

Detaljplan för **TERRÄNGVÄGEN 20A**

fastigheten Jakobsberg 2:2607



Planbeskrivning

Dnr Kst 2023/69

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2024-10-07

Detta beslut har vunnit laga kraft
2024-10-04

JÄRFÄLLA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning 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 vattenområdets 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 detaljplanens 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.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



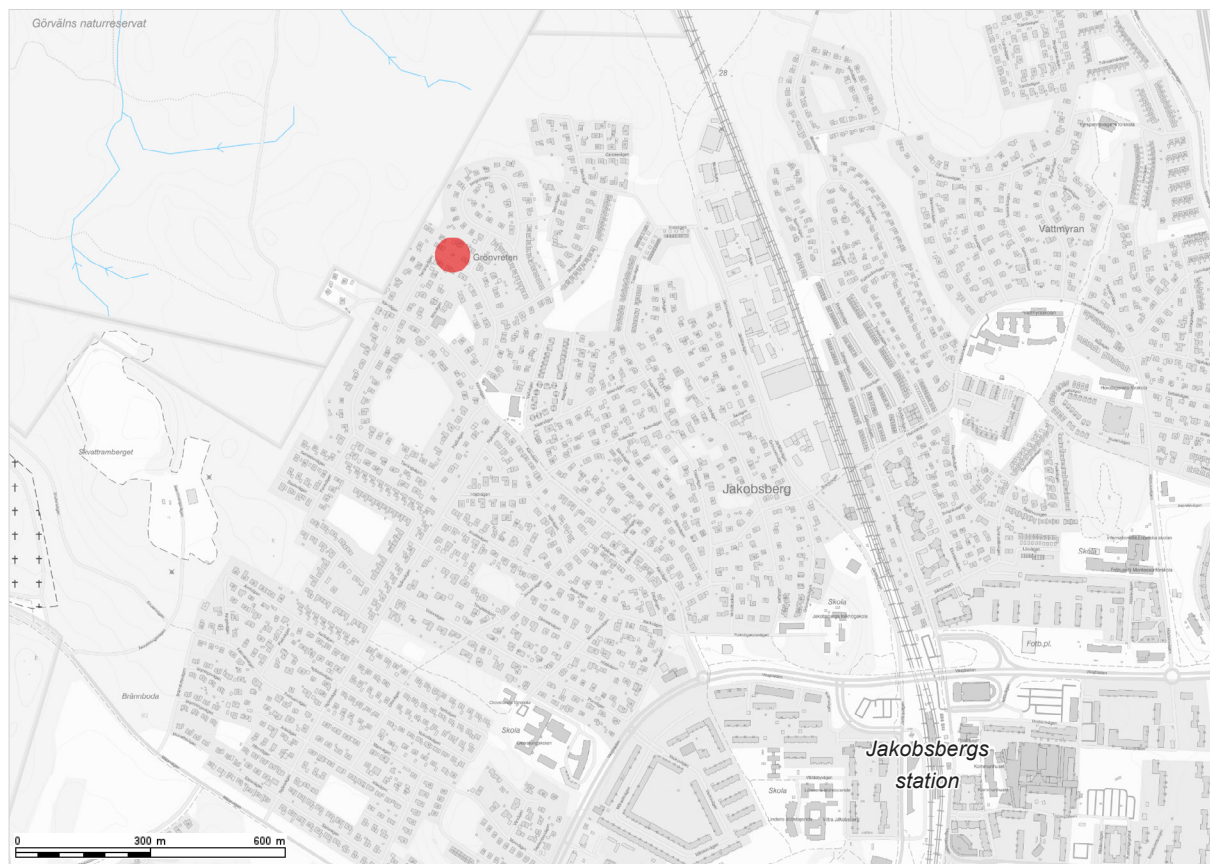
Laga kraft

Detaljplanen är antagen i kommunstyrelsen 2024-09-09. Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva detaljplanen. Inga överklaganden har kommit in. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den 2024-10-04.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	5
Syfte och huvuddrag	5
Beskrivning av planförslaget	5
2. Planbestämmelser	8
3. Konsekvenser	10
Miljökonsekvenser	10
Sociala konsekvenser	10
Barnkonsekvenser	10
4. Förutsättningar och förändringar	11
Plandata	11
Strategiska planeringsunderlag	11
Bebyggelse och landskapsbild	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Parker, torg och vattenområden	13
Gator och trafik	14
Natur och rekreation	14
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Teknisk försörjning	17
Störningar och risker	18
5. Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor och utförande	20
Genomförandetid	20
6. Planeringsunderlag	21
Bilagor	21
Källor	21



Figur 1: Orienteringskarta med planområdets läge rödmarkerat.

