

Detaljplan för **TERRÄNGVÄGEN 38**

Fastigheten Jakobsberg 2:734



Planbeskrivning

D 22 09 05 B

Dnr kst 2021/162

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-10-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2022-10-01

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga intressen mot varandra och pröva områdets lämplighet för planerat 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 huvudsakliga 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 beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det femte 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 togs fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	4
Beskrivning av planförslaget	5
2. Planbestämmelser	
Planbestämmelser	6
3. Konsekvenser	
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor och utförande	10
Genomförandetid	10
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	11
Strategiska planeringsunderlag	11
Bebyggelse och kulturmiljö	13
Gator och trafik	14
Natur och rekreation	14
Hydrologiska förhållanden	15
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker	17
6. Planeringsunderlag	
Bilagor och utredningar	18
Källor och styrande dokument	18

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att möjliggöra avstyckning av fastigheten Jakobsberg 2:734, Terrängvägen 38 samt att pröva om det är lämpligt att uppföra ett bostadshus på styckningslotten. Den nuvarande detaljplanen tillåter en tomtstorlek på minst 900 kvadratmeter, vilket innebär att en ny detaljplan måste göras för att möjliggöra mindre tomtstorlekar.

Planhandlingar

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



Figur 1: Orienteringskarta med planområdet markerat, fastigheten Jakobsberg 2:734.

Beskrivning av planförslaget

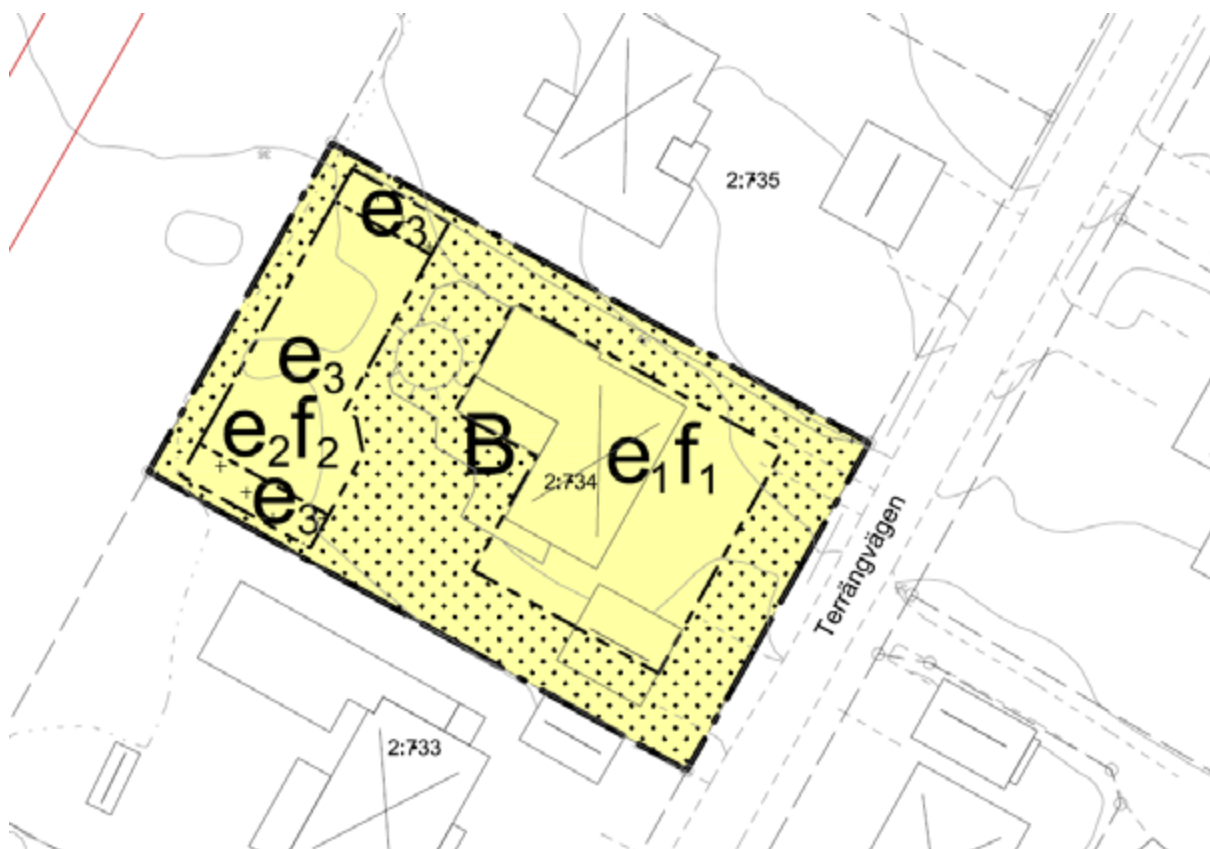
Planförslaget möjliggör uppförandet av ett enbostadshus genom att fastigheten Jakobsberg 2:734 styckas till två fastigheter. Minsta fastighetsstorlek som tillåts är 700 kvadratmeter för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Markanvändningen kommer som i gällande detaljplan att vara bostadsändamål. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där en varsam förtätning med bibehållen karaktär är möjlig med bostäder som är anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadshus. Det nya bostadshuset möjliggörs väster om den befintliga byggnaden. Bebyggelsens storlek regleras genom byggnadsarea, nockhöjd samt takvinkel för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls.

En ny skaftväg anläggs till styckningslotten. Den befintliga garagebyggnaden behöver flyttas eller rivas för att ge utrymme för anläggande av skaftväg. Prickmark används för att säkerställa att avståndet mellan huvudbyggnaderna är lämpligt.

Nya parkeringsplatser för bil anordnas på kvartersmark och följer kommunens parkeringsnorm.



Figur 2: Utklipp över förslag till ny plankarta.

2. PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av kvartersmark

B **Bostäder.** Inom planområdet tillåts endast bostäder.

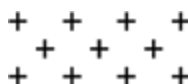
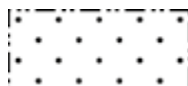
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e₁ **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 185 kvadratmeter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för fristående komplementbyggnader är 30 kvadratmeter.** Byggnadsarea (BYA) är den arean byggnaden upptar på marken. Flera komplementbyggnader kan uppföras med sammanlagt area på 30 kvadratmeter.

e₂ **Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 105 kvadratmeter.**

e₃ **Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för fristående komplementbyggnader är 25 kvadratmeter.**



Marken får inte förses med byggnad. Prickmark reglerar avstånden till fasthetsgränser.

Endast komplementbyggnader, plank, murar och staket får placeras. Bestämmelse som reglerar att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk.

Fasthetsstorlek

Minsta fasthetsstorlek är 700 kvadratmeter. Fastigheten inom planområdet är möjlig att avstycka i två fristående fastigheter om minst 700 kvadratmeter.

Utformning

f₁ **Endast en bostad per fastighet. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +41,5 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är +39,0 meter över angivet nollplan. Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader.** Syftet är att säkerställa byggnadens utformning samt antal bostäder per fastighet.

f₂ **Endast en bostad per fastighet. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +43,5 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är +40,0 meter över angivet nollplan. Takvinkel får vara mellan 30 och 45 grader.**

Utförande

**Minst 50% av
marken inom varje
fastighet måste vara
genomsläpplig för
dagvattenhantering.**

Ur dagvattenperspektiv är det nödvändigt att säkerställa att det finns ytor inom planområdet där vatten kan fördröjas och infiltreras.

**Dagvatten ska ledas till
fördröjningsmagasin
med en
fördröjningsvolym på
minst 5,5 kubikmeter per
fastighet.**

Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten inom kvartersmark för hela planområdet ska klara av riktlinjerna för dagvattenhantering.

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

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

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

3. KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken behöver därmed inte göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Vattenmiljö

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen uppfylla kraven att detaljplaneförslaget inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten. Även Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering efterföljs. Planbestämmelser som avser fördröjning på kvartersmark samt förbud mot miljöfarliga material har upprättats på plankartan. Planområdet har mycket goda möjligheter till infiltration och därmed för rening av dagvatten. Planförslaget innebär att krav på lokalt omhändertagande av dagvatten även görs för den befintliga bebyggelsen vilket innebär att belastningen på recipienten inte ökar.

Radon

Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäderna radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

Magnetfält

Med hänsyn till planområdets avstånd till närmaste ledning på minst 20 meter antas magnetstrålningen inom planområdet ligga långt under det rekommenderade gränsvärdet på 0,4 µT.

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt av avstyckningen, områdets karaktär bedöms bibehållas. En styckning av fastigheten Jakobsberg 2:734 passar väl in i mönstret i kvarteret.

Trafik

Förslaget bedöms ej påverka omgivande trafikmängden i området på något betydande sätt.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte påverka barn och ungdomars livsmiljö.

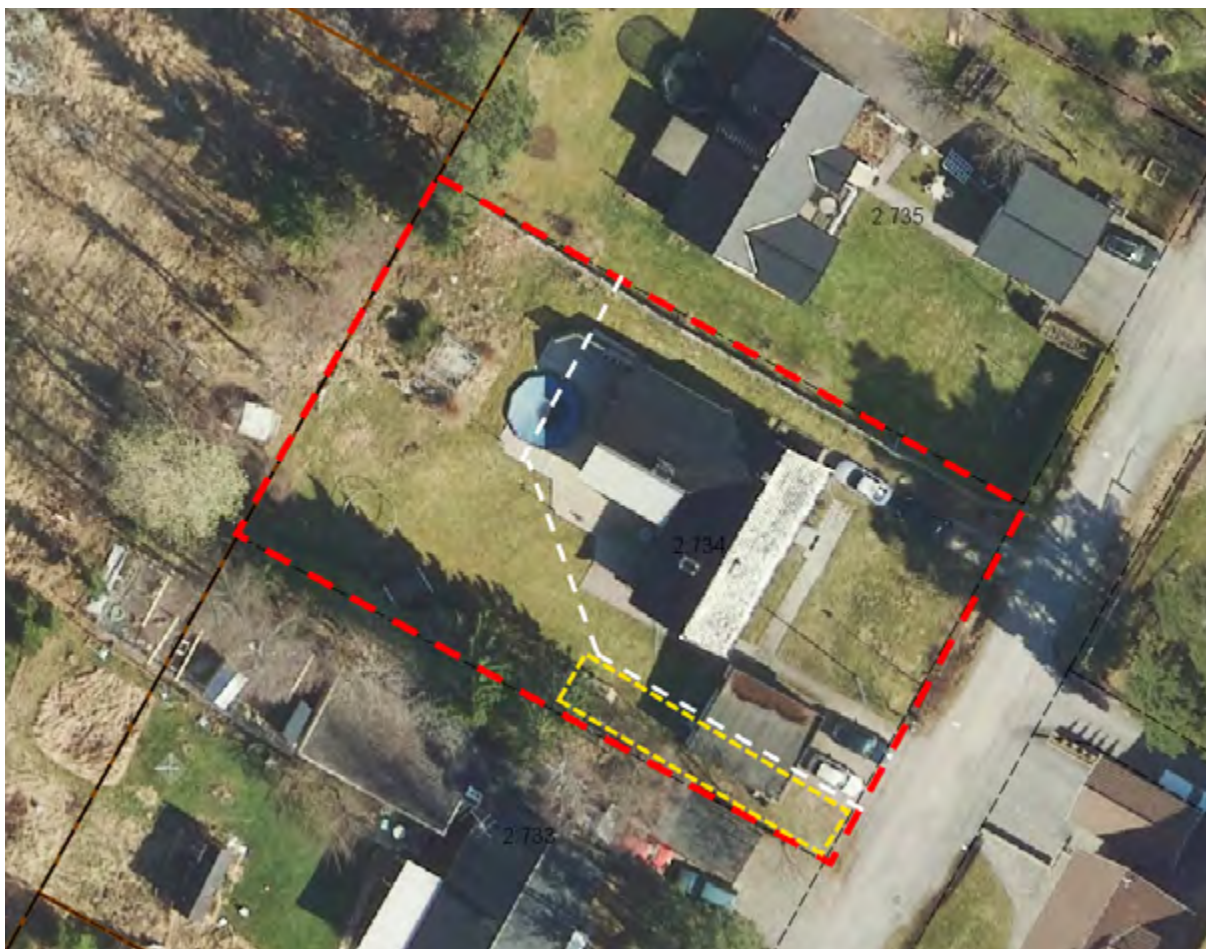
4. GENOMFÖRANDE

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 kring fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen, genom samhällsbyggnadsavdelningen, ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.



Figur 3: Fastigheten Jakobsberg 2:734 är 1526 kvadratmeter. Den vita linjen illustrerar preliminär ny fastighetsgräns efter avstyckning. Varje tomt ska vara minst 700 kvadratmeter. Den gula linjen illustrerar den föreslagna skaftvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Jakobsberg 2:734 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. Bilden ovanför visar föreslagen fastighetsindelning samt skaftväg.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Jakobsberg 2:734. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Fastighetsägaren till Jakobsberg 2:734 ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande. Skaftväg måste anläggas om ny bebyggelse ska uppföras på styckningslotten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen får 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.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Jakobsberg 2:734 som ligger vid Terrängvägen 38 i västra Jakobsberg. Fastigheten gränsar till naturreservatet Görväln i nordväst och till Terrängvägen i sydost. Fastigheten Jakobsberg 2:734 har en areal på 1526 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheten Jakobsberg 2:734 är privatägd.



Figur 4: Ortofoto över planområdet bestående av fastigheten Jakobsberg 2:734..

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde som innebär att det finns höjdrestriktioner att förhålla sig till. Planförslaget påverkar inte flygtrafiken till och från Bromma flygplats.

Mellan naturreservatet Görväln och fastigheten Jakobsberg 2:734 löper en nedgrävt högspänningsledning på 130 kV, ca 20 meter från planområdets fastighetsgräns.

Regional utvecklingsplan RUFS

Området som planområdet ligger i är utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS). Det är ca 2 kilometer gångavstånd till centrala Jakobsberg som tillsammans med andra delar inom Järfälla kommun är utpekad som en av länets åtta regionala kärnor enligt den senaste RUFS 2050.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17e september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget är i linje med intentionerna att bibehålla områdets karaktär.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 22/62	Förslag till stadsplan för västra delen av Jakobsberg.	1965-12-16

Den nu gällande stadsplanen är från 1965 och tillåter friliggande egnahems hus på stora fastigheter (minst 900 kvadratmeter).



Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

På fastigheten står idag ett enfamiljshus i en våning med delvis utgrävd grund för källare samt sadeltak. Huvudbyggnaden är cirka 181 kvadratmeter och garaget är cirka 51 kvadratmeter. Omgivande fastigheter är bebyggda med friliggande enfamiljshus i form av villor inbäddade av grönska. Bebyggelsen är till stor del uppförd i en eller två våningar. Fasaderna är främst klädda i trä, tegel eller puts.

Stads- och landskapsbild

Västra Jakobsberg utgörs nästan uteslutande av friliggande villor i ett eller två plan. Bebyggelsen i området skiftar mellan olika byggnadsstilar, främst från 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är indragen från gatan med förgårdsmark som mestadels är täckt av vegetation och som ger området en lummig karaktär. Gatorna är smala och saknar trottoar vilket gör att gaturummet ramas in av förgårdsmarkernas växtlighet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Inom närområdet finns ett flertal fornlämningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 400 meter till Vallvägens förskola. Olovslundsskolan ligger cirka en kilometer från planområdet. I Jakobsberg drygt 2 kilometer åt sydost finns ett stort serviceutbud med äldreboende, bibliotek, affärer och vårdcentral.



Figur 6: Befintlig bebyggelse, vy från Terrängvägen.

Gator och trafik

Gatunätet i området är oregelbundet och gatorna är smala och saknar oftast trottoar. Planområdet angränsar till en lokalgata, Terrängvägen som är cirka 8 meter. Den närmaste busshållplatsen är Höjdvägen, busslinje 564 som ligger ca 400 meter från planområdet. Närmaste cykelväg ligger ca 500 meter österut.

Natur och rekreation

Marken inom planområdet är relativt plan och består av en villaträdgård med vegetation i form av gräs, buskar och enstaka träd samt hårdgjorda ytor i form av byggnader, parkeringsytor och uteplatser.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Cirka 50 meter från planområdet finns ett av kommunens ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Inom detta område finns områden med ”Högt naturvärde” (klass 2) och ett område med ”Påtagligt naturvärde” (klass 3) och ”Visst naturvärde” (klass 4).

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreationsvärden inom planområdet, däremot finns det stora rekreationsvärden i närområdet i form av naturreservatet Görvaln samt delvis inom skogspartiet som är utpekade som ESKO. Det finns även en lekpark och en bollplan ca 300 meter söderut.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av sandig morän.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras och skred inom området.

Grundvattennivå

Det finns inga tecken på att det tidigare har funnits miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Cirka 100 meter öster om planområdet finns en gammal deponi. Grundvattennivån i närområdet ligger cirka 5 meter under markytan. I öst ligger grundvattnet djupare, ca 10 meter, medan grundvattennivån i söder ligger cirka 2-5 meter under marken. Det tyder på att grundvattnet troligast rinner mot öst. Jordarten gör också att marken har en mycket god infiltrationsförmåga.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Planområdet visar måttliga strålningsnivåer. Planförslaget bedöms inte leda till skadlig exponering för radon under förutsättning att bostäder radonanpassas. Byggnation av nya bostäder ska därför föregås av en radonmätning.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. 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 (MKN). Åns ekologiska status är idag dålig, bland annat på grund av höga halter av näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. Kvalitetskravet är att måttlig ekologisk status ska uppnås 2027. Bällstaåns kemiska status bedöms som Uppnår ej god. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås undantaget de överallt överskridande ämnena, men tidsfrist gäller till år 2027 för kvalitetsfaktorerna PFOS, benso(a)pyrene och benso(g,h,i)perylen. Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar.

För att minska föroreningsbelastningen på Bällstaån finns bestämmelsen zink, bly och koppar får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus. Under rubriken "Dagvattenhantering" beskrivs hur dagvattnet inom planområdet ska hanteras i syfte att inte försämra vattenkvaliteten i Bällstaån.

Översvämning

Planområdet är beläget på en högre höjd i förhållande till omgivningen och är därmed inte utsatt för översvämningssrisk. Planförslaget antas inte leda till att ny bebyggelse exponeras för översvämningar i samband med skyfall eller höga flöden. Planförslaget inte orsakar någon ökad översvämningssrisk utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvattenhantering

Enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark (LOD), renas och fördröjas. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet med anledning av att marken är relativt plan och består av morän med mycket goda förutsättningar för infiltration.

Planförslaget innebär att en del av markytan blir hårdgjord. I den nya detaljplanen utökas byggrätt upp till 105 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 25 kvadratmeter för komplementbyggnad.

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 11 kubikmeter behöver omhändertas inom planområdet, vilket innebär minst 5,5 kubikmeter per fastighet.

Eftersom dagvattnet från takytorna inom planområdet anses vara relativt rent jämfört med asfalt- och parkeringsytor föreslås takdagvatten hanteras separerat från övriga ytor.

Avrinningen från takytor står för en stor del av den ökade avrinningen. För att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom respektive fastighet behövs fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 2,25 kubikmeter anläggas för att ta hand om takvattnet. Exempel på sådan lösning är stenkista, krossdike eller makadammagasin. Fördröjningsmagasinen bör placeras där vattnet kan infiltrera i marken samt så att vattnet från fördröjningsmagasinen inte rinner mot bebyggelse. För de hårdgjorda markytorna föreslås infiltration i grönytor som omhändertar dagvattnet. Dagvattnet ska avledas till grönytor om minst 40 kvadratmeter som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. De hårdgjorda markytorna kan delas upp i två delar: parkeringsytor och skaftvägen. Skaftvägen skapas vid avstyckningen och tillhör styckningslotten. Dagvatten från parkeringsytor ska avledas på bred front till grönytor som ska vara placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. Grönytor 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. Bredden på denna grönyta som omhändertar dagvattnet från skaftvägen ska ej understiga 0,5 meter. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör därför undvikas.

För att se till att en stor del av marken inom planområdet inte hårdgörs regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig till 50 % på plankartan. Utöver det regleras bygggrätterna för att begränsa den hårdgjorda ytan. Planbestämmelser reglerar även avledning till fördröjningsmagasin.

Dagvattenlösningen säkerställer att dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet vilket i sin tur säkerställer att Bällstaåns vattenkvalitet inte försämras av planförslaget.



Figur 7: Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Kraftledning

En högspänningsledning på 130 kV ligger nedgrävt drygt 20 meter väster om planområdet

Farligt gods

Det finns ingen led för transport av farligt gods inom influensområdet.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor och utredningar

De utredningar och undersökningar som tagits fram under planarbetet är:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Järfälla 2021
- Beräkning av dagvatten för Jakobsberg 2:734, Järfälla kommun 2021-11, rev. 2022-03

Källor och styrande dokument

- Järfällas översiktsplan, ”Järfälla nu till 2030”
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050. (2018).

