

Dnr Kst 2021/162

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
Terrängvägen 38****fastigheten Jakobsberg 2:734, Järfälla kommun****GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Förslag till detaljplan för Terrängvägen 38 har varit utsänt på granskning under tiden 30 maj – 20 juni 2022. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 6 yttranden inkommit, inga yttranden från sakägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Lantmäteriet 2022-06-15
- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-06-17
- Tekniska nämnden 2022-06-17

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen

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

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget

Lantmäteriet

Lantmäteriet ställer sig frågande till om kombinationen av planbestämmelser möjliggör avstyckning för bostadsändamål och att lämplig bostad kan byggas. Särskilt beaktas planbestämmelser om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns respektive minsta tomtstorlek om 700 kvadratmeter. Vid fastighetsbildning måste Lantmäteriet förhålla sig till aktuella planbestämmelser.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankartan har justerats. Planbestämmelse avseende placering har tagits bort, marken regleras istället med prick- och korsmark för att säkra avståndet till fastighetsgräns.

Region Stockholm, Trafikförvaltning

Region Stockholm, Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Barn- och ungdomsförvaltningen

BUN yttrar sig inte på planförslaget.

Miljö- och bygglovsnämnden

Plankarta med bestämmelser

- Meningsuppbyggnaderna för bestämmelserna e₁ och e₂ behöver ses över.
- Förklaringen av prickmarken kan tas bort eftersom den inte stämmer. Det finns ytterligare en bestämmelse som reglerar avstånd till tomtgräns för huvudbyggnader.
- Förklaringen av byggnadsarea på sidan 7 ska flyttas från e₂ till e₁.
- Sättet att skriva m²/kvadratmeter är inte konsekvent.
- I innehållsförteckningen saknas fortfarande sidhänvisningar för kapitel 2, sidan 7-8.

Dagvatten

Nämnden har tagit del av uppdaterad dagvattenutredning och anser att beräkningar avseende erforderlig fördröjningsvolym nu ser ut att stämma, vilken anger att minst 11 m³ behöver omhändertas inom planområdet, vilket innebär minst 5,5 m³ per fastighet. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,25 m³ anläggas för att ta hand om takvattnet. Vi vill med anledning av detta passa på att uppmärksamma om vikten av att erforderlig magasineringsvolym för vatten på 2,25 m³ per fastighet verkligen får plats, detta med tanke på dels redan befintligt hus men även det

tilltänkta husets placering samt eventuellt ytterligare tillbyggnader som till exempel garage.

Nämnden ser positivt på att befintliga hårdgjorda ytor kommer ersättas med genomsläpplig markbeläggning, detta i och med att det förbättrar förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom fastigheten ytterligare.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har justerats enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter. Bestämmelserna har redigerats så att de konsekvent anger "kvadratmeter". Planbestämmelse p₁ avseende placering har tagits bort, marken regleras istället med prick- och korsmark för att säkra avståndet till fastighetsgräns.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden instämmer i stort i vad som finns beskrivet i detaljplanen och har endast mindre kommentarer rörande sakinnehållet.

Park och natur

Tekniska nämnden noterar inledningsvis att fastigheten ligger nära en naturreservatsgräns där inget arbetsområde eller dylikt får inkräkta.

En förtätning av omgivningen gör att omkringliggande gatunät, lekplatser samt park- och naturmark nyttjas i högre grad. I förlängningen medför detta högre slitage och högre kostnader för förvaltning och skötsel. Vidare innebär en reducering av grönområdet minskade möjligheter för växter och djur att röra sig och spridas i landskapet. Tomter med grönyta utgör en spridningsyta, som försvinner om tomten bebyggs. Det är därför av vikt att se helheten i området som förtätas, så att spridningsfunktion har möjlighet att bibehållas.

Avslutningsvis vill tekniska nämnden inflika att förtätningar av detta slag innebär att utrymmet för barn minskar. I detta fall kan problemet uppvägas av en planerad närlek av typen naturlek, i grönområdet omedelbart norr om fastigheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Tekniska nämndens synpunkter.

Sammanfattning av förändringar efter granskning

Synpunkterna har i huvudsak resulterat i förtydliganden av bestämmelser och användning. Planbeskrivningen har bearbetats för ökad tydlighet. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i texten.