

Dnr Kst 2021/441

ANTAGANDEHANDLING

**Förslag till detaljplan för Källtorpsvägen 79, fastigheten Kallhäll 6:89
Järfälla kommun****GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 18 mars – 7 april 2024.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Vasaplatsen 13 i Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har sex yttranden inkommit, varav ett yttrande från boende/sakägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- E.ON Energidistribution AB, 2024-04-03
- E.ON Energiinfrastruktur AB, 2024-03-26
- Fastighetsägare A.S., 2024-03-19
- Länsstyrelsen, 2024-04-04
- Miljö- och bygglovsnämnden, 2024-04-05
- Tekniska nämnden, 2024-04-10

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Kultur-, demokrati-och fritidsförvaltningen, 2024-04-03
- Lantmäteriet, 2024-04-07
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen, 2024-03-27
- Trafikverket, 2024-04-05

Inkomna skrivelser	
Myndigheter och statliga intressen	2
1. Länsstyrelsen i Stockholms län	2
2. Lantmäteriet	3
3. Trafikverket	3
4. Region Stockholm	3
Kommunala nämnder och förvaltningar	4
5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	4
6. Miljö- och bygglovsnämnden	4
7. Tekniska nämnden	7
Ledningsägare	8
8. E.ON Energidistribution	8
9. E.ON Energiinfrastruktur AB	9
Sakägare	9
10. Fastighetsägare A.S.	9
Sammanfattning av förändringar efter granskning.....	10

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

Myndigheter och statliga intressen

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt småhus (villa) på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed styckas till två fastigheter. Befintligt bostadshus bekräftas i detaljplanen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har gjort en bedömning utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och lämnar endast rådgivande synpunkter kopplade till hälsa med hänsyn till trafikbuller.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Trafikbuller

I samrådsskedet påpekade Länsstyrelsen att kommunen behövde se över bebyggelsens utformning och eventuella åtgärder och visa att en tillräckligt stor uteplats kan klara riktvärden för uteplats om 50 dBA ekvivalent ljudnivå i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vidare att nödvändiga åtgärder behövde säkerställas i plankarta. Kommunen har till granskningsskedet studerat hur bebyggelsen behöver anpassas för att anordna en uteplats som klarar riktvärdet. Kommunen föreslår i planbeskrivningen en utformning som innebär att byggnaden skärs in i det södra hörnet så att en yta för uteplats om 25 kvm möjliggörs. Dock medges i plankartan en byggrätt som innefattar

detta hörn. Länsstyrelsen anser att regleringen är otydlig och att den inte säkerställer en uteplats som plankartan kräver. Kommunen behöver justera bygggrätten så att den säkerställer byggnadens utformning eller visa att en uteplats kan anordnas med fullt utbyggd bygggrätt, alternativt ta bort planbestämmelsen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Inför antagande har den bebyggbara ytan reviderats enligt länsstyrelsen synpunkt. En uteplats föreslås fortsatt i det västra hörnet i enlighet med bullerutredningen. Uteplatsen tydliggörs genom bestämmelsen m2.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande synpunkter noterats: Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella handlingarna.

3. Trafikverket

Trafikverket har erhållit rubricerat ärende på remiss. Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv. Trafikverkets verkar även för att de transportpolitiska målen samt de övergripande miljö- och klimatmålen ska nås.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt småhus (villa) på fastigheten Kallhäll 6:89, som därmed avses styckas av till två fastigheter. Inom planområdet finns idag ett befintligt bostadshus med verksamhet i bottenvåningen vilket fortsatt möjliggörs genom användningen hantverk och kontor. Huvudändamålet för planen är bostäder, men även hantverk och kontor möjliggörs. Trafikverket har yttrat oss i ärendet i samrådsskedet. Trafikverkets huvudsakliga synpunkter har varit kopplade till buller.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket yttrar sig i egenskap som väghållare för E18. Planområdet ligger cirka 130 meter från E18 och ca 100 meter från gamla Enköpingsvägen som är kommunal väg. Av bullerutredningen utläser Trafikverket att huvuddelen av den ekvivalenta och maximala bullernivån genereras från trafik på kommunala gator. Kommunen skriver vidare att de ska klara riktvärdena i två av alternativet. Inomhus klaras och de får en uteplats som är runt 25 m², så därav anser Trafikverket att de uppfyller våra synpunkter.