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en ny bygggrätt i form av ett enbostadshus på befintlig villafastighet. Fastigheten som planförslaget omfattar står idag obebyggd. Den föreslagna bygggrätten omfattar huvudbyggnad och komplementbyggnad i form av förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten samt garage.

Planhandlingar

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

Beskrivning av planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförandet av ett enbostadshus på befintlig villafastighet. Fastigheten ligger i en befintlig villamiljö och är idag obebyggd. Det nya enbostadshuset möjliggörs framför den befintliga bebyggelsen, närmast Terrängvägen. En förutsättning är att det nya bostadshuset ska harmonisera med sin omgivning avseende placering, storlek och gestaltning. Fastigheten kommer i samband med förslaget att få egen infart från Terrängvägen, vilket medför att befintligt dagvattendike behöver kulverteras.



Figur 2: Illustration som visar exempel på möjlig utbyggnad där huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras mitt på tomten. Uppfart placeras nära övriga skiftvägar. Plangränsen markeras med röd streckad linje.

Utnyttjandegrad

Storlek för tillkommande bebyggelse anges under *Utnyttjandegrad*. Planförslaget möjliggör huvudbyggnad och komplementbyggnad till en högsta byggnadsarea om sammanlagt 170 m² inom fastigheten. Med komplementbyggnad avses förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten samt garage. Bestämmelsens syfte är att anpassa den nya bebyggelsen till sin omgivning avseende storlek. Utöver detta behöver planförslaget säkerställa ytor för rening och fördröjning av dagvatten, vilket i sin tur begränsar den möjliga byggrätten.

Bebyggelsens placering

Bebyggelsens placering regleras inom fastigheten genom en egenskapsyta som omges av prickad mark. Lämplig placering anges i plankartan som minst 4,5 meter till grannfastigheterna och minst 6 meter till kommunens fastighet, där ett dagvattendike löper längs Terrängvägen. Avsikten med detta är att säkerställa tillräckligt avstånd till grannfastigheterna samt säkerställa kontinuitet avseende storleken på förgårdsmarken inom området. Avseende dagvattendiket och därmed områdets lågpunkt, finns även en önskan om att placera kommande bebyggelse på säkert avstånd i fall ett större skyfall skulle inträffa.

Höjd

Bebyggelsens höjd anges under rubriken *Höjd på byggnadsverk*. Huvudbyggnaden kan uppföras med en högsta nockhöjd om 36,3 meter över angivet nollplan. Då markens höjd ligger på +29 meter motsvarar detta i praktiken en nockhöjd om 7,3 meter. För komplementbyggnad gäller en nockhöjd om 4 meter över nollplanet.

Genom markhöjd regleras markens topografi. Markhöjd gäller vid plustecknet. Det finns även en bestämmelse som reglerar tillåtet intervall angivet i grader för takvinkel, vilket också bidrar till att begränsa bebyggelsens höjd.

Gestaltning och utformning

Bebyggelsen i området är från 1960-och 70-talet och har en någorlunda enhetlig karaktär, vilket återspeglas i valet av färg, material och höjd på kringliggande bebyggelse. Enligt gällande översiktsplan ska denna karaktär bibehållas. För att säkerställa att den nya bebyggelsen harmoniserar med sin omgivning, har följande bestämmelser tillkommit i plankartan:

Fasadmaterial reglerar att fasadmaterial för bebyggelsen ska bestå av trä, tegel eller puts, likt annan bebyggelse i området.

Utformning reglerar att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska ha motsvarande färg och fasadmaterial. Detta för att säkerställa anpassning till grannskapet.

Takvinkel anger tillåtet intervall för takets lutning hos huvudbyggnaden.

Bebyggelse reglerar bebyggelsens typ i form av friliggande enbostadshus (småhus).

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

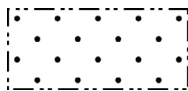
Användning av mark och vatten

B₁

Småhus.

Detta är ändamålet för fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen ämnar säkerställa att avstånd till grannfastigheter beaktas samt att åtgärder för hantering av dagvatten kan komma till stånd. Mot Terrängvägen medför detta ett bebyggelsefritt avstånd om 6 meter respektive 4,5 meter mot övriga grannfastigheter.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

Syftet är att tillkommande bostadshus ska ha en tillräckligt stor tomt för utevistelse, dagvattenhantering och parkering.

