Naturvärden och rekreation*

Planen innebär att en stor del orörd naturmark övergår till hårdgjord och bebyggd yta. Innan nästa planskede bör ett förslag på kompensationsåtgärder tas fram.

I planbeskrivningen nämns att det är en viss risk för högt slitage på naturområdena genom att de nya bostäderna byggs. Det bör utredas hur stor risken är genom att t.ex. analysera andelen friyta per invånare. Betesmarken bör exkluderas då den inte är fritt tillgänglig.

#### *Föroreningar i mark och vatten*

Ett generellt krav är att man innan detaljplanen antas har klarlagt hur föroreningarna tas om hand så att planområdet blir lämpligt för det föreslagna ändamålet. (Att undvika att hantera frågan nu kan leda till förlängda och fördyrande processer där projektets genomförande äventyras). (Naturvårdsverkets vägledning "Förorenade områden i den fysiska planeringen").

Slutsatsen av den översiktliga markundersökning som har gjorts är att ytterligare undersökningar behövs eftersom det på flera fastigheter finns misstanke om föroreningar, t.ex. i grundvatten. De rekommenderade fortsatta undersökningarna bör utföras så snart som möjligt och inte lämnas till bygglovsskedet eftersom det annars finns stora risker att föroreningar missas samt att förseningar med stora kostnader som följd uppkommer i exploateringsskedet.

#### **Förskola**

För att inte låsa användningen till enbart förskola föreslås i stället bestämmelsen Skola.

En förskolegårds friyta bör enligt Boverket vara 40 m<sup>2</sup>/barn och totalt minst 3 000 m<sup>2</sup> för att ge bra möjlighet till både lek, rekreation och pedagogisk aktivitet.

Planbestämmelsen bör kompletteras med information om hur stor gården ska vara, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Planbestämmelserna bör kompletteras med att förskolans friyta inte ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (rättspraxis, MÖD 4256-10). En planbestämmelse hänvisar till illustrationsplanen vad gäller bebyggelsens utformning. Vad gäller förskoletomten är plankartan flexibel, men illustrationen visar en vinkelbyggnad som är öppen mot nordost, vilket kanske inte är optimalt med hänsyn till buller från trafiken på Växthusvägen och Järfällavägen. En bullerutredning för förskolan bör tas fram så att illustrationen kan uppdateras med bästa möjliga utformning av förskolan ur bullersynpunkt så att riktvärdena ovan kan innehållas.

#### **Barnkonsekvensanalys**

Då planförslaget tagit fram av kommunstyrelsen anser miljö- och bygglovsnämnden att någon ytterligare barnkonsekvensanalys inte behöver göras.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Plankartans bestämmelser har förändrats och förtydligats.*

*Området kring Ormbacka torp och den gamla transformatorstationen skyddas ytterligare. Bestämmelserna har anpassats för att möjliggöra att transformatorstationen kan ha en användning fortsättningsvis som*

*bostadskomplement eller som komplement till verksamhet inom området, då det är svårt att göra om till en tillgänglig bostad.*

*Den uppdaterade bullerutredningen har gjorts med prognos för 2040 och visar på låga bullernivåer inom planområdet, med undantag för vid Växthusvägen där trafiken förväntas öka markant. Bebyggelsen vid Växthusvägen ligger kollektivtrafikhärla, avstegsfall tillämpas där. Verksamhetsbuller har utretts och åtgärder har föreslagits för detta.*

*För natur- och rekreationsvärden kommer området att tillgängliggöras mer än tidigare. Privat mark tillgängliggörs som parkmark, och området närmast bäcken kommer att utvecklas i samband med att kommunen utför hydromorfologiska åtgärder i bäcken, vilket innebär att rekreationsstråken blir tydligare. Åtgärderna är inte beskrivna som en kompensation, utan som en helhetssyn på utveckling av områdets värden.*

*Den markmiljötekniska utredningen har fördjupats och visar att föroreningarna går att åtgärda. Vidare utredning av riskbedömningar avseende påträffade föroreningar i bäcken och BAM/Totex i några grundvattenprover pågår.*

*Användningssättet för den tidigare förskoletomten blir nu SD1B, som även möjliggör bl.a. skola, vårdboende, äldreboende och bostäder. Byggnadsarean begränsas så att högst 30% av fastigheten kan bebyggas. Det blir förhållandevis låga bullernivåer inom det området.*

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

Förslaget till detaljplan är genomtänkt. Den möjliggör ett långsiktigt bevarande av torpmiljön med transformatorstationen, en stor del av det öppna fältet och den gamla sträckningen av häradsvägen/Ormbäckavägen. Torpet med ekonomibyggnader och transformatorstationen ges skyddsföreskrifter, liksom en del av Ormbäckavägen. Det är också utmärkt att den kvarvarande handelsträdgården ges fortsatt möjlighet att verka i området.