4. Region Stockholm

Region Stockholm noterar att planbeskrivningen och bullerutredningen har kompletterats med beskrivning om att en busslinje trafikerar området nattetid vilket kan ge upphov till lågfrekvent buller.

Region Stockholm noterar även att kommunen anser att det är viktigt att bullerfrågan följs upp och hanteras i samband med projektering samt i bygglov så att det säkerställs att lågfrekvent buller beaktas i samband med dimensionering av fönster och ytterväggar.

Regionen Stockholm har inga ytterligare synpunkter på förslaget och anser att kommunen besvarat de synpunkter som regionen lämnade under samrådet.

Kommunala nämnder och förvaltningar

5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Överväganden

Fastigheten på Källtorpsvägen 79 ligger i ett område som finns upptaget i kommunens kulturmiljöplan, Bolinderbyn- Skogstorp-Trehörningen. Den del där fastigheten ligger föreslås utgå i samband den revidering av kulturmiljöplanen som pågår. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen anser dock att förändringarna i området är så pass stora att de kulturhistoriska värdena inte längre finns kvar.

Förvaltningen lämnar därför förslaget till detaljplan utan erinran och har inga synpunkter på planförslaget.

6. Miljö- och bygglovsnämnden

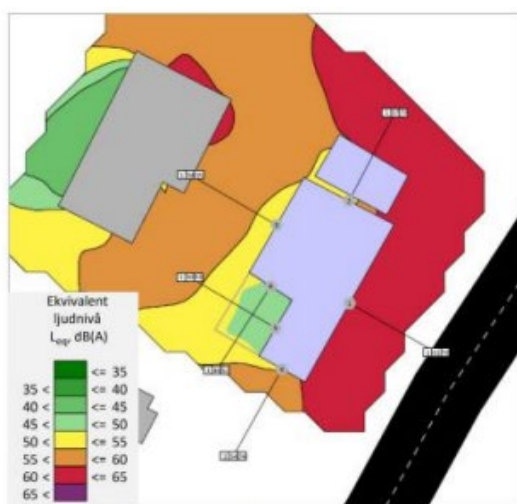
1. Plankarta med bestämmelser

- Båda fastigheterna inom planområdet får användas som bostad, kontor och hantverk. Användningsbestämmelsen S1 reglerar att hantverk endast får finnas i nedersta planet för ursprungsfastigheten. Motsvarande bestämmelse saknas för den nya fastigheten varför nämnden finner det oklart om det finns ett syfte med olikheterna.
- Det finns en utformningsbestämmelse om att bostadshus ska uppföras i L-form. Då varken befintligt bostadshus eller illustrerat nytt bostadshus är L-formade behöver bestämmelsen tas bort. Syftet, att kunna ordna en skyddad uteplats regleras i m2.
- I och med att byggrätten inom byggbara ytor är begränsad kan det bli svårt att utnyttja byggrätten fördelat på huvudbyggnad och komplementbyggnader. Risken är att byggnaderna behöver placeras så nära varandra att de uppfattas som sammanbyggda. Därför föreslår nämnden att det ska vara möjligt att utnyttja hela byggrätten om 200 kvm för en och samma byggnad som ett alternativ till de separata byggrätterna.
- De byggbara ytorna som inte omfattas av prickmark skiljer sig åt mellan de två fastigheterna, t ex mot sydväst där avståndet från tomtgränsen till byggbar yta skiljer flera meter. I och med att byggrätten är densamma är det märkligt att den ena fastigheten har så pass mycket större byggbar yta.

2. Buller, bullerutredning

Nämnden är positiv till att det finns en planbestämmelse som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad. Detta då planen ligger i ett bullerutsatt läge varför det behöver säkerställas att förordning 2015:216 efterlevs. Nämnden har dock noterat att ljudberäkningar endast tycks ha gjorts vid fasad på våning ett, varpå det behöver säkerställas att riktvärdena på plan två även innehålls.

För att åstadkomma en uteplats som uppfyller riktvärdena i förordning 2015:216 kommer byggnad och uteplats att flyttas närmare grannfastigheten i sydväst samt att uteplatsen kommer uppföras med en tre meter hög bullerskyddsskärm enligt ”alternativ 1c” i planförslaget se figur 11 och 12 nedan.



