



Dnr Kst 2018/479

ANTAGANDEHANDLING

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Förslag till detaljplan för Skola Söderhöjden, Järfälla kommun

#### Innehåll

Bakgrund .....	3
Förslaget syfte och huvuddrag .....	3
Hur granskningen bedrivits .....	3
Ändringar efter granskningen .....	3
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande .....	3
Statliga och regionala myndigheter .....	4
Brandkåren Attunda .....	4
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	4
Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden .....	4
Järfälla kommun, Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen .....	5
Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden .....	6
Järfälla kommun, Tekniska nämnden .....	11
Övriga remissinstanser .....	15
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	15



Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs.....	15
Övriga, ej sakägare .....	15
Ändringar som skett inför detaljplanens antagande. ....	16
Allmänt.....	16
Kapacitet.....	16
Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning .....	16
Natur och rekreation.....	16

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförande av en ny byggnad avsedd för skoländamål. Målsättningen har varit att bygga en ny grundskola inklusive gemensamhets- och utevistelseytor för cirka 640 elever, samt angöring och parkering.

### Hur granskningen bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 5 mars – 30 april 2021. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se) och hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 5. Granskning har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

### Ändringar efter granskningen

Förtydliganden i bestämmelser och beskrivning.

### Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under granskningen har 12 yttranden inkommit, varav inga yttranden från sakägare eller från hyresgäster.

#### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Brandkåren Attunda, 2021-04-19
- Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden, 2021-03-16
- Järfälla kommun, Kultur-, demokrati- och fritidsnämnden, 2021-04-30
- Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden, 2021-04-30
- Järfälla kommun, Tekniska nämnden, 2021-04-28

#### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.ON Energidistribution, 2021-04-30
- E.ON Energilösningar, 2021-05-03
- Lantmäteriet, 2021-04-30
- Länsstyrelsen, 2021-03-18
- Swedavia Arlanda, 2021-04-13
- Trafikförvaltningen SLL, 2021-04-07
- Trafikverket, 2021-04-12

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, kommunstyrelseförvaltningen.

## **Statliga och regionala myndigheter**

### **Brandkåren Attunda**

Brandkåren Attunda ser positivt till att planbeskrivningen förtydligats avseende möjlighet till räddningstjänstens framkomlighet och tillgång till brandvattenförsörjning. Brandkåren Attunda anser dock att åtkomstvägar behöver vara 3,5 meter breda i stället för de 3 meter som anges i planbeskrivningen.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Texten i planbeskrivningen ändras till 3,5 meter.

## **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

### **Järfälla kommun, Barn- och ungdomsnämnden**

#### Bakgrund

Efter en kapacitetsutredning 2015 bedömde barn- och ungdomsnämnden att det fanns underlag för ytterligare en skola på Söderhöjden i Jakobsberg. Kommunstyrelsen gav 2017 (Kst 2017/139) planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för en ny skola på Söderhöjden i Jakobsberg. Detaljplanen vann laga kraft 2019. Hemfosa tilldelades markanvisningen och ska enligt planeringen uppföra en skola i fristående regi för totalt 630 elever. Barn- och ungdomsförvaltningen har sedermera påvisat att det förväntade behovet av skolplatser för låg- och mellanstadiet inte längre ligger kvar på samma nivåer som år 2015. Förvaltningens bedömning är att det numera saknas behov för att bygga ut kapaciteten i den omfattning som en helt ny skola innebär.

#### Barn- och ungdomsförvaltningens synpunkter

Barn- och ungdomsnämndens beslut om ytterligare en skola på Söderhöjden i Jakobsberg grundade sig i en analys om det framtida platsbehovet som förvaltningen gjorde år 2015. Därefter har förutsättningarna dock förändrats, vilket gör att förvaltningen inte längre bedömer det som rimligt att uppföra en skola av den här storleken i Jakobsberg inom den angivna tidsramen. Bland annat innebar barn- och ungdomsnämndens beslut om införande av en ny skolorganisation att förvaltningens kapacitetsplanering behövde revideras och därmed att tidigare bedömningar genast blev obsoleta. Förändringar i kommunens byggprognoser, nedskrivningar av antalet nyproducerade bostäder, har ytterligare påverkat hur barn- och ungdomsförvaltningen ser på det framtida platsbehovet.

Barn- och ungdomsförvaltningen ser att behovet av skolplatser visserligen kommer att öka i Jakobsberg, bedömningen är att det krävs ytterligare cirka 400 skolplatser i Jakobsberg mot slutet av 20-talet. Men här menar förvaltningen att det går att tillskapa en stor del av dessa platser i redan befintliga lokaler. Tallbohovskolan kan exempelvis hantera en stor del av det tillkommande behovet av skolplatser om högstadiedelen avvecklas. Om istället ytterligare en skola uppförs i Jakobsberg, och i synnerhet på Söderhöjden, under perioden fram till 2030 kommer detta med all sannolikhet att leda till ett överskott av skolplatser för låg- och mellanstadiet. Detta får i sin tur konsekvenser för de kommunala verksamheterna när elevunderlaget krymper, och vissa skolor kan då få svårigheter att bedriva sin verksamhet.