I och med att stora delar av fältet lämnas öppet upp mot skogsbrynet framhävs också skogens betydelse samtidigt som siktlinjerna mot torpet bibehålls. Både Ormbäckagravfältet (raä 31:1) och det mindre gravfältet i den södra delen (raä 42:1) bevaras intakta.

Det som kvarstår ur kulturmiljösynpunkt är ett önskemål om en justering av bebyggelsen i områdets nordvästra del, så att även grunden efter Långbacka/Veddestaskolan kan bevaras.

Järfälla kultur avser att fotodokumentera området innan exploatering.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Torpmiljön med transformatorstationen får ett starkare skydd i granskningsförslaget, samtidigt som en ytterligare bygg rätt möjliggörs för att kunna ha fortsatt boende eller verksamheter inom området.*

*Fornlämningarna lyfts fram och förtydligas i plankartan. Fornlämningen runt Långbacka torp och gamla skolan ingår inte längre i planområdet då avgränsningen justerats efter samrådet. Den förtydligas dock i kartan tillsammans med övriga fornlämningar.*

*Förvaltningen ser positivt på att området fotodokumenteras innan exploatering.*

**10. Socialförvaltningen**

Socialförvaltningens behov som eventuellt behöver tillgodoses inom planområdet är behov inom Individ- och familjeomsorgen (IFO), som har ansvar för att personer med särskilda svårigheter på bostadsmarknaden ska kunna bo stadigvarande. IFO har också ansvar för att nyanlända kvotflyktingar som tas emot i kommunen enligt avtal med Migrationsverket, erhåller bostad. Individ- och familjeomsorgen har alltså ett mycket stort behov generellt att utöka antalet lägenheter med sociala kontrakt och kontrakt för nyanlända flyktingar. Lägenheterna bör ha varierande storlek och vara insprängda bland andra lägenheter. Det totala behovet inom kommunen är ca 2 procent av den planerade bostadsproduktionen.

Lägenheter ska utformas med tillgänglighet enligt byggnorm. Det ska vara möjligt att röra sig i gruppbestäderna/lägenheterna i rullstol och även in och ut ur husen. Hissar bör ha en storlek som möjliggör bårtransporter och entréportar ska förses med dörröppningsautomatik. Beslut om förvärv/förhyrning kan anstå till dess tid för genomförande är känd.

Vidare finns inom kommunen en efterfrågan på seniorbostäder/trygghetsboenden och även intressenter för att få uppföra sådana bostäder och boenden, eventuellt inom den aktuella detaljplanen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Inom planområdet möjliggörs olika typer av boende, inklusive vård- och äldreboende. Lägenhetsstorlekar och typer regleras inte närmare i planen. Kommunen äger mark i området och kan vid markanvisning ta hänsyn till behovet av särskilda boenden.*

*Området är utformat för god tillgänglighet inom allmän plats. Utformning för att tillgodose tillgänglighet inom kvartersmark ska ske enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets Byggregler (BBR) i samband med bygglovprövning och startbesked.*

## 11. Barn- och ungdomsförvaltningen

Behovet av förskoleplatser i kommundelen Barkarby/Skälby ökar i takt med att nya bostäder byggs. I snitt kan man räkna på att det flyttar in ca 0,2 förskolebarn per lägenhet vilket ger 90 barn på 450 bostäder för Byleden. I detaljplanen finns en plats för förskola vilken ska klara av behovet som 450 bostäder genererar.

Boverkets rekommendationer om friyta för en förskola är 3000 kvm. Barn- och ungdomsnämnden anser att det ska finnas bra och inspirerande förskolegårdar och målet är att följa boverkets rekommendationer så långt som möjligt. Positivt att förskolan i detta förslag har fått en tomt på ca 6 000 kvm vilket möjliggör att Boverkets rekommendationer kan följas gällande utemiljön. Viktigt att kraven för buller och luftföroreningar klaras inom givna gränser för att barnen ska få en så bra miljö som möjligt.