Figur 11: Ekvivalenta ljudnivåer i fasad i entréplan om byggnaden uppförs enligt alternativ 1c.



Figur 12: Maximala ljudnivåer i fasad i entréplan om byggnaden uppförs enligt alternativ 1c.

För en uteplats i anslutning till byggnad gäller att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte bör överskridas. I förslaget har det angetts att detta ska innehållas genom att en bullerskärm med en tre meters höjd byggs runt hela uteplatsen. Enligt figur 11 kommer detta bidra till att större delar av uteplatsen innehåller riktvärdena, men viss del kommer ändå ha en ljudnivå som överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Ett sådant högt bullerplank kan leda till en känsla av instängdhet på uteplatsen. Ljusinsläppet kommer att begränsas nämnvärt under stora delar av dygnet, och det finns även risk för stiltje på uteplatsen. En sådan uteplats kan verka otrivsamt med risk för att boende modifierar skärmen, varpå problematik med höga ljudnivåer kan uppstå istället.

Det är en mycket begränsad del av utemiljön som klarar riktvärdet för uteplatser och resterande del av utemiljön riskerar att bli otrivsamt med avseende på buller. Sammantaget anser nämnden att de anpassningar som krävs för att klara riktvärdena på en sådan begränsad del av uteplatsen tyder på att den avsedda marken inte är helt lämplig med hänsyn till att förebygga bullerstörningar.

I och med att verksamhetsutövaren är ansvarig för de störningar som kan uppkomma från dennes verksamhet enligt miljöbalken (2 kapitlet 3 §), kan det komma att bli Trafikverket och Järfälla kommun som får ansvaret för att säkerställa att riktvärdena



i förordning 2015:216 efterlevs. Detta om bullerskärmen som presenterats i planförslaget inte får önskad effekt, alternativt att bullerskärmen tas bort vid senare tillfälle.

3. Vibrationer

Nämnden saknar en beskrivning av eventuella vibrationer som kan uppkomma från Källtorpsvägen. Nämnden vill poängtera att vibrationer kan vara svåra att förutspå, då ojämnheter och dylikt i vägytan kan integrera med fordons hjul som tillsammans med fordonets fjädring kan ge kraft ner i väggkroppen vilket orsakar vibrationer. Även om hastigheten är en viktig parameter, så spelar också byggnadens resonans en stor roll. Nämnden anser därför att vidare utredning behövs för att avgöra hur kraftiga vibrationer som kan tänkas förekomma vid det tänka huset, samt vad som kan göras för att säkerställa att vibrationerna inte orsakar störning för de boende.

4. Dagvatten

I dagvattenutredningen framgår flera alternativ för att hantera dagvatten såsom stenkista, makadammagasin, växtbädd, väl-dränerad gräsyta och/eller genomsläpplig körbar yta. Sådana lösningar kräver regelbundet underhåll för att säkerställa effektivitet och hållbarhet över tid. Underhållsbehovet beror bland annat av beläggningstyp och hur lätt igensättning sker. Nämnden anser att underhållet av dagvattenanläggning bör beaktas särskilt vid val av anläggningstyp vid senare projektering. Detta för att kunna göra en bedömning om lämplig dagvattenhantering både ur ett genomförande- och kostnadsperspektiv.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

1. Plankarta med planbestämmelser

Föreslagen användning inom planområdet har reviderats. Användningarna "Kontor" och "Hantverk" utgår för styckningslotten och omfattar således endast befintlig bebyggelse. Bestämmelsen s₁ gäller enbart denna.

Bestämmelsen f₁ gäller endast tillkommande bostadshus varför befintlig bebyggelse inte omfattas av denna. Tillkommande bebyggelse på styckningslott avses uppföras i L-form, likt illustrationen i planbeskrivningen, för att säkerställa att en acceptabel ljudnivå kan uppnås. Bestämmelsen m₂ omfattar uteplatsens utformning specifikt.

Byggrätten har justerats till sammanlagt 200 kvm, enligt nämndens synpunkt.