Barn- och ungdomsförvaltningen ser att den tilltänkta placeringen av den nya skolan på Söderhöjden är illa vald, bland annat utifrån den segregationsproblematik som finns på Söderhöjden och i området kring Tallbohovskolan. Förvaltningens utgångspunkt (som också har i stöd i forskning på ämnet) är att nyetablering av skolor bör ske där det finns större möjligheter för en mer blandad elevsammansättning än den som finns på Söderhöjden. Förvaltningen menar att risken är att den redan befintliga segregationen förvärras ytterligare genom etableringen av en ny skola på Söderhöjden. Vidare menar barn- och ungdomsförvaltningen att det som ytterligare gör den tilltänkta placeringen tveksam, är närheten till Tallbohovskolan, vilket också var en invändning i planutskottet redan 2015. Tallbohovskolan har redan idag ett vikande elevunderlag, och därför kan det antas att placeringen av ytterligare en skola inom detta upptagningsområde riskerar att få negativa konsekvenser för den redan befintliga verksamheten.

### Slutsatser

Barn- och ungdomsförvaltningens slutsats är att det inte bör uppföras ytterligare en skola i Jakobsberg, åtminstone inte inom den angivna tidsramen och inte på den tilltänkta platsen. Förvaltningen gör en sammantagen bedömning och konstaterar att en ny skoletablering på Söderhöjden riskerar att få negativa konsekvenser för den kommunala verksamheten i närområdet, och riskerar dessutom att få negativa konsekvenser för den sammantagna skolplaneringen i Jakobsberg. Barn- och ungdomsförvaltningen menar att när och om det är dags att etablera en ny skolverksamhet i Jakobsberg så bör placeringen av skolan möjliggöra en blandad elevsammansättning, och inte leda till ett påtagligt överskott av skolplatser inom kommundelen.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Detaljplanen vann inte laga kraft 2019, utan har varit på granskning och kan antas 2021 för att därefter vinna laga kraft.

Med de nya förutsättningar för skolornas kapacitetsbehov som presenteras verkar det osäkert om när den här skolan bör byggas. Dock bedöms detaljplanen visa att platsen är lämplig för en skola och eftersom den ska drivas i privat regi kan den med en särskild profil även erbjuda plats för elever från andra områden.

### **Järfälla kommun, Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen**

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen vill rikta kritik mot tanken att bygga skolan för 650 elever utan tillhörande gymnastiksal.

Den nya detaljplanen [för Nybergskolans område] vann laga kraft år 2007. Då revs gamla Nybergskolan och en ny skolbyggnad uppfördes med förskola och lågstadium. Med undantag av gymnastiksalen som fortsatt skulle användas av skolan så revs byggnaderna och såldes för bostadsbebyggelse. Nu har Nybergskolan flyttat till Tallbohov och Nybergs förskola och föreningslivet använder den lilla gymnastiksalen. Om Järfälla Fritid får ansvaret för hallen är tanken att den passar för till exempel daggympa för pensionärsgupper och förskolor med mera. Nybergs gymnastiksal är en liten gymnastiksal som kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen inte bedömer passa för en F-9 skola med 650 elever. Möjligen för de minsta barnen. Tallbohovs gymnastikhall har nyttjats helt av Tallbohovskolan på dagtid. Föreningslivet använder den på kvällarna.



Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen anser att frågan om gymnastiksal behövs belysas ytterligare, gymnastiksal ska användas av såväl föreningsliv och skolan. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen anser att det inte finns några hinder att planera för en gymnastiksal vid nyproduktion av en skola.

I Järfälla kommun finns inget hyresförhållande mellan Järfälla fritid och grundskolorna. Det är sedan många år tillbaka en överenskommelse att skolan har dagtid gratis i gymnastiksalen, oavsett om det är en kommunal eller privatskola. Detta görs att skolor utan idrottshallar byggs mycket billigare samtidigt som Järfälla kommun tillhandahåller lokaler för undervisning utan kostnad samt sköter renoveringen och allt underhåll.

Det är också mycket viktigt att belysa närhet till möjligheter för rörelse och aktiviteter för barn och ungdomar. Annars kan det bli så att tiden för gymnastik inskränks för att förflyttningen emellan lokalerna tar för mycket tid. Möjlighet till aktivitet och rörelse löpande under dagen och på skolgården är också viktigt, varför skolgårdens storlek och kvalitet är viktigt ur ett folkhälsoperspektiv.

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen önskar delta i diskussionerna kring frågan om gymnastiksal. Då såväl gymnastiksal och idrottsplatser kommer användas av föreningar under vardagskvällar och helger är det viktigt att trafik- och parkeringssituation fungerar.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Det har aldrig varit aktuellt att få in en gymnastiksal i byggrätten. Det har tidigare sagts att det ska erbjudas idrottslokaler för den nya skolan i Nybergsskolans samt Tallbohovsskolans gymnastiksal. Har de förutsättningarna förändrats kan planförslaget behöva revideras.