Viktigt att det även finns bra gång- och cykelvägar till den nya förskolan. Detta så att barn och föräldrar inte ska behöva använda bil utan kunna ta sig enkelt till förskolan med cykel eller till fots. Men trots ovan kommer flera föräldrar att lämna sina barn med bil till förskolan. Då krävs en säker och tydlig angöringsplats där föräldrar kan lämna sina barn utan att behöva passera en bilväg.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Förskolegårdens storlek och placering möjliggör en god utemiljö för barn med låga bullernivåer och bra förutsättningar för god luftkvalitet. Förskolan går att angöra med säkra gång- och cykelvägar, angöring med bil går att ordna så att barn kan ta sig från avstigningsyta till förskolebyggnad utan att passera bilväg. Då planområdet minskats har även det beräknade antalet bostäder minskat. Förskolan har flera befintliga och kommande bostadsområden i närheten, vilket innebär att den är bra belägen.*

*Skoltomten görs flexibel i sitt användningssätt, så att användningen kan anpassas efter kommunens och medborgarnas behov av förskola, skola eller till exempel fritidsgård.*

## Ledningsägare

### 12. Norrvatten

I det aktuella planområdet ligger Norrvattens huvudvattenledningar med dimensioner 1200 och 1000 mm. Norrvattens rättigheter för ledningen anges i erhållen upplåtelse av ledningsrätt, registerdatum 1988-01-20. Ledningsrätten gäller ett område på 12 meter där Norrvatten äger vissa rättigheter. Inom detta område får t.ex. fastighetsägaren utan Norrvattens medgivande inte uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivå. Fastighetsägaren får inte heller utan ledningsrättshavarens tillstånd anlägga vägar, ledningar eller annan åtgärd som kan försvåra ledningsrättens utövande.

För arbeten inom Norrvattens ledningsrättsområde för huvudvattenledningen erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. inom eller intill ledningsrättsområdet ska handläggare på Norrvatten kontaktas.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Området med ledningsrätt avgränsas tydligt där det korsar kvartersmark och betecknas som u-område som inte får bebyggas.*

*Kommunen kontaktar ledningsägare inom området när genomförandet av planen blir aktuellt.*

### **13. Eon Värme Sverige AB**

Eon Värme har inget att erinra. Vi tittar gärna på möjligheten att ansluta området till fjärrvärme.

### **14. Eon Elnät Sverige AB**

*Yttrandet har sammanfattats.*

Längs Ormbackavägen och Bautastensvägen har Eon Elnät befintliga hög- och lågspänningsanläggningar såsom jord- och luftkabelnät som kan påverkas av detaljplanen. Det finns också en befintlig transformatorstation som måste flyttas och ersättas av en ny med en placering enligt bifogad karta. Ett nytt nät måste också byggas upp och till det behövs en ny placering av ett E-området (enligt bifogad karta)

Ett av områdena på bifogad karta är större (10x10 m) beroende på att stationen planeras bli en så kallad dubbelstation, området är bl.a. tänkt att ersätta den befintliga stationen.

Brandsäkerhetsavstånd om minst 5 meter mellan transformator och brännbar byggnad eller upplag ska beaktas. Om REI 60 brandsäkert rum uppfylls kan avståndet minskas. Dock ska betjäningstrymme beaktas.

I planbeskrivningen uppmärksammas att i det fall ledningar behöver flyttas så bekostas detta av den som begär det.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Den västra placeringen har förts in i plankartan som ett E-område, anpassat efter terräng och fornlämningar. Den östra placeringen föreslås i ett läge i korsningen av Bautastensvägen och Ormbackavägen, där E-området får ett avstånd om 9,5 meter till närmaste byggrätt.*

*Information om att ledningsflytt bekostas av den som begär det framgår i planbeskrivningen.*

## 15. Vattenfall Eldistribution AB

*Yttrandet har sammanfattats.*

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se).

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Vattenfalls markförlagda kablar ligger enligt erhållet kartunderlag utanför planområdet.*

*Informationen om vad som händer vid flytt av ledningar förs in i planbeskrivningen. Information om att ledningsflytt bekostas av den som begär det framgår i planbeskrivningen.*

## 16. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har tele/fiberanläggningar inom planområdet. Läge för anläggningarna redovisas på en till yttrandet bifogad kartbild. Skanova vill vara med och bygga fiber i området och vill därför vara med i projekteringsstadiet av gator m.m. Så långt som möjligt önskar Skanova behålla befintliga teleanläggningar för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt vill vi ska noteras i planhandlingarna.

Om Skanova tvingas att flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Viss ledningsflytt kommer att krävas för planens genomförande, detta omfattar till viss del befintliga tele- och fiberanläggningar.*

*Information om att ledningsflytt bekostas av den som begär det framgår i planbeskrivningen.*

## Fastighetsägare utom och inom planområdet

### 17. Fastighetsägare till Skälby 3:544 MacFreeze AB

Jag har tidigare gjort en uppgörelse med kommunen om markbyte i området, där kommunen fick min mark för att bygga en skola och jag skulle få en byggstart om ca 2 år. I och med detta blev jag lovad att förvärva mark av kommunen i anslutning till den mark jag erhöll. Det har nu gått 6-7 år. Jag tycker att jag har fått lite klenk med byggrätter i planförslaget.

