

# Förslag till detaljplan för del av **TERRÄNGVÄGEN**

fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732



## **Planbeskrivning**

**Granskningshandling**

**Dnr Kst 2019/209**

**2020-01-23**

**Standardförfarande**

**PBL 2010:900**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Inledning</b>	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
<b>2. Befintliga förhållanden</b>	
Natur och rekreation.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden.....	8
Bebyggelse.....	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar och risker.....	9
<b>3. Planförslag</b>	
Ny bebyggelse.....	10
Teknisk försörjning.....	10
<b>4. Konsekvenser</b>	
Behovsbedömning.....	13
Sociala konsekvenser.....	13
Barnkonsekvenser.....	13
<b>5. Genomförande</b>	
Organisatoriska frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	14
Tekniska frågor.....	14
Genomförandetid.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
<b>6. Medverkande</b>	

# 1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2019 och handläggs med förenklat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

## Handlingar

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för två privata fastighetsägare, på adress Terrängvägen 42 och 44 i västra Jakobsberg att avstycka sina tomter om minst 700 kvadratmeter samt att möjliggöra ett nytt bostadshus på respektive styckningslott. Den nuvarande detaljplanen tillåter en tomtstorlek på minst 900 kvadratmeter, vilket innebär att en ny detaljplan måste göras för att möjliggöra mindre tomtstorlekar.



*Fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732 ligger vid Terrängvägen i västra Jakobsberg.*



Ortofoto av fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är begränsat till fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732 som ligger i västra Jakobsberg. Fastigheterna gränsar till naturreservatet Görvältn och till Terrängvägen i sydost. Totalt uppgår planområdets areal till ca 3000 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av två privata fastigheter, Jakobsberg 2:731 och Jakobsberg 2:732.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde som innebär att det finns höjdrestriktioner att förhålla sig till. Planförslaget påverkar inte flygtrafiken till och från Bromma flygplats.

Mellan naturreservatet Görväln och fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732 löper två markkablar om 77 kV som ligger ca 20 meter från fastighetsgränsen.

### Regional utvecklingsplan RUFS

Området som planområdet ligger i är utpekad av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) som ett sekundärt bebyggelseläge. Det är ca 2 km gångavstånd till centrala Jakobsberg som tillsammans med andra delar inom Järfälla kommun är utpekad som en av länets åtta regionala kärnor enligt den senaste RUFS 2050.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17e september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget är i linje med intentionerna att bibehålla områdets karaktär.

### Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 22/62	Förslag till stadsplan för västra delen av Jakobsberg.	1965-12-16

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-08 § 43 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732. Kommunen vill med detaljplanen pröva om marken är lämplig att avstycka och bebygga med nya bostadshus.



*Detaljplanen för området som vann laga kraft 1965.*

## 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur och rekreation

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan och består mestadels av vegetation i form av gräs, buskar och träd samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser.

#### Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Inom influensområdet, ca 50 meter från planområdet, finns ett av kommunens ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Inom detta område finns områden med "Högt naturvärde" (klass 2) och ett område med "Påtagligt naturvärde" (klass 3) och "Visst naturvärde" (klass 4).

#### Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreativsvärden inom planområdet, däremot finns det stora rekreativsvärden inom influensområdet i form av naturreservatet Görväln samt delvis inom skogspartiet som är utpekade som ESKO. Det finns även en lekpark och en bollplan ca 300 meter söderut.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Markförhållandena skiljer sig mellan de två fastigheterna. Fastighet 2:732 består nästan uteslutande av kärrtorv medan fastighet 2:731 består av berg, kärrtorv samt morän.

#### Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras och skred inom området. En viss risk för marksättningar kan föreligga vid byggandet av tyngre hus inom de delar av planområdet där kärrtorv förekommer.

#### Grundvattennivå

Det finns inga tecken på att det tidigare har funnits miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Inom influensområdet återfinns en gammal deponi ca 150 meter öster om planområdet. Grundvattennivån i närområdet ligger ca 5 meter under markytan. I öst ligger grundvattnet djupare, ca 10 meter, medan grundvattennivån i söder ligger på ca 2-5 meter. Det tyder på att grundvattnet troligast rinner mot öst.

