JÄRFÄLLA

Detaljplan för
VÅRDKASEVÄGEN 41

Fastigheten Skälby 3:767

Planbeskrivning

D 22 09 05

Kst 2020/400

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-10-04

Detta beslut har vunnit laga kraft 2022-10-01

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

……

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdens lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanen syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen togs fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag
Syfte och huvuddrag 4
Beskrivning av planförslaget 5

2. Planbestämmelser
Planbestämmelser 6

3. Konsekvenser
Konsekvenser 8

4. Genomförande
Organisatoriska frågor 9
Fastighetsrättsliga frågor 10
Ekonomiska frågor 10
Tekniska frågor och utförande 10
Genomförandetid 10

5. Förutsättningar och fördjupningar
Plandata 11
Strategiska planeringsunderlag 11
Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö 13
Hydrologiska förhållanden 15
Teknisk försörjning 16
Störningar och risker 18

6. Planeringsunderlag
Bilagor och utredningar 19
Källor och styrande dokument 19

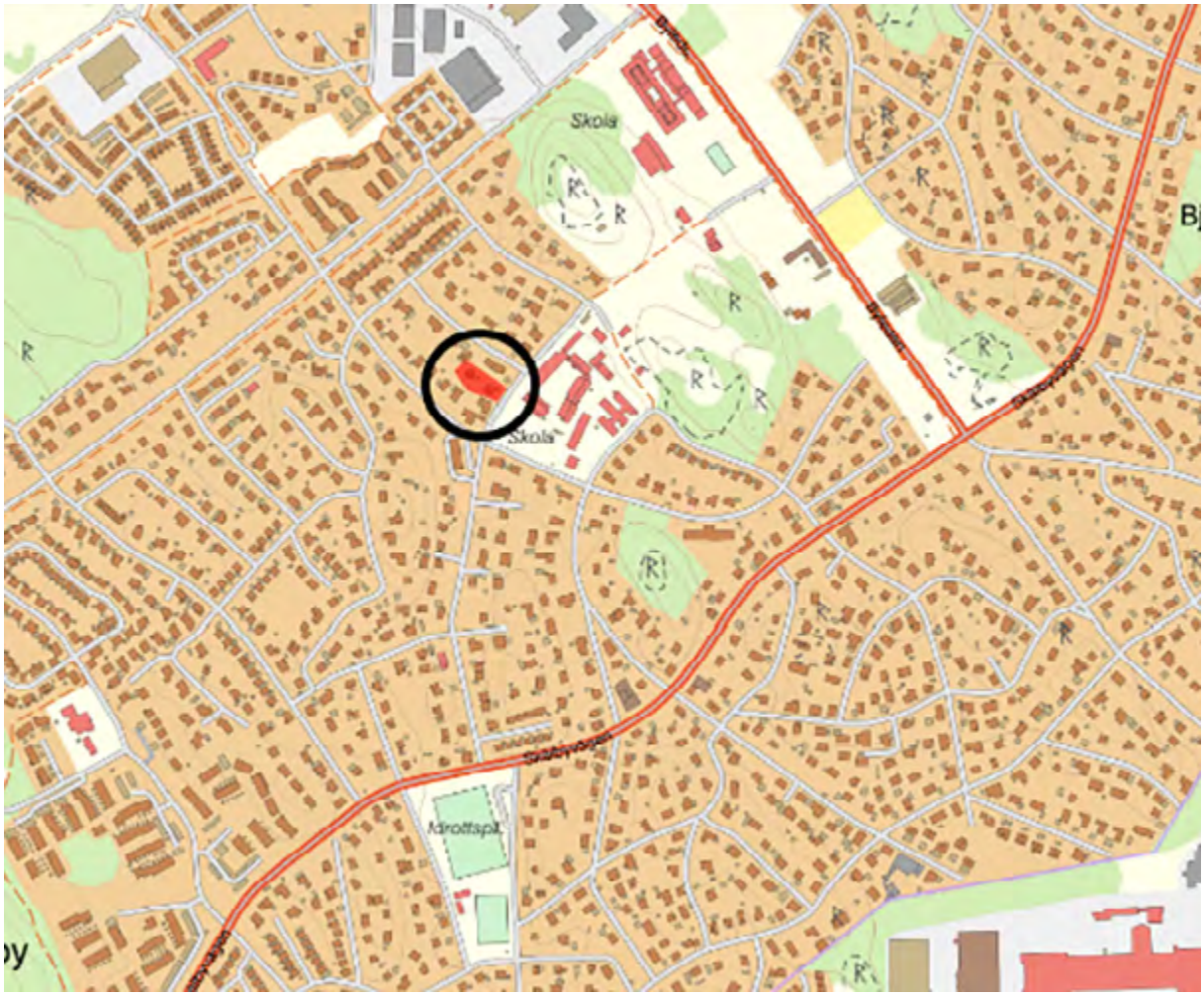
1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Skälby 3:767, Vårdkasevägen 41 samt uppförande av ett bostadshus på styckningslotten.

Planhandlingar

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



Figur 1: Orienteringskarta med planområdet markerad

Beskrivning av planförslaget

Området planeras för bostadsändamål i form av två småhus med en bostad i varje huvudbyggnad. Detta möjliggörs genom att fastigheten Skälby 3:767 styckas till två fastigheter. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där en varsam förtätning med bibehållen karaktär är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

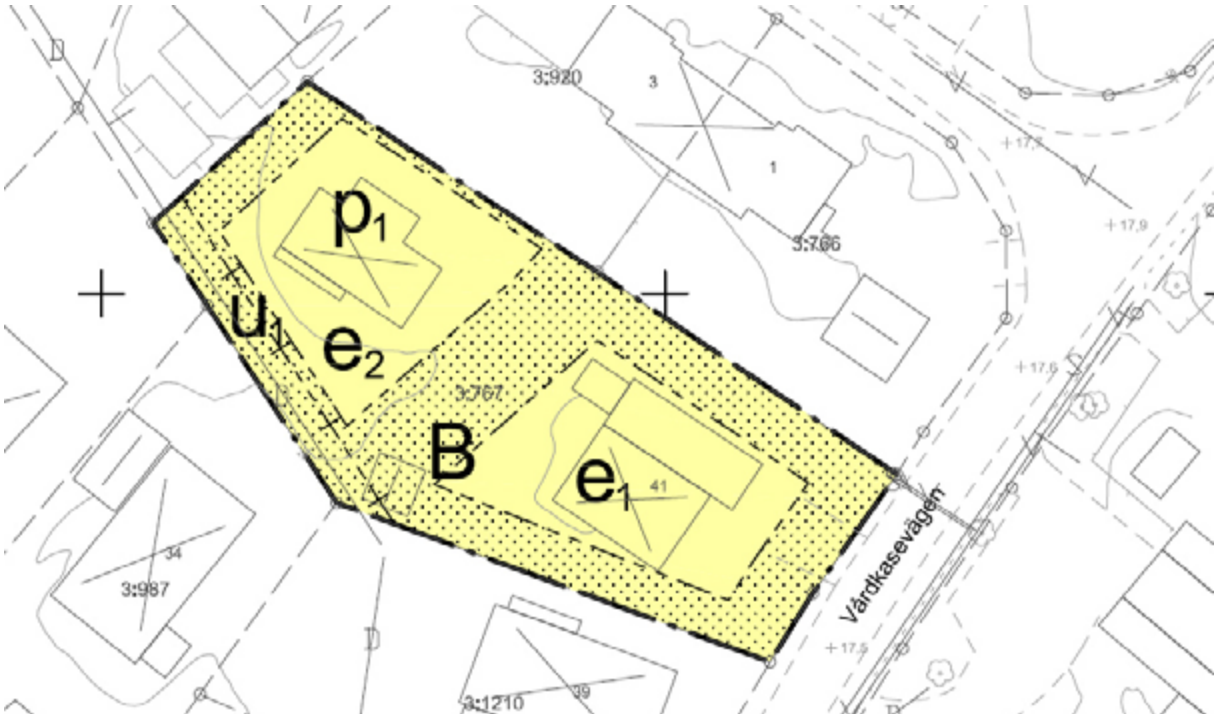
Ny bebyggelse, angöring och parkering

Det nya bostadshuset möjliggörs nordväst om den befintliga byggnaden där det finns ett gästhus idag som avses att rivas. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 kvadratmeter för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor inom fastigheten, samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. Nockhöjden regleras utifrån nollplanet och möjliggör en bebyggelse som är 7,5 meter hög.

En ny skaftväg föreslås anläggas längs med den norra fastighetsgränsen. För att göra den befintliga bebyggelsen planenlig vid en avstyckning är det tillåtet att placera huvudbyggnaden närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot skaftväg. En prickmark används för att säkerställa att avståndet mellan huvudbyggnaderna är lämpligt.

Nya parkeringsplatser för bil anordnas på kvartersmark och följer kommunens parkeringsnorm.



Figur 2: Utklipp över förslag till ny plankarta.

2. PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

B **Bostäder.** Inom planområdet tillåts endast bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e_1 **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för fristående komplementbyggnader är 25 kvadratmeter.** Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken. Flera komplementbyggnader kan uppföras med sammanlagt area på 25 kvadratmeter.

e_2 **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvadratmeter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för fristående komplementbyggnader är 25 kvadratmeter.**

. **Marken får inte förses med byggnad.** Syftet är att hålla delen närmast Vårdkasevägen bebyggelsefri där det finns risk för översvämning en bit in på fastigheten. Prickmark reglerar även avstånden till fastighetsgränser.

Fastighetsstorlek **Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter**. Fastigheten inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter om minst 700 kvadratmeter.

Placering

p_1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.** Syftet är att säkerställa byggnadens placering och möjliggöra en närmare placering till tomtgräns för komplementbyggnader.

Utformning **Endast en bostad per fastighet. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +25,5 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är +22,0 meter över angivet nollplan. Takvinkel får vara mellan 14 och 45 grader.** Syftet är tt säkerställa byggnadens utformning samt antal bostäder per fastighet Nockhöjden är begränsad till cirka 7,5 meter över mark.

Utförande	
Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus.	Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten och kringliggande mark.
Minst 50% av marken inom varje fastighet måste vara genomsläpplig för dagvattenhantering.	Ur dagvattenperspektiv är det nödvändigt att säkerställa att det finns ytor inom planområdet där vatten kan infiltreras.
Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmarken med en minsta fördröjningsvolym på 5,5 kubikmeter per fastighet. Takvatten ska ledas till underjordiska magasin med en fördröjningsvolym på minst 2,75 kubikmeter per fastighet.	Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten inom kvartersmark för hela planområdet ska klara av riktlinjerna för dagvattenhantering. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmarken innan det avleds till kommunala ledningsnätet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid	**Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.**
u_1	**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Syftet med planbestämmelsen är att skydda befintliga ledningar inom kvartersmark samt säkra tillgängligheten till befintlig dagvattenledningen.

3. KONSEKVENSER

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning kommer därför inte göras.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Med rekommenderad dagvattenhantering bedöms detaljplanen uppfylla kraven att genomförandet av detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten och att Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med avseende på rening, riktvärden och flöde följs. Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer dagvatten och föroreningar från hårdgjorda markytor inte att belasta recipienten.

Dagvattenlösningen innebär att förutsättningarna för rening av dagvatten inom planområdet säkerställs samt att vattenkvalitén i Bällstaån inte försämras.