Gatukostnadsersättningen verkar vara långt i överkant, med andra ord mycket dyrt.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats.*

*Byggrätten har justerats. Gatukostnaderna har räknats om, gaturummet har minskat. Kostnaderna hanteras nu inom ramen för exploateringsavtal.*

*Vad avser tidsramen så kan planarbete ta längre tid ibland på grund av omfattande utredningar och bearbetningar i processen.*

### 18. Fastighetsägare till Skälby 3:1516 Skallebergs Handelsträdgård HB

Skalleberg har drivit en handelsträdgård i Järfälla sedan 1956. Nu ägs handelsträdgården av fyra bröder och vi vill gärna driva vårt företag vidare så länge vi har möjlighet. Men den gången vi behöver avveckla verksamheten så vill vi ha en möjlighet till reträtt och därför gärna vara med i den nuvarande planen. Vi önskar en dialog med kommunen och tillsammans komma fram till vad som är bäst i detta läge. Vi vill i nuläget omgäende stycka av tomter för två befintliga villor och dessutom en tomt för en ny villa. Till yttrandet fogas en skiss på hur fastigheten Skälby 3:1516 skulle kunna disponeras för bostadsändamål i stället för handelsträdgård.

Slutligen vill vi säga att planen är mycket bra och stilfull.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats.*

*Delar av fastigheten Skälby 3:1516, runt de befintliga villorna, prövas till granskningskedet som kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet till ytterligare 2 byggrätter för småhus i den östra delen.*

### 19. Fastighetsägare till Skälby 3:530

Som ägare till fastigheten Skälby 3:530 vill jag invända mot dragning av väg över min fastighet. Eftersom grannfastigheten (Skallebergs handelsträdgård) kommer att

bestå kommer ingen dragning av den s.k. Entrégatan att göras över denna. I stället dras gatan över min fastighet för att sedan vika av 90 grader mot söder mellan fastigheterna. Vägdragningen är helt onödig anser jag.

Mitt förslag är att den dubbelfiliga allégatan i stället leds söder om tomtgränserna, söder om bäcken. På så vis skapas ett lugnare bostadsområde med mindre lokalgator och eventuellt plats för mer bostadsbebyggelse.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats. Vägarnas utformning har omarbetats.*

## **20. Fastighetsägare till Skälby 3:534**

Vi vill inte ha några centrumlokaler i flerfamiljshuset på vår fastighet. Vi tror inte att bärigheten för butiker i området är stor nog. Centrumlokaler belastas med dubbel gatukostnad och vi tycker att den redan är väldigt hög.

Vi föreslår att centrumlokalerna inryms i kvarter 29 i stället.

Det kvarteret har soligt läge hela dagen vilket är positivt med tanke på uteserveringar för caféer och restauranger. Det kvarteret ligger också närmare Aktivitetsparken, där det kommer att vara fler människor i rörelse.

Vi tycker att 40 procent av kostnaderna för vägförbindelsen mellan Växthusvägen och Viksjöleden är för stor andel för Ormbacka B. Genomfartsvägen har funnits med tidigare och vi anser att kommunen bör stå för kostnaden då den ska ingå i ett större kommunalt vägnät. Vi har också fått veta att fastigheten Skälby 3:1516 ska ingå i planområdet och då utgår vi från att även den fastigheten är med och delar på gatukostnader m.m.

Vi tycker slutligen att ni har lyckats mycket bra med Ormbacka B. Det är stor variation på bostäder och planen är fint utformad. Vi anser dock att kostnaderna för gator, vatten och avlopp samt övrigt tenderar att bli mycket höga.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats.*

*Vägarnas utformning har omarbetats och de föreslagna byggrätterna har justerats inom alla fastigheter bland annat med avseende på vägar, fornlämningar, naturvärden, risker och dagvatten. Centrumlokalerna har flyttats bort från fastigheten.*

*Andelstalen har räknats om utifrån de nya möjliga byggrätterna. Olika användningssätt ökar inte andelstalen.*

*Gatukostnaderna har räknats om, gaturummet har minskat. Kostnaderna hanteras nu inom ramen för exploateringsavtalet.*

*Genomfartsvägen ingår inte längre i planområdet, som har avgränsats vid bäckens närområde.*

## 21. Fastighetsägare till Skälby 3:535

Ytredovisning och andelar enligt bilaga 3 i gatukostnadsutredningen stämmer inte. Antalet byggrätter i relation till tomtyta ska vara jämnt fördelade mellan fastigheterna i området.