Nockhöjd

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 36,3 och för komplementbyggnad 33,0 meter över angivet nollplan.

Syftet är att tillkommande bebyggelse ska anpassas höjdmässigt till området. Med komplementbyggnad avses förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten samt garage.

Lägenhetsfördelning

Endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet.

Med hänsyn till fastighetens storlek är det endast lämpligt att en bostadslägenhet inreds.

+29.0

Markens höjd över angivet nollplan.

Med bestämmelsen om utformning av kvartersmark regleras höjdläget inom planområdet. Detta behövs för att bland annat styra avrinningen av dagvatten och tillgängligheten till tomter. Plustecknet anger den punkt där marknivån regleras.

Fasadmaterial

Fasadmaterial ska bestå av trä, tegel eller puts

Bestämmelsen ämnar säkerställa att endast trä, tegel eller puts förekommer som fasadmaterial i syfte att bibehålla områdets karaktär. Bestämmelsen gäller både huvudbyggnad såväl som komplementbebyggelse inom planområdet.

Utformning

Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska ha motsvarande färg och fasadmaterial.

Tillkommande bebyggelsen ska ha ett enhetligt uttryck i syfte att bibehålla områdets karaktär.

Takvinkel

Takvinkeln för huvudbyggnaden ska vara mellan 15 och 45 grader.

Syftet är att taket inte ska avvika från bebyggelsen i området som i huvudsak har takvinklar om 15-45 grader. Bestämmelsen ämnar också säkerställa att dagvatten kan avledas från byggnadens tak.

Bebyggelse

Endast friliggande enbostadshus.

Med hänsyn till områdets karaktär samt tomtstorlek bedöms endast friliggande bebyggelse som lämpligt.

Dagvatten

Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus.

Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten, recipienten Bällstaån och kringliggande mark.

Hårdgörande

Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen ämnar säkerställa att fastighetens markbeläggning är genomsläpplig för dagvatten.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea är 170 m² för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Bestämmelsen reglerar den största sammanlagda byggnadsarean inom fastigheten. Syftet med att reglera den sammanlagda byggnadsarean är att det ska vara möjligt att utnyttja hela byggrätten för en och samma byggnad som ett alternativ till separata byggrätter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 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.

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

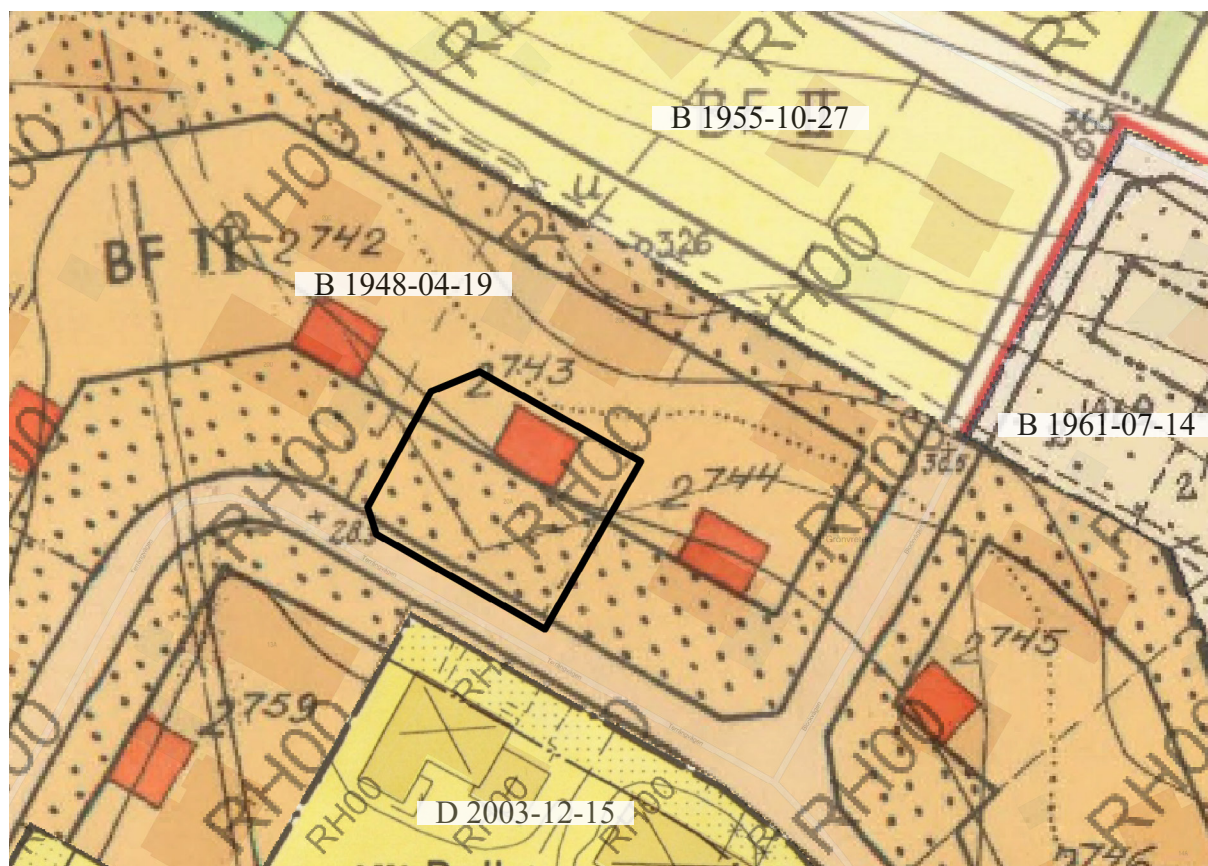
Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalkens 6 kap. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därmed inte göras.

Sociala konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn och unga. Det närliggande naturreservatet samt närliggande park och lekplats ger barn och unga som bor inom planområdet möjlighet till rörelsefylld lek och rekreation.



Figur 3: Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet. Planområdet markerat med svart.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i villaområdet Grönvreten i nordvästra Jakobsberg och uppgår till 751 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jakobsberg 2:2607 som är i privat ägo.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

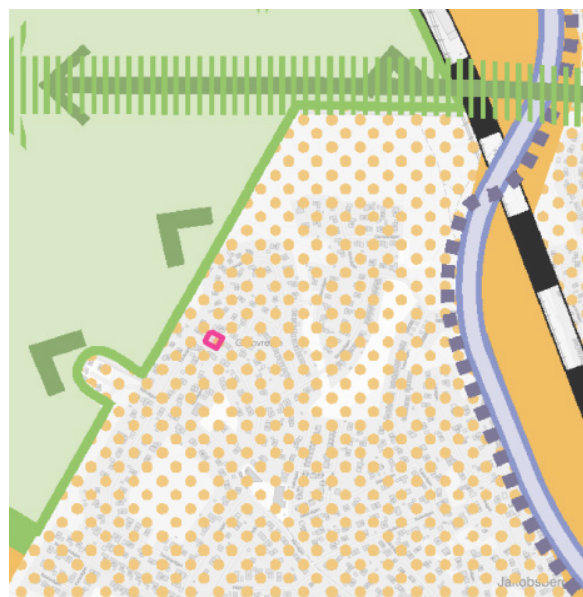
Området ligger inom MSA1-ytan för Arlanda och Uppsala flygplatser och berör därmed riksintresset för kommunikationer. Med hänsyn till den tillåtna höjden på kommande bebyggelse (under 20 meter) bedöms planförslaget inte påverka riksintresset. Väster om planområdet finns ett vattenskyddsområde samt en kraftledning. Planförslaget bedöms inte påverka dessa.

Översiktsplan

Översiktsplanen "Järfälla - nu till 2030" för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område med varsam utveckling och bibehållen karaktär. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Markavvattningsföretag

Fastigheten omfattas av markavvattningsföretaget *Järfälla småbruk tf*, som är registrerat som aktiv. Företaget omfattar större delen av Grönvreten med ett stort antal fastigheter.



Figur 4: Utsnitt ur översiktsplanen, framtidsskildring för Järfälla, med planområdet markerat i rosa.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen omfattar delar av områden med gällande planer enligt tabellen nedan.

Nr	Namn
B 1948-04-19	Detaljplan för Jakobsberg södra delen 1948-04-19

Planområdet omfattas av detaljplanen *Jakobsberg södra delen*, upprättad 1948. Detaljplanen omfattade vid tiden en mycket stor del av västra Jakobsberg. Genom åren har nya detaljplaner upprättats för olika delområden och enskilda fastigheter.

Ursprungligen möjliggjordes en minsta tomtstorlek om 1000 m² som ändrades år 1955 till 750 m². En avstyckning av ursprungsfastigheten genomfördes under 1970-talet, vilket har medfört att även byggrätten krympt enligt gällande detaljplan. Gällande detaljplan från 1948 medger inte någon byggrätt då huvuddelen av marken inom fastigheten inte får bebyggas (prickmark). Därav behövs en ny detaljplan som medger en lämplig byggrätt, se figur 3.

Planen tangerar även delar av områden med gällande planer enligt följande tabell.

Nr	Namn
B 1955-10-27	Detaljplan för Jakobsberg 2:10, 2:124 1955-10-27
B 1961-07-14	Jakobsberg 2:10 och 2:124 m m 1961-07-14
D 2003-12-15	Detaljplan för Kärrvägen/ Terrängvägen 2003-12-15

Bebyggelse och landskapsbild

Grönvreten är ett villaområde beläget i nordvästra Jakobsberg. Bebyggelsen i området är tidstypisk från 1960-och 70-talet bestående av 1,5-2 plans enfamiljsvillor, ofta med möjlighet till inredd vind. Vanliga fasadmaterial är tegel och träpanel av locklisttyp. Den vanligaste taktypen är sadeltak. Bebyggelsen är indragen från gata vilket gör att gräsbeklädda förgårdar skapas. Gällande detaljplan från 1948 möjliggör en maximal byggnadsyta om 110 m². Komplementbyggnad i form av garage och förråd möjliggörs utöver detta till en sammanlagd yta om 150 m².



Figur 5: Bebyggelse utmed Terrängvägen. Aktuell tomt syns till vänster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, bestående av kedjehus, finns utpekad längre österut men berör inte planområdet. Planen har således ingen påverkan på kulturmiljön eller fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.



Figur 6: Bebyggelsekaraktär i området.

Parker, torg och vattenområden

Parker, lekplatser

Närmaste park är Grönvretenparken cirka 300 meter från planområdet.

Vattenområden

Närmaste vattenområde utgörs av Mälaren cirka 1,7 kilometer från planområdet.

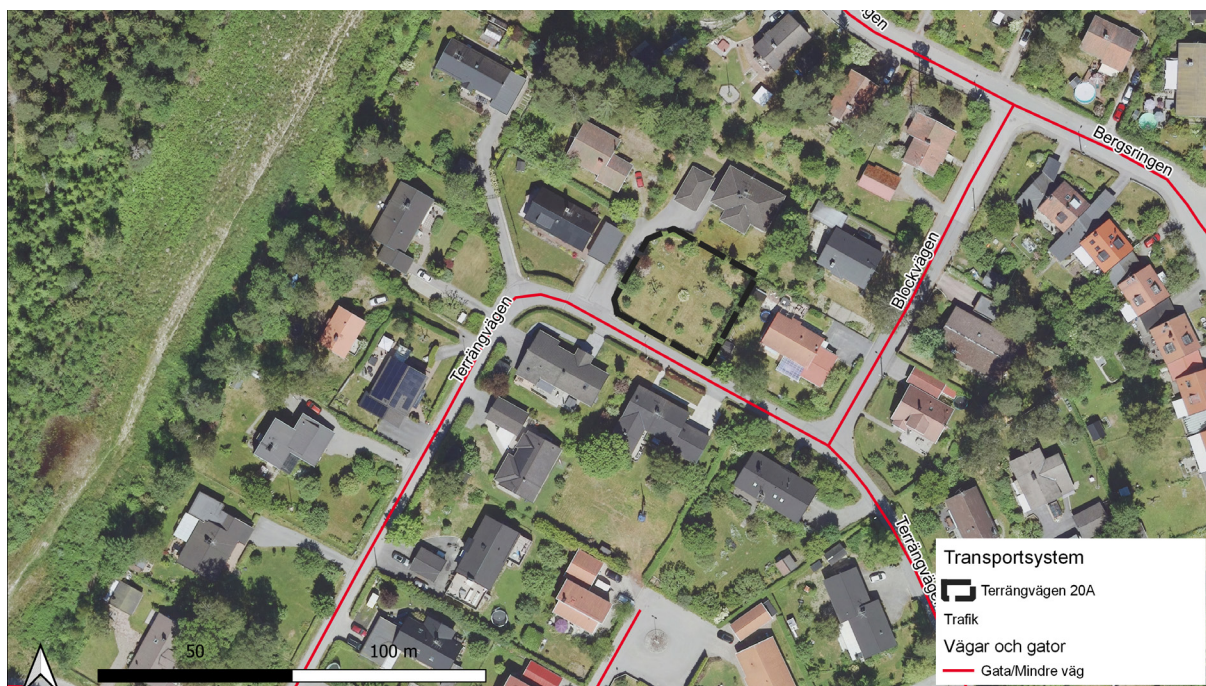
Lek, rekreation och mötesplatser

Planområdet saknar rekreationsvärden. Naturlek finns cirka 50 meter väster om planområdet i Görvälms naturreservat. Lekplats finns i Grönvretenparken 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Terrängvägen, en villagata med en bredd på 4,5 meter. Gatunätet är finmaskigt och gatorna saknar oftast trottoar. På ena sidan finns ett dike som tar hand om dagvattnet. Terrängvägen löper inom en större del av området och ansluter till Kärrvägen söder respektive Blockvägen öster om planområdet. Kärrvägen ansluter i sin tur till Viksjöleden längre österut, varifrån man kan nå Jakobsbergs centrum. Parkering i området sker på den egna tomten.

Kollektivtrafiken utgörs av busstrafik till och från Jakobsberg centrum. Närmaste busstation är Sätervägen, som ligger cirka 500 meter från planområdet.



Figur 7: Karta över gatunätet i närområdet. Planområdet angränsar till Terrängvägen.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en trädgård med gräsmatta, fruktträd samt buskage. Väster om planområdet finns ett större sammanhängande barr- och blandskogsområde som utgörs av Görvälns naturreservat.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Ett område med påtagligt naturvärde finns väster om planområdet inom Görvälns naturreservat.

Rekreation och friluftsliv

Promenad- och motionsslingor nås inom nära avstånd i Görvälns naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom fastigheten består i sin helhet av glacial lera med låg genomsläpplighet. Norr om fastighetsgränsen börjar ett stort sammanhängande område bestående av sandig morän, se figur 8.

Förutsättningar för ras och skred

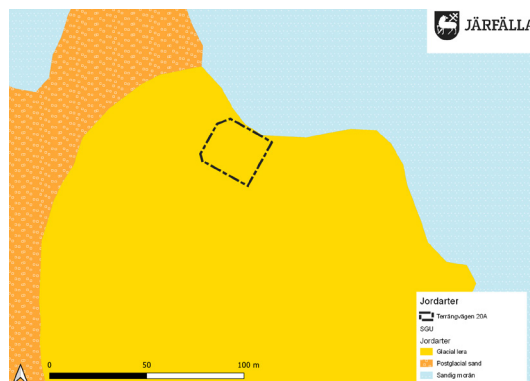
Utifrån en övergripande utredning av ras och skred som genomfördes 2022, finns en begränsad risk för sättning och erosion. I utredningen ingår planområdet i riskklasserna 1 och 2 vilket medför en liten respektive medelhög risknivå, se figur 9. Risken tycks vara störst i planområdets norra del, ungefär till mitten av området. Riskklass 2 tilldelas områden som består av exempelvis lera. Analys av ett klimatanpassat 100-års regn, har visat på att områden med riskklass 2 i vissa fall kan uppträda som riskklass 3, vilket medför högre risk för sättningar. Geotekniska åtgärder rekommenderas därmed inom planområdet. Exempelvis kan dränering och förbelastning av mark, för att ta ut sättningar, eller pålgrundläggning vara aktuellt vid uppförande av ny bebyggelse (Sweco, 2022). Geotekniska lösningar kommer att granskas i samband med bygglov.

Förorenad mark och sediment

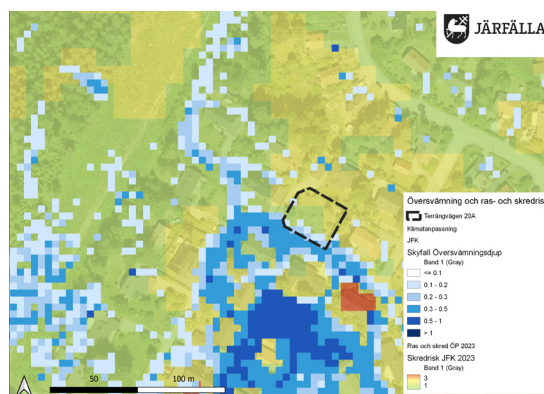
Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Planförslaget bedöms heller inte ge upphov till några framtida föroreningar.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha måttlig risk för radon. Radonsäkert utförande rekommenderas inom planområdet.



Figur 8: Övergripande redovisning av jordarter enligt SGU:s jordartskarta.



Figur 9: Kartan visar förutsättningarna för översvämning respektive ras och skred inom planområdet med omnejd. Blå färg indikerar översvämningsdjup. Ljusgrön färg motsvarar riskklass 1 (liten) för ras och skred. Gul färg motsvarar riskklass 2 (medelhög risk).



Figur 10: Övergripande redovisning av jorddjupet runtom planområdet enligt SGU:s jorddjupsmodell.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via Veddestabäcken som delvis är kulverterad. 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. Åns ekologiska status är idag dålig, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en *Måttlig* 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(b)flouranten och benso(g,h,i)perylene samt gränsvärdet för perfluoroktansulfon (PFOS). Tidsfrist gäller till år 2027 för att uppnå en *God kemisk status*, undantaget de överallt överskridande ämnena. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse som upptar cirka en femtedel av tomtens storlek. Det innebär att det finns goda förutsättningar för lokal infiltration och rening av dagvatten och därmed inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Bällstaån.

Översvämning

Planområdet är idag inte drabbat av översvämningar. Fastigheten ligger högre i förhållande till gatan, och i samma nivå eller något lägre än intilliggande fastigheter. Enligt Järfälla kommuns översiktliga översvämningsskartering finns det risk för mindre vattenansamling i gatunivå i samband med ett större skyfall, så som vid ett klimatanpassat hundraårsregn, se figur 9. Planförslaget antas inte bidra till en ökad risk för översvämning i samband med att ny mark tas i anspråk. Vid 100-årsregn blir marken mättad och har därmed en begränsad infiltrationskapacitet vilket innebär att en liten skillnad i hårdgörningsgrad inte har någon större betydelse. Planläggningen innebär heller inte att skyfallsvatten flyttas till någon annan plats. Situationen med avseende på skyfall blir likadan efter exploatering som den är innan. Planområdet är även mycket litet i förhållande till avrinningsområdet. Eftersom planerade dagvattenåtgärder syftar till att göra marken mer genomsläpplig så kommer markens genomsläpplighet inom planområdet snarare att öka i och med planens genomförande. Det befintliga dagvattendiket i anslutning till planområdets södra gräns medför att skyfallsvattnet kan ledas bort från planområdet utan risk för kringliggande fastigheter.

Dagvattenhantering

Fastigheten består idag i sin helhet av grösytor som tar upp dagvatten. För att inte öka avrinningen från fastigheten genom planförslaget föreslås åtgärder som fördröjer och renar dagvattnet, detta beskrivs under rubriken *Dagvattenhantering* i avsnittet *Teknisk försörjning*. En dagvattenutredning har också tagits fram inom ramen för planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfall hanteras med avfallskärl som placeras vid gränsen mot Terrängvägen.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation är Görvålns återvinningscentral cirka 2,5 km från planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i området.

EI

Allmänna elledningar är utbyggda i området.

Bredband

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Marken inom planområdet består i sin helhet av postglacial lera, vilket medför en låg genomsläpplighet. Fastigheten sluttar åt sydväst vilket medför risk för mindre vattenansamling i gatunivå. Jorddjupet kan enligt SGU:s jorddjupsmodell uppskattas mellan 5 till 10 meter, se figur 10. Beräkningar har gjorts för att ta reda på hur mycket dagvatten som behöver omhändertas för att uppfylla krav på rening och fördröjning. Beräkningen visar att minst 2 m³ behöver omhändertas¹.

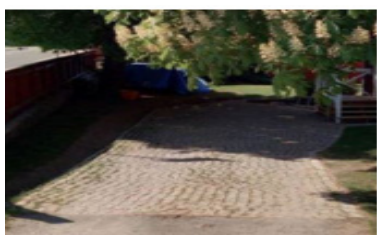
Dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor och hanteras därför separat från övriga ytor. Eftersom vattnet kan ha svårt att infiltrera i marken på grund av lutning eller markens egenskaper behövs fördröjningsmagasin med en volym på 2 m³. Exempel på fördröjningslösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot gata och övrig bebyggelse. De hårdgjorda ytorna uppskattas i första hand bestå av takytor för huvudbyggnad och komplementbyggnad med en maximal areal om sammanlagt 170 m² samt uppfart och eventuell markyta för uppställning av fordon på den egna fastigheten, motsvarande cirka 100 m². Uppskattningsvis kommer cirka 270 m² yta hårdgöras av tomtens yta om 751 m².

För att hantera dagvatten från de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor eller växtbäddar. En infiltrerbar grönyta om 25 m² bedöms vara tillräcklig för att fördröja och rena dagvatten från hårdgjorda markytor. Grönytorna bör utformas som vanliga gräsytor med en väl dränerad överyta som ger en hög infiltrationsförmåga. Sand eller grövre material kan användas som huvudkomponenter i jordlagret närmast ytan. Dagvattnet behöver avledas på

¹ PM Dagvattenhantering, Järfälla kommun, 2023

bred front till grönytan, som ska vara placerad längs med de hårdgjorda ytorna. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas. Grönytan bör anläggas åtminstone med en 0,2 m mäktighet och ha en porositet på 30 %.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % i plankartan. Utöver det regleras byggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. I detaljplanen regleras även att koppar, zink eller bly inte får finnas obundet eller oskyddat utomhus. Med rekommenderad dagvattenhantering uppfyller planförslaget därmed kravet på att inte försämra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten, och uppfyller Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering med bland annat krav på rening, riktvärden och flödesbegränsning.



Figur 11: Exempel på genomsläpplig markbeläggning i Järfälla kommun så som gräsarmering eller packat grus.

Störningar och risker

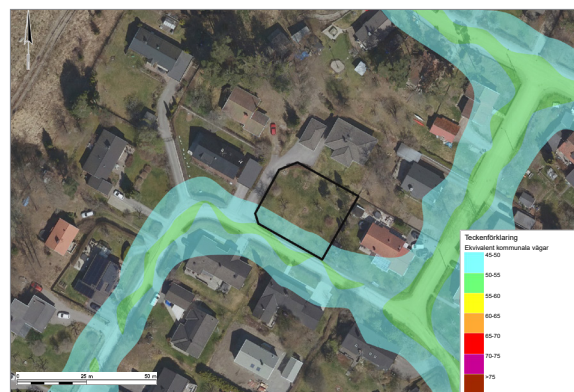
Buller, vibrationer

Bullerkällan utgörs av en mycket begränsad mängd trafik i området. Enligt Järfälla kommuns översiktliga bullerkartläggning ligger den ekvivalenta bullernivån inom planområdet mellan 45-50 dBA. Den maximala ljudnivån varierar mellan 60-80 dBA. Ljudnivån avtar längre in från Terrängvägen.

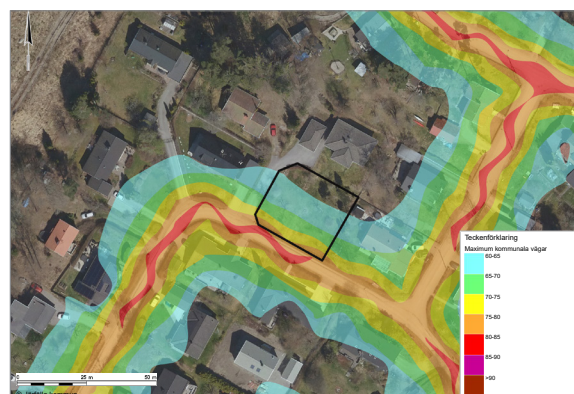
För att säkerställa att ljudnivån vid bostadens uteplats inte riskerar att överskrida riktvärdena som anges i förordning 2015:216 kan uteplatsen placeras längre in på tomten, där den maximala bullernivån är som högst 70 dBA. Föreslagen utformning möjliggör detta. Inga övriga åtgärder bedöms behövas.

Farligt gods

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



Figur 12: Karta över ekvivalent ljudnivå i närområdet. Planområdet markeras med svart.



Figur 13: Karta över maximal ljudnivå i närområdet. Planområdet markeras med svart.

Luftkvalitet

Planområdet är exponerat för låga luftföroreningshalter eftersom biltrafiken lokalt är mycket begränsad. Inga åtgärder bedöms behövas.

Räddningstjänstens framkomlighet

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde vilket innebär att räddningstjänstens framkomlighet är redan säkerställd och påverkans inte av planförslaget.

5. 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 som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. För angränsande allmän plats, som gator, är kommunen huvudman.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplan är reglerat i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Jakobsberg 2:2607.

Uppförande av ny bebyggelse och anläggning av tomt bekostas av fastighetsägaren.

Anläggning och flytt av telekommunikations- samt starkströmsledningar inom planområdet bekostas av fastighetsägaren. Anslutning till vatten och avlopp, bredband och energiförsörjning bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

Fastighetsägaren ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner 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.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- PM Dagvattenhantering, Järfälla kommun, 2023
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Järfälla kommun, 2023

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030

Övriga källor

- Utredning för ras, skred och erosion kopplat till klimatförändringar, Sweco, 2022

