



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Terrängvägen 20A fastigheten Jakobsberg 2:2607 i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	1
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	2
Övriga remissinstanser	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning	6
Sammanfattning av gjorda ändringar och revideringar inför granskningen.....	8

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en ny byggrätt i form av ett enbostadshus på befintlig villafastighet. Fastigheten som planförslaget omfattar står idag obebyggd. Till den föreslagna byggrätten hör även komplementbyggnad i form av garage och förråd.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 6 december – 22 december 2023. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Vasaplatsen 13. Samråd har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 14 yttranden inkommit, varav ett yttrande från sakägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- E.ON Energidistribution AB, 2023-12-06
- Fastighetsägare M.S., 2023-12-19

- Lantmäteriet, 2023-12-11
- Miljö- och bygglovsnämnden, Järfälla kommun, 2023-12-22
- Postnord, 2023-12-06
- Tekniska nämnden, Järfälla kommun, 2024-01-08

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Brandkåren Attunda, 2023-12-18
- EVS Värme Stockholm, 2023-12-22
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen, Järfälla kommun, 2023-12-11
- Länsstyrelsen Stockholm, 2023-12-12
- Skanova Telia Company AB, 2023-12-15
- Svenska kraftnät, 2023-12-11
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm, 2023-12-06
- Vattenfall Eldistribution AB, 2023-12-13

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

Statliga och regionala myndigheter**Lantmäteriet**Genomförandetiden

Lantmäteriet anser att genomförandetiden bör anges i år.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Genomförandetiden har ändrats i plankartan och anges i antal år.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden**1. Plankarta

Antalet egenskapsbestämmelser bör kunna slås ihop för ett mindre rörigt intryck på plankartan. Eftersom det endast är en fastighet som berörs av bestämmelserna är det inte nödvändigt att ha flera olika bestämmelser för t ex utformning, f1, f2 etc. Bestämmelsernas ordningsföljd på plankartan och i legenden är inte logisk. T ex bör användning och utnyttjandegrad stå före höjd och lägenhetsfördelning.

Det saknas en bestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek.

Höjdangivelsen för komplementbyggnad bör regleras på samma sätt som för huvudbyggnaden, d.v.s. utifrån angivet nollplan. Det finns bara en angränsande gata



som har en plushöjd om +27,8 meter. Antalet våningar för komplementbebyggelse regleras inte. I planbeskrivningen står dock att ”endast ett våningsplan får förekomma”, men det finns ingen bestämmelse som fastställer det.

Typ av komplementbyggnad och antalet byggnader framgår inte av planbestämmelserna. I en bestämmelse står det ”komplementbyggnad” som singular medan en annan anger ”komplementbyggnader” i plural. Av planbeskrivningen framgår att utnyttjandegraden möjliggör ”komplementbyggnad som garage, förråd eller carport”. I förklaringen till höjden på byggnadsverk står ”Med komplementbyggnad avses förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten samt garage/carport.” Om syftet är att säkerställa en viss typ av komplementbyggnad ska det framgå av planbestämmelsen, t.ex. ingår gäststuga som komplementbyggnad om inget annat anges.

Bestämmelserna om utnyttjandegrad för olika plushöjder borde ersättas med en enda bestämmelse som anger högst tillåtna byggnadsarea oavsett höjd. Byggnadsarean kan förslagsvis anges som i nu gällande plan, t ex 160 kvm varav/inklusive högst 40 kvm för komplementbyggnad. Nu föreslagen bestämmelse där byggnadsarean påverkas av nockhöjden bedöms inte vara genomtänkt för respektive utfall. Om nockhöjden för huvudbyggnad understiger sex meter saknas utnyttjandegrad för komplementbyggnad. Det skulle t ex gå att uppföra en huvudbyggnad på 100 kvm och en komplementbyggnad om 70 kvm.

Genomförandetiden bör anges i år och inte i antal månader.

2. Planbeskrivning

Antalet våningar regleras inte i nuvarande förslag, vilket vi anser är bra. Dock framgår det av planbeskrivningen på flera ställen att syftet med angivna höjdangivelser är att säkerställa ”att maximalt 1 ½ våning kan byggas”. Vidare står att ”Huvudbyggnaden kan uppföras som enplansvilla med en högsta nockhöjd om +35 meter över angivet nollplan, eller i 1 1/2 plan med en högsta nockhöjd om +36,5 meter över angivet nollplan.” Uttrycket 1 1/2 plan saknar definition och är därför olämpligt att använda. Vidare är förklaringen om antalet våningar för respektive plushöjd felaktig. Det är möjligt att uppföra en huvudbyggnad i två våningar om nockhöjden är bestämd till +36,5 meter över angivet nollplan, även med beaktande av angivna takvinklar. Vidare går det att ha en inredd vind om nockhöjden är +35 meter.

Meningen på sidan 7 bör tas bort; ”Suterränglösningar får förekomma då tomten ligger i en sluttning.” Tomten ligger inte i en sluttning och antal våningar regleras inte.

Förklaringen av användningen B1 på sidan 8 bör tas bort, ”Tillämpas i kombination med egenskapsbestämmelsen h1 samt e1 och e2. Även bostadskomplement, anläggningar och parkering avsedd för bostaden får uppföras.” Alla egenskapsbestämmelser tillämpas i kombination. Även förklaringen av byggnadshöjd bör tas bort; ”Syftet är att begränsa höjden så att det kan uppföras ett hus i högst 1 1/2 plan.”...”Bestämmelsen gäller tillsammans med e1 och e2”. Ordningen för respektive kapitel bör ses över, t.ex. kommer beskrivning av konsekvenser före förutsättningar och genomförande.

3. Buller, bullerutredning

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller i form av ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå och det är viktigt att särskilja dessa åt. Av planbeskrivningen framgår att ” Bullernivån ligger på maximalt 55 dBA vid planområdets södra ytterkant, vid Terrängvägen”. Det behöver tydliggöras om det är den maximala eller ekvivalenta ljudnivån som avses. Den maximala ljudnivån anger den högsta ljudtrycksnivån under en viss tidsperiod medan den ekvivalenta ljudnivån är medelljudnivån under en given tidsperiod. Enligt kommunens bullerkartläggning från år 2016 framgår att delar av planområdet har maximala ljudnivåer på 70-80 dBA. Enligt förordning 2015:216 anges att buller från vägar inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Hur uteplatser som uppfyller ovan nämnda förordning kan anläggas bör redovisas i planbeskrivningen.

4. Dagvatten

För att uppnå en bättre dagvattenhantering föreslås flera åtgärder för att öka markens genomsläpplighet så som stenkista, krossdike, makadammagasin, växtbädd, välldränerad 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. Detta för att kunna göra en bedömning om lämplig dagvattenhantering både ur ett genomförande- och kostnadsperspektiv.

Av planbeskrivningen framgår att Bällstaåns kemiska status bedöms som Uppnår ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrids även halterna för benso(b)flouranten och benso(g,h,i)perylene. Nämnden konstaterar att även gränsvärdet för Perfluoroktansulfon (PFOS) överskrids. Det bör kompletteras under avsnittet Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer i planbeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankarta

Egenskapsbestämmelserna i plankartan har reviderats i syfte att göra denna mer lättläst. Legendens har justerats till att omfatta bestämmelser som gäller för hela fastigheten (generella). Bestämmelsernas ordningsföljd i legenden regleras genom planbestämmelsekatalogen, i enlighet med Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) och kan därmed inte justeras.

Bestämmelse om minsta tomtstorlek har tillkommit i plankartan. Denna begränsas till 700 m².

Höjdangivelse för komplementbyggnad har justerats och regleras i granskningsförslaget utifrån angivet nollplan. Text om att "endast ett våningsplan får förekomma" avseende komplementbyggnader har tagits bort. Planförslaget har även justerats med precisering av komplementbyggnadens tänkta användning, motsvarande förråd eller säsongförvaring samt garage.

Bestämmelser i samrådsförslaget om nyttjandegrad i förhållande till bebyggelsens höjd har ersatts med en bestämmelse för maximal byggnadsarea inom fastigheten. Nockhöjden har justerats för att säkerställa anpassning till grannskapet.

Genomförandetiden anges i antal år på plankartan.

Planbeskrivning

Meningen om suterrängslösning på sida 7 har tagits bort enligt nämndens synpunkt.

Förklaringstext till användningen B₁ har reviderats enligt nämndens synpunkter. Även förklaringstext till byggnadshöjd har justerats. Beskrivningen om att huset får uppföras i 1 ½ plan har tagits bort. Lämplig höjd för bebyggelsen anges genom högsta nockhöjd.

Kapitlens ordning i planbeskrivningen utgår från fastställd mall. Detta justeras inte.

Buller

Planbeskrivningen har kompletterats med bullerkartor över ekvivalent respektive maximal ljudnivå inom planområdet. Även resonemang om hur uteplatsen kan anläggas i syfte att klara riktvärdena i förordning 2015:216 har tillkommit.

Dagvatten

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen ger exempel på möjliga lösningar och anläggningstyper. Med hänsyn till planområdets storlek samt den erforderliga volymen (2 m³) 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.

Text om Bällstaåns kemiska status har kompletterats med nämndens tillägg.

Järfälla kommun, Tekniska nämnden

Trafik

Av illustrationerna att döma är bredden på in/utfarten 7 meter. I vanliga fall är bredden 3 meter. Av denna anledning vill nämnden påpeka att en separat ansökan för in/utfart måste göras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inför granskning har en ny illustrationsplan tagits fram med en smalare (cirka 3 meter bred) in-/utfart.

Övriga remissinstanser

E.ON Energidistribution AB

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

Intill planområdet har E.ON lågspänningskabel 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 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.

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

Kommunstyrelseförvaltningen 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.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Fastighetsägaren informeras om Postnords synpunkter.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

M. S.

Förslag till ändring av ovanstående:

1. Begränsa byggrätten till 120 m².
2. Placera garageuppfarten en god bit bort från den gemensamma infarten till tomterna 20B, 20C och 20D, alltså närmare Terrängvägen 18.
3. Permanent förbud mot Attefallshus, friggebodar och liknande närmare än 4.5 m längs hela uppfarten till 20B, 20C och 20D.

Motivering:

Tomten Terrängvägen 20B bebyggdes i mitten på 90-talet med en överdimensionerad villa på en liten tomt, med löfte om att tomt 20A, med samma ägare, i framtiden skulle förbli obebyggd. Även byggnaden på Terrängvägen 20D, byggd på 70-talet på en avstyckad del av fastigheten 2:742 var, och är, överdimensionerad med tanke på områdets generella karaktär. För att i någon mån kompensera för detta föreslår jag att en nybyggnad på tomten 20A blir en enplansvilla på max. 120 m², för att inte helt dominera den lilla tomten.

På planskrivelsens sida 6 finns en skiss på ett tänkt bostadshus, med garageuppfart ca 2 m från den kombinerade uppfarten till övriga tre hus på Terrängvägen 20. Infarten till hus 20D är inte utritad på kartan, men breddar defacto infartsområdet från gatan med ytterligare 5-6 m. På andra sidan gatan, mittemot, finns infart till Terrängvägen 13A. Allt detta gör att hantverkare och gäster till 20B, 20C, 20 D och 13 A kan komma att få problem med parkering, om det nya husets infart placeras så nära befintliga infarter. Det leder dessutom till krångel med snöröjning, det finns inte plats för snön, samt sönderkörda brevlådor. Om det nya husets garage och infart däremot placeras på andra sidan det tänkta huset, mot Terrängvägen 18, skulle nya problem inte uppstå.

För att förhindra att området 4.5 meter på Terrängvägen 20A, längsmed uppfartsvägen till Terrängvägen 20B och 20C kan komma att användas till Attefallshus, friggebodar eller liknande, med ena grannens tillåtelse, önskar jag få ett permanent förbud mod sådan bebyggelse.

Rent allmänt vill jag dessutom påpeka, att ytterligare 5 infarter till andra tomter finns i omedelbar närhet till L-svängen på Terrängvägen, efter förtätningar på senare år, vilket gör det närmaste grannskapet väldigt tätt bebyggt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Föreslagen byggrätt har fastställts utifrån aspekter som områdets övergripande karaktär, storleken på kringliggande bebyggelse samt hårdgörandegrad i förhållande till tomtens infiltrationskapacitet. Bebyggelsen i grannskapet varierar generellt i storlek mellan 150 till 230 kvadratmeter, exklusive eventuella komplementbyggnader. Den föreslagna byggrätten begränsas till sammanlagt 170 kvadratmeter. Vidare anges hårdgörandegraden som maximalt 50 % av fastighetsarean, vilket också bidrar till att begränsa storleken på kommande bebyggelse. Inför granskning har nockhöjden för tillkommande bebyggelse justerats till 7,3 meter i syfte att säkerställa anpassning till grannskapet. Med grund i detta bedöms byggrätten vara väldimensionerad i förhållande till området och den aktuella tomten.

Illustrationsplanen i planbeskrivningen visar endast exempel på möjlig utformning. Med hänsyn till att trafiken i området utgörs av boende och eventuella besökare, bedöms placering av in-/utfarten närmast övriga skaftvägar inte medföra ökad trafik eller olägenhet. Lämplig utformning och placering av in-/utfart kommer fastställas i samband med bygglov.

Ett förbud (eller utökad lovplikt) mot bygglovsbefriade åtgärder så som attefallshus, friggebodar etc. tillämpas endast i särskilda fall, exempelvis att området är av riksintresse för totalförsvaret eller anses särskilt värdefullt

utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt¹. Området är inte av intresse för totalförsvaret och har inget särskilt kulturhistoriskt värde. Området ingår inte i kommunens kulturmiljöplan. Ett förbud eller (utökat lovplikt) mot bygglovsbefriade åtgärder så som attefallshus, friggebodar etc. bedöms därmed inte vara motiverat.

Sammanfattning av gjorda ändringar och revideringar inför granskningen

Samråd av detaljplaneförslaget har lett till följande revideringar:

- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tillkommit i plankartan och planbeskrivningen.
- Högsta tillåtna höjd för komplementbyggnad har justerats och anges utifrån angivet nollplan.
- Utnyttjandegraden har reviderats i plankartan och planbeskrivningen och anges som sammanlagd högsta tillåtna byggnadsarea inom fastigheten.
- Nockhöjden för huvudbyggnaden har justerats.
- Bestämmelse om tillåten takvinkel har justerats och omfattar huvudbyggnad.
- Genomförandetiden har ändrats i plankartan och anges i antal år.
- Plankartan har genomgått revidering med ett antal generella bestämmelser som resultat.
- Planbeskrivningen har kompletterats med kartor över ekvivalent och maximala bullernivåer inom planområdet samt resonemang om placering av uteplats.
- I planbeskrivningen har text om Bällstaåns kemiska status kompletterats med tillägg från Miljö- och bygglovsnämnden.
- I planbeskrivningen har text om bebyggelsens höjd reviderats.
- Text om komplementbebyggelsens tänkta användning har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Texten på sida 7 i samrådsförslaget har tagits bort enligt Miljö- och bygglovsnämndens synpunkter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ny illustrationsplan enligt Tekniska nämndens synpunkt.

Sandra Westin
Planchef

Astrid Barla
Planarkitekt

¹ Boverket (2024). *Attefallshus*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/attefallshus/> Hämtad 2024-04-19.