Utöver den markanvändning som begränsas av fornlämningen anser vi att för mycket mark använts som grönområde och allmän platsmark, ca 2/3 av fastigheten.

Vi ifrågasätter vägkostnaden per beräknad bostad. Den känns väldigt hög och talar emot en strävan efter billigare bostäder med ett kostnadseffektivt byggande. Torg, förbifartsväg, mycket lokalgator och kajer är kostnadsdrivande.

Har kommunen beräknat vad det kostar att sköta torg, kajer m.m? Är man generös i utförandet så behövs det också en generös budget för skötsel och underhåll.

Genomfartsvägen i områdets södra del är av intresse för Järfällas och Hässelbys totala trafiksituation och belastar Ormbäcka B alldeles för högt i förhållande till områdets behov av vägen. Trafikflödet är inte löst i sin helhet.

I kvarter 16 (enligt numreringen i gatukostnadsutredningen) vill vi inte ha några handelslokaler. Vi föreslår att marken utökas och nyttjas enbart för bostadsändamål (enligt bifogad bild). Det är inte realistiskt att tro att någon verksamhet kommer att överleva i det här läget. Torget är teoretiskt ett trevligt inslag men handeln flyttar till större och större anläggningar och mindre befintliga centrumanläggningar dör ut. Justera ner det förhöjda andelstalet för gatukostnader till faktor 1.

Kvarter 17 berör två fastigheter med olika ägare. Ytan bör ses som en helhet och bebyggas av en exploatör.

Kvarter 19 som i planförslaget är en villatomt föreslår vi utvidgas för fler enbostadshus både mot nordost och mot söder.

Vi ser fram emot en fördjupad dialog framöver.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats.*

*Vägarnas utformning har omarbetats och de föreslagna byggrätterna har justerats inom alla fastigheter bland annat med avseende på vägar, fornlämningar, naturvärden, risker och dagvatten. Det innebär att andelstalen räknas om utifrån de nya möjliga byggrätterna. Olika användningssätt ökar nu inte andelstalen.*

*Genomfartsvägen ingår inte längre i planområdet, som har avgränsats vid bäckens närområde.*

## 22. Fastighetsägare till Skälby 3:543 Hässelby Blommor

Hässelby blommor driver sedan 1984 verksamhet på fastigheten Skälby 3:543. Verksamheten expanderar och vi skulle av kommunen vilja förvärva den del av fastigheten som gränsar mot cykelbanan som går parallellt med Växthusvägen. Här

skulle vi t.ex. kunna ha uppställningsplats för våra servicebilar. Marken omfattas av förslaget för Ormbacka B och kan, som vi ser det, inte utnyttjas för annat ändamål.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Planförslaget har efter samrådet omarbetats till att även omfatta ett område mellan gång- och cykelvägen vid Växthusvägen och fastigheten Skälby 3:543 som möjliggör uppställning för verksamheten.*

## **23. Viksjö Golfklubb**

### **Långbackavägen**

Den föreslagna Långbackavägen tangerar golfbanan oacceptabelt nära både enligt plankartan och illustrationen (och då främst intill green nr 3 på niohålsbanan). Vägdragningen är dock olika i de två dokumenten varför ett klarläggande erfordras om vad som föreslås.

Ett säkerhetsavstånd mellan golfbanan och den föreslagna Långbackavägen krävs. Avståndet bör motsvara det avstånd som finns mellan Växthusvägen och Viksjö golfbana. Klubben förutsätter att samråd om gestaltningen av vägen sker eftersom den drastiskt kommer att förändra naturupplevelsen på denna del av golfbanan.

Golfklubben bedömer att det är stor höjdskillnad, ca 10 meter, mellan bäckravinen och krönet där vägen passerar golfbanan som närmast och att det därför kommer att krävas omfattande ingrepp i terrängen, både vägbank och skärning, för att få till stånd en acceptabel vägprofil. Den inverkan detta kan få på naturvärdena på platsen har inte beaktats eller kommenterats i den utförda naturvärdesinventeringen. Inte heller har det tagits upp i den utförda trafikbullerutredningen.

### **Dagvattenutredningen**

#### *Dagvatten Veddestabäcken nedströms golfbanan*

Den föreslagna Långbackavägen planeras söder om Veddestabäcken men dagvattenutredningen har inte beaktat det tillkommande dagvattnet från vägen vad gäller t.ex. rening och avrinning.