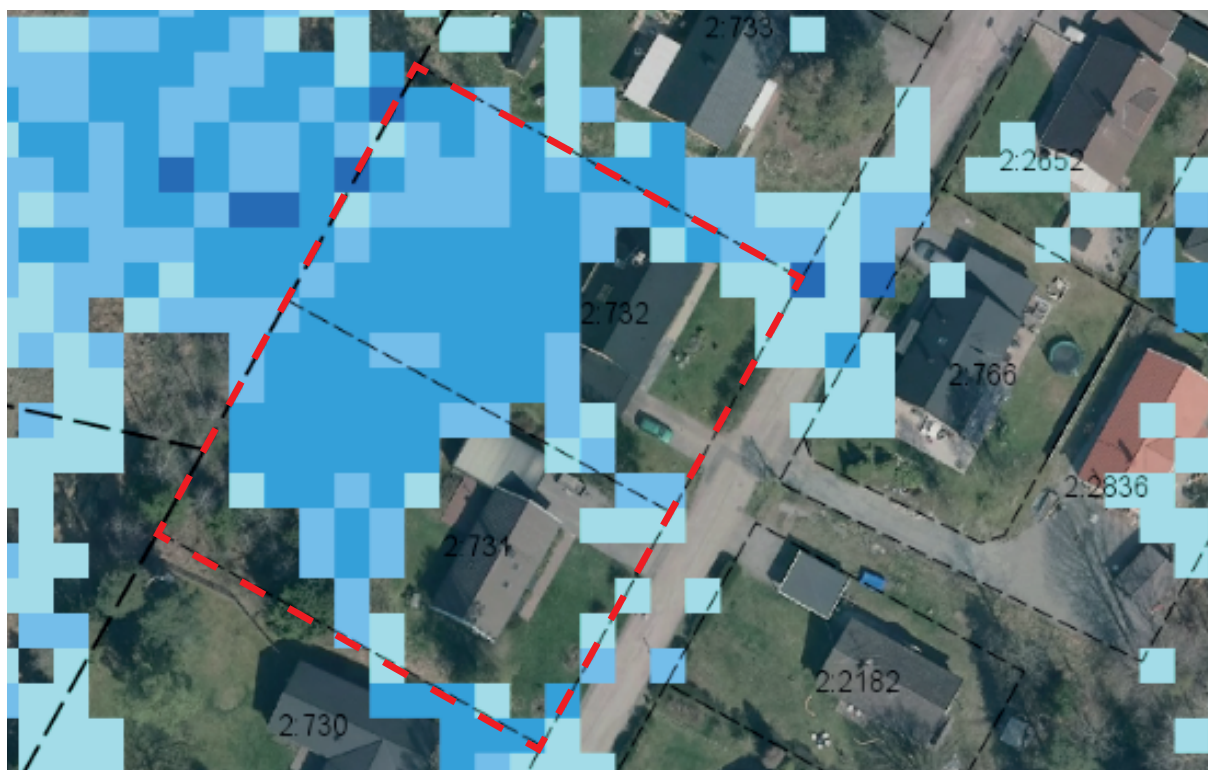
#### Radon

Risk för exponering av radon antas vara låg.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda Miljö kvalitetsnormer (MKN). Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en God ekologisk status är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b)flouranten och benso(g,h,i)perylene. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena (VISS, 2019). Planförslaget möjliggör ny bebyggelse som högst får uppta en fjärdedel av tomtens storlek. Det innebär att det finns goda förutsättningar för lokal infiltration av vatten.



Bilden visar vattennivåer vid 100-årsregn baserat på översvämningsdata från DHI 2018. I planområdet skulle vattennivåerna vid ett 100-årsregn ligga inom ett intervall mellan 0 meter och 0.5 meter. Vattendjupet anges i intervall om 0.1-0.2 m, 0.2-0.3 m, 0.3-0.5 m samt 0.5-1 m, där mörkare blå färg innebär djupare vatten.

### Översvämning

Området bedöms kunna drabbas av översvämningar vid klimatanpassat hundraårsregn eftersom delar av planområdet och även delar av grannfastigheterna är lägre beläget i förhållande till omgivningen.