Översvämning

Planförslaget antas inte leda till att ny bebyggelse exponeras för översvämningar i samband med skyfall eller höga flöden. Planförslaget orsakar inte någon ökad översvämningsrisk för områden utanför planen då samma mängder vatten kan ansamlas vid det nya planförslaget. Den något ökande hårdjorda ytan som orsakas av planförslaget medför inte heller ökad översvämningsrisk för omkringliggande områden. Detta beror dels på att vid 100-årsregn är marken mättad och har därmed en begränsad infiltrationskapacitet vilket innebär att en liten skillnad i hårdgörningsgrad inte har någon betydelse, dels har den postglasciala leran i sig inte så stor infiltrationskapacitet och i och med planerade dagvattenåtgärder som syftar till att göra marken mer genomsläpplig så kommer markens genomsläpplighet inom planområdet att öka i och med planens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Omgivningen bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande, områdets karaktär bedöms bibehållas. En styckning av fastigheten Skälby 3:767 passar väl in i mönstret i kvarteret där de flesta fastigheter idag är omkring 700 till drygt 1000 kvadratmeter stora.

Trafik

Förslaget bedöms ej påverka trafiken i området på något betydande sätt.

Barnkonsekvenser

Planenförslaget bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö. En befintlig gångväg längs Vårdkasevägen finns i området som är ansluten till Skälby för- och grundskola. Den nya detaljplanen kommer inte att påverka befintlig gångväg eller barnens möjlighet att ta sig till Skälby för- och grundskola.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor kring fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen, genom samhällsbyggnadsavdelningen, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Ledningsägare ansvarar för att söka ledningsrätt för de ledningar inom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) som saknar ledningsrätt, alternativt trygga rättigheten genom avtalsservitut. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande av bebyggelse och anläggningar, samt drift och skötsel av dessa.

Figur 3: Fastigheten Skälby 3:767 är 1588 kvadratameter. Den vita linjen illustrerar preliminär ny fastighetsgräns efter avstyckning. Varje tomt ska vara minst 700 kvadratameter. Den gula linjen illusterar den föreslagna skaftvägen

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Skälby 3:767 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. En skaftväg anläggs längs med den norra fastighetsgränsen till styckningslotten.

U-område

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u_1). Detta för att säkerhetsställa rätten till den befintliga dagvattenledningen inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen regleras mellan kommunen och fastighetsägaren till Skälby 3:767 genom ett plankostnadsavtal. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren står för kostnaden för uppförandet av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark, liksom drift och skötsel av dessa.

Ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med ledningsrätt, avtalsservitut eller annan lämplig rättighet.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till Skälby 3:767 ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Störningar

Barn och elevers närmiljö ska beaktas avseende buller och luftföroreningar när anläggning och byggnation pågår samt det ska finnas säkra gång- och cykelvägar till och från Skälby för- och grundskola.

Genomförandetid

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

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Skälby 3:767 som ligger vid Vårdkasevägen 41 i Skälby och avgränsas av fastigheterna Skälby 3:766, 3:920, 3:1529, 3:744, 3:987 och 3:1210 samt Skälbyskolan i söder. Fastigheten Skälby 3:767 har en areal på 1588 kvadratmeter. Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skälby 3:767 är privatägd.

Figur 4: Ortofoto över planområdet bestående av fastigheten Skälby 3:767.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet är utpekat som ett sekundärt bebyggelseläge och ligger ungefär 2 kilometer från Barkarby station som är en del av den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Översiktsplan