### **Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden**

#### 1. Sammanfattande synpunkter

En ny detaljplan planeras för skola Söderhöjden. I dagsläget utgörs planområdet till stor del av barrskog med höga naturvärden, som delvis kommer att behöva lämna plats till den nya skolbyggnaden med en negativ påverkan på områdets naturvärden som följd. Planförslaget kommer även innebära att grönytor utsätts för ett högre besöksstryck vilket medför risk för att marken också kommer utsättas för ett högre slitage.

#### 2. Plankarta med bestämmelser

Av bestämmelsen n<sub>3</sub> framgår att marken ska förses med ljus markbeläggning. I planbeskrivningen finns ett förtydligande att ytan ska vara belagd med slät och ljus markbeläggning. Vad exakt innebär ljus markbeläggning?

Bestämmelsen e<sub>3</sub> anger att största byggnadsarea är 10 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Vad innebär fastighetsarea? För att slippa att räkna ut egenskapsområdets area vore det bättre att reglera byggrätten med en bestämd area istället. Av planbeskrivningen framgår att den totala byggnadsarean för komplementbyggnader (e<sub>3</sub>) är 500 m<sup>2</sup>.

På korsprickad mark får endast komplementbyggnader uppföras. Meningen ”För övriga byggnader gäller att de inte får placeras”, som står i legenden kan tas bort.



Eftersom korsmarken förutom komplementbyggnader även är avsedd för stödmurar, lekutrustningar mm kan "anläggningar" läggas till i bestämmelsen.

Bestämmelserna f<sub>3</sub>, f<sub>4</sub> och f<sub>5</sub> är motsägelsefulla då de anger att bottenvåningen ska ha fasad i cementmosaik samtidigt som de delvis ska ha fasad i glas.

Plank, mur och dylikt får inte uppföras runt skolgården. Vad menas med dylikt? På sidan 12 i kvalitetsprogrammet står att "Områdesavgränsande stängsel i naturkontext kan utföras i metallfärg eller olivgrönt." Är det således möjligt att ha ett staket eller stängsel runt skolgården?

### 3. Planbeskrivningen

I planbeskrivningen finns beskrivningar gällande byggnadskropparna såsom att "Den kompletterande byggnaden är lång och låg för att accentuera huvudbyggnaden och anpassa sig till omgivande bebyggelse" och "Huvudbyggnaden och den kompletterande byggnaden kopplas samman av en länk som förslagsvis ges fasader helt i glas för att tydligt särskilja de två byggnadsvolymer". Det finns ingen planbestämmelse som reglerar att byggnaderna ska ha olika höjd eller hur de ska kopplas samman.

Figureerna 5 och 8 är otydliga. Det går till exempel inte att avläsa text i figureerna.

Under rubriken Läge och areal i planbeskrivningen anges att planområdets areal uppgår till cirka 1,6 ha (se s. 4), medan det under rubriken Mark och vegetation anges att planområdet är cirka 0,8 ha (se s. 7). Detta bör ses över och förtydligas.

### 4. Naturvärden

I och med uppförandet av planerad skola med tillhörande parkeringar och hårdgjorda ytor kommer tillgången till dagens grönområde att minska för de som bor nära platsen idag. Detta grönområde används även av närliggande skolor och förskolor. Även för dessa verksamheter kommer tillgången till grönyta att bli mindre. När skolverksamhet inte pågår kommer dock närboende att kunna nyttja skolgården vilket anses som fördelaktigt.

Planområdet är en del av den större stadsdelsparken Tallbohovsparken i området Söderhöjden i södra Jakobsberg. Planområdet utgörs till stor del av barrskog med höga naturvärden och skogsområdet upptar cirka en halv hektar av planområdet och utgörs av hällmark som huvudsakligen består av gammal solitär tall med inslag av asp, samt hävdad gräsmark. Enligt den trädinventering (Bjerring, 2018) som utförts framgår bland annat att trädsiktet inom planområdet nästan uteslutande utgörs av medelåldrig och gammal tall, med enstaka ung tall, björk och sly av rönn. Åldern bedöms variera från ca 70 år och upp emot 200 år. Inom området har ett flertal naturvärdesträd identifierats, flera av dessa har även egenskaper av karaktärsträd. På ett flertal av de bevarandevärda träden har talticka, som är rödlistad i kategorin "nära hotad" (NT), identifierats. Miljö- och bygglovsnämnden ser positivt på att exploateringen planerar att ta hänsyn till att i största möjliga utsträckning bevara skyddsvärda träd inom planområdet. För att bevara och skydda naturvärden är det viktigt att det finns ett helhetstänk kring naturmiljön. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder nogt övervägas.

Då planerad bebyggelse innebär att en stor del orörd naturmark övergår till hårdgjord och bebyggd yta behöver åtgärder utföras för att kompensera de naturvärden som försvinner på grund av planens genomförande. Miljö- och bygglovsnämnden ser positivt till att man vid en kommande exploatering planerar ta hänsyn till aktuella naturvärden inom området och i största möjliga utsträckning förhålla och anpassa sig



till de bevarandevärda träd som finns inom planområdet och bevara de skyddsvärda träden. Utifrån inkomna handlingar framgår att ett av träden kommer att behöva fällas för att göra plats för skolan (träd 10 i trädinventeringen) som är ett naturvärdesträd och har en förekomst av talticka och spår av fågelhack. Som ekologisk kompensation föreslås att det fällda trädets stam läggs upp som faunadepå på en solbelyst plats inom planområdet.