## Bebyggelse

På vardera fastighet står idag ett enfamiljshus i en våning med inredd vind. Båda husen har sadeltak och ett garage som ligger i direkt anslutning till huvudbyggnaden. På fastigheten Jakobsberg 2:731 är byggnadsarean för huvudbyggnaden ca 115 kvm och för garaget ca 60 kvm. På fastigheten Jakobsberg 2:732 är byggnadsarean för huvudbyggnaden ca 130 kvm och för garaget ca 30 kvm.

## Landskapsbild/stadsbild

Västra Jakobsberg utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. Bebyggelsen i hela området skiftar mellan olika byggnadsstilar, främst från 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation och som ger området en lummig karaktär. Gatorna är smala och saknar trottoar vilket gör att gaturummet ramas in av förgårdsmarkernas växtlighet och förstärker områdets lummiga karaktär.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

### Kulturlandskap

Inom planområdets finns ingen dokumenterad kulturmiljö.

## Gator och trafik

Planområdet angränsar till en lokalgata, Terrängvägen. Närmaste cykelväg och busshållplats ligger ca 500 meter österut.

## Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och spillvattenledningar.

## Störningar och risker

### Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för buller från Terrängvägen som dock ligger under 60 dBA. I Planområdets bakre del, mot naturreservatet är bullernivåerna under 45dBA.

### Farligt gods

Det finns ingen led för transport av farligt gods inom influensområdet.

### Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet.

### 3. PLANFÖRSLAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheterna Jakobsberg 2:731 och 2:732 om minst 700 kvadratmeter samt möjliggöra byggrätt för två nya bostadshus.

#### Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett enbostadshus för varje styckningslott och stamfastighet. Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. Nockhöjden regleras utifrån nollplanet för att vara lättberäknad och tillåter bebyggelse som är 7 meter hög. Stamfastigheten får en byggnadsarea (BYA) som motsvarar befintlig bebyggelse och styckningslottens BYA är något mindre för att säkerställa att en endast en fjärdedel av tomten bebyggs, bygglovsbefriade åtgärder inkluderat, som den föregående detaljplanen anger. Styckningslottens mindre BYA medför bättre förutsättningar för rening av dagvatten inom fastigheten än om samma BYA tillåts för både stamfastighet och styckningslotten. Nockhöjd och takvinkel regleras i linje med vad den föregående detaljplanen medger för skala på bebyggelsen.

Den tillkommande skaftvägen till styckningslotterna ligger nära den befintliga bebyggelsen. För att göra denna bebyggelse planenlig är det tillåtet att placera huvudbyggnad närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. För att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns någon annanstans inom planområdet används prickmark och korsmark. Korsmark har placerats i fastighetsgränsen mellan vad som efter en avstyckning kommer att vara styckningslotter. Med korsmarken möjliggörs sammanbyggnad av garage och komplementbyggnader.

Hur många nya parkeringsplatser för bil som förslaget ska möjliggöra på kvartermarken följer av kommunens parkeringsnorm.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Eventuell ny bebyggelse kommer likt idag att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

##### Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Dessa utgörs av Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet, även om hämtningen av avfallet sker från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

## Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn är 30 l/s, ha i planområdesgräns. För den specifika planen har beräkningar av dagvattenflöden gjorts. Däremot har ingen specifik beräkning av föroreningsbelastning gjorts för planområdet. Istället har riktvärden för dimensionering av översilningsytor hämtats från en tidigare utförd dagvattenutredning för detaljplan för del Höstvägen och Backvägen. Dessa två detaljplaneärenden är snarlika. Båda ärendena handlar om att möjliggöra avstyckning av två fastigheter samt uppförande av ett nytt enbostadshus på respektive styckningslott. Planområdena är nästintill lika stora och marken är plan.

