



2016-10-11

Dnr Mbn 2016-767 PL  
Dnr Mbn BYGG 2016-000656

## Yttrande över samrådshandlingar, detaljplan för SÄBY 3:69

### *Övergripande synpunkter*

Sammantaget anser Miljö- och bygglovsnämnden att ändringar i planens utformning behövs för att den ska bli lämplig för sitt ändamål.

Orsaken är att det finns ett biotopskydd för lindarna på området, samt att det förekommer för höga bullernivåer från vägtrafik. Det tillkommer också externt industribuller från närliggande verksamheter, som ännu inte har utretts. Om bostäder ska placeras i omedelbar närhet till större verksamheter måste det sannolikt göras anpassningar i utformningen av byggnaderna för att uppnå tillräckligt god ljudmiljö.

Det är otydligt om det har gjorts en formell behovsbedömning. Det hänvisas till en behovsbedömning i planbeskrivningen, men den saknas bland underlagshandlingarna. I planbeskrivningen framhålls att en behovsbedömning har gjorts, men det framgår inte på vilka grunder man ansett att betydande miljöpåverkan inte föreligger. En behovsbedömning där alla miljöaspekter utreds behöver tas fram till nästa skede i planprocessen.

Miljö- och bygglovsnämnden anser vidare att det finns risk att planen innebär betydande miljöpåverkan. Därmed behöver det göras en miljöbedömning med konsekvensbeskrivning med avseende på buller samt kultur- och naturvärden.

### *Plankarta med bestämmelser*

Plankartan är svår att tyda. Dispositionen behöver ändras så att kartan tar mer plats och därmed får en mer framträdande roll. Skalan behöver även ändras för att göra den mer lättläst.

Illustrationen med föreslagen ny byggnad tillför inget och kan därmed tas bort. Om den ska vara kvar behöver bildtexten skrivas om då texten inte överensstämmer med illustrationen. Bildtexten föreslås ändras till *Föreslagen ny byggnad* alternativt *Föreslagen ny byggnads anpassning till befintlig kulturmiljö*.

På orienteringsskissen finns rödmarkerade områden som visar pågående planarbeten i närheten. Dessa beskrivs även i bildtexten som *"I närheten av Säby 3:69 pågår flera större detaljplanearbeten, däribland Barkarbystaden II och III samt Tallbohov."* Vi anser att andra pågående planarbeten inte är relevant över tid varpå denna information ska tas bort.

Bestämmelsen *BC* bör förtydligas så att det blir tydligt att lokaler för centrumändamål ska finnas i gatuplanet mot gata.



Under rubriken *Illustrationer* finns en symbol som hänvisar till inmätta träd. Dessa träd är dock otydligt markerade på plankartan. Utöver de inmätta träden finns andra äldre träd med särskilt skyddsvärde, framförallt ekar som framgår av *PM Naturvård*. Om avsikten är att bevara träden behövs en planbestämmelse som reglerar det. Bestämmelsen kan t ex formuleras ”*Träd markerade på plankartan ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning*”.

Planområdet gränsar till ett känt fornlämningsområde. Det föreligger anmälningsplikt om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar. För att uppmärksamma fornlämningarna ska dessa markeras på grundkartan. Bestämmelsen *Forn* skulle även kunna skrivas in i bestämmelsen *Naturområde* för att hänsyn ska tas till eventuella fornlämningar och gravar alldeles intill planområdet.

### ***Planbeskrivning***

På sidan 7 finns ett stycke om radon inom planområdet där det framkommer att risken för radon är låg. De två sista meningarna i stycket handlar om radon i bygglovskedet. Dessa meningar ska tas bort eftersom frågan om radon ändå hanteras i bygglovprocessen i ärenden om nybyggnad.

Bildtexten till den nedre bilden på sidan 11 har en felaktig laghänvisning. Texten ska ändras till: *8 kap. 13, 14, 17 §§ Plan- och bygglagen*.

Samma illustration och bildtext som finns med på plankartan finns på sidan 13 i planbeskrivningen. Bildtexten behöver skrivas om då texten inte överensstämmer med illustrationen.

I planförslaget på sidan 13 under rubriken *Ny bebyggelse* finns texten: ”*Parallellt med detta sker utveckling av befintlig byggnad inom den norra delen av planområdet, där fastighetsägaren har fått ett beviljat bygglov för delvis ändrad användning till bostäder*”. Vi anser att texten ska skrivas om till: *Inom den norra delen av planområdet, i befintlig byggnad finns 24 bostäder. Byggnaden inhyser i dagsläget även restauranger och butiker i gatuplanet*.

### ***Buller från vägtrafik***

E18 lämnar sannolikt ett bidrag till bullernivåerna, men har bullerutredningen tagit hänsyn till en kommande breddning av E18 som Trafikverket hänvisar till? Även om detta görs efter 2030 bör det beaktas i planprocessen för att få en långsiktigt hållbar plan i mer än 15 år framåt. En komplettering till bullerutredningen där bullernivån från E18 justerats ska göras till nästa planskede.

Bullerutredningen bör uppdateras för att gälla till och med 2035 för att kunna anses tillräckligt hållbar.

Lågfrekvent buller orsakas av tung trafik som lastbilar och bussar. Det måste utredas hur bullernivåerna för lågfrekvent buller är inom planområdet, då folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller måste innehållas även för lägre frekvenser. Det ska också framgå av planen att fasaden som ligger mot E18 eller där busstrafik förekommer ska utföras i en tyngre konstruktion som dämpar buller med lägre frekvenser.