Arbeten som sker nära värdefulla träd ska planeras och utföras så att träden inte riskerar att skadas. Hela rotzonen ska beaktas för att minimera risken för skador, vilket kan innebära försiktighet vid grävning även utanför ”droppzonen” (kronans utbredning). Med anledning av detta har plankarta och planbeskrivning kompletterats med skyddsbestämmelser för träden. Det är viktigt att samtliga träd som ska skyddas och bevaras framgår i plankarta och planbeskrivningen.

Grönytor inom planområdet kommer att ha ett högt besöksstryck, både från skolverksamheten i sig och boende intill planområdet. Det är därför viktigt att hänsyn tas till slitage och rådande besöksstryck. För att naturvärdena ska bevaras över tid bör en skötselplan tas fram.

### 5. Dagvatten

Planförslaget antas medföra en väsentlig miljöeffekt på ökade vattenflöden, främst i form av förändrade vattenflöden. Åtgärderna inom planområdet kommer att innebära fler hårdgjorda ytor vilket kommer bidra till en ökad avrinning och därmed större dagvattenflöden. Utan lämplig fördröjning kan planförslaget leda till ökad översvämningsrisk på intilliggande fastigheter, samt att orenat dagvatten avrinner mot Bällstaån. Den förändrade markanvändningen kommer också innebära högre schablonhalter för föroreningar vilket tillsammans med den ökade avrinningen leder till en ökad föroreningsbelastning utan hänsyn till åtgärder. Det måste därför säkerställas att föroreningar som uppkommer under byggtiden inte försämrar miljö kvalitetsnormerna i recipienten. Det måste planeras för att dagvattnet både renas och fördröjs inom planområdet. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med Järfälla kommuns riktlinjer och föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan.

Utifrån inkomna handlingar kan vi konstatera att det saknas karta som mer tydliggör tilltänkt placering för de föreslagna magsinsvolymerna och som enligt utredningen ska hamna både på allmän respektive enskild mark. Detta anses även som värdefullt för att säkerställa att det finns lekytor placerade på bra ställen på skolgården.

Planområdet är placerat i ett känsligt område där det på grund av områdets topografiska- och geotekniska förutsättningar finns svårigheter att infiltrera de extra mängder dagvatten som kommer uppstå och förutsättningarna för naturlig infiltration anses därmed vara begränsade. För att ett genomförande av detaljplanen inte ska förvärra översvämningsrisken för omkringliggande bebyggelse vid ett större skyfall föreslås det i dagvattenutredningen att utreda förutsättningarna för att sänka fotbollsplanen söder om planområdet i förhållande till befintliga nivåer. Ett område som idag ligger utanför detaljplanens angivna område. Även cykelparkeringen i öster föreslås kunna sänkas med motsvarande syfte.

Enligt den dagvattenutredning som utförts för planområdet framgår dock att det är möjligt att omhänderta, fördröja och rena dagvatten inom kvartermark och allmän platsmark i enlighet med Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vidare framgår att det kan antas finnas möjligheter till naturlig infiltration inom detaljplanens område, men detta har inte utretts närmre inom projektet. Vidare



utredning krävs därför för att undersöka möjligheterna till naturlig infiltration direkt till mark inom detaljplanens område, i stället för att utnyttja regnbäddar.

#### *Risk för översvämning vid klimatanpassat 100-års regn*

Enligt den skyfallskartering som utförts av kommunen framkommer att det finns risk för översvämning vid ett klimatanpassat hundraårsregn inom delar av fastigheten (0,1-0,2 m). Risken bedöms vara som störst i den sydöstra delen av planområdet (upp till 1 m), vid en punkt som kommer förbli obebyggd. Varken den befintliga bebyggelsen eller den framtida bebyggelsen bedöms därför vara i fara. I plankartan har den aktuella lågpunkten försetts med prickmark vilket säkerställer att marken inte får förses med byggnad.

#### 6. Friyta skola

I planbeskrivningen redogörs för att skolgården är dimensionerad till 15 m<sup>2</sup> friyta per elev, vilket ger en skolgård med en friyta på ungefär 9 600 m<sup>2</sup> i enlighet med aktuellt planförslag om 640 elever. Enligt Boverkets riktlinjer (FRI 2015:1) bör en friyta om 30 m<sup>2</sup> per elev i grundskolan eftersträvas. Avvägningen i den nu aktuella detaljplanen har dock gjorts med avseende på att allmänt tillgänglig friyta i parken har ställts mot friyta på skolgården med resultatet att 15 m<sup>2</sup> per elev på skolgården är rimligt för att hålla en acceptabel nivå på friyta för kringboende barn och övriga i området.

Gårdens friyta bör kännetecknas av varierande terräng - och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet (Boverkets riktlinjer FRI 2015:1). Miljö- och bygglovsnämnden vill här påminna om att Boverket har tagit fram en vägledning för hur en friyta på skolgård kan utformas, som bör beaktas i den fysiska planeringen. Vägledningen syftar till att friytorna ska kunna erbjuda den miljö som enligt forskning på området krävs för att barnens lek och rörelse ska kunna utföras med tillräckligt stor variation och hastighet. Leken och rörelsen, liksom utomhusmiljön och möjligheten till avskildhet för reflektion är en förutsättning för att barnen ska kunna bibehålla en god hälsa, utvecklas både medicinskt och fysiskt, samt tillgodogöra sig den pedagogiska verksamheten som bedrivs.