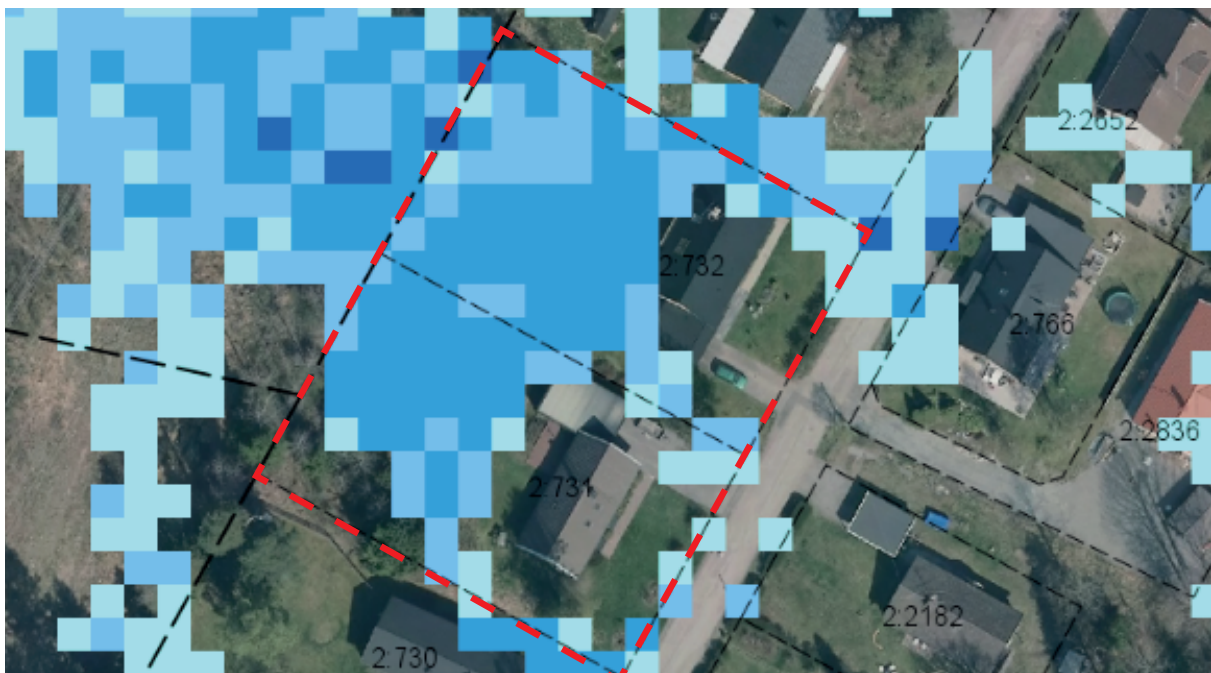
Planområdet ligger inte i nära anslutning till Bällstaån vilket betyder att det finns förutsättningar för att dagvattnet som rinner ut från planområdet kan renas på vägen till Bällstaån.

För att hantera dagvattnet behövs en översilningsyta, det vill säga en gräs- eller växtbeklädd yta på totalt 220 kvm där flöden från hårda markytor och tak kan spridas ut. Om de två stamfastigheterna och de två styckningslotterna delar på ansvaret för att ta hand om dagvattnet behövs en yta på 55 kvm per fastighet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet regleras i plankartan genom bestämmelse om att dagvatten från tak ska avledas till genomsläppliga ytor motsvarande 55 kvm per fastighet. Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs. Det är vanligt att äldre småhusbebyggelse har sina stuprör kopplade direkt till dagvattensystemet eller ibland även till spillvattensystemet. Om den befintliga bebyggelsen har en sådan koppling avlastas dessa system om takvattnet istället måste infiltreras inom fastigheten. Det innebär även att mer dagvattnet renas. Dessa åtgärder säkerställer att vattenkvalitén i Bällstaån inte försämras.

## Skyfall

Det finns risk för översvämning vid ett klimatanpassat hundraårsregn av den delen av planområdet där den nya bebyggelsen planeras. I fastighetsgränsen mellan Jakobsberg 2:731 och 2:732 är marken lägre jämfört med planområdets ytterkanter mot fastigheterna Jakobsberg 2:730 och 2:733. Därför regleras det i plankartan att huvudbyggnaderna placeras i planområdets ytterkanter. För att ytterligare säkerställa att den tillkommande bebyggelsen inte skadas vid översvämningar används en bestämmelse om vilken vattennivå som bebyggelsen kan tåla utan att byggnadens konstruktion tar skada. Detaljplanen reglerar även att ett fördröjningsmagasin om 75 kubikmeter ska anläggas på vardera styckningslott för att ta hand om vattenvolymen som de nya byggnaderna tränger undan.



Bilden visar vattennivåer vid 100-årsregn baserat på översvämningsdata från DHI 2018. I planområdet skulle vattennivåerna vid ett 100-årsregn ligga inom ett intervall mellan 0 meter och 0.5 meter. Vattendjupet anges i intervall om 0.1-0.2 m, 0.2-0.3 m, 0.3-0.5 m samt 0.5-1 m, där mörkare blå färg innebär djupare vatten.

Vattendjupet inom planområdet är enligt den översiktliga karteringen av klimatanpassat 100-årsregn som mest 0.3 och 0.5 meter djupt. Karteringen anger intervall och inte exakta vattendjup. Enligt en bedömning baserat på markhöjdpunkter antas vattendjupet som mest vara 0.3 meter. På respektive styckningslott tillåts en huvudbyggnad på 105 kvm. Vattenvolymen har beräknats genom att huvudbyggnadens area multipliceras med 0.5. Genom att använda vattendjupet 0.5 istället för 0.3 finns det en felmarginal i beräkningen av vattenvolymen. Vidare har även en uppskattning gjorts av hur mycket mark runt huvudbyggnaden som behöver höjas, det vill säga 42 kvm, multiplicerats med 0.5. Den totala summan av beräkningarna är 75 kubikmeter. Genom att anlägga en fördröjningsanläggning som motsvarar 75 kubikmeter tränger inte den nya bebyggelsen undan vatten till den befintliga bebyggelsen där den kan orsaka skada. Ett fördröjningsmagasin per styckningslott ska anläggas. Dessa magasin kan hantera mer vatten än vad som antas trängas undan av den nya bebyggelsen.

## **4. KONSEKVENSER**

### **Behovsbedömning**

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt MB 6 kap 11§ och PBL 4 kap 34 § är inte nödvändig.

### **Barnkonsekvenser**

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

## 5. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och ägare till fastigheten Jakobsberg 2:731 och 2:732 den 17 maj 2019.



*Båda fastigheterna har formen av en rektangel. Fastigheten Jakobsberg 2:732 är 1537,8 kvm medan Jakobsberg 2:731 är 1517,5 kvm.*



*Enligt föreslagen fastighetsindelning blir Jakobsberg 2:731 808 kvm och styckningslotten 712 kvm medan Jakobsberg 2:732 blir 712 kvm och styckningslotten 761 kvm.*

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning från Jakobsberg 2:731 och 2:732 på respektive fastighetsägares initiativ. Bilderna ovanför visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning. En skaftväg måste anläggas om ny bebyggelse ska uppföras på styckningslotterna. Förslaget innebär att denna fyra meter breda skaftväg delas av styckningslotterna och att dessa äger var sin hälft av vägen, alltså 2 meter var. Oberoende av skaftvägen och vilken fastighet den tillhör blir samtliga fastigheter minst 700 kvm.

Den föreslagna fastighetsindelningen kan även kompletteras med ett ömsesidigt servitut på den andra fastighetens skaft om så önskas för att klargöra ansvarsfrågan gällande uppförande och underhåll.

## **Ekonomiska frågor**

Kostnaden för framtagande av detaljplan och dess genomförande regleras i en projektbudget. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och beställaren, Fastighetsägarna till Jakobsberg 2:731 och 2:732. Beställaren bekostar planarbetet för att uppdatera detaljplan och upphäva gällande tomtindelning. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

## **Tekniska frågor**

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Beställaren ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock möjligheten att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

## 6. MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt  
Olle Lagergren, bygglovshandläggare  
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare  
Simon Löwgren, VA-ingengör  
Alexandra Lindén, trafikingenjör

Malin Danielsson  
Planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt





## **INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH GRANSKNINGEN**

Detaljplanen upprättas med förenklat planförande enligt följande tidplan:

Samråd tredje kvartalet 2019

Granskning första kvartalet 2020

Beslut om antagande andra kvartalet 2020

Granskning pågår under tiden 31 januari 2020 – 14 februari 2020. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsberg.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast XX januari 2020 till Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla.**