Förslaget avser både möjliggöra befintlig bebyggelse samt planera för tillkommande bebyggelse på styckningslott, varför de byggbara ytorna har fått olika utformningar. För kommande bebyggelse, är placeringen mer flexibel. Skillnader i avstånd till tomtgräns beror på utformningskrav för tillkommande bebyggelse enligt bullerutredningen. Inför antagande har den byggbara ytan justerats för att säkerställa att uteplatsen kan anordnas i det läge som framgår av bullerutredningen, enligt synpunkter från länsstyrelsen.



2. Buller, bullerutredning

Bullerutredningen har kompletterats med bullervärden för övervåningen, enligt nämndens synpunkt.

Bullerutredningen har utvisat att riktvärdena i förordning 2015:216 för uteplats, motsvarande 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå, uppfylls inom hela uteplatsen genom den föreslagna utformningen (alternativ 1c). Utredningen har justerats med ett tydliggörande om att det är som högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom uteplatsen. Vidare avser siffrorna i bullerutredningen värdena på marken, vilket också tydliggörs i den reviderade versionen. Förslaget säkerställer även att riktvärden avseende ljudnivå vid fasad inte överskrids, genom att hälften av boningsrummen kan orienteras mot en sida som erhåller maximalt 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Detaljplanen möjliggör att en sådan bullerskärm som avses i bullerutredningen kan även tillkomma runt den föreslagna uteplatsen vid ett senare tillfälle och på så sätt bidra till att sänka ljudnivån.

3. Vibrationer

Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om risken för vibrationer från Källtorpsvägen. Med hänsyn till att trafiken på Källtorpsvägen förväntas få en marginell ökning i framtiden¹, antas risken för ökade vibrationer vara låg. Planbeskrivningen preciserar att en framtida vibrationsutredning även behöver beakta vibrationer från Källtorpsvägen. Utredningen ska ligga till grund för valet av lämplig grundläggningsmetodik, för att säkerställa att vibrationerna inte orsakar störning för boende samt att Trafikverkets riktvärden för markvibrationer uppfylls.

4. Dagvatten

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen ger exempel på möjliga lösningar och anläggningstyper. Med hänsyn till planområdets storlek samt den erforderliga volymen (2,5 kubikmeter) är det inte lämpligt att i detaljplanen reglera tekniska lösningar för dagvattenhantering. Fastighetsägaren informeras om nämndens synpunkt. Dagvattenlösningen kommer att granskas i samband med bygglov.

7. Tekniska nämnden

Bedömning

Placeringen av in- och utfart är endast lämplig enligt föreslagen plankarta (g1) mot utfarten inom Kallhäll 6:95. I övrigt ska det råda in- och utfartsförbud mot Källtorpsvägen.

¹ Brekke & Strand Akustik AB (2023). Rapport: Källtorpsvägen 79, Järfälla – Trafikbullerutredning för detaljplan.

Eftersom det inom fastigheten tillåts verksamheter, bör cykel- och bilparkeringsbehov och angöringsbehov för bostäder och verksamheter redogöras för. Illustration och/eller redogörelse saknas i detta fall.

På grund av lutning bör hänsyn tas till hur detta påverkar bil- cykel- och gångtrafiken, särskilt med tanke på att fastigheten tillåter verksamheter. Det saknas information om lutningsgrad, och om det behöver tas åtgärder såsom vilplan och/eller räcken. Vidare saknas information om hur lutningen anpassas mot allmän platsmark och om dagvattenhanteringen kommer att förändras till följd av detta.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Det föreslagna utfartsförbudet angränsar mot Källtorpsvägen, som ligger utanför planområdet. Utfartsförbudet i en detaljplan kan endast användas för att reglera förhållanden inom samma plan och kan därmed inte anges i planområdesgräns². Lämplig placering av in-/utfarten framgår av plankartan och illustrationsplanen. Placeringen tydliggörs även genom bestämmelsen g₁ (gemensamhetsanläggning för angöring). Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om att in-/utfart är endast lämplig i det angivna läget. Plankartan justeras ej.

Till antagande har användningen reviderats till att endast omfatta bostäder inom styckningslotten. Befintlig verksamhet i form av hantverk och kontor möjliggörs fortsatt i suterrängsplanet men bedöms vara lågintensiv, varför uppförandet av fler bil- eller cykelparkeringar bedöms inte vara nödvändigt. Åtgärder för dagvattenhantering redovisas i planbeskrivning samt dagvattenutredning.

