

Dnr Kst 2020/83

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för del av Viksjö Golfklubb, fastigheten Viksjö 3:488**Järfälla kommun****GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 28 juni – 22 augusti 2023.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Vasaplatsen 9 i Jakobsbergs centrum.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 2 yttranden inkommit, inga yttranden är från boende/sakägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 2023-08-22
- Miljö- och bygglovsnämnden 2023-09-08

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Svenska kraftnät
- Trafikverket
- Bygg- och miljöförvaltningen
- E.ON Energidistribution

Inkomna skrivelser

Kommunala nämnder och förvaltningar	2
1. Kultur, demokrati och fritidsnämnden	2
2. Miljö- och bygglovsnämnden	2
Sammanfattning av förändringar efter granskning.....	4
Slutsats	4

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

Kommunala nämnder och förvaltningar

1. Kultur, demokrati och fritidsnämnden

Kulturmiljösynpunkter

Förvaltningen framförde i samrådsskedet synpunkter på bland annat att rivningsförbud borde införas, storlek på komplementbyggnader, bygglovsplikt för attefallsåtgärder, maximal byggnadsarea för huvudbyggnad, omstudering av ”prickmark” med mera.

Inför granskningsskedet har plankartan har kompletterats med bestämmelser om rivningsförbud. Byggrätten för komplementbyggnad har sänkts till 40 kvadratmeter vid Skylsta, vilket motsvarar det befintliga garagets storlek. Möjligheten att uppföra komplementbyggnad vid den andra fastigheten är borttagen. Det är en stor fördel eftersom den gamla arbetarbostaden har ett känsligt läge i kulturlandskapet. Här har även prickmarken utökats. Utökad lovplikt har införts som en planbestämmelse och gäller för båda fastigheterna. Tillåten byggnadsarea blir 140 kvadratmeter.

Sammanfattningsvis har ändringarna medfört att båda fastigheterna får ett bättre skydd ur kulturmiljösynpunkt, vilket är positivt.

2. Miljö- och bygglovsnämnden

1. Plankarta med bestämmelser

På plankartan saknas det fortfarande en bestämmelse om högst antal bostäder per fastighet. Lagstöd för bestämmelsen finns i 4 kap. 11 § PBL.

2. Planbeskrivningen

Det förekommer fortfarande felstavningar och formaliafel i planbeskrivningen, till exempel på sidan 18:

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begräning av markens utnyttjande Prickad mark har införts för att begränsa möjligheten till placering av byggnadsverk i syfte att bevara siktlinjer till och från de lägre belägna delarna i landskapet.

h_1 Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan. Bekräftar befintlig höjd.

h_2 Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nollplan. Bekräftar befintlig höjd.

f_1 Endast friliggande villa. Begränsar till nuvarande användning av marken.

3. Förorenade områden

Det saknas en beskrivning om eventuella risker för föroreningar utifrån historisk markanvändning inom området. Vi noterar Samhällsbyggnadsavdelningens kommentar i samrådsredogörelsen om att de inte bedömer det som sannolikt att eventuella föroreningar i grundvattnet runnit in under planområdet, och att de därmed gör bedömningen att de risker för föroreningar som kan associeras med handelsträdgårdar och golfbanor därför inte bedöms som relevanta för planområdet. Någon närmare utredning eller vad detta grundar sig i framgår dock inte. Vidare saknas denna information i planbeskrivningen. Vi anser det som värdefullt att det av planbeskrivningen framgår beskrivning om historisk markanvändning och eventuella risker för föroreningar inom området. Detta bedöms som motiverat med hänvisning till att det tidigare varit en före detta handelsträdgård inom området samt nuvarande golfbana.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

1. Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att det finns motiv till att införa en planbestämmelse om högsta antal bostäder. Normalt kan sådant regleras i syfte att minska omfattningen och därigenom konsekvenserna av en detaljplan, exempelvis trafikmängder. Eftersom detaljplanen redan begränsar byggrätterna så pass att ingen ytterligare bebyggelse kan tillkomma samt rivningsförbud och kulturmiljöbestämmelser som begränsar ombyggnadsmöjligheter till helt invändiga åtgärder är möjligheterna att inreda ytterligare bostäder mycket begränsade. I nuläget disponeras den ena byggnaden som en bostad medan den andra innehåller tre lägenheter. Kommunstyrelseförvaltningen ser därför inte att det finns någon risk för att fler än möjligtvis en eller två ytterligare bostäder i teorin kan inredas, och då på bekostnad av befintliga bostäder. Konsekvenserna av denna eventualitet anses inte vara av den graden att det motiverar en begränsning i detaljplan.
2. Planbeskrivningen har setts över avseende stavfel och formaliafel.
3. Givet detaljplanens ringa omfattning och byggnadernas fortlevnad även i om detaljplanen inte genomförs har det inte ansetts motiverat med en djupare utredning. Byggnaderna föregår golfbanans tillkomst och skötsel av golfbanan genom eventuella förorenande ämnen kan därför inte per automatik anses ha använts inom planområdet. Inom Fjällens gård har det tidigare även funnits en handelsträdgård. Eftersom den del av gårdsbildningen som ingår i denna detaljplan sannolikt föregår även handelsträdgården är det inte sannolikt att handelsträdgård bedrivits inom planområdet. Äldre bilder i bildarkivet indikerar snarare att detta bedrevs norr om huvudbyggnaden i Fjällens gård, se exempelvis <https://jkn.kulturhotell.se/objects/c48-12604/>, <https://jkn.kulturhotell.se/objects/c48-6554/> <https://jkn.kulturhotell.se/objects/c48-6546/>
Även historiska ortofoton från 1958 styrker detta.



Givetvis kan föroreningar i grundvattnet röra sig bort från platsen de en gång uppkommit och därför är ”Stora villans” placering något högre än huvudbyggnaden i gårdsbildningen relevant. Den därmed ganska begränsade sannolikheten att det finns föroreningar inom planområdet har inte bedömts som motiverat att utreda närmare mot bakgrund av att byggnaden kommer stå kvar på nuvarande plats oavsett denna detaljplan eller ej.

Sammanfattning av förändringar efter granskning

Planbeskrivningen har bearbetats textmässigt för ökad tydlighet.

Slutsats

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas med de justeringar som omnämns ovanför.

Sandra Westin
Planchef

Andreas Winander Schönning
Planarkitekt