Då friytan per elev är klart lägre än rekommenderat och området kommer användas för många funktioner så finns det risk för att marken också utsätts för stort slitage. Konsekvensen av det ökade slitaget blir ofta att konstgräs och platsgjuten gummi läggs ut på gårdar och i parker. Fenomenet blir allt vanligare och Naturvårdsverket har under 2017 identifierat konstgräs som en av de största utsläppskällorna av mikroplaster i Sverige, och menar därmed att utläggning måste motverkas för att minska utsläppen av mikroplaster till havet.

#### 7. Grönytor och rekreation

Planområdet kategoriseras som stadsnära natur och omgärdas av bostadsbebyggelse. Området har dessutom pekats ut som värdefullt med avseende på rekreation. I och med att det nu aktuella området kommer bebyggas så förväntas således parken att påverkas genom ökad användning. Skolverksamheten kan också komma att leda till ett ökat behov av bollplaner eller ordnade platser för lek för att täcka behovet av rekreationsytor för både boende och skolelever.

I översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska

finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter har en utredning gjorts som visar vilken yta som förväntas bli tillgänglig per person för de som vistas i planområdet i syfte att bedöma konsekvenserna för närboende. Baserat på aktuellt planförslag framgår det i planhandlingarna att tillgänglig friyta beräknas till 14-21 m<sup>2</sup> per person inom influensområdet. Friytan baseras på ett gångavstånd på 500 meter. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser har gjorts utifrån WHO:s rekommendation om 9 m<sup>2</sup> per person, vilket man med marginal innehåller. Dock bör man ha med sig att friytetillgången innebär att friytor periodvis kommer ha ett högre besöksstryck då området ska delas av flera. Vi anser därför att en mer ingående bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser behöver göras och att man utvärderar hur tillgången till friyta kommer påverka närboende i området.

### 8. Ljusinsläpp

Utifrån inkomna handlingar framgår att skolan kommer bestå av en huvudbyggnad respektive kompletterande byggnad, vilka kopplas samman av en länk som förslagsvis ges fasader helt i glas. Vidare redogörs för bestämmelser om minsta mängd uppglasad fasadlängd i byggnadernas bottenvåningar, enligt plankartan ska minst 45 respektive 50 procent av bottenvåningarnas fasadlängd glansas upp.

Krav på dagsljus vid nybyggnation finns i Boverkets byggregler. Allmänt gäller att ”Byggnader ska utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå, utan att skaderisker och olägenheter för människors hälsa uppstår”. Vi saknar närmare redogörelse för hur skolans utformning kommer påverka elever avseende dagsljus, men även vad gäller värme och solinstrålning. Större fönsterytor tillåter mer solinstrålning beroende på placering och riktning av fönstren. Större andel fönster ger således mer dagsljus och värme i rummen, men kan också medföra en konflikt mellan intensiv solinstrålning som behöver skärmis av på grund av bländning eller förhöjd inomhustemperatur.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Med ljus beläggning i bestämmelsen  $n_3$  avses ljusare än 0,7 enligt NCS definition. Det kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Bestämmelsen  $e_3$  har gjorts om till fasta tal för respektive egenskapsområde.

Bestämmelsen om komplementbyggnader är styrd av Boverkets standard och kan inte ändras. Alternativet är att ha bestämmelsen ”Endast komplementbyggnad får placeras”, men den kan tolkas felaktigt.

Bestämmelserna  $f_3$ ,  $f_4$  och  $f_5$  reglerar uppglasning och det material som ska användas där det inte är uppglasat. Det förtydligas i planbeskrivningen.

”Dylikt” syftar på sådant som liknar plank eller murar. Ja, man får uppföra staket eller stängsel som inte är bygglovspliktiga.

Figur 5 finns i större format i trädinventeringen som gjorts till detaljplanen. Figur 8 kommer att finnas som en separat illustrationsplan.

Texten om planområdets areal justeras.

Fördröjningsvolymerna i dagvattenutredningen finns i de regnbäddar som föreslås. De syns i tabell 11 på kartan i slutet av utredningen.

## Järfälla kommun, Tekniska nämnden

### Park och natur

#### ***Plankartan***

Det är positivt att exploateringen i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till de bevarandevärda träden inom planområdet. Föreslagen höjdsättning medför dock schaktslänter eller höga murar som kommer att påverka/gå in i det som redovisas som bevarad natur. Tekniska nämnden anser att det är tveksamt om exempelvis träd nr 6 och nr 12 kommer att klara sig, då de ser ut att hamna inom troliga schaktområden för kommande byggda delar. Det behöver säkerställas att exploateringen inte skadar träden eller trädens rötter.

Vidare menar nämnden att det är bra att de skyddsvärda träden är markerade och tydliga. I plankartan är det dock otydligt vad som gäller för träd nr 8 – nämnden föreslår därför att det står  $n_2$  även vid detta träd.