Ledningsägare

8. E.ON Energidistribution

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

² Boverket (2023). Stängsel, utfart och annan utgång. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_stangsel-utfart-m.m/ Hämtad 2024-04-19.



Vid avstyckning av tomt så ska rättigheter för anläggningar föras över till den nytillkomna fastigheten, vilket sker i samband med en fastighetsreglering. Underlag skickas till vår gemensamma inkorg för dessa ärenden fastighetsregleringar [FastighetsregleringarElnat.EELSV@eon.se](mailto:Elnat.EELSV@eon.se).

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Kommunstyrelseförvaltningen har tagit del av kabelns ungefärliga placering. Synpunkterna framförda av E.ON kommer att beaktas i samband med projektering och anläggning. Genomförandebeskrivningen innehåller precisering avseende att fastighetsägaren bekostar anläggning och flytt av ledningar. Fastighetsägaren är informerad om detta.

9. E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB har idag befintlig fjärrvärme längst med Skogstorpsvägen, ca 150 m från aktuell fastighet. Just nu är det inte aktuellt med fjärrvärme, men vi bistår gärna med andra eventuella energilösningar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Kommunstyrelseförvaltningen noterar synpunkterna framförda av E.ON. Dessa kommer att beaktas i samband med projektering och anläggning.

Sakägare

10. Fastighetsägare A.S.

1. Syftet med den nya byggnaden bör ENDAST vara bostadshus och bör inte tillåtas för någon kommersiell verksamhet som affärer eller kontor etc. Eftersom platsen för den nya föreslagna byggnaden kommer att hindra vår syn och kommer att påverka vår integritet och värde på egendom, speciellt om den föreslagna byggnaden ges tillstånd för annan användning än bostadshus. Vi har sedan tidigare en kommersiell byggnad tvärs över gatan Källtorpsvägen 79 som också ger en obehaglig utsikt. Jag uppmanar därför att begränsa syftet med denna nybyggnad enbart för bostadsändamål

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar

Föreslagen användning inom planområdet har reviderats enligt ovan synpunkt. Användningarna "Kontor" och "Hantverk" utgår för styckningslotten och omfattar således endast befintlig bebyggelse. Bestämmelsen s₁ gäller fortsatt för denna. Även bestämmelsen m₃ har tillkommit i syfte att begränsa störningar som verksamheten kan ge upphov till.

Sammanfattning av förändringar efter granskning

Synpunkterna har i huvudsak resulterat i förtydliganden av bestämmelser och användning samt utformning av tillkommande bebyggelse. Planbeskrivningen har bearbetats för ökad tydlighet. De huvudsakliga förändringarna redovisas nedan:

Plankarta

Granskning av detaljplaneförslaget har lett till följande revideringar i plankartan:

- Den byggbara ytan har justerats för att säkerställa att en uteplats kan uppföras i sydväst, enligt länsstyrelsens synpunkt.
- Byggrätten justeras till sammanlagt 200 kvm för huvudbyggnad och komplementbyggnad, enligt synpunkter från Miljö- och bygglovsnämnden.
- Användningen inom tillkommande styckningslott har reviderats och omfattar i antagandeförslaget endast bostäder. ”Hantverk” och ”Kontor” föreslås enbart omfatta befintlig bebyggelse och därmed säkra pågående användning. Bestämmelsen s₁ gäller fortsatt för denna. Bestämmelsen m₃ har tillkommit i syfte att begränsa störningar som kan uppkomma till följd av verksamheten.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har justerats för ökad tydlighet och i enlighet med ovanstående förändringar av planbestämmelserna, däribland har följande reviderats:

- Planbestämmelserna har reviderats med hänsyn till ändrad användning efter granskningen.
- Resonemang om risker för vibrationer från Källtorpsvägen har tillkommit.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om att in-/utfart är endast lämplig i det läge som anges av plankartan och illustrationsplanen.

Bullerutredning

- Utredningen har kompletterats med bullervärden för övervåningen.
- Utredningen har kompletterats med ett tydliggörande om bullervärdena inom uteplatsen. Detta för att visa på att uteplatsen klarar riktvärdena angivna i förordning 2015:216 med föreslagen utformningsalternativ. Utredningens metodbeskrivning har också tydliggjorts.

Sandra Westin

Planchef

Astrid Barla

Planarkitekt