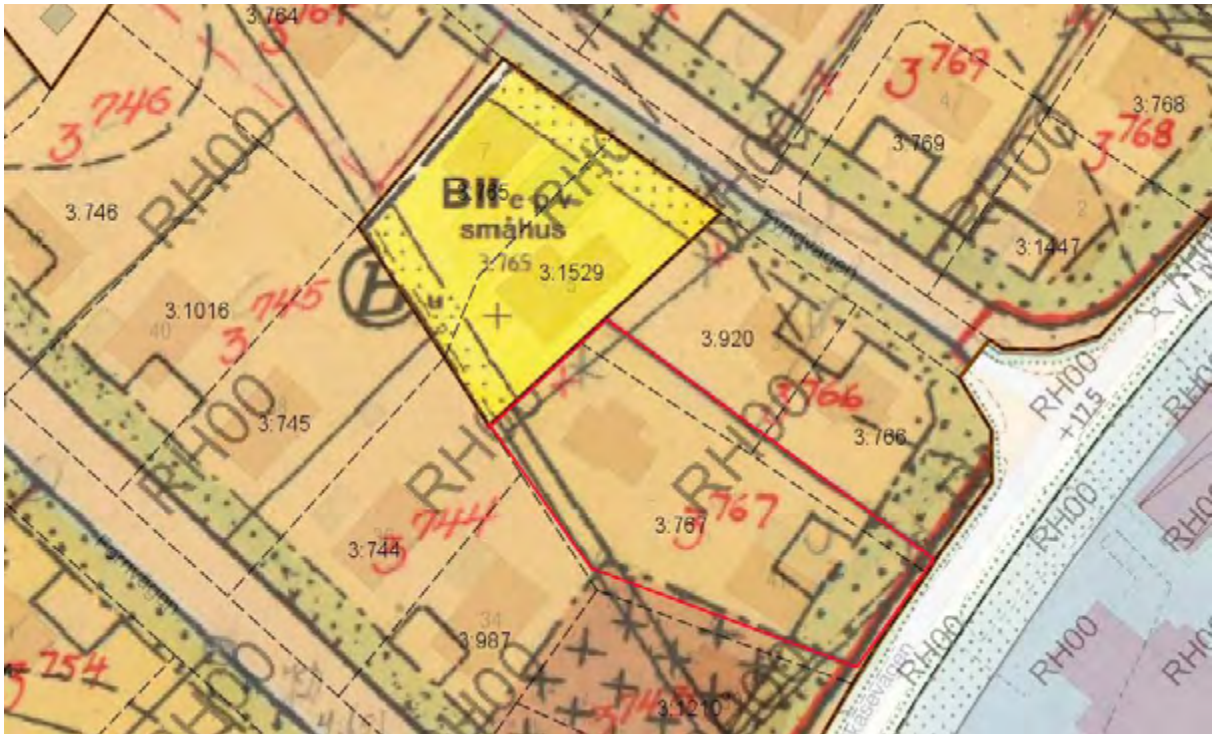
Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen redovisas Skälby som ett område med bibehållen karaktär där en varsam förtätning är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen. I dessa områden bör till exempel storlek på tomt och byggnad vara lik kringliggande fastigheter och den gröna karaktären bevaras.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
B 1944-05-13	Byggnadsplan för del av fastigheterna Björkeby 1, Skälby 3:1, 3:3 m. fl.	1944-05-13
D 2002-06-05	Fyndvägen, fastigheten Skälby 3:765	2002-06-05
S 1968-07-10	Fastigheterna Skälby 3:700, 3:881 m fl	1968-07-10



Figur 5: Utdrag ur gällande detaljplan med fastigheten Skälby 3:767. På bilden syns att majoriteten av de omkringliggande fastigheterna har avstyckats.

Den nu gällande detaljplanen är från 1944 och tillåter friliggande egnahems hus på stora fastigheter (minst 1000 kvadratmeter). Byggnaderna ska placeras ca 6 meter från vägen för att ge plats åt förgårdsmark och framför allt en stor baksida på tomten. Detaljplanen tillåter att max en tiondel av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar och ej till en större höjd än 7,5 meter. Vidare regleras taklutningen till max 30 grader och att högst ett kök per huvudbyggnad får inredas.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-07, § 127 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.

Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet består idag av en villatomt med ett friliggande småhus uppfört år 2009. Huvudbyggnad är i två våningar och inrymmer ett hushåll. Därutöver finns ett gästhus om cirka 86 kvadratmeter. Omgivande fastigheter är bebyggda med friliggande enfamiljshus i form av villor inbäddade av grönska. Bebyggelsen är till stor del uppförd i en eller två våningar. Fasaderna är främst klädda i trä, tegel eller puts. Snett mittemot aktuell fastighet, längs med Vårdkasevägen ligger Skälbyskolan och skolans fotbollsplan.

Figur 6: Befintlig huvudbyggnad, vy från Vårdkasevägen.

Stads- och landskapsbild

Landskapet präglas av en typisk villakaraktär med varierande arkitektur från 1940-talet och framåt. Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun. Skälby finns dokumenterat sedan 1500-talet. Dock talar omgivande fornlämningar för att byn redan var byggd under förhistorisk tid. På 1500-talet var Skälby en by med två gårdar. Det var företaget AB Hem på Landet som köpte stora delar av Skälby Gårds ägor 1921 och som ville skapa ett egnahemsområde. Företaget hade viss anknytning till Svenska Kyrkan och ville skapa hygieniska och socialt föredömliga arbetarbostäder till ett rimligt pris. Genom åren har Stockholm växt och Skälby ligger inte längre i ett perifert läge ute på landet. Sedan AB Hem på Landet förvandlade området till ett egnahemsområde där naturen utgjorde en stor del av området har fastigheter styckats av och som följd har fler bostäder tillkommit och mer ytor hårdgjorts. Skälby har idag fortfarande en grön karaktär även om mycket grönska har försvunnit sedan 1900-talets mitt.

Genom Skälby gick tidigare Spånga-Lövsta järnväg som togs i bruk för godstrafik 1888 för att kunna transportera sopor till Lövsta. Soptågen hade ljusgråa vagnar och kallades i folkmun för silverpilen. Banan hade persontrafik under början av 1900-talet mellan Spånga station och Hässelby villastad som även stannade i Skälby. 1956 upphörde persontrafiken sedan tunnelbanan till Hässelby hade öppnats

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Inom närområdet finns ett flertal fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger intill Skälbyskolan som är en grundskola samt Skälby förskola. Det finns en mataffär och postombud ca 400 meter söder om planområdet vid Skälbyvägen.

Gator och trafik

Gatunätet i området är oregelbundet och gatorna är smala och saknar oftast trottoar. Planområdet angränsar till Vårdkasevägen som är cirka 8 meter bred och har en trottoar längs med ena sidan av vägen. En gång- och cykelväg längs Fornvägen finns cirka 40 meter från planområdet. Vårdkasevägen slutar i Skälbyvägen, som är områdets huvudled och som går genom Skälby och Barkarby. Längs med Skälbyvägen finns det busstrafik samt gång- och cykelbana. Två busslinjer trafikerar vägen: nr 541 som går mellan Jakobsberg station och Vällingby och nr 518 som går mellan Vällingby och Kista. Längs med Österdalsvägen finns en gång och cykelbana och busslinje 543. Den närmaste busshållplatsen är Österdalsvägen som ligger ca 400 meter från planområdet.

Natur och rekreation

Mark, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet är relativt plan och består av en anlagd villaträdgård med vegetation i form av gräs, buskar och enstaka träd samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser.

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns flera lekparker samt en bollplan. Till närmaste större grönområde är det ett avstånd om cirka 30 meter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består av postglacial lera.

Det finns en viss erosions- och sättningsrisk på större delen av fastigheten då den består av lera.

Grundvattennivå

Grundvattnets sårbarhet för föroreningar bedöms vara medelhög.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Planområdet visar måttliga strålningsnivåer. Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäder radonanpassas.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

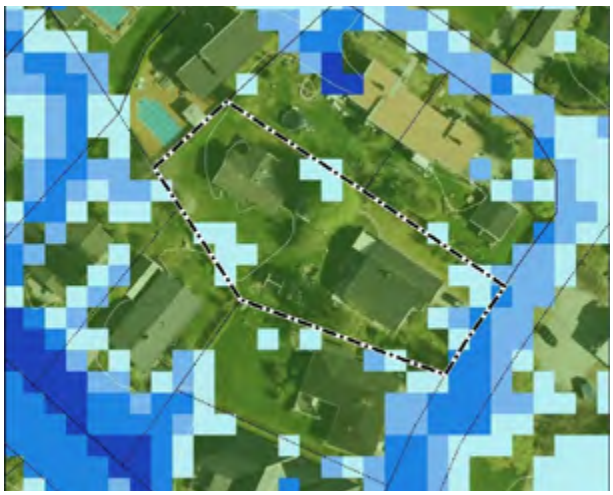
Detaljplaneområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar i Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljökvalitetsnormer (MKN). Åns ekologiska status är idag dålig, bland annat på grund av höga halter av 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 Uppnår ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(a), pyren och benso(g,h,i)perylen. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås till 2027, undantaget de överallt överskridande ämnena. Vattenförekomsten inte uppnår kraven för en god kemisk status då gränsvärdet för PFOS i

ytvatten överskrids, detta i enlighet med uppgifter från Vatteninformations System för Sverige (VISS). Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar.

Översvämning

Planområdet ligger någon meter högre i förhållande till omgivningen. Enligt Järfälla kommuns översiktliga översvämningskartering kan en liten del av fastigheten Skälby 3:767 mot Vårdkasevägen som är lågt belägen drabbas av översvämningar vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

För att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras där det finns risk för översvämning regleras området med prickmark.



Figur 7: Översvämningsrisk vid ett klimatanpassat hundraårsregn.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Plankartan har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**$_1$) och markreservaten har försetts med prickmark. Syftet med planbestämmelsen är att säkra tillgängligheten till befintlig dagvattenledning och att området inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet kan bildas där.

Dagvattenhantering

Markanvändning och planområdets storlek

Markanvändningen inom planområdet utgörs av två småhusfastigheter med varsitt enfamiljshus och parkeringsplatser för några personbilar, vilket innebär att områdets dagvatten är förhållandevis rent. Planområdet är litet i förhållande till hela avrinningsområdet. Kombinationen av ett relativt rent dagvatten och ett litet planområde medför att riskerna för effekter på recipienten är små. Dagvattnet ska dessutom fördröjas och renas innan det lämnar planområdet.

Området består av postglacial lera vilken inte är speciel genomsläpplig. Det innebär att förändringen mellan naturliga förhållanden och förhållanden efter nybyggnation inte blir lika stor som om den naturliga marken hade haft en mycket hög genomsläpplighet. Detta innebär att anläggande av områden som är mer genomsläppliga kan bibehålla eller till och med öka den infiltration som i dagsläget sker i planområdet.

För att dagvattenhanteringen ska fungera krävs att marken där dagvatten ska samlas upp för att renas och fördröjas behöver bytas ut mot mer genomsläppliga fraktioner som tex sand,

grus och makadam. Där den naturliga infiltrationskapaciteten är låg måste måste marken bytas ut mot dessa material.

I och med att dagvatten samlas upp och fördröjs finns även tid för rening och viss infiltration även om marken inte har en hög infiltrationskapacitet.

Planerad dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning.

Dagvattenhanteringen inom planområdet planeras så att allt dagvattnet tas om hand lokalt genom fördröjning och rening samt i viss mån infiltration. Det som inte infiltrerar fördröjs och renas innan det rinner vidare. Områdets hårdgjorda markytor höjdsätts så att avrinning kan ske mot grönytor i form av rabatter, översilningsytor (förstärkta gräsytor där marken gjorts mer genomsläpplig med sand/grus ner till 0,5 meter djup) eller till växtbeklädda makadamdiken. Samtliga ytor som ska ta emot dagvatten från kringliggande hårdgjorda ytor behöver anpassas så att de blir genomsläppliga och klarar av att fördröja vatten tills det sakta infiltrerar eller tas upp av växtligheten. Ett makadamdike med djup 0,5 meter, bredd 0,75 meter, längd 48 meter (dvs en yta av 36 kvadratmeter) kan rymma 5,5 kubikmeter dagvatten och skulle alltså kunna hantera dagvatten från alla ytor utom taken. Översilningsytor kräver större ytor.

Takvatten föreslås fördröjas i underjordiska magasin med 2,75 kubikmeter volym/fastighet.

Eventuellt överskottsvatten avleds till det kommunala dagvattennätet och når på så vis recipienten. Genom att fördröja dagvatten så att kommunens flödeskrav uppfylls kommer en stor del av alla regn att kunna fördröjas och renas lokalt. Flödeskravet 30 l/s, ha vid ett regn med 10 års återkomsttid är ett hårt fördröjningskrav vilket kan översättas till att avrinningskoefficienten motsvarar en naturmark (avrinningskoefficient 0,1). Att dagvatten fördröjs i gröna öppna lösningar samt i magasin innebär samtidigt att rening sker både genom sedimentation, fastläggning, naturliga processer i marken samt växtupptag.

För att flödeskravet ska uppfyllas krävs att totalt 11 kubikmeter vatten kan fördröjas inom planområdet. Hälften av dagvattnet kommer från hårdgjorda ytor på marken och hälften från takytor. Så för varje fastighet behövs 2,75 kubikmeter takdagvatten fördröjas liksom 2,75 kubikmeter vatten från hårdgjorda ytor.

Föroreningsbelastning

Istället för att beräkna halter och mängder av föroreningar i dagvattnet används principen att allt dagvatten passerar genom någon dagvattenanläggning eller grönyta och då renas så att det inte riskerar att äventyra miljökvalitetsnormerna för recipienten används istället. Att allt dagvatten från hårdgjorda ytor genomgår rening innebär att en mycket stor del av vattnets föroreningar kommer att avskiljas.

Fördröjningen innebär även att höga momentana flöden jämnas ut vilket är positivt för att minska översvämningsrisker i områden nedströms och i Bällstaån.

Planbestämmelser för att säkra god dagvattenhantering

För att säkra en hållbar dagvattenhantering har planbestämmelser lagts till om hur stora fördröjningsvolymer som måste anläggas, att en viss andel av marken ska vara genomsläpplig (50%) samt att byggnadernas area begränsas till max en fjärdedel av fastigheten. Dessa åtgärder sammantagna medför att planen inte äventyrar Bällstaåns miljökvalitetsnormer.

För att minska föroreningsbelastningen på Bällstaån finns bestämmelsen zink, bly och koppar får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus. Under rubriken ”Dagvattenhantering” beskrivs hur dagvattnet inom planområdet ska hanteras i syfte att inte försämra vattenkvaliteten i Bällstaån.

Figur 8: Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Farligt gods

Planområdet är inte i närheten av primära eller sekundära transportleder för farligt gods.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Planområdet har varit ett skogsområde fram till det blev bebyggt med bostadshus.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor och utredningar

De utredningar och undersökningar som tagits fram under planarbetet är:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Järfälla 2020
- Beräkning av dagvatten för Skälby 3:767, Järfälla kommun 2021-01-25, rev. 2022-05-04
- PM Geoteknink Sälby 3:767, Geogrund AB 2022-03-23

Källor och styrande dokument

- Järfällas översiktsplan, ”Järfälla nu till 2030”
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050. (2018).

JÄRFÄLLA

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se

Sandra Westin
planchef

Suzanna Tsygankova
planarkitekt