På fastighetsmark markeras skyddsvärda träd som är av väsentlig betydelse genom  $n_1$  och  $n_2$  och skyddas genom marklov i plankartans egenskapsbestämmelser, vilket är bra. Dock måste påpekas att nuvarande formulering (*"Endast sjuka eller skadade träd får fällas."*) i teckenförklaringen under EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK ger utrymme till för mycket tolkning. Likaså riskerar definitionen av hur stort området där försiktighet ska vidtas vid markarbeten, att bli för litet i förhållande till verkliga rotsystem. Därför föreslås följande omformulering:

***$n_1$  Träd med en stamdiameter över 15 cm mätt 1,0 meter ovan mark ska bevaras.***

*Träden får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga skäl eller av naturvårdsskäl och ska då ersättas med träd av motsvarande kvalitet. Schaktning och anläggning får ej skada träden inklusive dess rotsystem ut till 1 meter utanför trädkronans droppkant.*

***$n_2$  Träd ska bevaras. Träden får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga skäl eller av naturvårdsskäl och ska då ersättas med träd av motsvarande kvalitet. Schaktning och anläggning får ej skada träden inklusive dess rotsystem ut till 1 meter utanför trädkronans droppkant.***

Eftersom kommunen är markägare för NATUR-delen och, genom Park och gata, sköter kommunal naturmark med hänsyn till befintliga naturvärden, friluftsliv- och kulturmiljövärden och riskavvägningar, så behöver inte de utpekade träden där skyddas med marklov för trädfällning. Text om ändrad lovplikt för trädfällning kan i så fall tas bort gällande träd<sub>1</sub> och träd<sub>2</sub> under Ändrad lovplikt. Nämnden föreslår också att man i plankartan har kvar symbolerna träd<sub>1</sub> för de skyddsvärda träden men inte markeringen träd<sub>2</sub> och istället för nuvarande text (*"träd<sub>1</sub> - träd ska bevaras. Endast sjuka och skadade träd....."*) i teckenförklaringen under EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP skriver "träd<sub>1</sub> - Skyddsvärda träd" och alltså helt tar bort träd<sub>2</sub> både från plankartan och teckenförklaringen.

Tekniska nämnden kan inte se att en tidigare lämnad kommentar (i kursiv text nedan) från oktober 2018 är tillvaratagen varpå detta nu nämns på nytt, eftersom den är en viktig punkt (se även vidare kommentarer på Planbeskrivningen längre ner):

*"Enligt skalan i detaljplanen ryms inte den illustrerade parkeringslösningen inom området för parkering. Enligt skalan är den totala bredden ca 13,5-15 m. Längden på en parkeringsficka ska vara 5 m och utrymmet mellan (6,5-)7 m, vilket medför en*

*totalt bredd om 17 m. Hinderfritt utrymme måste även finnas mellan GC-vägen och parkering samt eventuellt utrymme för behov av slänt mellan parkering och fotbollsplan.* ” Det framgår inte tydligt att denna synpunkt är tillgodosedd, även om p-fickorna är snedställda på illustrationsplanen.

### **Planbeskrivningen**

Det vore önskvärt med en högupplöst illustrationsplan, så att möjligheten hade funnits att zooma in och se vilka lösningar som är föreslagna.

Vidare ställer sig nämnden frågande om tillgängligheten till och från skolan är tillgodosedd? Det framgår inte riktigt av planbeskrivningen och går inte att utläsa av illustrationsplanen och då det är förhållandevis brant så kan ett sådant krav vara besvärligt att uppfylla i ett senare projekterings- och byggskede. Det vore bra om detta tydliggörs antingen i text eller på illustrationsplanen, eller allra helst i både och.

Tekniska nämnden kan inte se att en tidigare lämnad kommentar gällande Trädinventering (i kursiv text nedan) från oktober 2018 är tillvaratagen varpå detta nu nämns på nytt, eftersom den är en viktig punkt2 (i nuvarande planbeskrivning nämns trädinventering på sidan 8):

*”I planbeskrivningen anges att ”vid markarbeten nära värdefulla träd bör försiktighet vidtas” samt ”en plan som beskriver hur träden ska skyddas under utförande under markarbeten tas fram”. Viktigt att detta ändras till ska, då detta är en viktig förutsättning för trädens bevarande och en plan för trädskydd är ett viktigt verktyg för att säkerställa att träden skyddas.”*

Nämnden vill förtydliga att meningarna ovan alltså ska lyda: ”Vid markarbeten nära värdefulla träd ska försiktighet vidtas och en plan som beskriver hur träden ska skyddas under utförande under markarbeten ska tas fram”.

Vidare anser nämnden att meningen (*”Exploateringen bör i så stor utsträckning som möjligt förhålla sig och anpassas till de bevarandevärda träden inom planområdet”*) har lite för många töjramar och bör omformuleras, förslagsvis enligt nedan: ”Exploateringen ska förhålla sig och anpassas till de bevarandevärda träden inom planområdet.”