Senast sommaren 2015 noterade golfklubben översvämning i Veddestabäcken med negativ inverkan på nyttjandet av golfbanan i denna del. Delvis berodde översvämningen på gravt eftersatt underhåll av dikesföretaget Glädjen-Skälby, där Veddestabäcken nedströms golfbanan till stora delar är igenvuxen. Viksjö Golfklubb föreslår att Veddestabäcken utan vidare dröjsmål rensas till avsedd kapacitet enligt gällande Dikesföretag, ref MKB med dess hänvisning till MB.

Mot bakgrund av detta och det betydande tillskott av dagvatten som exploateringen Ormbacka B och den föreslagna Långbackavägen medför samt med beaktande av de dåliga infiltrationsförhållandena inom planområdet ifrågasätter Viksjö Golfklubb om den kulverterade delen av Veddestabäcken nedströms planområdet har tillräcklig avbördningskapacitet för att begränsa och helst eliminera risken för översvämningar.

Viksjo Golfklubb kan inte finna att detta har beaktats i dagvattenutredningen och förutsätter därför att utredningen kompletteras och uppdateras under det fortsatta planarbetet.

#### *Dagvatten från Viksjöleden och Långbackavägen*

För Viksjö Golfklubb är det väsentligt att få till stånd ett samråd med kommunen vad gäller det dagvatten från Långbackavägen som har avrinning mot nordväst mot Viksjöleden, efter att ha passerat krönet i gränssnittet mot golfbanan. Detta dagvatten kommer att öka belastningen i det dike som från Viksjöleden idag orenat rinner in i golfbanans bevattningsdamm.

Viksjo Golfklubb har tidigare planeringssammanhang föreslagit en renings-/fördröjningsdamm vid Viksjöleden i det område som avgränsas av golfbanan, Viksjöleden och den föreslagna Långbackavägen. Av dagvattenutredningen för den nu aktuella detaljplanen tolkar golfklubben det som att en sådan damm skulle bidra till att uppfylla kommunens dagvattenriktlinjer och bidra till att miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån uppfylls.

#### *Natur*

Om Långbackavägen genomförs kommer naturvärdesobjekt 6,7 och 8 enligt naturvärdesinventeringen att byggas bort i strid med rekommendationerna i utredningen. Objekt 6 och 7 gränsar till och fortsätter in på golfbanan och utgör en värdefull biotop i flera avseenden varför Viksjö Golfklubb motsätter sig att dess naturvärdesobjekt förstörs. Vi förutsätter att samråd sker om hur dessa i största möjliga utsträckning kan behållas.

Den utförda naturvärdesinventeringen genomfördes vintertid och därför kommer bl.a. vårens och försommarens rika djur- och fågelliv inte med i redovisningen. Näktergal, olika arter av sångare m.m. häckar inom dessa naturvärdesobjekt.

#### *Övriga kommentarer*

Långbackavägen föreslås bli en genomfartsled mellan Växthusvägen och Viksjöleden. Golfklubben menar att trafikvolymen på vägen är underskattad mot bakgrund av att någon realistisk lösning av trafikflödet i korsningen Växthusvägen-Järfällavägen och vidare upp mot Barkarby handelsplats och E 18 hittills inte har redovisats.

Vi noterar att den föreslagna Långbackavägen kommer att utgöra en barriär mellan planområdet och det fina skogspartiet söder därom då inga övergångar finns redovisade vare sig för människor, däggdjur eller grodor. Detta skogsparti tillmättes stort värde som rekreatjonsområde i samband med planprocessen för Växthusvägen. Vidare nämnd golfbanan på andra sidan detta skogsparti som ett rekreatjonsområde, främst vintertid, men det blir svårtillgängligt om inte övergångar byggs.

Vidare, den föreslagna Långbackavägen förefaller ha tillkommit i planarbetet efter det att naturvärdesinventeringen genomfördes eftersom inga krav på passager för groddjur finns med i inventeringen. Detta kan jämföras med de betydande åtgärder

och investeringar som i detta avseende gjorts längs den nu färdigställda Växthusvägen.

Se även Viksjö Golfklubbs yttrande i samrådet om programmet 2007 vad gäller bebyggelse och natur då detta yttrande i relevanta delar äger giltighet även för det nu aktuella planförslaget.

Viksjö Golfklubb ser fram emot ett positivt samråd med Järfälla kommun även i detta planärende.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna har noterats och beaktats.*

*Det är värdefullt att ta del av praktisk information om hur området påverkats av översvämningar och dagvatten.*

*Kommunen har ett pågående arbete med Veddestabäcken och Bällstaån som ligger utanför planprojektet, där kvalitet och status på vattendragen ska förbättras.*

*Planförslaget har omarbetats och avgränsats efter samrådet. Långbackavägen och Veddestabäcken har lyfts ut ur planförslaget. Planförslaget tar större hänsyn till naturvärden och dagvatten. Området utformas så att exploateringen inte ökar risken för översvämningar nedströms.*

## **Övriga intressenter och enskilda**

### **24. Privatperson 1**

Med tanke på att det kommer att byggas mycket bostäder kring Veddesta och Byleden ifrågasätter jag om det är lämpligt att ta så mycket rekreationsmark i anspråk.

Området runt Ormbacka har ett högt rekreativvärde för människorna i området. Känslan av att komma ut på landet är påtaglig och skapar en värdefull länk mellan världen idag och igår. Lämpligare vore kanske att lämna åkermarken och enbart bygga på marken söder om Ormbackavägen och inte bygga bostäder bortom Skallebergs växthus. Det skulle innebära ett mindre område om ca 150-200 bostäder, vilket skulle bevara känslan av att vara på landet. De boende i Veddesta och Skälby skulle kunna fortsätta att ha området som en grön lunga. De grönytor som lämnas kvar i planförslaget kommer troligen att bli överbelastade eftersom befolkningen också växer i antal. Närmaste riktiga grönområde blir då Järvafältet.

Angående hopkopplingen av Viksjö och Skälby är syftet fint men resultatet kanske lite snett. Om cykelvägen mellan områdena rustas upp med bra belysning så är områdena redan bättre ihopkopplade. Att cykla genom den lantliga Ormbackavägen är enbart trevligt! Allt behöver inte byggas ihop med byggnader och bilvägar.

I detaljplanen hänvisas till källsortering vid Björkebyparkeringen. Den källsorteringen fungerar dåligt och kommer enligt detaljplanen för Byleden att tas

bort. Källsortering som är alldeles för krånglig blir troligtvis inte av. Det vore bättre att integrera den i områdets egen sophantering för att utvecklas mot ett hållbart samhälle.

Många närliggande områden bebyggs eller planeras för bebyggelse. Det som gör Ormbacka annorlunda är att det består av attraktiv natur medan t.ex. Veddesta och Byleden består av industrimark. Både Veddesta och Byleden är direkt obehagliga att gå igenom på kvällen så som det ser ut idag. Att bygga bostäder och lokaler skapar ett stort värde för kommunens invånare och ökar tryggheten i området. Ormbacka däremot är en oas där man kan uppleva natur och se barn leka fritt på oprogrammerade ytor. Det ger chans att uppleva ett öppet kulturhistoriskt landskap med hög artrikedom tack vare betande får. I Ormbacka ligger även en av Hässelby-Skälbys sista verksamma odlingar som knyter an till platsens historia. Rakt genom detta område sträcker sig den mycket använda gång- och cykelvägen som är en viktig källa till rekreation i vardagen. Ormbacka är ett område som ökar livskvaliteten hos boende i området. Tänk en extra gång och bygg inte bort det som gör kommunen attraktiv.

### Sammanfattning

1. Bygg enbart söder om Ormbäckavägen och inte bortom Skallebergs växthus. Då lämnas fina ängsytor och skog som ger bra rekreationsytor både för barn och vuxna.
2. Skälby och Viksjö kan kopplas ihop med en cykelled. Det är omodernt att bygga ihop alla områden med bostäder och bilvägar. Lämna grönområden så blir kommunen som helhet mer attraktiv.
3. Fullständig sopsortering bör finnas i nära anslutning till alla nybyggda bostäder. Att hänvisa till en källsortering som dels ligger 1 km bort och dels ska tas bort är ett dåligt skämt.

### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

*Synpunkterna noteras.*

*Området har sedan länge planerats för bebyggelse med respekt för områdets natur-, landskaps-, kultur- och rekreationsvärden. Bebyggelsen har minskats och dragits tillbaka från naturområdet och bäcken jämfört med samrådsförslaget. Bebyggelsen utgör en del av Järfällas utbyggnad och tillväxt, där det ges möjligheter till olika typer av boende och närmiljöer med hög kvalitet.*

*Genomfartsvägen ingår inte längre i planområdet som har avgränsats vid bäckens närområde. Ormbäckavägen får gång- och cykelbana som utgör del av det regionala cykelstråket och förbinder Veddesta och Skälby med Viksjö.*

*En återvinningsstation planeras centralt i planområdet.*

## 25. Privatperson 2

- Man behöver analysera påverkan på dagens linjetrafik i buss

- Man behöver analysera hur Skälbyskolan och Barkarby skolan kan ta emot fler elever. Skolorna är redan hårt belastade med stora och många klasser.
- Man behöver se till att den nya Veddestabron och bron vid Willys över till Barkarby Outlet klara av den högre belastningen av invånare inom kommunen.
- Vore det inte bättre att placera förskolan längre in i området? Placeringen enligt förslaget är väldigt nära Ormbacka dagis. Om den nya förskolan placeras längre in i området kommer det heller inte bli lika mycket bilåkande precis bredvid och risken för olyckor kommer att minska.
- Den nya vägen till Viksjö är bra, den kommer att avlasta korsningen Viksjöleden/Järfällavägen. Jag tror att trafiken på vägen kommer att bli större än vad man idag beräknar.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Kommunen ser över nuvarande och kommande linjedragning för bussar med Trafikförvaltningen och Nobina. Detta görs utifrån planerad bebyggelse, planering och utbyggnad av infrastruktur och befolkningsprognos.*

*Även planering av skolor görs utifrån detta av barn- och ungdomsförvaltningen.*

*Infrastrukturen utgår ifrån en långsiktig planering av utbyggnad i Järfälla och Stockholm, där utbyggnaden av Ormbacka B är en liten del.*

*Förskolans placering är bland annat vald utifrån avstånd till närliggande befintliga och planerade bostäder, närhet till natur och parker.*

*Genomfartsvägen ingår inte längre i planområdet, som har avgränsats vid bäckens närområde.*

## **26. Privatperson 3**

Jag välkomnar starkt bebyggelsen i Ormbacka B. MEN jag saknar all tanke på idrotts/motionshall. Det framhålls golfbana, motionsspår mm utomhus. Det är jättebra men vart ska alla ungdomar ta vägen för att utöva idrott? Redan idag är det ett STORT underskott av hallar i Järfälla. Har exempel gällande Bele Barkarby Innebandy där 24 st 9-åriga tjejer får trängas i Barkarby skolans gymnastiksal och då de förväntas spela matcher på stor plan med sarg. Finns inte ens sarg i Barkarby skolan. Det här är ett exempel och det finns fler inom många idrottsföreningar i Järfälla.

Nacka Kommun har alltid varit en förebild i denna fråga med 12 st (!) sporthallar. Nacka är 99,25 km<sup>2</sup> och det bor 98671 personer där. Jämfört med Järfälla som är 63,03 km<sup>2</sup> och det bor 73557 personer här. Järfälla växer men med detta i åtanke skulle det idag finnas 8 sporthallar för att motsvara Nacka.... Vi har 5. När Barkarby Bas är klart är vi uppe i 6 st... Fram till 2030 beräknas Järfälla växa till 100 000 invånare. Jag önskar att ni har planer för detta som jag missat så jag ser fram emot en redogörelse över idrottens framtid i Järfälla.

Jag är själv utbildad hälsopedagog, har jobbat som idrottslärare, föreningskonsulent och nu polis på Lpo Järfälla. Vart ska våra ungdomar ta vägen? Det vore helt

fantastiskt om någon av våra beslutsfattare kunde ta ansvar för kommande generationers hälsa och framtid.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna noteras.*

*I programmet för Ormbäcka föreslås möjligheter till rörelse och idrott i Ormbäcka etapp C. Utbyggnad av idrottsanläggningar planeras i olika framtida projekt i bland annat Barkarbystaden och Veddesta.*

### **27. Stockholms Handelskammare**

Handelskammaren tackar för möjligheten men avstår från att lämna remissvar i ärendet.

### **28. HSO (Handikappföreningarnas samarbetsorgan) i Järfälla-Upplands Bro**

Sverige ska sedan 2009 följa FN:s Funktionshinderkonvention. Dess mål är ett samhälle tillgängligt för alla oberoende av funktionshinder. HSO föreslår att alla detaljplaner ska innehålla en särskild punkt om tillgänglighet, vilka problem man uppmärksammat, hur man tänkt lösa dem samt uppgift om att HSO har tillfrågats.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar**

*Synpunkterna noteras.*

## **Sammanfattning**

Samrådet har resulterat i en omarbetning av planförslaget utifrån utredningar, kompletteringar, ändringar och bearbetningar av plankarta, bestämmelser och beskrivning. De huvudsakliga förändringarna sammanfattas kort nedan.

- Planområdet har avgränsats i den östra och södra delen.
- Planbestämmelserna har förtydligats. Byggrätterna har omarbetats.
- Vägar och gator har omarbetats. Genomfartsvägen som ska förbinda Växthusvägen med Viksjöleden har lyfts ut ur planområdet.
- Parkområden har förtydligats, området kring Veddestabäcken har lyfts ut ur planområdet.
- Fornlämningar och kulturhistoriska värden lyfts fram tydligare.

## **Slutsats**

Samtliga sakägare bedöms ha fått sina synpunkter tillgodosedda.

Malin Danielsson  
Planchef

Teresa Westman  
Planarkitekt