I planbeskrivningen på sidan 20 anges att *"med möjlighet till rekreation inom promenadavstånd kan även människor i en bullerutsatt miljö ges goda förutsättningar för en trivsamt boendemiljö"*. Vi anser att det saknas stöd för detta påstående.

De speciallösningar som redovisas i bullerutredningen kan ge bättre möjligheter till vädring, men kan inte användas som en åtgärd för att klara lagkraven i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Boverket och Naturvårdsverket har förtydligat att de nya riktvärdena måste innehållas vid hela fasaden, då högre bullernivåer tillåts vid fasad med de nya riktlinjerna.

I bullerutredningen framgår tydligt att med nuvarande utformning kommer flera av lägenheterna inte klara bullerriktvärdena vid fasad, enligt förordningen. Detta trots att samtliga undantag har tillämpats. Ingen tyst sida medges för de ensidiga lägenheterna mot gatan vilket innebär att vissa bostäder kommer att ha ekvivalentnivåer vid fasad på över 65 dBA. Överskridandena ligger på upp till 3 dBA. Det är ytterst olämpligt att tillåta överskridanden av följande skäl:

- Bullernivån hamnar på de nivåer som kommunen idag arbetar med att åtgärda i befintliga bostäder.
- Det finns osäkerheter i modellen (+/-3dB) som innebär att överskridandena kan bli upp till 6dB.
- Bullernivåer av detta slag kan utgöra en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Därmed kan planen inte anses lämplig för bostadsändamål i sin nuvarande utformning (2 kap 6 a § PBL).
- Ur bullersynpunkt är planeringen inte förenligt med översiktsplanen. En av översiktsplanens nyckeltal för delmålet *"smart infrastruktur"* är *"andel Järfällabor som är störda av spår- och vägtrafikbuller."* Planen strider också mot översiktsplanens huvudmål, delmål nr 5: *"Järfälla ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla"*.

#### *Industri- och annat verksamhetsbuller*

En struktur där bostäder och verksamheter placeras nära varandra kan innebära att boende blir störda av buller från verksamheterna. En sådan struktur behöver därför användas med försiktighet och buller i form av industriverksamhet samt tidig lastning och lossning av varor är mindre lämpade i närheten av bostäder. Vid befintliga verksamheter är detta extra viktigt annars bidrar planeringen till att bygga in framtida problem. De planerade bostäderna kan komma att motverka möjligheten till fortsatt utveckling av områdets verksamheter.

Boverket har i sin vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (2015:21) vid planläggning och bygglovprövning av bostäder angett vilka riktvärden som ska innehållas. Då den illustrerade nya byggnaden i planförslaget visar enkelsidiga bostäder möjliggörs ingen ljuddämpad sida och därför tillämpas "Zon A" enligt vägledningen. Det innebär att frifältsvärdet utomhus vid bostadsfasad inte får överskrida 50 dBA ekvivalent under dagtid (06-18) samt 45 dBA under kväll och natt (18-06). Det framgår inte om dessa riktvärden har varit vägledande för planarbetet eller om de kommer att klaras i planförslaget. Enligt Boverkets vägledning bör även den framtida situationen beaktas och det kan finnas anledning



att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid. Verksamheterna ska därmed tillfrågas om sina framtida planer och en bullerutredning för industribuller fram till år 2035 bör tas fram innan nästa skede i planprocessen.

Enligt samma riktvärden (2015:21) bör ljudnivåerna också klaras vid en eventuell gemensam uteplats. En eventuell uteplats ska ingå i bullerutredningen och placeringen ska märkas ut på plankartan.

Verksamheterna på andra sidan Flyginfarten; Ikea m.fl., har under en lång tid funnits på platsen. Om bostäder nu uppförs i direkt anslutning till dessa kan företagen komma att få anpassa sina verksamheter så att folkhälsomyndighetens riktvärden för inomhusbuller i de nya bostäderna inte ska överskridas. Kommunen bör vara medveten om att Miljö- och bygglovsnämnden kan komma att behöva ställa krav på bulleråtgärder i form av bullerskydd, ombyggnader etc. om störningar uppkommer, vilket kan innebära en stor negativ förändring för näringsidkare i området.

### *Naturvärden*

Enligt Länsstyrelsen omfattas de lindar som står i rad längs Flyginfarten av ett allmänt biotopskydd (Britt Forsén, enheten för naturvård, Stockholms Länsstyrelse). Innebörden är att de utgör en skyddad biotop som ska bevaras. Fällning av dessa träd kan inte göras utan dispens från Länsstyrelsen.

De föreslagna åtgärderna för att bevara naturvärden, enligt framtaget PM, ska tillämpas.

Planområdet övergår i sin utformning från en stor andel grönyta till en mycket liten andel. Hur kompensation ska ske för denna förlust av naturvärden ska redovisas.

### *Föroreningar i mark och vatten*

I närområdet har försvaret drivit verksamhet under många år och det har påvisats halter av perfluorerade ämnen (PFAS) i jord, mark- och grundvatten. En undersökning av PFAS i lämpliga punkter ska göras utifrån troliga flöden av drän- och grundvatten.

### *Dagvatten och grönytor*

Bestämmelsen i plankartan för hantering av dagvatten är alldeles för oprecist formulerad och behöver därför tydliggöras.