Sista meningen på stycket (*”Död ved i form av lågor (döda liggande stammar) inom området ökar områdets biologiska värden och kan med fördel sparas och efter behov flyttas inom området”*) skrivs förslagsvis om så att ”kan med fördel” ändras till ”ska”, då det är en viktig förutsättning för biologisk diversitet.

Nämnden önskade 2018 även att följande mening skulle läggas till sist i stycket angående trädinventering:

*”Vissa stamdelar av grova tallar som i och med exploateringen trots allt inte kan bevaras ska lämnas som liggande död ved efter att ha säkrats med avseende på lekmiljö och risk.”* Nämnden står fast vid detta önskemål och vill alltså att detta läggs till på sidan 8 i planbeskrivningen.

Föreslagen angöring till skolan, både gällande transporter, gående och cyklande, är problematisk och säkerhetsmässigt inte helt tydlig, då varustransporter till och från skolan på två ställen korsar gång- och cykelväg. Helst ser tekniska nämnden inte alls en sådan här lösning, men förutsätter samtidigt att detta är noga övervägt och flaggar för att man bör förtydliga och avisera korsningarna på något sätt och tillse fri sikt.

Gällande parkeringsytan i söder ser nämnden fortfarande problem med föreslagen lösning. På illustrationsplanen är p-fickorna snedställda och beroende på

inkörningsvinkel kan man då minska ytan något (detta behöver särskilt utredas), men det ser ändå inte ut att finnas utrymme för slänt och/eller mur mot fotbollsplanen och inte heller plats för hinderfri yta mellan parkering och gc-väg – detta behöver ses över för att säkerställa en trafiksäker lösning. En lösning skulle t.ex. vara att minska på antalet p-platser. Den inritade vändplanen i parkeringens södra ända (placerad på nuvarande basketyta) ligger väldigt nära befintlig lekplats och befintlig lekutrustning. Nämnden ser inte att säkerheten för lekande barn kan säkerställas och önskar att lösningen utreds vidare och/eller beskrivs i text eller situationsplan. I dagsläget är det inte tydligt hur detta kommer att lösas. Se även kommentar på Plankartan.

På sidan 19, stycket Trädinventering och ekologisk kompensation, önskar tekniska nämnden att det läggs större vikt vid att skydda de skyddsvärda träden och föreslår att det förtydligas att ”Rotsystem för träd som enligt detaljplanen inte får fällas ska skyddas i samband med utbyggnad.” I Järfällas tekniska handbok finns anvisningar om trädskyddsområde och försiktighetsåtgärder vid markarbeten, vilket föreslås läggas till i texten.

Det är positivt att kvartersmarkens krav på fördröjning så att flödeskravet vid fastighets- och detaljplanegräns uppfylls nu är åtgärdat. Dock kommer detaljplanen att innebära att översvämningsrisken för intilliggande byggnader kan förvärras, vilket inte är bra (se stycket ”För att ett genomförande av detaljplanen inte ska förvärra översvämningsrisken...” på sid 24). Översvämning ska hanteras i planarbetet och en plan får inte förvärra översvämning utanför planområdet, utan planen ska ”själv ta hand om detta”. Se även synpunkt angående detta längre ner i detta yttrande (*Översvämning vid skyfall*).

Slutligen vill tekniska nämnden påpeka att 15 m<sup>2</sup> friyta per barn är i lägsta laget och överensstämmer inte med, och är bara halva ytan, i förhållande till Boverkets rekommendationer (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverktomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/>). Tekniska nämnden ställer sig frågande till om Järfälla kommun har en avvikande inställning gentemot Boverket vad gäller bedömning av utrymmeskrav?

### ***Vatten och avlopp***

#### *Spillvatten*

Det aktuella planområdet ligger innanför verksamhetsområde för, och har därmed rätt till, allmänna vattentjänster. Det aktuella planförslaget påverkar inte den nuvarande allmänna (kommunala) anläggningens utformning i plan. Vatten och spillvattenledningar kommer att behöva byggas fram till det nya planområdet. Då det gäller den allmänna anläggningens kapacitet på vatten och spillvattennätet, så påverkas systemen av övriga utbyggnadsplaner i närheten, särskilt nya byggnationer i Snapphanevägen och Söderhöjden. De eventuella förstärkningsåtgärder som behöver vidtas i samband med dessa exploateringar kommer därför att dimensioneras för den tillkommande belastning som denna plan innebär.

#### *Dagvattenhantering*

Planbestämmelserna behöver kompletteras med en planbestämmelse som reglerar att parkeringsytorna ska vara genomsläppliga, eftersom detta är en förutsättning för det fördröjnings- och reningsbehov som krävs. I beräkningarna förutsätts delar av både skolgård och vändplan/parkering vara grusytor och vissa tak förutsätts vara gröna sedumtak – dessa förutsättningar behöver regleras med planbestämmelse.

### Översvämning vid skyfall

Det behöver säkerställas att detaljplanen inte orsakar ökad översvämningrisk utanför planområdet. I planbeskrivningen står att för att genomförandet av detaljplanen inte ska förvärra översvämningrisken för omkringliggande bebyggelse vid ett större skyfall, är det rekommenderat att utreda förutsättningarna för att sänka fotbollsplanen söder om planområdet i förhållande till befintliga nivåer – denna text tyder på att skyfallsfrågan inte är utredd och att planen inte har avsatt nödvändiga skyfallsytor inom planområdet.

### Slutsatser

Den föreslagna detaljplanen utgör en god grund och beskriver de önskade målen om en skola på Söderhöjden, men för att säkerställa ett gott genomförande behöver detaljplanen och tillhörande handlingar kompletteras och förtydligas med ovan nämnda synpunkter.

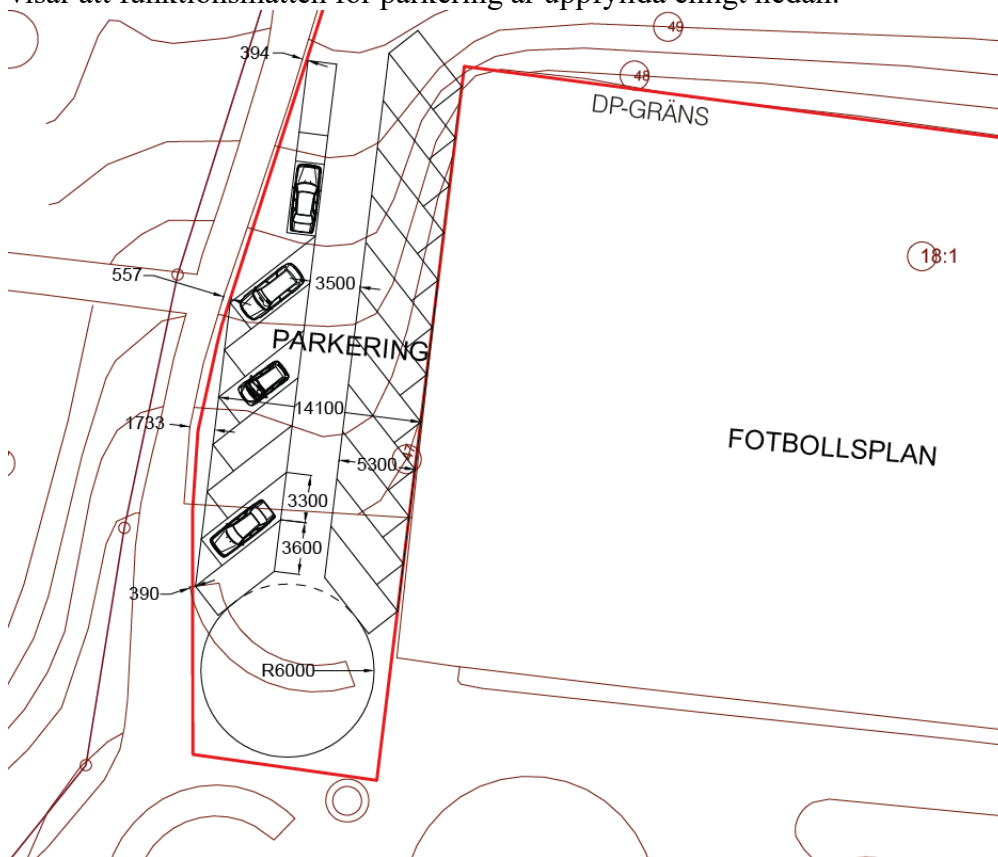
### Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Figur 8 kommer att finnas som en separat illustrationsplan i högre upplösning.

Formuleringen om arbeten vid trädets rötter ändras. I övrigt anses bestämmelserna kring träd vara väl avvägda.

Mängden önskad friyta för skolgården om 15m<sup>2</sup> per elev kom tidigt i projektet från Barn- och ungdomsnämnden och har varit en förutsättning för planarbetet.

Gällande personalparkeringen har det tagits fram en tydligare måttstudie som visar att funktionsmått för parkering är uppfyllda enligt nedan:





**Övriga remissinstanser**

Inga yttranden har kommit in från övriga remissinstanser.

**Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Inga sakägare enligt fastighetsförteckningen har inkommit med något granskningsyttrande.

**Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs**

Inga bostadsrättshavare, hyresgäster eller boende som berörs har inkommit med granskningsyttrande.

**Övriga, ej sakägare**

Inga övriga synpunkter har inkommit.

## **Ändringar som skett inför detaljplanens antagande.**

### **Allmänt**

Figur 8 kommer att finnas som en separat illustrationsplan i högre upplösning. Uppgifter om planområdets area har justeras.

### **Kapacitet**

Med de nya förutsättningar för skolornas kapacitetsbehov som presenteras verkar det osäkert om när den här skolan bör byggas. Dock bedöms detaljplanen visa att platsen är lämplig för en skola och eftersom den ska drivas i privat regi kan den med en särskild profil även erbjuda plats för elever från andra områden.

### **Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning**

Bestämmelsen e<sub>3</sub> har görs om till fasta tal för respektive egenskapsområde. Förtydliganden i planbeskrivningen kring bestämmelserna n<sub>3</sub>, f<sub>3</sub>, f<sub>4</sub>, f<sub>5</sub>.

### **Natur och rekreation**

Formuleringen om arbeten vid trädets rötter ändras.

Sandra Westin

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt