



JÄRFÄLLA KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2017-10-24

Detta beslut har vunnit laga kraft
den **2017-10-23**

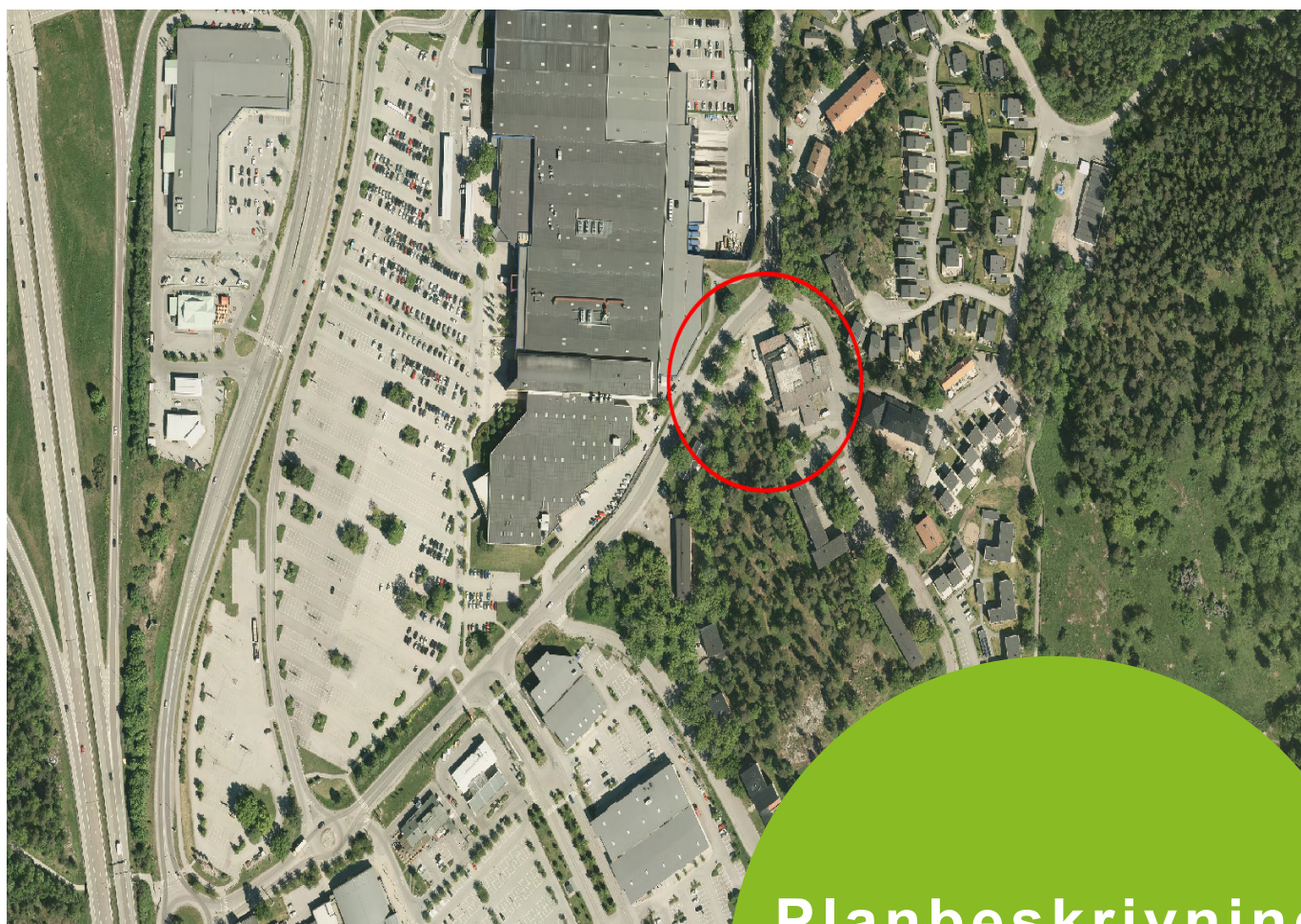
Detaljplan för

Säby 3:69

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen



Planbeskrivning

Laga kraft

Dnr KST 2015/486

2017-10-24



INNEHÅLL

1. INLEDNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Gator och trafik	10
Offentlig och kommersiell service	10
Teknisk försörjning	10
Störningar och risker	10

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	19
Sammanfattning av konsekvenser	19

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26
Genomförandetid	26

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	27
Övriga medverkande	27



1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult 2016-05-12
- PM. Naturvärden, Järfälla kommun, 2016-05-16
- Utlåtande om arkeologisk utredning, Länsstyrelsen 2016-06-09
- PM, Översiktlig miljöteknisk provtagning, Delete Service AB, 2016-06-16
- PM. Geoteknik, WSP, 2016-12-21
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, 2016-12-21
- Dagvattenutredning, WSP, 2017-03-23
- Hydrogeologisk utredning, WSP, 2017-03-24
- Utredning av omgivningsbuller för detaljplan, LN Akustikmiljö, 2017-03-28

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning 2016-12-23
- Beslut. Ansökan om dispens från biotopskydd för avverkning av träd i allé längs med Flyginfarten i Järfälla kommun, 2017-01-27.



Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för välplanerad och yteffektiv bostadsbebyggelse samt lokaler för centrumändamål och kontor. Detta ligger väl i linje med intentionerna i översiktsplanen, då föreslagen bebyggelse ligger inom det område som benämns som huvudsakligen verksamheter med möjlighet till urban struktur genom omvandling och förtätning. Fastigheten Säby 3:69 ligger även inom influensområdet för tunnelbanan, vilket innebär att genomförande av en ny detaljplan skulle bidra till Järfällas möjligheter att uppfylla sina åtaganden enligt Stockholmsförhandlingen 2013. Planen syftar även till att ge befintlig kulturbyggnad inom planområdet fortsatt skydd.

Plandata

Läge

Planområdet ligger inkilat mellan Flyginfarten och Ålstavägen och angränsar till Barkarby handelsplats i väst, Barkarbystaden i öst och syd, samt Västra Järvafältets naturreservat i norr. Mellan planområdet och naturreservatet finns ett mindre bostadsområde med friliggande småhus.

Areal

Planområdets areal uppgår till drygt 5 000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Säby 3:69, vilken utgör större delen av planområdet, är privatägd. Ett mindre område av den kommunalt ägda fastigheten Säby 3:20 ingår också i planen. Ett mindre område av fastigheten Säby 3:75 kommer också regleras till fastigheten Säby 3:69 i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-14 och ska aktualitetsförklaras under mandatperioden 2014-2018. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, då planområdet ligger inom det område som i översiktsplanens framtidsbild pekas ut som *verksamheter med möjlighet till urban struktur*.

RUFS - Regional utvecklingsplan

Planområdet ligger inom den av regionplanen RUFS 2010 utpekade regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Kommunen har i RUFS 2010 åtagit sig att skapa en tät och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvaliteter, fler boendemöjligheter, fler arbetsplatser och en bättre kollektivtrafik.



Stockholmsöverenskommelsen

Planområdet ligger inom kommande tunnelbanas influensområde. Enligt Stockholmsöverenskommelsen 2013 har Järfälla kommun åtagit sig att uppföra 14 000 bostäder till och med 2030 inom influensområdet.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Detaljplan	Laga kraft-datum
Flottiljområdet	2005-04-08
Norra Flottiljområdet	1991-10-18
Ändring detaljplan, Norra Flottiljområdet	2005-02-10
Ändring detaljplan, Norra Flottiljområdet	2006-02-09
Ändring detaljplan, Norra Flottiljområdet	2009-09-19



Planområdets läge längs Flyginfarten.



Strandskydd

Området omfattas inte av något strand- eller vattenskyddsområde.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2016-02-22 att ge planuppdrag för fastigheten Säby 3:69. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-02-08 godkändes som förstudie till detaljplanearbetet.

Plankostnadsavtal tecknades 2016-03-15 mellan samhällsbyggnadsavdelningen och Stocksunds Hem AB

Kommunstyrelsens planutskott beslutade att sända ut planförslaget på samråd 2016-08-31.



2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Området består av en grusplan och asfaltytor samt en del större träd. Det finns mindre höjdskillnader inom planområdet, men sammantaget är området relativt plant. Plushöjdsintervallet för området ligger mellan 30,58 m och 33,4 m.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende rödlistade arter. Planområdet berörs inte direkt av område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område). Lövträden inom planområdet är en del av ädellövssambandet på Järvafältet och den trädrad inom planområdet som finns längs med Flyginfarten klassas som allé, vilket innebär att denna är belagd med ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För att planförslaget skall vara möjligt att genomföra har en dispens från det generella biotopskyddet beviljats av länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns det stora ytor skog och naturmark. Västra Järvafältet ses som en stor tillgång gällande möjligheterna till utevistelse i ett skiftande kulturlandskap. Säbysjön, vilken är belägen cirka 400 meter från planområdet, är väl känd för sitt rika fågelliv. En lekpark finns tillgänglig på cirka 500 meters avstånd genom vägnätet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består enligt SGU:s jordartskarta av berg i dagen, berg med tunt eller osammanhängande lager av morän samt områden med fyllnadsmassor. Det geotekniska PM samt den marktekniska undersökningsrapport som tagits fram för planerad nybyggnation belyser närmare de geotekniska förhållandena inom området.

Förutsättningar för ras och skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för ras och skred enligt den kartering som genomförts av Järfälla kommun 2011.

Grundvattennivå

Grundvattennivån inom planområdet har studerats i en hydrogeologisk undersökning. Två mätningar har genomförts under november och december 2016. Resultatet av dessa ger en indikation om att det sannolikt inte finns något grundvattenmagasin inom planområdet.



Radon

Enligt behovsbedömningen finns ingen betydande påverkan från radon inom planområdet.

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Området ligger inom lågriskområde för radon enligt denna kartering.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar och risk för översvämning

Det finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Dagvatten från planområdet avleds till Säbysjön, vars södra ände är belägen cirka 400 meter från fastigheten Säby 3:69. Planområdet ligger inte inom område med risk för översvämning.

Säbysjön, som är recipient för det dagvatten som idag avrinner från planområdet, är en relativt liten slättsjö. Sjön är grund, näringsrik och tidvis syrefattig. Den är en naturlig rastplats för många flyttfåglar. Dess avrinningsområde (Igelbäcken) består till drygt hälften av skog och till en dryg femtedel av urbana ytor. Sjön i sig är för liten för att klassas som en vattenförekomst.

Detaljplanområdet ligger, som nämnt ovan, inom Igelbäckens avrinningsområde. Igelbäcken är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Igelbäckens senaste klassning innebar att god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus uppnåddes i december 2016. Igelbäcken uppnådde emellertid inte god kemisk ytvattenstatus gällande kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Luftsituationen i Järfälla är generellt god och miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar inte att överskridas i dagsläget.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader, varav en befintlig byggnad i den norra delen föreslås ingå i detaljplanen. Denna byggnad är uppförd av försvaret 1940 och ingår i den samlade militära bebyggelsen kring Barkarby flygfält. För denna byggnad gavs 2015 ett bygglov som medgav ändrad användning från handel/kontor till bostadsändamål. Byggnaden användes tidigare av militären bland annat som matsal och värmecentral.

Byggnaden inom planområdets södra del inhyser i dagsläget ett hunddagis. Denna byggnad är en tidigare militär reservbarack, vilken saknar bevarandevärde.

Landskapsbild/stadsbild

Området präglas till betydande del av storskalighet i och med närheten till Barkarby handelsplats och de stora ytor för handel som finns vid IKEA, Barkarby Outlet samt Flottiljens köpkvarter.



Planområdet är beläget inom område 44 i kommunens kulturmiljöplan och befintlig byggnad i norra delen av planområdet är en del av den sammanhållna militära bebyggelsen, knuten till den tidigare flygflottiljen F8. Med anledning av byggnadernas försvarsmässiga betydelse präglades området av rikligt med skog och vegetation för att på detta sätt försvåra angrepp från luften. Flottiljbebyggelsen är genomgående låg med byggnader på två-tre våningar. Majorskan, vilken tidigare tjänat som bland annat officersmäss och kanslihus, är områdets profilbyggnad. Denna är uppförd i tre våningar i suterräng och är putsad i vitt.



Byggnaderna kring F8 anlades utspritt och med skydd av vegetation för att försvåra fientliga luftangrepp.



Majorskan är den mest utmärkande byggnaden i den militärhistoriska bebyggelsesmiljön.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Fornlämningsområdet Järfälla 115: 1 berör en mindre del av planområdet inom fastigheten Säby 3:20. Utbredningen av detta fornlämningsområde har undersökts inom ramen för planarbetet och länsstyrelsen har kommit med ett utlåtande i frågan avseende föreslagen exploatering. Inom fastigheten Säby 3:69 finns inga spår av fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar så föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturlandskap

Planområdet ligger i nära anslutning till Västra Järvafältets naturreservat, vilket innebär att stora natur- och kulturvärden finns inom planens influensområde.

Gator och trafik

Planområdet ramas in av Flyginfarten och Ålstavägen. Flyginfarten hade mellan Herrestavägen och Kaptensvägen år 2013 en årsdygnstrafik på 1400. För Ålstavägen finns inga mätningar gjorda. För cykeltrafik finns en mätning på 223 cyklar i årsdygnstrafik på sträckan Flyginfarten-Järvafältet.

Längs västra delen av planområdet går en gångväg, vilken leder ner till Barkarby handelsplats.

Det föreslagna planområdet har god tillgång till kollektivtrafik genom buss 567, vilken går mellan pendeltågsstationerna Jakobsberg och Barkarby. Denna linje går med kvartstrafik i bägge riktningarna 6.00–20.00 på vardagar. Restiden till Jakobsbergs station är sju minuter medan restiden till Barkarby station är elva minuter. Busshållplatsen Säby Kulle är belägen knappt 50 meter från planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Dalens förskola finns i planområdets närhet. Tallbohovskolan (F-9) finns på ca 700 meters avstånd från planområdet. Närmaste sjukvård ligger ungefär en kilometer bort i form av Jakobsbergs vårdcentral.

Större livsmedelsbutik finns i Flottiljområdet på mindre än en kilometers avstånd från planområdet. Vid Barkarby handelsplats finns också omfattande kommersiell service. I befintlig byggnad på planområdet finns i dagsläget flera restauranger, vilkas verksamhet bör kunna gynnas av ett tillskott av fler boende i närområdet.

Teknisk försörjning

E.ON äger det fasta elnätet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området är idag bullerstört från omkringliggande vägar, men även från E18, vilken är belägen ungefär 500 meter från planområdet. Området påverkas även till viss del av buller från närliggande kommersiella verksamheter.

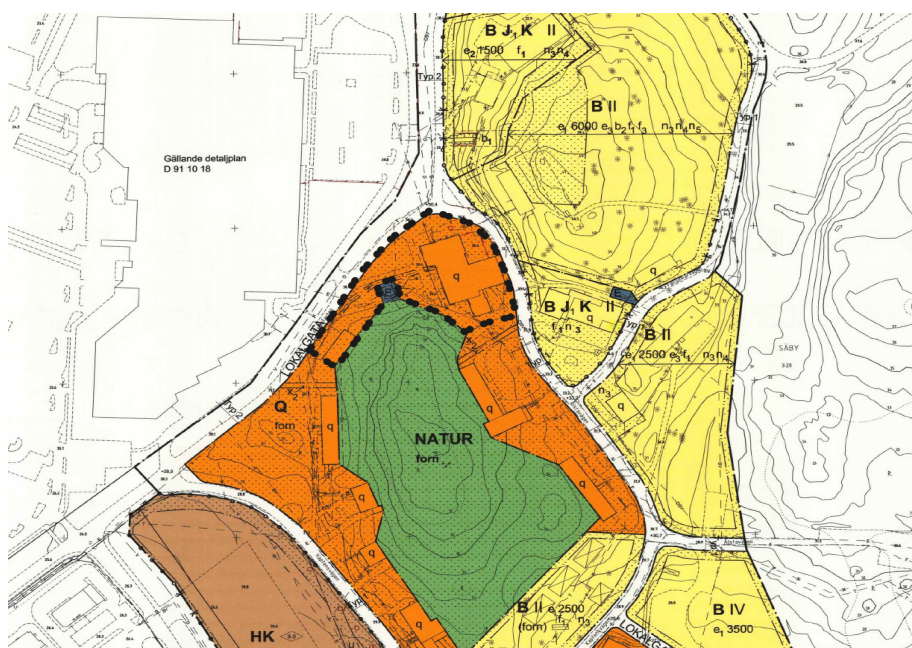


Farligt gods

Planområdet berörs inte av transportled för farligt gods.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet, men då det i kommunens översiktsplan bedöms föreligga risk för markföroreningar inom aktuellt område på grund av tidigare industriell användning (se sida 89 i kommunens översiktsplan) har en miljöteknisk markprovtagning genomförts. Detta för att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål. Denna provtagning visar inte på några föroreningar som når upp till naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Skulle en föroreningssituation uppstå vid genomförandet av detaljplanen ansvarar exploitören för samtliga kostnader inom exploateringsområdet. Detta regleras i till planen hörande exploateringsavtal.



Del av gällande detaljplan för Flottiljområdet. Streckad linje är föreslaget område för ny detaljplan.



Befintlig byggnad med tillhörande industriskorsten på norra delen av fastigheten Säby 3:69. Denna byggnad ges skydd i förslaget till ny detaljplan enligt 8 kap. 13, 14, 17 §§ Plan- och bygglagen.



Tidigare militär reservbarack som föreslås rivas för att möjliggöra nybyggnation.

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus samt att möjliggöra lokaler för centrumändamål samt kontor. Planen syftar även till att ge befintlig kulturbyggnad inom planområdet fortsatt skydd. Det nya huset på fastigheten Säby 3:69 föreslås ha fyra våningar och skulle enligt förslaget kunna inrymma bostäder, kontor samt lokaler för centrumändamål. För att möjliggöra detta kommer den mindre byggnaden, vilken i dagsläget inhyser ett hunddagis, i den södra delen av planområdet att behöva rivas. Befintlig byggnad inom den norra delen av planområdet inrymmer i dagsläget sammanlagt 24 bostäder. Denna byggnaden inrymmer också restauranger och butiker i gatuplanet.

Den föreslagna byggnaden skulle tillföra värde till området, dels genom ett behövligt tillskott av bostäder, men också genom att lokaler i gatuplanet skulle kunna bidra till att ge ett område dominerat av storskaliga verksamheter en mer urban karaktär. Med centrum som planbestämmelse menas den typ av verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara möjlig att nå för många människor. Genom att i plankartan möjliggöra för centrumändamål möjliggörs inte bara för kommersiell handel, utan även exempelvis föreningslokaler.



Förslag på ny byggnad. Denna kommer i formspråk anpassas till omkringliggande bebyggelse i Flottiljområdet. Bild: Wass Arkitektur.

Ny bebyggelse kommer i möjligaste mån anpassas till befintlig skyddsvärd bebyggelse i Flottiljområdet. Detta sker genom att ny byggnad vad gäller materialval, färgsättning och fönster följer det arkitektoniska språk som finns i omgivande bevarandevärd bebyggelse. Detta regleras genom utformningsbestämmelser i plankartan. Den strama, funktionalistiska byggnadsstilen som präglar Flottiljområdet ska beaktas genom att tillkommande byggnad putsas i liknande kulör som byggnaderna omkring. Taket redovisas som belagt med svart valsad pannplåt och ges en lutning som harmonierar väl med närliggande byggnader. Gestaltning av komplementbyggnader, vilka ska tillgodose hantering av avfall, ska anpassas till omkringliggande skyddsvärd bebyggelse.



Allmän plats

Planförslaget innehåller två mindre områden med allmän platsmark. En del av en lokalgata i planområdet norra del samt ett mindre naturområde i planens östra del. I direkt anslutning till planområdet finns ett skogsområde med höga natur- och kulturvärden.

Skälet till att mindre ytor med allmän platsmark ingår i planområdet är för att anpassningen till befintlig plan för Flottiljområdet ska bli så rationell som möjligt. I denna plan regleras en del av gatan i korsningen Flyginfarten/Ålstavägen som kvartersmark och då detta strider mot aktuell användning föreslås denna yta istället regleras som allmän plats med användningen LOKALGATA. Då avstyckningen av fastigheten Säby 3:69 inte följt gällande användningsgräns mellan allmän platsmark och kvartersmark skulle en remsa med kvartersmark kvarbli i planen för Flottiljområdet (D 2005 03 07) om plangräns för detaljplanen Säby 3:69 lades på fastighetsgränsen. Därför föreslås denna yta ingå i planen, där den ges användningen NATUR (fornlämningsområde), precis som i gällande plan (D 2005 03 07).

Gator och trafik

Inga nya allmänna vägar kommer anläggas och planområdet ansluter direkt till allmänt gatunät. Entré till planområdet sker från Flyginfarten. Hämtning av avfall från befintlig byggnad i planområdets norra del ska kunna genomföras från Ålstavägen. Entréer från lokaler i gatuplan ska anordnas så att dessa inte öppnas över allmän plats.

Parkering för bil och cykel

Parkering för bil och cykel för boende samt verksamheter kommer lösas på kvartersmark inom planområdet. Eftersom planområdet ligger inom influensområdet för kommande tunnelbana bedöms kommunens parkeringsnorm för zon A kunna tillämpas. Antalet handikapplatser bör följa kommunens norm på 5 %.

Förråd för cykelparkering för boende anordnas i tillkommande byggnad. Detta förråd ska vara låsbart och tillgodose möjligheter för boende att förvara cyklar enligt Järfälla kommuns parkeringsnorm för cykel. I anslutning till centrumlokaler och kontor ska cykelparkering anordnas för anställda samt besökare enligt parkeringsnormen.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av buss 567, vilken går mellan Jakobsbergs station och Barkarby station. Vissa turer går också till Sollentuna station. Planområdet ligger ungefär en kilometer från planerad tunnelbanestation i Barkarbystaden.



Planområdet är väl försörjt av kollektivtrafik genom buss 567.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planområdet kan anslutas till befintligt nät, men eftersom ledningarna är anpassade efter nuvarande kapacitet kommer en utbyggnad behöva göras. I planens genomförandebeskrivning klargörs de åtaganden som ligger på fastighetsägaren gällande utbyggnad av befintligt nät. Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske och föroreningarna i dagvattnet ska tas omhand inom detaljplanen.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet och denna pekar på möjliga åtgärder för att dagvattnet ska kunna hanteras enligt kommunens riktlinjer. Denna föreslår i första hand att infiltration av dagvatten genom att genomsläppliga parkeringsytor anläggs. I andra hand föreslås fördröjning av dagvatten genom att ett kassettmagasin anläggs.

För att utreda om infiltration av dagvatten är genomförbart har en hydrogeologisk utredning tagits fram, vilken undersökt markens lämplighet för detta. Bedömningen i den hydrogeologiska utredningen är dock att infiltrationskapaciteten inte är tillräckligt god för att infiltration skall vara möjlig inom hela planområdet. Därför föreslås i utredningen en kombination av fördröjning och infiltration där dagvattnet leds till ett kassettmagasin i områdets lågpunkt där det fördröjs och infiltreras till omliggande



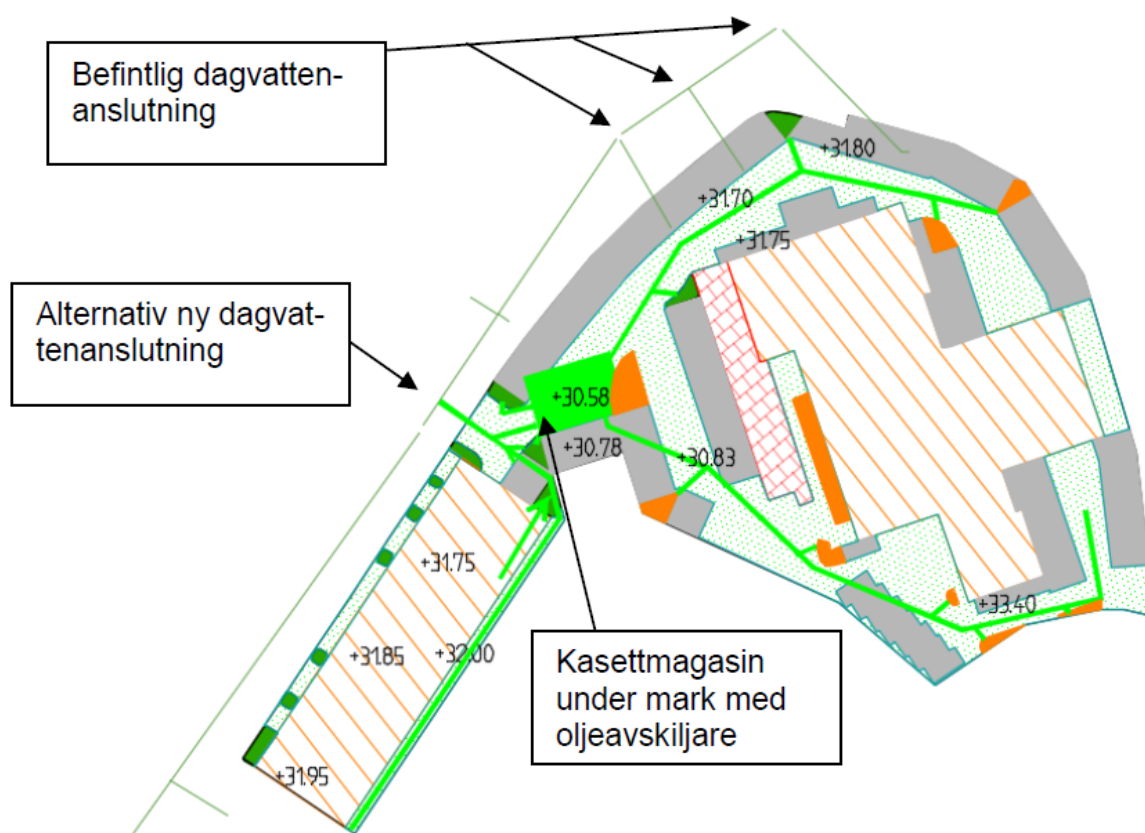
jordlager. I detta område bedöms också jordlagrens kapacitet till infiltration vara god.

Endast vid mycket höga flöden (enligt dagvattenutredningen 123 l/s vid 10-årsregn beräknat med klimatkraftfaktor 1,25) avleds dagvatten från magasinet till det kommunala dagvattennätet, vilket innebär att belastningen på detta nät blir begränsad. Eftersom antalet parkeringsplatser inom planområdet bedöms bli fler än 40 så skall fördröjningsmagasinet också förses med anordning för oljeavskiljning. Fördröjningsmagasinets dimension skall vara minst 41 m³ för att en kombination av infiltration och fördröjning enligt beskrivning ovan skall kunna kompensera de flödesnivåer som uppstår vid 10-årsregn, beräknat med klimatkraftfaktor 1,25. Utifrån de undersökningar av områdets geologi som gjorts bedöms en magasinvolym på upp till 100 m³ vara möjlig. Ju större magasinvolym desto större andel vatten kan infiltreras till liggande jordlager. En magasinvolym om 100 m³ bedöms kunna infiltrera cirka 12 procent av flödet vid 10-årsregn.

Dagvattenutredningen föreslår också att fördröjningsmagasinet kompletteras med växtbäddar (se bild sida 17), vilka förutom att fördröja dagvattnet också bidrar till att dagvattnet renas inom planområdet. Främst är det höga halter av zink, bly och koppar från föreslagna parkeringsytor som medför att ytterligare rening av dagvattnet behövs utöver den som oljeavskiljaren kan bidra med. Det kan dock noteras att eventuell gödsling av växtbäddar kan medföra att halterna av vissa näringsämnen ökar. Efter att reningsåtgärder inom planområdet har vidtagits bedöms exploateringen inte försämra vattenkvaliteten eller statusen för vattenförekomsten Igelbäcken.

Området ska höjdsättas och anpassas för annars riskerar området att översvämmas respektive dagvattnet orenat rinna ut från området. Höjdsättning från parkeringsytor ska också anpassas för att säkerställa avledning till fördröjningsmagasinet.

I planbestämmelserna regleras den yta där fördröjningsmagasinet ska anläggas med användningsbestämmelsen E, det vill säga teknisk anläggning. Ytor för växtbäddar regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Säby 3:69.



Förslag på dagvattenlösning med fördröjningsmagasin i planområdets lågpunkt samt föreslagna ytor för växtbäddar. Från magasinet infiltreras vattnet också till omliggande jordlager. Endast vid mycket höga flöden (123 l/s vid 10-årsregn beräknat med klimatfaktor 1,25), avleds vatten till det kommunala dagvattennätet. Magasinet förses också med anordning för oljeavskiljning. Kasettmagasinet kombineras med växtbäddar (orange ytor på bilden), vilka bidrar till att såväl rena som ytterligare fördröja dagvattnet inom planområdet. Bild: WSP.



El & energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun samt det fasta elnätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för exempelvis utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Sortering av avfall sker i anslutning till byggnader inom fastigheten Säby 3:69, genom att två källsorteringsrum anläggs, vilka möjliggör sortering av avfall för såväl boende som verksamhetsutövare. Avfallshanteringen skall ske i enlighet med Järfälla kommuns renhållningsordning. Livsmedelsverksamheter inom planområdet skall ha ett system för matavfallsinsamling i enlighet med Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Görvälns återvinningscentral finns på ca fem km avstånd. Översiktsplanen betonar att tillgänglighet till god avfallshantering för invånare och entreprenörer är viktigt att beakta.

För att säkerställa en trafiksäker lösning föreslås möjlighet för sopbil att hämta avfall utan att behöva vända. Detta möjliggörs genom att både infart och utfart anordnas längs Flyginfarten. Avfall från bostäder och verksamheter i befintlig byggnad i norra delen av planområdet hämtas från Ålstavägen. Se även avsnitt Gator och trafik.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att kunna anslutas till befintligt tele- och fibernät.



4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljökonsekvensbeskrivning inte behöva tas fram. Detta då planförslaget:

- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

En anpassning av planförslaget har genomförts för att de miljöaspekter som berörs av detaljplanen skall kunna tillgodoses.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Genom att exploatera ytterligare ökar transporterna, vilket skapar mer utsläpp. Samtidigt kan en tät struktur bidra till att fler målpunkter kan nås tack vare god kollektivtrafik och tillgängliga gång- och cykelstråk. Planförslaget bidrar till förtätning av redan ianspråktagen mark.

Naturmiljö

Lövträden inom planområdet är en del av ädellövssambandet i Järvafältet. Ädellövssambandet bedöms inte påverkas betydligt eftersom planförslaget inte föreslås ta större anspråk på närliggande skogsmark. Ett natur-PM har tagits fram för planområdet och detta pekar på åtgärder som bör vidtas för att skydda de naturvärden som finns. I samband med utbyggnaden ska så mycket vegetation som möjligt bevaras och vid behov också kompletteras. Ett antal träd kommer emellertid behöva tas ned för att möjliggöra nybyggnation, bland annat gäller detta ett antal lindar som växer längs med Flyginfarten. Dessa träd har bedömts utgöra en allé och åtnjuter därför det generella biotopskydd som gäller för alléer enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För att möjliggöra exploatering enligt planförslaget har därför dispens sökts från det generella biotopskyddet. Denna dispens utfärdades av länsstyrelsen i januari 2017 med hänvisning till att tillskapande av bostäder utgör ett betydelsefullt allmänt intresse. I sin dispens pekar Länsstyrelsen ut ett antal kompensationsåtgärder som fastighetsägaren av Säby 3:69 behöver vidta. Dessa åtgärder innefattar bland annat återplantering av träd av specifikt utpekade arter. Ved från de träd som kommer behöva tas ner skulle, efter samråd med kommunens enhet för park och gata, kunna läggas på närliggande naturmark, då död ved kan bidra till goda livsbetingelser för exempelvis insekter och andra smådjur. I övrigt skyddas träden inom planområdet i plankartan genom en bestämmelse om marklovplikt för fällning av träd med en stamdiameter över 20 centimeter. Denna bestämmelse används för att dels säkra naturvärden inom planområdet, men även för att värna om områdets ursprungliga karaktär, då vegetationen anlagts som skydd för den militära bebyggelsen (se bild på sidan 9).



Det enskilt mest skyddsvärda trädet inom planområdet är en ek som växer på den norra delen av fastigheten Säby 3:69. Detta träd skyddas emellertid inte specifikt i plankartan, men så långt det är möjligt bör anpassning av nybyggnation och parkeringsytor genomföras så att eken kan behållas.

I övrigt skall naturvärden så långt som möjligt hanteras enligt innehåll i det natur-PM som tagits fram i samband med detaljplanearbetet, vilket pekar ut nödvändiga åtgärder för att säkerställa skydd av träd i samband med nybyggnation. Fastighetsägarens åtaganden kring detta regleras även i till planen hörande exploateringsavtal.

Vattenmiljö

Dagvatten från planområdet avleds till Säbysjön. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska säkerställa att en försämring av recipientens vattenkvalitet inte sker. Genom att ett kassettmagasin anläggs kan dagvatten hanteras inom planområdet genom en kombination av fördröjning och infiltration till omliggande jordlager. Detta regleras genom bestämmelser i plankartan. Därtill anläggs växtbäddar, vilka bidrar till såväl rening som fördröjning av dagvattnet. De åtaganden avseende etablering av växtbäddar som åligger fastighetsägaren regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Luft

Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Föreslagen ny bebyggelse kommer ha inverkan på stadsbilden i området. Det är därför av stor vikt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och att ny byggnad passar väl in i omgivningen. Då den nya byggnaden kommer att avvika från befintlig omkringliggande bebyggelse i skala är det särskilt viktigt att betona betydelsen av gestaltning, materialval och färgval för att i möjligaste mån bevara områdets karaktär. Detta regleras genom utformningsbestämmelser i plankartan. Befintlig byggnad skyddas från rivning och förvanskning genom bestämmelse i plankartan.

Buller

Buller från såväl trafik som omkringliggande verksamheter har studerats inom ramen för planarbetet. Dessa utredningar visar att planområdet påverkas främst av trafikbuller från närliggande vägar. Som underlag för beräkningar har trafikprognosen för Barkarbystaden år 2030 använts. Målsättningen är att bostäder ska kunna anordnas så att de klarar uppsatta riktvärden gällande en god ljudmiljö.

Utredningen har utgått från de riktvärden som gäller i trafikbullerförordningen (2015:216). I denna tolereras högre riktvärden för bostäder upp till 35 m², se nedan:

SFS 2015: 216. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

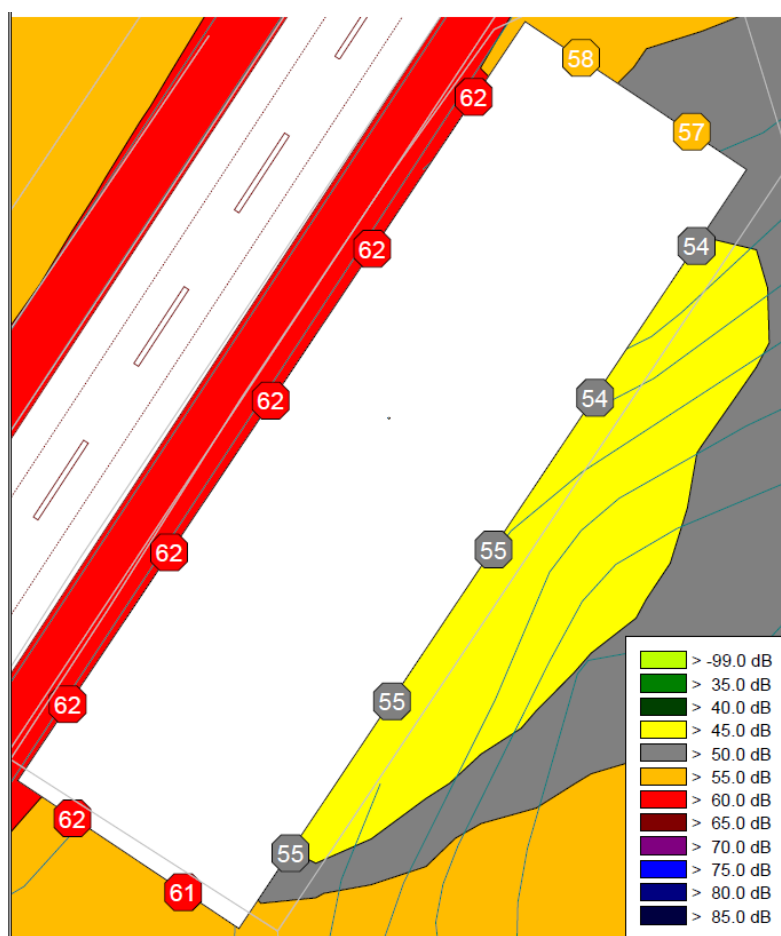
1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anord-

nas i anslutning till byggnaden.

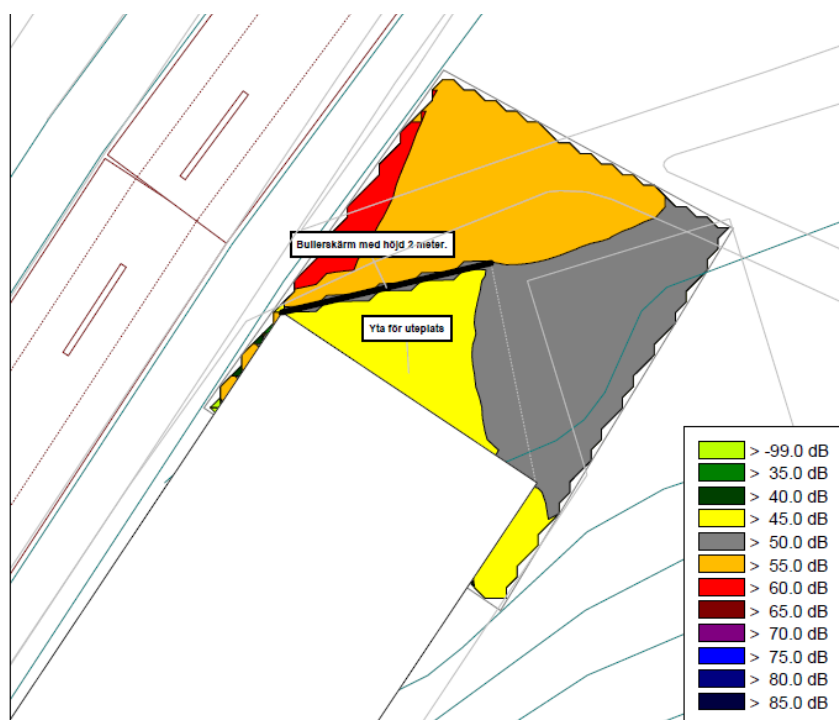
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Under planprocessen har emellertid riktvärdena för buller från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnads fasad ändrats. Från och med den 1 juli 2017 gäller istället 60 dbA vid bostadsbyggnads fasad samt 65 dbA vid fasad för bostäder upp till 35 kvadratmeter (Förordning (2017: 359)). Dessa ändringar träder i kraft med omedelbar verkan och tillämpas därför för detaljplaner påbörjade efter den 2 januari 2015.

Enligt beräkningar i bullerutredningen (se bild från bullerutredning nedan) ligger riktvärdena längs Flyginfarten mellan 60-63 dbA, vilket innebär att riktvärdet 60 dbA vid fasad överskrids längs stora delar av fasaden. Detta kan emellertid hanteras genom att lägenheter upp till 35 kvadratmeter anläggs längs Flyginfarten alternativt att bostäder anläggs genomgående, så att en tyst sida kan tillskapas. Bullerutredningen pekar även ut en möjlig yta för anläggandet av uteplats, där ovannämnda bullerriktvärden för uteplats skulle kunna uppnås med hjälp av en bullerskärm. Sammantaget innebär detta att lokaliseringen kan anses lämplig enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen.



Beräknade bullernivåer för ny byggnad. Riktvärden för trafikbuller kan hanteras genom att anlägga mindre bostäder mot Flyginfarten alternativt genom att anlägga genomgående bostäder, där tyst sida kan anordnas.. Bild: LN akustikkonsult.



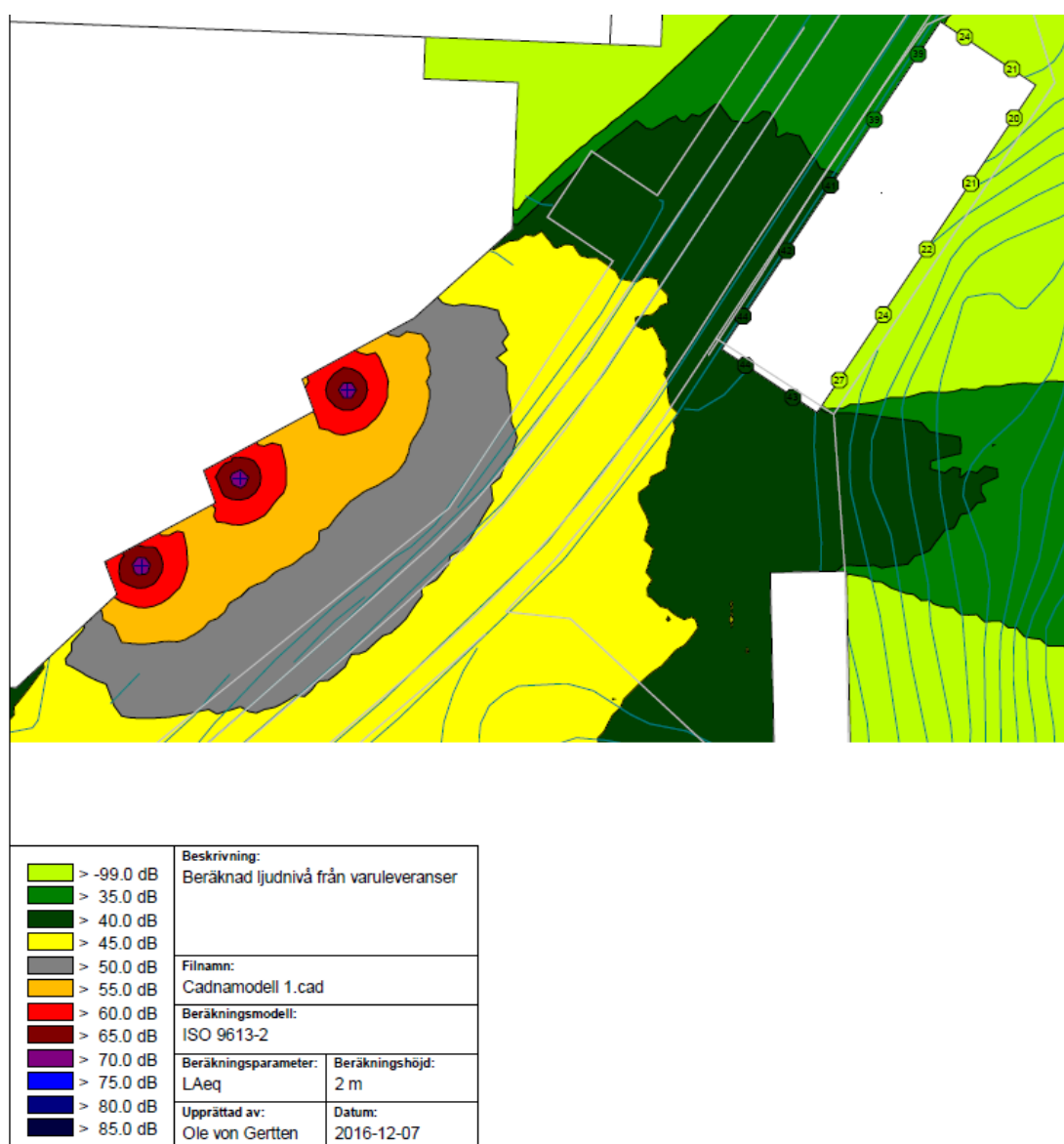
Bullerutredningen pekar ut möjlig yta för uteplats, där riktvärden skulle kunna klaras med hjälp av en bullerskärm. Bild: LN akustikkonsult.

Av hänsyn till människors hälsa ska inomhusvärdena för buller alltid klaras, vilka regleras i Boverkets byggregler. Tillkommande byggnads fasad ska utföras i en sådan konstruktion att buller dämpas så att inomhusriktvärden för buller kan klaras. Detta innebära att dessa inte ska överstiga 30 dbA ekvivalent och 45 dbA maximal ljudnivå nattetid. Flyginfarten trafikerar också av bussar, vilket kan medföra höga maximalnivåer samt även lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start. Även externa högtalarutrop och pratörer kan upplevas som störande för boende. Med anledning av detta förespråkas det att bostäder anläggs på ett sådant sätt så att folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent inomhusbuller kan innehållas i sovrum.

Industri- och verksamhetsbuller har också studerats i bullerutredningen, där påverkan från närliggande verksamheter, främst lastning och lossning av varor, har antagits kunna bidra till höga ljudnivåer. Resultatet av denna utredning är emellertid att påverkan från dessa verksamheter är begränsad även om man prognosticerar en markant ökning av antalet lastnings- och lossningstillfällen. Utredningen har även studerat påverkan från ventilationsfläktar och funnit att också denna påverkan är begränsad. Föreslagen ny byggnad bedöms alltså klara riktvärden för bostadsbebyggelse enligt Boverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller. Detta medför också att planförslaget sannolikt har begränsad



påverkan på närliggande verksamheters utvecklingsmöjligheter över tid.



Lastkajerna tillhörande verksamheterna på den västra sidan av Flyginfarten har pekats ut som potentiella bullerkällor avseende industri- och verksamhetsbuller i relation till föreslagen nybyggnation. De beräknade bullervärdena underskrider de riktvärden som pekats ut i Boverkets vägledning för planläggning av bostadsbebyggelse i närheten av bullrande verksamheter. Bullerutredningen har tagit höjd för kraftigt utökad beläggning på lastkajerna i fråga. Bild: LN akustikkonsult.



Risker

Förorenad mark

Eftersom marken inom planområdet tidigare använts för industriella ändamål har en miljöteknisk markprovtagning genomförts för att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål. Resultatet av denna var att halterna av miljöfarliga ämnen understeg naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

I närområdet, där försvaret tidigare bedrivit verksamhet, har det påvisats förekomst av perfluorerade ämnen, så kallade PFAS i jord, mark- och grundvatten. I samband med den hydrogeologiska utredningen fick utredaren därför i uppdrag att studera eventuell förekomst av perfluorerade ämnen i grundvattnet. Utredningen konstaterade emellertid att det sannolikt saknas grundvattenmagasin under planområdet. Den markprovtagning som tidigare genomförts visade, som nämnt ovan, att halterna för perfluorerade ämnen underskreds vid de tagna proverna.

Slutsatsen från den miljötekniska markprovtagningen är att risken för att påträffa föroreningar inom undersökningsområdet bedöms som liten. Skulle en föroreningssituation uppstå vid genomförandet av detaljplanen ansvarar exploatören för samtliga kostnader inom exploateringsområdet. Detta regleras i till planen hörande exploateringsavtal.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på kommunens och/eller fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av ledningsnät samt, om nödvändigt med hänsyn till exploateringen, flytt av befintliga ledningar. Detta förutsätter samordning mellan fastighetsägare och ledningsägare. Detta regleras i till planen hörande exploateringsavtal (se nedan under Avtal).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats utgörs inom planområdet av lokalgata samt naturmark.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Exploateringsavtalet innehåller de åtaganden som vilar på fastighetsägaren avseende skydd av och anslutning till kommunens intilliggande fastighet Säby 3:20 samt fastighetsägarens åtaganden avseende åtgärder inom kvartersmark. Gällande dagvattenhantering åläggs fastighetsägaren att avsätta erforderliga ytor för växtbäddar för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet. Exploateringsavtalet reglerar fastighetsägarens åtaganden vad avser ledningsflytt, eventuell utbyggnad av befintligt ledningsnät samt fastighetsägarens ansvar under byggtiden. Särskilt tillstånd krävs i det fall allmän platsmark behöver tas i anspråk i samband med exploateringen. Skulle en föroreningssituation uppstå vid genomförandet ansvarar fastighetsägaren enligt detta avtal för de eventuella kostnader detta kan innebära. För den lindallé som växer längs Flyginfarten har länsstyrelsen utfärdat en dispens från det generella bitopskyddet. Denna dispens förutsätter att ett antal kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden. Exploateringsavtalet reglerar byggherrens skyldighet att vidta dessa åtgärder vid fällning av lindarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En fastighetsreglering ska genomföras med hänseende av att fastigheten Säby 3:69 inte överensstämmer med användningsgränser i befintlig detaljplan för Flottiljområdet. För att möjliggöra underhåll av fasad på tillkommande byggnad kommer även en fastighetsreglering att genomföras i den sydvästra delen av fastigheten Säby 3:69, innebärande att mark överförs från kommunens fastighet Säby 3:75



till fastigheten Säby 3:69. Marköverlåtelse, mellan kommunens fastighet och fastighetsägarens kommer att regleras i en särskild överenskommelse som biläggs ovan nämnda exploateringsavtal. I överenskommelsen regleras också ersättningsfrågor samt ansvar för ansökan och kostnad för erforderlig fastighetsbildning.

Detaljplanen möjliggör anordnande av gemensamhetsanläggning för parkering, utfarter samt dagvattenhantering i det fall avstyckning från fastigheten Säby 3:69 skulle ske. Då planen inte förutsätter att Säby 3:69 avstyckas i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningen specifikt i plankartan.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Fastigheten Säby 3:69 är belastad med ett olokaliserat servitut, vilket säkrar åtkomsten till den transformatorstation som är belägen på kommunens fastighet Säby 3:20. Förmån av servitutet har kommunens fastighet Säby 3:20. Eventuellt kan servitutet fastighetsbestämmas med en överenskommelse i samband med regleringen. Ledningar i mark till stationen säkerställs genom u-områden i detaljplanen. Det åligger ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge. Åtkomst till transformatorstationen säkras genom z-bestämmelse i plankartan.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för att ta fram detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och fastighetsägaren.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt bekostar utbyggnad av ledningsnät.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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. Byggstart planeras till 6-12 månader efter laga kraft.



6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ruben Wennerberg
Git Lennaård
Gustaf Bergeröd
Ingrid Kennerstedt-Bornhall
Helena Fermjö
Lena Granqvist
Ulrika Hamrén/Patrick Galera Lindblom
Kjersti Wik

Samhällsplanerare
Exploateringsingenjör
Trafikingenjör
Kultursekreterare
Bygglovhandläggare
Plantekniker/planhandläggare
Miljöplanerare
Miljöinspektör

Övriga medverkande

Jacob Gerson, Gerson Real Estate
Robert Akgun, Stocksunds Hem AB

Malin Danielsson
Planchef

Ruben Wennerberg
Samhällsplanerare

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt följande tidplan:

Samråd	12 september - 30 september 2016
Granskning	6 april - 27 april 2017
Beslut om antagande	18 September 2017
Laga kraft	23 oktober 2017

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Ruben Wennerberg

telefon: 08-580 282 85

epost: ruben.wennerberg@jarfalla.se

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se

webbplats: www.jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN