

Detaljplan för

ORMBACKA C

fastigheterna Skälby 46:1 och 46:31



Planbeskrivning

Dnr Kst 2020/85

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2023-10-21

Detta beslut har vunnit laga kraft
2023-10-20

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 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.

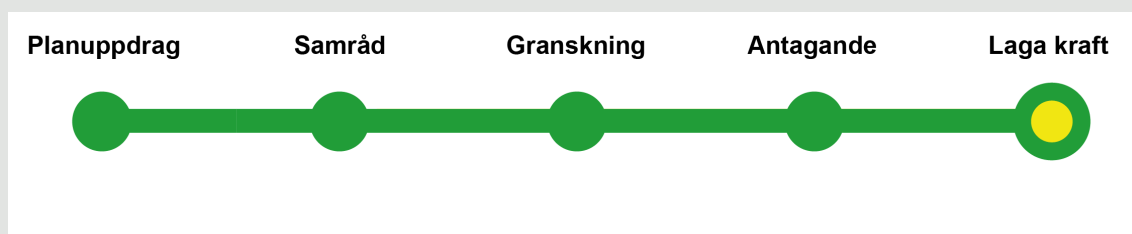
Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med 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 beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. I det sista kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen.

Planförfarande

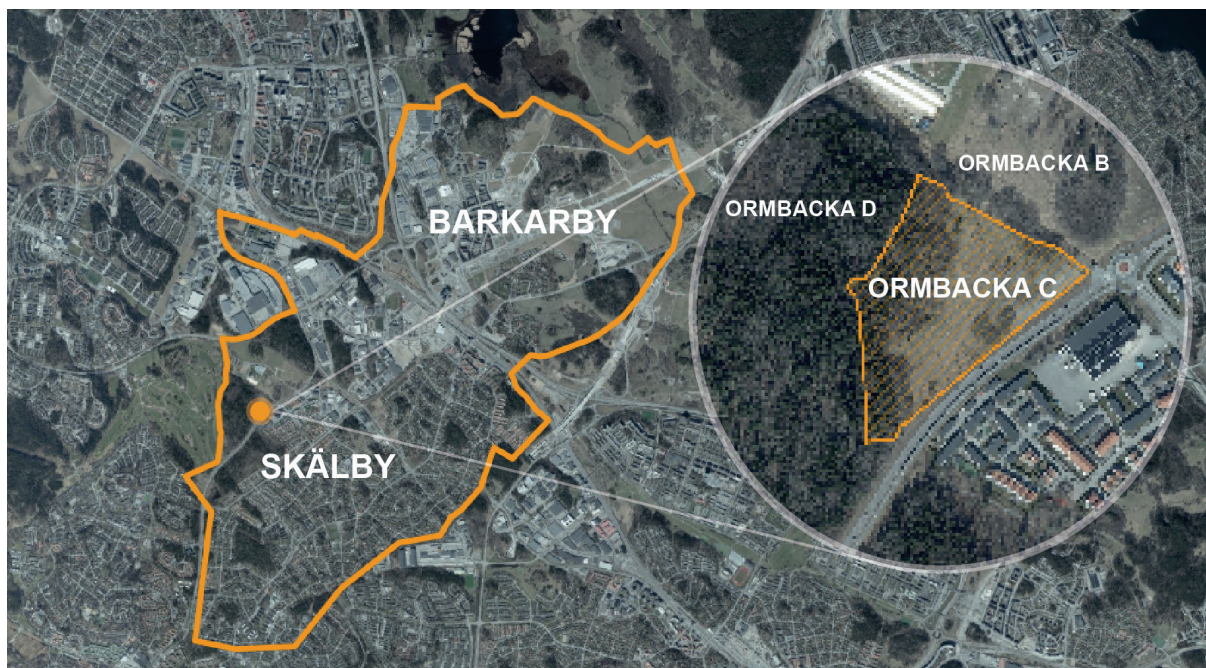
Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	5
Syfte och huvuddrag	5
Beskrivning av planförslaget	6
2. Planbestämmelser	10
3. Konsekvenser	17
Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	18
Barnkonsekvenser	19
4. Förutsättningar och förändringar	20
Plandata	20
Strategiska planeringsunderlag	20
Bebyggelse	22
Service och verksamheter	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	23
Parker, torg och vattenområden	24
Gator och trafik	24
Sociala förutsättningar	25
Förutsättningar för barn och unga	26
Natur och rekreation	27
Geotekniska förhållanden	28
Hydrologiska förhållanden	29
Teknisk försörjning	31
5. Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	40
Tekniska frågor och utförande	42
Ekonomiska frågor	43
6. Planeringsunderlag	46
Bilagor	46
Källor	46



Figur 1: Lokaliseringskarta över planområdet.

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 60-80 småhus i ett område med trädgårdsstadskaraktär. I området tas kultur- och naturmiljövärden tillvara. En offentlig park skapas som stärker kopplingen till omkringliggande natur- och bäckområde. Syftet är också att skapa en klimatanpassad bebyggelsestruktur där Veddestabäcken ges utrymme att svämma över.

Ett kvalitetsprogram för gestaltning ingår som bilaga till detaljplanen. Detta redovisar kommunens ambitioner och mål i miljö- och gestaltningsfrågor både för allmän platsmark och kvartersmark.

Planförslaget i korthet

• Möjliggör 60-80 småhus	• En offentlig park
• Småskalig bebyggelse i två våningar	• Bevarade natur- och kulturmiljövärden

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning
- Kvalitetsprogram för gestaltning

Beskrivning av planförslaget



Figur 2: Illustrationsplan över förslaget.

Bebyggelsestruktur

Planförslaget kännetecknas av småskalig bebyggelse med småhus i två våningar. Husen placeras med entréer mot gata för tydliga gaturum med trädgårdstads känsla. Bostädernas privata trädgårdar placeras mot gemensamma vistelse- och grönytor där gångstråk binder samman området och gör det tryggt att röra sig i grannskapet.

Närmast Vårhusvägen föreslås en längre radhuslänga som delas upp av mindre passager, vilka binder samman entrésidan med den gemensamma gården utan att låta buller färdas in i området. Mellan dessa radhus och Vårhusvägen placeras komplementbyggnader med ett varierat innehåll för exempelvis gemensamma förråd, cykel- och bilparkering.

De gemensamma grönytorerna är omsorgsfullt utformade för att fylla flera funktioner. Vid större regn rinner vattnet naturligt genom skälningar i ängs- och grönytor ner mot Vårhusvägen. När ytorna är torrlagda erbjuder de istället möjlighet till vistelse, samvaro, lek och aktivitet. Val av växtlighet görs från arter som stärker de lokala sambanden för bin och fjärilar, erbjuder årstidsvariation och ett gott mikroklimat.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för gestaltning har tagits fram under planarbetet. Programmet syftar till att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen, utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan samt fungera som vägledning för projektering efter planprocessen.



Figur 3: Elevationen visar komplementsbyggnaderna närmast Växthusvägen och hur den längre radhuslängan bryts upp av passager mellan husen.



Figur 4: Elevationen ovan visar mötet mellan bebyggelsen och planens västra lokalgata.



Figur 5: Gatuvyn visar den småskaliga bebyggelsen och närheten till naturmarken.

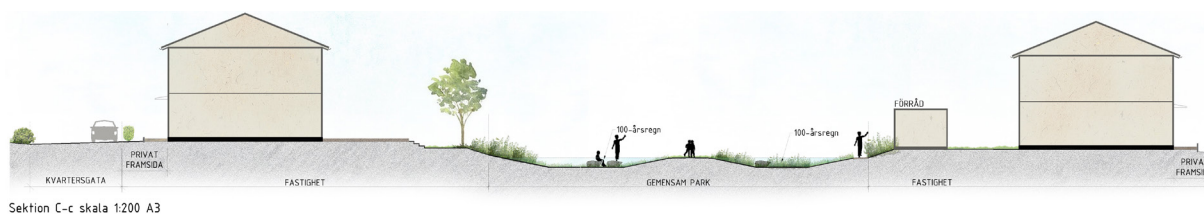
Gator och trafik

Anslutningen till det nya bostadsområdet sker via ett svängfält från Växthusvägen in på en lokalgata. Denna gata löper längs planens västra del och utformas för att möjliggöra en förlängning till eventuell framtida etapp norr om planområdet. Gatan utformas med separerad gångbana på dess östra sida närmast bebyggelsen, cykling sker i körbana.

Lokalgatan sammankopplas därefter med en slingrande kvartersgata som går runt området. Bostadsområdets gator ska utformas för låga hastigheter och gestaltas med omtanke för lekande barn och andra oskyddade trafikanter.

Idag finns en befintlig gång- och cykelbana på Växthusvägens norra sida som löper utmed Ormbacca B och ned till cirkulationsplatsen nordöst om planområdet. Planförslaget innebär att denna gång- och cykelbana förlängs och ansluts till planområdets kvartersgator, där cyklister tar sig fram i blandtrafik.

En ny gång- och cykelpassage skapas vid anslutningen till planområdet för att möjliggöra en genare koppling till det regionala cykelstråket för bebyggelsen i områdets västra delar.



Figur 6: Sektionen visar relationen mellan bostadshus och ytor för vistelse och skyfallshantering.

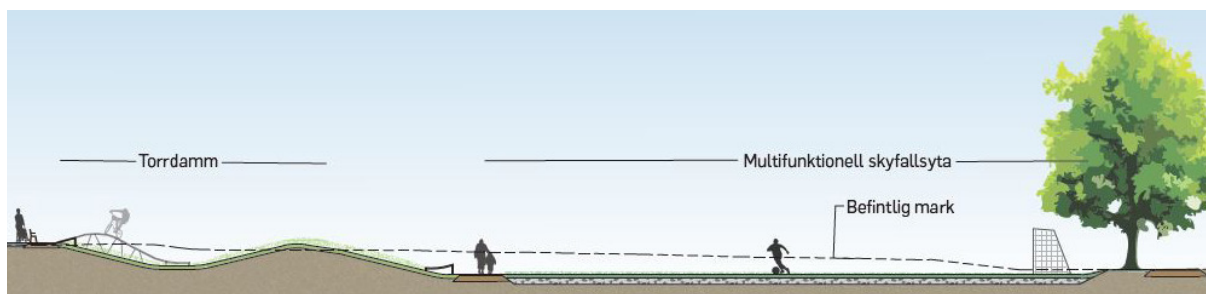


Figur 7: Grov illustrationsplan över parkområdet.

Parker och vattenområden

I områdets nordöstra del anläggs en offentlig park för att stärka kopplingen mellan bebyggelsen och promenadstråket utmed Veddestabäcken. Parkområdet ges en omhändertagen karaktär med inspiration från ängs- och hagmarker. Från kvartersgatan och cykelvägen leds man in i parken via generöst tilltagna gångar som slingrar sig fram genom en blomrik ängsmark, och så småningom ansluter till Veddestabäckens planerade promenadstråk och en stig i skogsbrynet.

Parken bör möjliggöra vistelse och lek, genom exempelvis bänkar utmed stigarna och en vistelseyta med bord och lekdjur. Dess multifunktionella gräsytor kan användas för exempelvis picknick och spontanidrott, samtidigt som de kan omhänderta stora mängder vatten vid de tillfällen som Veddestabäcken svämmar över. Lek och aktivitet kan dra fördel av dagvattenlösningarnas slänter. Parken ska om möjligt utformas i dialog med barn, exempelvis genom en medskapandeprocess kring parkens programmering eller projektets konstnärliga bidrag.



Figur 8: Sektion genom parken.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁	Huvudgata. <i>Område avsett för trafik. Gatuområden innehåller ledningar, diken, plantering, belysning, med mera.</i>
GATA₂	Lokalgata. <i>Område avsett för trafik. Syftet är att möjliggöra en koppling till en framtida etapp norrut och genomföra åtgärder för gång- och cykel. Gatuområden innehåller ledningar, diken, plantering, belysning, återvinningsstation med mera.</i>
PARK	Park med dagvattenhantering. <i>Parkområde avsett för rekreation, kan användas för synlig dagvattenhantering och skyfallshantering. En översvämningssyta ska anläggas intill Veddestabäcken.</i>
NATUR	Natur. <i>Friväxande naturområde som förvaltas enligt skötselplan. Värdefulla träd samt odlingsrösen bevaras och skyddas inom naturområdet. Området kan användas för synlig dagvattenhantering och skyfallshantering.</i>
SKYDD₁	Skyfallsyta. <i>Yta avsedd för omhändertagandet av skyfall till följd av kraftigt regn, exempelvis ett klimatanpassat 100-års regn. Kompletteras i plankartan med bestämmelser om höjdsättning i syfte att säkra rinnstråk och lågpunkter.</i>

Kvartersmark

B₁	Småhus. <i>Enbart bostäder av karaktären småhus får uppföras. Precisering tillämpas i form av f₁. Även bostadskomplement, anläggningar och parkering avsedd för bostäderna får uppföras.</i>
E₁	Elnätstation. <i>Område för transformatorstation. Stationen är nödvändig för att försörja området med el och placeringen bedöms vara lämplig. Ytan omfattar ett säkerhetsavstånd på 5 meter. Inom denna yta får inga brännbara byggdelar eller brännbart upplag finnas.</i>

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän plats

dike₁	Dike med en area av 1700 m ² och en fördröjningsvolym om 300 kubikmeter.
dike₂	Dike med en area av 1500 m ² och en fördröjningsvolym om 980 kubikmeter, med syfte att omhänderta skyfall och dagvatten.
dagvattendamm	Dagvattendamm med en area av 250 m ² och en fördröjningsvolym om 85 kubikmeter. Dagvattendammen ska anläggas med genomsläppliga material. <i>Anläggs för att underlätta hantering av dagvatten samt skyfall. Får även anläggas som torrdamm eller multifunktionell yta förutsatt att anläggningens reningsmöjligheten ej äventyras. Kompletteras i plankartan med bestämmelser om höjdsättning för att säkra rinnstråk och samlingspunkter för dagvattnet.</i>

Mark och vegetation

träd₁	Träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Schaktning och anläggning får ej skada träden, inklusive dess rotsystem. <i>Avsikten är att skydda de värdefulla ekarna i planområdets norra del. Träden utgör en del av kulturlandskapet som är typiskt för området. Försiktighet ska vidtas vid markarbeten intill trädens rötter.</i>
+ 0.0	Markens höjd över angivet nollplan. <i>Med bestämmelsen om utformning av allmän plats regleras höjdläget för gator och allmänna platser inom planområdet. Detta behövs för att bland annat styra avrinningen av dagvatten och tillgängligheten till tomter. Plustecknet anger den punkt där marknivån regleras. Höjderna utgår från förprojekteringen.</i>

Skydd

översvämningsyta₁	Skyfallsyta med en volym om minst 90 kubikmeter under lägsta krönnivå. Lägsta krönnivå ligger på +17,7 meter över angivet nollplan, se figur 9. Ytan ska utformas så att breddning sker i riktning mot översvämningsyta ₂ .
översvämningsyta₂	Skyfallsyta med en volym om minst 200 kubikmeter under lägsta krönnivå, se figur 9. Lägsta krönnivå är +17,5 meter över angivet nollplan. Ytan ska utformas så att breddning sker ut till naturmarken och delar bottennivå med yta b ₁ .

- översvämningsyta₃** Översvämningsyta med en volym om minst 1200 kubikmeter under BHF-nivån. BHF-nivån ligger på +16,2 meter över angivet nollplan. Ytan ska utformas så att breddning sker i riktning mot Veddestabäcken.
- Yta avsedd för omhändertagandet av ett beräknat högsta flöde för Veddestabäcken inom parkområdet. Får även anläggas som multifunktionell yta förutsatt att anläggningens reningsmöjligheten ej äventyras.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

- e₁** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 60 % per tomtarea. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 m² per huvudbyggnad.
- Bestämmelsen reglerar största byggnadsareal för radhus inom egenskapsytan. Komplementbyggnad avser förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten.*
- e₂** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 60% per tomtarea. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 m² per huvudbyggnad. Per huvudbyggnad får ytterligare en carport/öppet garage om maximalt 25 m² uppföras.
- Bestämmelsen reglerar största byggnadsareal inom egenskapsytan. Komplementbyggnad avser förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten. Carport/ garage får tillkomma utöver detta med en maximal areal enligt ovan.*
- e₃** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 50 % per tomtarea. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 m² per huvudbyggnad. Per huvudbyggnad får ytterligare en carport/öppet garage om maximalt 25 m² uppföras.
- Bestämmelsen reglerar största byggnadsareal inom egenskapsytan. Komplementbyggnad avser förråd eller säsongsförvaring på den egna tomten. Carport/ garage får tillkomma utöver detta med en maximal areal enligt ovan.*
- e₄** Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 700 m². Enskild byggnadskropp får uppgå till 80 m².
- Bestämmelsen avser byggrätten närmast Växthusvägen där funktioner som carport/ garage, cykelparkering samt förvaring planeras. Bestämmelsen kompletteras i plankartan med korsmark samt bestämmelse om högsta totalhöjd.*
- Tomtstorlek** Minsta tomtstorlek är 125 m².

Bestämmelsen reglerar den minsta tomtstorleken inom planområdet. Bestämmelsen har tillkommit för att säkerställa boendekvaliteter med hänsyn till friyta.

Placering

- p₁** Byggnad ska placeras maximalt 3 meter från kvartersgata.
Bestämmelsen reglerar bebyggelsens placering i förhållande till kvartersgatan närmast Växthusvägen. Bestämmelsen syftar till att rama in gaturummet samt säkerställa boendekvaliteter med hänsyn till friyta samt skydd från buller.
- p₂** Passage ska anordnas mellan huskroppar med en bredd av minst 1,5 meter och högst 2,5 meter.
Bestämmelsen säkerställer att passage tillskapas mellan radhuslängorna i syfte att främja tillgängligheten till området samtidigt som att riktvärden för buller kan klaras.
- p₃** Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från allmän plats.
Bestämmelsen säkerställer ett rimligt avstånd mellan komplementbebyggelse och diket utmed Växthusvägen i syfte att inte försvåra driftåtgärder av dessa.

Sammanbyggnad

Upp till 6 radhus får sammanbyggas inom en radhuslänga.
Bestämmelsen säkerställer att passage tillskapas mellan radhuslängorna i syfte att främja tillgängligheten till området. Bestämmelsen gäller tillsammans med p₂.

Utformning

- f₁** Endast radhus.
Bestämmelsen reglerar byggnadstyp närmast Växthusvägen. Med hänsyn till kravet om bullerskydd får endast radhus uppföras.
- f₂** Komplementbyggnad får uppföras i en våning med en högsta nockhöjd om 3,4 meter.
Bestämmelsen reglerar höjden på komplementbebyggelse på den egna tomten.
- f₃** Komplementbyggnad och huvudbyggnad ska ha motsvarande färg.
Val av fasadfärg för huvudbyggnad såväl som komplementbyggnad ska utgå från kvalitetsprogrammet.
- f₄** Tak för komplementbyggnad ska bestå av pulpettak.
Bestämmelsen reglerar typ av tak som tillåts för komplementbebyggelse på den egna tomten.

f_s

För komplementbyggnad får endast sadeltak förekomma. Högsta tillåtna taklutning är 30°.

Bestämmelsen reglerar typ av tak som tillåts för komplementbebyggelse inom byggrätten närmast Växthusvägen.

Fasadmaterial

Fasadmaterialet ska bestå av trä.

Bestämmelsen ämnar säkerställa att endast trä förekommer som fasadmaterial i syfte att ge området en enhetlig karaktär. Bestämmelsen gäller både huvudbyggnad såväl som komplementbebyggelse inom planområdet.

Taktäckningsmaterial

Huvudbyggnads taktäckningsmaterial ska bestå av röda eller svarta takpannor.

och taklutning

Minsta tillåtna taklutning är 20°, hösta tillåtna taklutning är 30°.

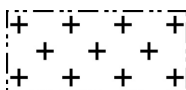
Val av takmaterial och färg för huvudbyggnad möjliggör att sadeltak kan uppföras i kulörer som utgår från kvalitetsprogrammet.

Marken får inte förses med byggnad.



*Bestämmelsen säkerställer att ytor för dagvatten- och skyfallshantering kan komma till stånd inom planområdet. Kompletteras i plankartan med bestämmelserna **b₁-b₇** om lägsta krönnivå och volym.*

Endast komplementbyggnad, mur, plank och staket får placeras.



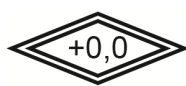
*Bestämmelsen säkerställer att endast komplementbebyggelse så som exempelvis pergola, altan, spalje, carport/ garage och cykelparkering får uppföras. Marken får även bebyggas med plank, staket och stödmurar. Utmed Växthusvägen kompletteras dessa ytor med bestämmelsen **n₁**.*

Högsta nockhöjd i meter.



Bestämmelsen används för att avgränsa kvarterets volym i höjddled.

Högsta totalhöjd i meter.



Bestämmelsen används för att avgränsa kvarterets volym i höjddled.

Utförande

b₁₋₇

Skyfallsyta med en lägsta krönnivå i meter över angivet nollplan samt volym. Se figur 9.

Yta avsedd för omhändertagandet av skyfall till följd av kraftigt regn, exempelvis ett 100-års regn. Kompletteras i plankartan med bestämmelser om höjdsättning i syfte att säkra

lägpunkter och rinnstråk mot den allmänna uppsamlade anläggningen, torrdammen.

Källare

Källare får inte finnas.

Fördröjning

Dagvatten på kvartersmark ska fördröjas med minsta volym av 29 kubikmeter/ha.

Föroreningar

Varmförzinkade ytor får inte finnas.

Bestämmelsen syftar till att minska miljöpåverkan på dagvattnet och recipienten. Material som avger föroreningar så som varmförzinkade ytor, belysningsstolpar och räcken bör undvikas så långt som möjligt.

Färdig golvnivå

Lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,15 meter över färdig gatuhöjd vid anslutande gata om inget annat anges.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Minst 50% av bilparkeringsplatserna ska anläggas under tak.

Bestämmelsen syftar till att komplettera reningsförmågan hos dagvattenanläggningarna inom kvarters- och allmän platsmark.

Dagvatten

Minst 20% av tomtarean ska vara genomsläpplig för dagvatten.

Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark.

+ 0.0

Markens höjd över angivet nollplan.

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

Skydd mot störningar

m₁

Minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst ha 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla bostäder ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats till bostaden där ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå dag/kväll, i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0.4 mm/s vid fordonspassage.

Bullerutredningen har konstaterat att planområdet är bullerutsatt närmast Växthusvägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna närmast Växthusvägen utformas på så

sätt att minst hälften av boningsrummen får tillgång till en tyst sida där bullernivån inte överstiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bestämmelsen reglerar även tillgången till bullerskyddad uteplats för de berörda bostäderna.

Bullerutredningen har även visat på att vibrationer kan överföras till bostäderna närmast Växthusvägen.

Eftersom marken består till största del av lera finns det risk för kännbara vibrationer. Bestämmelsen ämnar säkra att bostäderna närmast Växthusvägen grundläggs och utformas så att vibrationer inte leds över till dem. Ett riktvärde av 0,4 mm/s RMS vid fordonspassage får inte överstigas.

m₂

De yttersta radhusen behöver uppföra lokala bullerskärmar med en höjd om 2.0 meter för att säkerställa att riktvärdena för uteplats kan klaras. Bullerskyddsskärmarna ska utformas med en tät kärna.

Planområdet är bullerutsatt närmast Växthusvägen.

Uteplatserna vid de yttersta bostäderna i radhuslängan påverkas något mer av detta, vilket motiverar uppförandet av lokala bullerskydd, i form av 2 meter höga bullerskyddsskärmar.

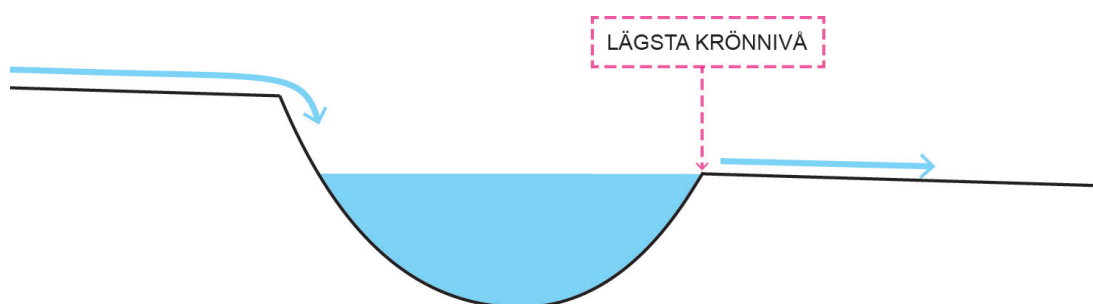
Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att 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.



Figur 9: Den lägsta krönnivå är punkten på en fylld översvämningssyta där vattnet först breddar och rinner vidare. Genom att kontrollera den lägsta krönnivån kontrolleras rinnvägarna inom planen.

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.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas miljökonsekvenserna av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

All bebyggelse innebär en klimatpåverkan på grund av materialanvändning och ökade transporter. Samtidigt kan stadsnära bebyggelse hjälpa att uppnå långsiktiga mål för bostadsförsörjning och effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Bebyggelseförslagets kommer att uppföras i trä, vilket är ett förnyelsebart material. Massor ska återanvändas inom projektet där det är möjligt.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har identifierat skyddsvärda ekar inom planområdet. I samband med att området bebyggs förändras förutsättningarna för träden. För att säkerställa deras långsiktiga bevarande har marken planlagts som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. En varsam utgallring ska göras för att ge ekarna mer utrymme, vilket även gör upplevelsen av naturvärdena mer lättillgängliga. En planbestämmelse säkerställer att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Under utbyggnadstiden ska skyddsåtgärder vidtas för att undvika skador på trädens kronor och rötter, vilket säkerställs i exploateringsavtal.

Vattenmiljö

Planområdet ligger delvis inom Veddestabäckens beräknade högsta flöde (BHF). Sedan samrådet har bebyggelsen dragits tillbaka från dess svämområden. De ytor inom BHF som ändå tas i anspråk kompenseras för med översvämningssytor inom parken med motsvarande volym. På så vis möjliggör planförslaget för att Veddestabäcken kan svämma kontrollerat utan att varken påverka bebyggelsen eller öka flödet i bäcken.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden förändras när den gamla åkermarken ersätts med ett småhusområde och platsens historiska användning blir svårare att utläsa. Ett småskaligt område som detta bedöms dock inte påverka områdets landskapsbild i någon större utsträckning.

Två odlingsrösen ligger inom planområdet. De klassificeras som ”övriga kulturhistoriska lämningar”, vilket inte påverkar planläggningen. Däremot bär de med sig ett väsentligt upplevelsevärde då de berättar om områdets historia av åkerbruk. Planförslagets bebyggelse har dragits tillbaka från rösena för att säkerställa att de inte påverkas. För att säkerställa dess långsiktiga bevarande har de planlagts som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Under byggnation ska stenrösena inhägnas för att undvika skador på dem.

Buller

Planområdet är huvudsakligen utsatt för buller från Växthusvägen. Planförslaget innebär att radhusbebyggelsen närmast Växthusvägen fungerar som ett bullerskydd för bakomliggande hus och gårdar. Dessa radhus måste utformas så att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot bullerskyddad sida, dvs. motsatt sida till Växthusvägen, med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 enligt 4§ i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Alla bostäder ska dessutom ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats till bostaden där ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå dag/kväll. För att säkerställa detta ska två bostäder, en i varje ända av radhuslängan, förses med 2 m höga lokala bullerskyddsskärmar.

Plankartan har kompletterats med krav avseende bebyggelsens grundläggning för att motverka risk för vibrationsstörningar. Med föreslagna åtgärder kommer riktlinjerna för buller vid bostäder att uppnås i området.

Luftkvalitet

Enligt SLB:s luftföroreningskartering understiger värdena för PM10 och NO2 miljö kvalitetsnormerna för luft såväl som riktlinjerna fastställda av Svenska miljö kvalitetsmålet (MKM). Årsmedelvärdet för NO2 uppgår till 10 µgm³, vilket motsvarar riktvärden från WHO avseende långsiktiga kväveoxidhalter.

Risker

Översvämning

Planförslaget har utformats för att skapa en robust skyfallslösning och omhändertata kraftiga regn såväl som översvämningar från Veddestabäcken utan skada på bostäder, påverkan på framkomlighet eller ökad påverkan utanför planområdet. Åtgärderna tydliggörs i översvämningens utredningen som finns framtagna för planförslaget och säkerställs i plankartan genom höjdsättning och markreservationer.

Förorenad mark

Inslag av förorenad mark har konstaterats inom planområdet. Föroreningarna ligger ytligt i fyllnadsmassor, som kan omhändertas i samband med exploatering. Åtgärds målet för sanering är känslig markanvändning (KM) inom hela planområdet.

Sociala konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsens målgrupp blir sannolikt relativt enhetlig och består i huvudsak av barnfamiljer. Gatorna utformas för trafik i låga hastigheter och gemensamma ytor programmeras med grönska, närlek och vistelse ytor, något som blir en trygghet för boende i området och ger goda förutsättningar för social gemenskap mellan husen.

Planförslaget innebär att nya vistelse ytor tillskapas. Genom nya stigar stärker parken kopplingen till Veddestabäcken för såväl boende som besökare. Natur- och kulturmiljö värden bevaras och ges utrymme, vilket gör dem lättare att uppleva vid vistelse i naturen.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att tillgången till ytor för vistelse, lek och spontanidrott ökar i området. Hastigheten på Växthusvägen sänks utmed planområdet och nya gång- och cykelkopplingar tillskapas, vilket ökar tryggheten och smidigheten för oskyddade trafikanter, inte minst barn och unga. Genom att den befintliga gång- och cykelvägen ansluts till planområdet stärks kopplingen till den planerade skolan i Ormbäcka B.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet består av ca fyra hektar mark i Skälby, cirka två kilometer från Barkarby station och i närheten av kommundelen Viksjö. Området ligger inom den kommande tunnelbanans influensområde och är beläget cirka 1,5 km från en planerad tunnelbaneuppgång i Veddesta.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Skälby 46:31 och Skälby 46:1. Kommunen äger fastigheten Skälby 46:1. Fastigheten Skälby 46:31 ägs av Bonava Sverige AB.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

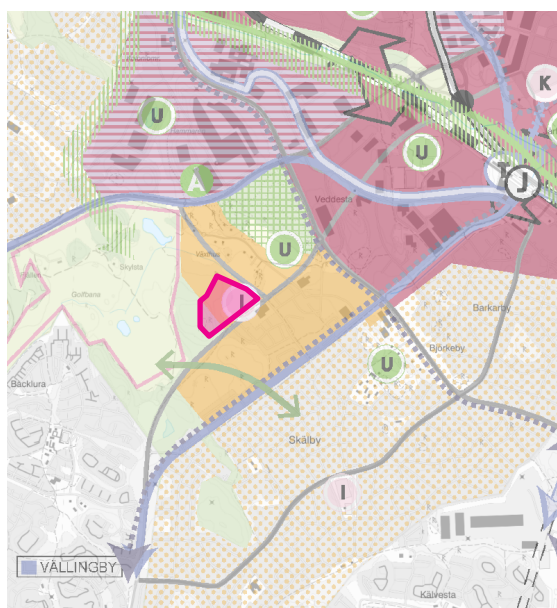
Området berör riksintresse för flyget, Bromma flygplats. Då bebyggelsen endast uppgår till två våningar så påverkas inte riksintresset.

Strandskydd

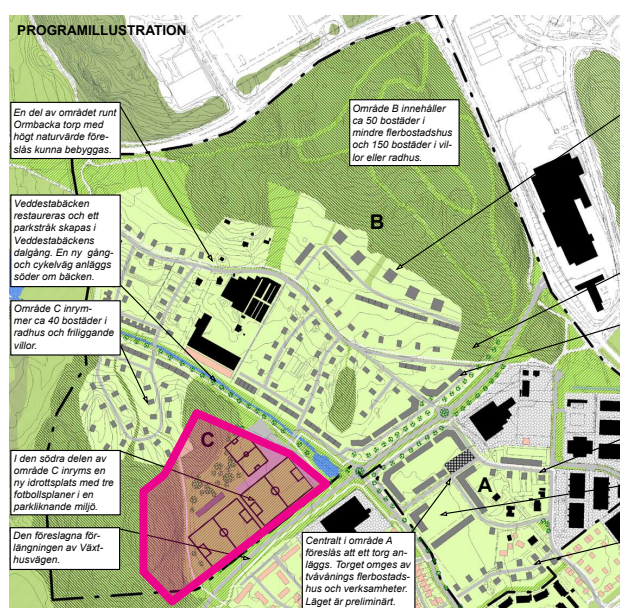
Veddestabäcken nordöst om planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplan

Översiktsplanen ”Järfälla - nu till 2030” för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpek



Figur 10: Utsnitt ur översiktsplanen med planområdet markerat i rosa.



Figur 11: Utdrag ur program för Ormbäcka med planområdet markerat i rosa.

som ett förtätningsområde med en medeltät bebyggelsestruktur som binder samman, tillgängliggör och integrerar kommundelar. Vidare eftersträvas en funktionsblandning där tillgängligheten är god. Området betecknas som lämpligt för idrottsändamål.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan, förutom gällande idrottsändamål. Kommunen avser att prioritera anläggningar för idrottsändamål på annan plats, se vidare under ”Program” nedan.

Program

Ett program för området godkändes av kommunfullmäktige 2007-10-16 och har utgjort underlag för upprättande av detaljplan. Programmet har delats upp i flera delområden, där områdena A och del av B vunnit laga kraft. Delområden C bestod i programmet av två platser, varav planområdet för Ormbäck C omfattar det södra av dessa. Det norra området ingår i detaljplan för Ormbäck D.

Delområde C pekades ut för bostads- och idrottsändamål. Kommunen har sedan dess valt att gå vidare med utredning av andra närliggande områden för idrottsändamål, bland annat i Veddesta och i senare etapper av Barkarbystaden.

Det aktuella planförslaget möjliggör en multifunktionell yta som kan användas för spontanidrott och annan aktivitet, dock i mindre omfattning än vad programmet medger.

Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Detta planområde ingår i det influensområde som avtalen hänvisar till.

Markavvattningsföretag

Utmed Veddestabäcken har det tidigare funnits ett äldre markavvattningsföretag för jordbruksändamål (Markavvattningsföretag för Fjällen, Glädjen, m.fl. från 1922). Företaget saknar en styrelse och har sedan mycket länge undlåtit underhålla och drifva anläggningen. Samtidigt har stora delar av båtadsområdet under årtionden planlagts och byggts ut med bl.a bostäder. I samband med planläggningen av Ormbäck C har kommunen låtit utreda företagets rättsliga status. Utredningen konstaterar att företagets tillstånd är förfallet. Eftersom markavvattningsföretaget inte existerar rättsligt kan det därför heller inte samrådas med under planprocessen och heller inte på annat vis omfattas av processen.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 1988-06-15	Ormbäck norra, delplan 1	1988-06-15
D 2011-12-01	Detaljplan för Växthusvägens förlängning	2011-12-01



Figur 12: Landskapet består av flack äng inramat av skogspartier. Vy från Växthusvägen.

Bebyggelse

Stads- och landskapsbild

Ormbäcka är en del av ett dalstråk som sträcker sig mellan Skälby och Viksjö centrum. Landskapet är öppet och inramas av skogspartier. Detta är tydligt inom planområdet som i huvudsak består av en låglänt öppen del längs Växthusvägen, vilken ramar in av de skogsbeklädda höjderna i norr och sydväst. Områdets lågpunkt återfinns närmast Veddestabäcken.

Skälby är ett småhusområde där bebyggelsen huvudsakligen utgörs av friliggande villor, radhus och kedjehus i två våningar. På andra sidan Växthusvägen ligger småhus av trä i två våningar. Radhusen har pulpettak, medan framförliggande förrådsbyggnader har sadeltak. Inom det intilliggande området Ormbäcka B finns inslag av småskaliga flerfamiljshus i tre våningar.

Service och verksamheter

Inom den närliggande etappen Ormbäcka B, ca 500 meter från planområdet, kommer det att uppföras en skola. Inom etappen möjliggörs det för mindre verksamheter kring Ormbäcka torg. Här ligger även områdets sista handelsträdgård. Inom Ormbäcka A, ca 150 meter bort, ligger en förskola. Inom Ormbäcka i övrigt finns även verksamheter för småindustri och kontor.

Planområdet ligger relativt nära Veddesta, en stadsdel som planläggs för att innehålla kommersiell service och verksamheter.



Figur 13: Bebyggelse typer i Ormbacka, huvudsakligen småhus och byggnader för småindustri och kontor i låg skala.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och kulturlandskap

Ormbacka är ett av Järfällas tidigast befolkade områden, med en bebyggelsekontinuitet från bronsåldern till vår tid. Området är del av ett kulturlandskap med äldre gårdar och fornlämningsmiljöer.

Inom planområdet finns dock inga kända fornlämningar. Med anledning av områdets historia utfördes en arkeologisk förundersökning (Arkeologikonsult 2020). Undersökningen identifierade två odlingsrösen i planområdets norra del som dateras kring 1860. En lämning yngre än 1850 klassificeras som en ”övrig kulturhistorisk lämning”, vilket inte hindrar föreslagen utformning av planområdet. Planområdets kulturhistoriska lämningar är knutna till brukandet av åkern, och syns dels genom det öppna åkerlandskapet, dels ett backdike som markerar gränsen mellan åkern och skogen och stenrösen. Sannolikt består rösena av sten som grävts eller sprängts bort



Figur 14: Odlingsrösen inom planområdet från 1860.

från åkermarken och sedan staplats upp i fältets utkanter. Rösena bidrar med ett väsentligt upplevelsevärde då de berättar områdets historia om åkerbruk. Planförslagets bebyggelse har dragits tillbaka från rösena för att säkerställa att de inte påverkas. Under utbyggnadstiden ska skyddsåtgärder vidtas för att undvika skador på rösena under arbetet.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Parker, torg och vattenområden

Parker och torg

Den närmaste parken består idag av Vikingatäppans lekplats som ligger ca 400 meter sydost om planområdet. För att nå denna från planområdet krävs att barn korsar Växthusvägen, vilken utgör en barriär. I parken finns lekutrustning för små barn, bänkar och en gräsad yta med fotbollsmål. En större park är Skälby park vid Skälby gård, ca en kilometer sydost om Ormbacka C. Parken utgörs till stor del av ett vårdat fornminnesområde. Där hålls regelbundna evenemang av en lokal bygdeförening och det finns även dansbana, lekplats och BMX-bana.

Inom Ormbacka B kommer det skapas en större lek- och aktivitetsplats, ca 500 meter från planområdet. På samma avstånd planeras också ett torg, runt vilket det finns möjlighet för verksamheter såsom café, restaurang och affärer att etablera sig.

Planförslaget bedöms medföra förbättrad tillgång till närlek och vistelsezoner inom bostadsområdet, samt ytor för spontanidrott, lek och mötesplatser för området i stort.

Vattenområden

Planområdets norra gräns ligger utmed Veddestabäcken, som närmast ett tiotal meter från bäckfåran. Vid högsta förutsebara vattenstånd svämmar vatten in i lågpunkter inom planområdet närmast bäcken. Vid höga flöden fylls därefter diket längs Växthusvägen, vilket gör att vatten även ställer sig i en lågpunkt längre söderut.

Gator och trafik

Gatunät

Påfart till E18 finns drygt två kilometer öster om planområdet. Sydost om planområdet löper Växthusvägen som förbinder Järfälla med Stockholm stad. Längs planområdet har vägen idag en hastighet på 60 km/h fram till övergångsstället vid cirkulationsplatsen där den sänks till 40 km/h.

Planförslaget innebär att Växthusvägens hastighet föreslås sänkas till 40 km/h utmed hela planområdet, vilket bedöms stärka trafiksäkerheten för boende i området.

Gång- och cykeltrafik

Ett regionalt cykelstråk löper utmed Växthusvägen på dess södra sida och sammankopplar Järfälla med Stockholm stad. Planförslaget möjliggör en ny gång- och cykelöverfart över Växthusvägen, vilket sammankopplar planområdet med det regionala cykelstråket.

På Växthusvägens norra sida löper idag ett gång- och cykelstråk fram till cirkulationsplatsen öster om planområdet, där den slutar abrupt utan koppling över Växthusvägen. Planförslaget innebär att denna gång- och cykelbana förlängs och ansluts till områdets föreslagna kvartersgata. Mötet mellan park och gång- och cykelbana ska utformas för att förhindra smittrafik samtidigt som den skapar en gen och välkomnande koppling för fotgängare och cyklister.

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser för gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Fornvägen, cirka 500 meter från planområdet. Pendeltågsstationen Barkarby finns på ungefär två kilometers avstånd. Framtida tunnelbaneuppgång i Barkarby kommer att finnas cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Parkeringar, angöring, utfarter

Endast en in- och utfart tillskapas för att angöra planområdet från Växthusvägen.

Inom planområdet kommer inte parkering på allmän plats vara möjlig. Parkering tillgodoses inom kvartersmark och ska uppfylla Järfälla kommuns parkeringsnorm. Till största del sker parkering invid respektive bostad, med ett parkeringstal på 2,0. Undantaget är de tätare radhuslängorna, där gemensamma carports och markparkeringsryms utmed kvartersgatan parallellt med Växthusvägen. Där ges de gemensamma parkeringarna ett parkeringstal om 1,2. Cykelparkering ska inrymmas inom den egna tomten. Ett mindre antal delade cykelparkeringsplatser möjliggörs inom komplementbyggnaderna närmast Växthusvägen.

Sociala förutsättningar

Sammanfattningsvis kan Ormbacka beskrivas som ett småhusområde med inslag av verksamheter och småindustri, däribland handelsträdgårdar. I samband med utbyggnaden av det intilliggande Ormbacka B förväntas boende i området få tillgång till fler mötesplatser, en del handel, förskola och skola.

Tillgången till naturupplevelser och rekreation är god. Bland annat Upplandsleden, skidspår och promenadstråk finns i områdets närhet. Idag kommer närboende främst i kontakt med Ormbacka C om de rör sig längs stråket utmed Veddestabäcken eller på stigarna i naturområdet runtomkring.

Boende inom de bostäder som planeras i Ormbacka C bedöms få relativt nära till service, skola och förskola och naturområden.

Identifierade brister

Stadsdelen har idag relativt liten tillgång på allmänna vistelseytor och mötesplatser, vilket bedöms förbättras något i och med utbyggnaden av Ormbacka B och ytterligare i och med planförslagets föreslagna parkytor.

Idag är Ormbacka C utsatt för buller från Växthusvägen och till stora delar inhägnat, då området används för byggetablering. Tillgängligheten till själva planområdet och dess naturvärden är därför begränsad.

I samband med att planförslaget genomförs förbättras tillgängligheten inom och kring området. Bullersituationen bedöms förbättras för planområdet som helhet tack vare en bebyggelsestruktur som skyddar bostädernas gårdar och vistelseytor. Planförslaget kommer att medföra ett ökat antal bostäder och gemensamhetsytor, vilket gör att fler människor kan antas röra sig kring stråk, gator och parkytor och stärka den upplevda tryggheten.

Idag kan Växthusvägen, med anledning av den höga hastigheten utmed Ormbacka C, upplevas som en barriär för gående och cyklister. Då gång- och cykelkopplingen norr om Växthusvägen inte ansluter till planområdet i dagsläget, behöver oskyddade trafikanter ta sig över Växthusvägen för att nå viktiga målpunkter såsom skola och service inom Ormbacka B.

Planförslaget bedöms bidra positivt till trafiksäkerheten genom hastighetssänkningar utmed Växthusvägen och sammankopplade gång- och cykelkopplingar till övriga delar av Ormbacka.

Förutsättningar för barn och unga

Några viktiga målpunkter i området för barn och unga är Ormbacka förskola ett par hundra meter söder om planområdet och högstadiet Björkebyskolan, cirka en kilometer bort. Inom det intilliggande området, Ormbacka B, planeras det för ytterligare en grundskola.

En mindre lekplats med lek för småbarn och fotbollsmål finns idag inom gångavstånd, ca 400 meter från planområdet. Inom Skälbyparken, cirka en kilometer bort, finns aktiviteter som riktar sig i större grad till ungdomar, som exempelvis en BMX-bana. Närheten till skog och vistelse i naturmark är som tidigare nämnts god.

Identifierade brister

Idag används varken planområdet eller den intilliggande skogen som rekreationsområde för barn och unga i någon större utsträckning. Dessutom är tillgången på öppna ytor för lek och spontanidrott i området begränsad. Kopplingarna mellan etapperna i Ormbacka kan förättas. Idag behöver man korsa Växthusvägen för att som gående eller cyklist ta sig vidare till skola och förskola. Växthusvägens höga hastighet innebär att vägen idag utgör en barriär, inte minst för oskyddade trafikanter.

Planförslaget innebär att hastigheten längs Växthusvägen sänks, vilket gör gång- och cykelöverfarterna säkrare för oskyddade trafikanter att använda. Planförslaget innebär även en sammankoppling av det nya bostadsområdet med gång- och cykelstråk norr om Växthusvägen, vilket gör det möjligt för barn att ta sig till viktiga målpunkter utan att korsa Växthusvägen. Kopplingar över Veddestabäcken bör tillskapas i framtida planering, så att barn ges möjlighet till genare kopplingar över bäcken.

Planförslaget föreslår två multifunktionella ytor inom parken för lek- och aktiviteter. Med genomtänkt programmering av ytorna kan parken attrahera barn i olika åldrar. Närlek ska uppföras på bostadsområdets gemensamma grönytor. Planförslaget ökar därmed tillgängligheten till kvalitativa områden för rekreation och lek för barn och unga i närområdet.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Planområdet kännetecknas av ett öppet, flackt landskap inramat av mer höglänta skogspartier. Den låglänta delen har tidigare delvis använts som åkermark, och senare som upplagsplats vid utbyggnad av Växthusvägen. Idag är marken instängslad för att hindra nedskräpning. Områdets lågpunkt vetter österut mot Veddestabäcken, där det finns mindre träd och sly.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Skogen runt området bedöms ha påtagliga naturvärden, medan ekbeståndet och odlingsrösen utgör höga naturvärden. Fem äldre ekar identifieras som särskilt skyddsvärda. Områdets naturvärden är främst knutna till delarna som utgörs av skog med stort inslag av äldre ekar som växt upp under mer ljusöppna förhållanden. Med stor sannolikhet har dessa delar tidigare varit betade hagmarker. För att säkerställa trädens långsiktiga bevarande och en bibehållen biologisk mångfald har marken planlagts som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. I samband med att området bebyggs förändras också förutsättningarna för dessa ekar och skogsbacken de står på.

En varsam utgallring av sly och småträd ska göras inom naturmarken för att ge ekarna mer utrymme. I de fall träd fälls, bör man placera stam och grenar som s.k. faunadepåer (högar med stammar/grenar som kan nyttjas av t ex vedinsekter) på lämpliga platser i närheten. Under byggnationen ska skyddsåtgärder vidtas för att undvika att skador uppstår på träden. Anvisningar om trädskyddsområde och försiktighetsåtgärder vid markarbeten återfinns i teknisk handbok.

Rekreation och friluftsliv

Området har god tillgång till Görvålns naturreservat. Upplandsleden passerar norr om området. Nordväst om planområdet finns en golfanläggning där det vintertid även finns möjlighet till längdskidåkning. I Ormbäckaskogen norr om området finns ett drygt 1,8 km långt motionsspår, i anslutning till spåret finns ett mindre utegym. Utmed bäcken och norra delen av planområdet finns ett gångstråk, som idag huvudsakligen används av boende i närområdet.

Planförslaget innebär att skogen inom planområdet bevaras och för det nya bostadsområdet kommer närheten till skogen bli en kvalitet. Planens föreslagna park kan bli en del av promenadstråken utmed Veddestabäcken och dess pumptrack kan utgöra utflyktsmål för närboende.



Figur 15: En av områdets äldre ekar.

Tillgången till idrottsytor i området bedöms som relativt låg. Närmast är en idrottshall och fotbollsplan vid Björkebyskolan en kilometer nordöst om planområdet. Strömvallen IP ligger över en kilometer från söder om Ormbacka C.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram för att klargöra förutsättningarna för bebyggelse inom området (Geosigma 2022).

Utredningen visar att marken i huvudsak består av torrskorpelera ovanför friktionsjord på berg, med lag av lera och fyllnadsmassor i område 2 och 3, som illustreras i figur 17 nedan.

Förutsättningar för ras och skred

Marken bedöms generellt inte som särskilt sättningsbenägen inom områdena 1 och 3. Inom del 2, som utgörs av plana områden mot Veddestabäcken, har leran bedömts vara sättningskänslig för en ökad belastning. I område 2 och 3 rekommenderas att grundläggning utförs med pålar.

Ingen fördjupad stabilitetsutredning har bedömts som nödvändig.

Grundvattennivå

Grundvattennivå antas mellan +14 och +15 över nollplan, motsvarande mellan ca 1 meter till 2 meter under markytan.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. En radonriskundersökning visar att området har normal risk för radon. Radonsäkert utförande rekommenderas för bebyggelsen inom planområdet.



Figur 16: Illustration från den geotekniska undersökningen för kvartersmark.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Det finns inga vattendrag inom planområdet, däremot ligger det intill Veddestabäcken. Bäckens rinner i öppen fåra till korsningen med Växthusvägen där den rinner under vägen genom en kulvert.

Vid bäckens högsta förutsägbara vattenstånd blötläggs delar av planområdet.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Veddestabäcken utgör ett biflöde till Bällstaån, vilken startar i Järfälla kommun och rinner genom Stockholm, Sundbyberg och Solna innan ån mynnar i Mälaren. Med anledning av att Bällstaån och dess biflöden till största del rinner genom tätbebyggda områden är vattendragen kraftigt förorenade och drabbas ofta av översvämningar.

Veddestabäcken är ingen vattenförekomst i sig och har därför inga egna miljökvalitetsnormer. Bäckens rinner leder ut i Bällstaån som däremot är klassad som en vattenförekomst, och därför bör samma reningskrav gälla för Veddestabäcken som för Bällstaån.

Bällstaåns kemiska status är klassad som ej god med anledning av för höga halter av näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Även Bällstaåns ekologiska status är dålig. Målet är att Bällstaån ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer, vars syfte är att säkerställa att miljökvalitetsnormerna uppnås och belastningen på vattendragen inte ökar trots exploatering.

Idag rinner dagvatten in i området främst från naturmarken väster och norr om planområdet, varifrån det leds orenat till Veddestabäcken. Söder om planområdet rinner dagvatten från Växthusvägen ned i ett vägdike där det fördröjs och infiltreras. Det finns två befintliga lågpunkter inom området där vatten ställer sig.

För att säkerställa att kraven för flöden och rening uppfylls så har en dagvattenutredning tagits fram för planförslaget (Geosigma 2022). Principen för dagvattenhanteringen är att allmänna vägar leds via diken till en torrdamm i parken för ytterligare rening och fördröjning, innan det slutligen släpps ut till Veddestabäcken. Kvartermarkens dagvatten fördröjs i öppna lösningar på områdets gårdar, vartefter även det leds vidare till torrdammen i parken.



Figur 17: Principerna för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Ämne	Enhet	Riktvärde ¹	Före exploatering	Efter exploatering Före rening ²	Efter exploatering Efter rening vägområde+allmän platsmark ²
Totalfosfor	µg/l	80	150	150	80
Totalkväve	µg/l	saknas	1 400	1400	950
Bly	µg/l	3,0	8,8	7,0	2,3
Koppar	µg/l	9	18	15	9
Zink	µg/l	15	55	47	14
Kadmium	µg/l	0,3	0,24	0,36	0,1
Krom	µg/l	8	3,4	4,4	3
Nickel	µg/l	6	3,6	4,6	1
Kviksilver	µg/l	0,04	0,025	0,027	0,02
Suspenderad substans	µg/l	40 000	61 000	39 000	17 000
Olja	µg/l	500	350	400	170
PAH16	µg/l	saknas	0,73	0,38	0,08
Bensapyren	µg/l	saknas	0,033	0,026	0,006

¹Riktvärden i Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

²Halter som överskrider gällande riktvärden, alt försämras, är markerad med rött.

Figur 18: Föroreningshalter i dagvatten i utredningsområdet före och efter exploatering samt efter exploatering med rening.

Ämne	Före exploatering (kg/år)	Efter exploatering Före rening ¹ (kg/år)	Efter exploatering Efter rening inom vägområde och allmän platsmark ¹ (kg/år)	Minskning/Förbättring (%)
Totalfosfor	1,5	1,9	1,1	45
Totalkväve	14	18	13	37
Bly	0,086	0,093	0,031	69
Koppar	0,17	0,20	0,12	48
Zink	0,53	0,62	0,18	73
Kadmium	0,0023	0,0048	0,0012	77
Krom	0,033	0,058	0,033	49
Nickel	0,035	0,062	0,018	74
Kviksilver	0,00024	0,00036	0,00019	50
Suspenderad substans	590	510	220	63
Olja	3,4	5,4	2,2	65
PAH16	0,0071	0,0050	0,0010	81
Bensapyren	0,00032	0,00034	0,000074	79

¹Mängder som innebär att icke försämringskravet inte uppnås är markerad med rött

Figur 19: Föroreningsmängder som beräknas lämna planområdet före och efter exploatering.



Figur 20: Planerad dagvattenhantering inom allmän platsmark (Dagvattenutredning, Geosigma).

Med de rekommenderade dagvattenåtgärderna visar dagvattenutredningen att planförslaget minskar föroreningshalterna och -belastningen på recipienten, jämfört med befintlig situation (se figur 20 och 21). Planen bedöms även uppfylla Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, och dess krav på rening, riktvärden och flödesbegränsningar.

Föreslagna åtgärder säkerställs i plankartan genom markreservation, utsatta markhöjder för att säkerställa viktiga rinnvägar samt bestämmelser om fördröjningsvolym och utformning av ytor för fördröjning av dagvatten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att ingå i kommunens VA-anläggning som byggs ut i samband med planens genomförande. Området ansluts till befintligt kommunalt ledningsnät i nordöst.

Anslutning till färsk- och spillvattennätet sker i områdets nordöstra del, vid Växthusvägen. Möjlig rundmatning för färskvatten kommer att utredas i vidare projektering.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dessa anger att dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark (LOD), renas och fördröjas. De anger även ett maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn på 70 l/s, ha i fastighetsgräns och 30 l/s, ha i planområdesgräns. För att uppnå detta har dagvattenutredningen beräknat den nödvändiga

totala fördröjningsvolymen för detaljplaneområdet till 190m³, varav 71m³ ska fördröjas inom kvartersmark och 119m³ inom allmän platsmark.

Avrinningsområde		Befintlig markanvändning Flöde, Q _{dim} (l/s)	Planerad markanvändning Flöde, Q _{dim} (l/s)	Flödeskrav (l/s)	Erforderlig fördröjningsvolym (m ³)
1	Kvartersmark	150	290	170,8 (70 l/s, ha)	71
2	Vägområde (Allmän platsmark)	5,2	43	-	34
3	Allmän platsmark övrigt	93	72	-	15
Hela området		248,2	322	125,4 (30 l/s, ha)	190
Totalt		248,2	322	125,4 (30 l/s, ha)	190

Figur 21: Beräknade dagvattenflöden för befintlig och planerad markanvändning för ett 10-års regn med klimatfaktor 1,25.

Dagvattenhantering inom allmän plats

Enligt dagvattenutredningen behövs en fördröjning av 119m³ dagvatten på allmän plats. Dagvatten som uppstår i naturmark har antagits kunna infiltrera på egen hand utan ytterligare åtgärder. För att möta kraven föreslås tre anläggningar inom allmän plats: Ett gräsdike utmed vägområdet i planområdets västra gräns, ett gräsdike vars syfte är att omhänderta dagvatten som uppstår på Växthusvägen samt en uppsamlade anläggning inom parkområdet.

Det är möjligt att utforma den uppsamlade anläggningen som antingen en torrdamm med biofilter, en multifunktionell yta eller en våddamm utan att äventyra reningskapaciteten. I planförslaget är anläggningen tänkt vara en multifunktionell yta och det är viktigt att val av material inte äventyrar genomsläppligheten eller reningskapaciteten. För att skapa ytterligare reningsmöjligheter i torrdammen i parken kan den anläggas likt ett biofilter. Torrdammen förses med en utloppsledning direkt till Veddestabäcken. Uppbyggnaden och driften av dagvattenhanteringen behöver vara väl genomtänkt för att anläggningarna ska prestera väl över tid.

För att uppfylla fördröjningskraven för planområdet krävs att minst 85m³ fördröjs i torrdammen/biofiltret. Torrdammens yta i planförslaget är 429 kvm med en volym på 287m³. Placeringen och höjdsättningen av torrdammen måste ske utifrån att anläggningen inte får ligga inom området för Veddestabäckens beräknade högsta flöde, något som skulle kunna riskera att föroreningar lakas ut i vattnet då bäcken svämmas. Samtidigt behöver dammen ligga på en så låg nivå som möjligt för att kvartersmarkens vatten ska kunna ledas dit.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

Kvartersmarkens dagvatten tas om hand i öppna lösningar så som diken och nedsänkta ytor. Dagvattenutredningen har endast räknat med fördröjning inom kvartersmark, ingen rening. Detta för att ta höjd för att anläggningar på privat mark med tiden inte underhålls eller tas bort. Det innebär i praktiken att alla reningsåtgärder inom kvartersmark bidrar till att förbättra föroreningsberäkningarna ytterligare. För att öka reningen av dagvattnet utformas de nedsänkta ytorna som torrdammar med biofilter. Från dessa leds dagvattnet vidare till en allmän anläggning inom parken, där det fördröjs och renas ytterligare och slutligen släpps ut till recipienten. Där det är möjligt ska vattnet rinna med självfall, dock leder områdets

topografi och torrdammarnas höjdsättning till att dagvattnet kan behöva pumpas för att ledas till den allmänna anläggningen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

All avfallshantering inom området planeras ske med krantömmande, gemensamma behållare. Mat- och restavfall samlas upp vid olika platser inom planområdet för ökad närhet för de boende. Övriga fraktioner återfinns vid planförslagets miljöstationer.

En återvinningsstation möjliggörs vid infartsvägen i områdets södra del. Denna utgör ett komplement till fastighetsnära insamling. Görvälns återvinningscentral finns på cirka 5 km avstånd.

EI

Befintliga allmänna elledningar finns utmed Växthusvägen. E.On Elnät är huvudman. Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. I planområdets nordvästra hörn kommer en ny nätstation uppföras för att elförsörja de nya kvarteren.

Energiförsörjning

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i närområdet. E.On Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun, den nya bebyggelsen har möjlighet att ansluta sig till detta.

Bredband

Befintligt tele- och fibernät finns utbyggt utmed Växthusvägen. Planerad bebyggelse kommer att kunna anslutas till detta.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

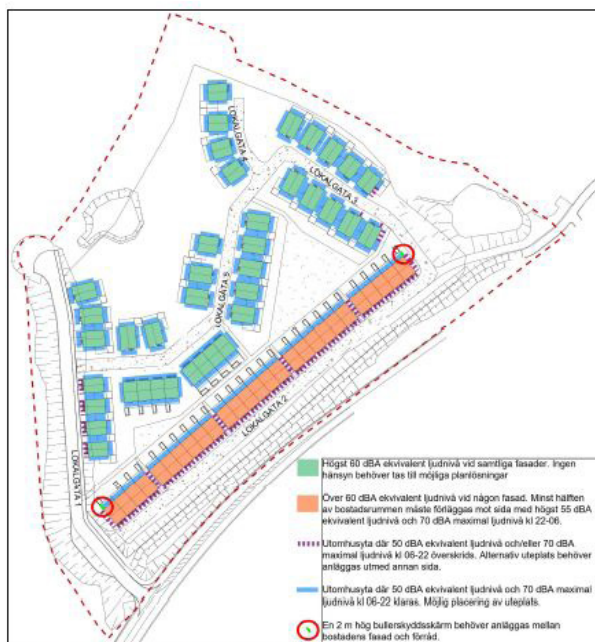
En bullerutredning har tagits fram för planförslaget (Akustikkonsulten 2022) som visar att området framförallt påverkas av trafikbuller från Växthusvägen. Ljudbidraget från närliggande odlingsverksamhet är lågt och riktvärden motsvarande ”Zon A” enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller (BFS 2020:2) klaras med god marginal.

Åtgärder och anpassningar

Radhusbebyggelsen som vetter mot Växthusvägen måste utformas så att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en bullerskyddad sida enligt 4§ (SFS 2015:216). Två bostäder, på vardera sida av radhusbebyggelsen längs Växthusvägen, behöver förses med två meter höga lokala bullerskyddsskärmar för att säkerställa en uteplats i anslutning till bostaden med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå dag/kväll. Dessa skärmar behöver utformas med en tät kärna som motstår ljud.



Figur 22: Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik som frifältsvärde vid fasad.

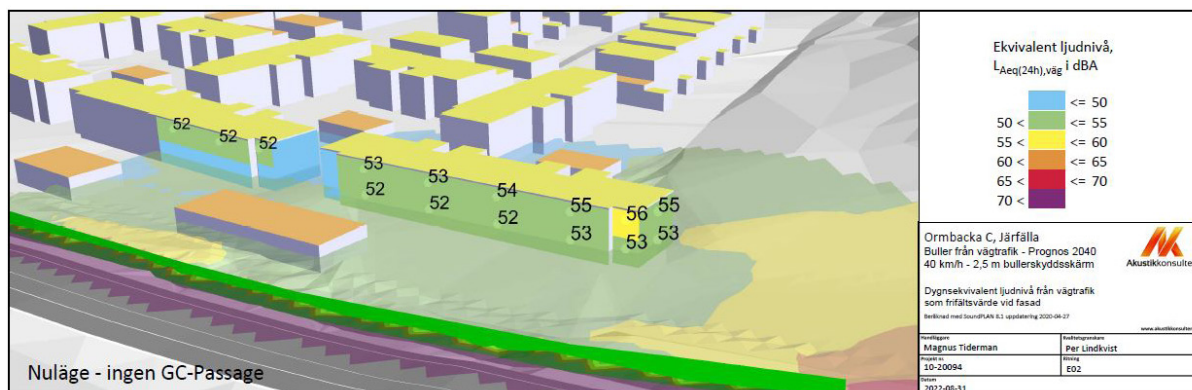


Figur 23: Lokala skärmar uppförs vid de yttersta uteplatserna i längan mot Växthusvägen. Dess läge markeras i rött ovan.

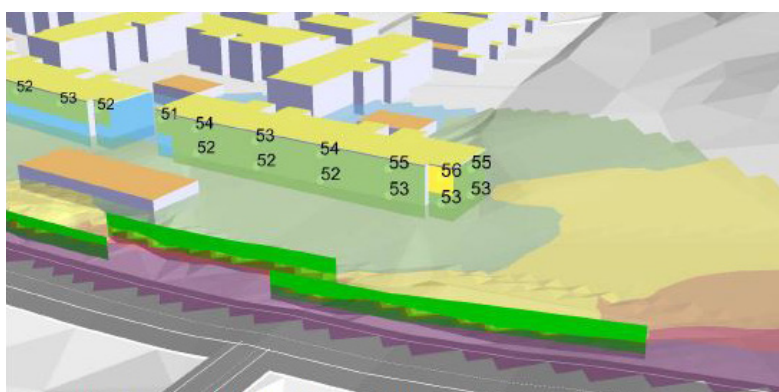
Övrig bebyggelse klarar ljudnivån enligt 3§ (SFS 2015:216) och någon hänsyn till planlösningar behöver inte tas i dessa fall. Samtliga av dessa bostäder har minst en sida där en skyddad uteplats kan förläggas.

Planen möjliggör en gång- och cykelöverfart över Växthusvägen som ansluter till det regionala cykelstråket. Denna överfart kräver att man öppnar upp en del av det befintliga bullerplanket på Växthusvägens södra sida, vilket idag avskärmar bakomliggande bebyggelse från trafikbuller.

För att säkerställa fortsatt goda bullerförhållanden för befintlig bebyggelse, föreslås ett kompletterande, lokalt bullerplank uppföras söder om det regionala stråket. Med en sådan åtgärd klarar man samma ljudnivåer som idag. Exakt utformning och placering av upptag och kompletterande bullerplank behöver utredas vidare i fortsatt projektering.



Figur 24: Dagens bullerplank. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5m över mark för vägtrafik som frifältsvärde vid fasad i markplan.



Figur 25:
Planförslaget innebär ett upptag i bullerplanket söder om Växthusvägen. Med en kompletterande skärm uppnås samma ljudnivåer för bakomliggande bebyggelse som idag. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för vägtrafik som frifältsvärde vid fasad.

Vibrationer och stomljud

På grund av risk för vibrationsstörningar införs en skyddsbestämmelse i plankartan:
”Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.”

Någon förhöjd risk för lågfrekvent buller inomhus bedöms inte föreligga.

Förorenad mark

Markprovtagningar har tagits på ett flertal platser inom planområdet och inslag av förorenad mark har konstaterats. Föroreningarna ligger ytligt i fyllnadsmassor.

Naturvårdsverket har utarbetat generella riktvärden för förorenad mark baserat på olika typer av markanvändning. För bostadsområden, där människor antas exponeras för miljön under långa perioder, föreskrivs riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom planområdet har halten för kobolt i provpunkt 20AT07 uppmätts till 16,5 mg/kg, vilket överstiger riktvärdet för KM (15 mg/kg). I övriga prover understeg uppmätta halter KM för samtliga parametrar. I samband med exploatering ska marken saneras till åtgärdsnivån för känslig markanvändning.

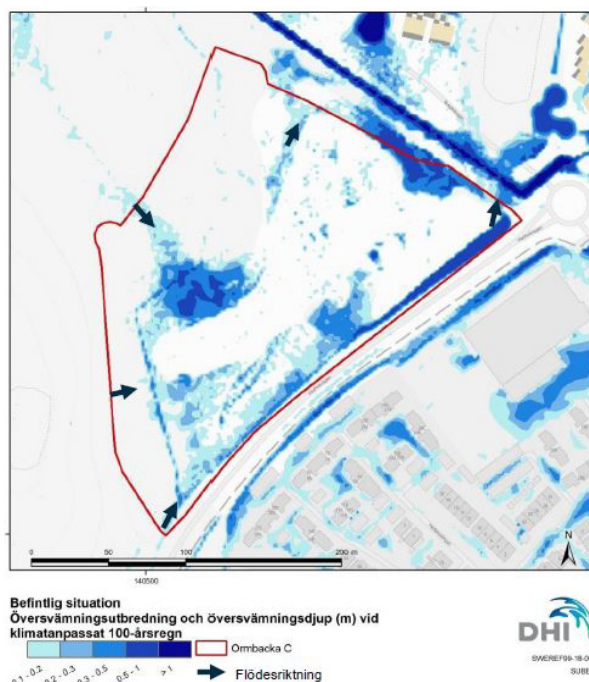
Översvämning

I dagsläget översvämmas delar av planområdet både till följd av skyfall och på grund av att flödet i Veddestabäcken ökar, vilket leder till att den svämmas. Till stöd för planens utformning har en översvämningsutredning tagits fram (DHI 2022). Utredningen fastställer att planen är lämplig förutsatt att nödvändiga åtgärder vidtas. Höjdsättning, tillskapande av kontrollerade rinnstråk, väldimensionerade skyfallsytor och kompensationsytor för de volymer inom Veddestabäckens beräknade högsta flöde (BHF) behöver tillkomma. Reserverade ytor och höjdsättning av mark säkerställs i plankartan, vidare projektering och exploateringsavtal.

Skyfall

Skyfall är ett regn som är så stort att det inte kan hanteras av dagvattenssystemet och som innebär risker för liv, störningar på samhällsviktig verksamhet, allvarliga personella och materiella skador och skador på miljön om bebyggelsen inte anpassas.

Planförslaget har utformats på ett sådant sätt att inga skador inom planområdet uppstår, framkomligheten på vägar säkerställs och ingen påverkan sker utanför planen till följd av ett skyfall. Rinnvägar och öppna lösningar såsom diken och nedsänkta ytor har ordnats för att volymerna ska kunna stå och rinna kontrollerat genom området, samtidigt som bebyggelsen höjdsatts för att undvika skador på fastigheterna.



Figur 26: Planområdet i dagsläget vid ett skyfall (klimatanpassat 100-årsregn).



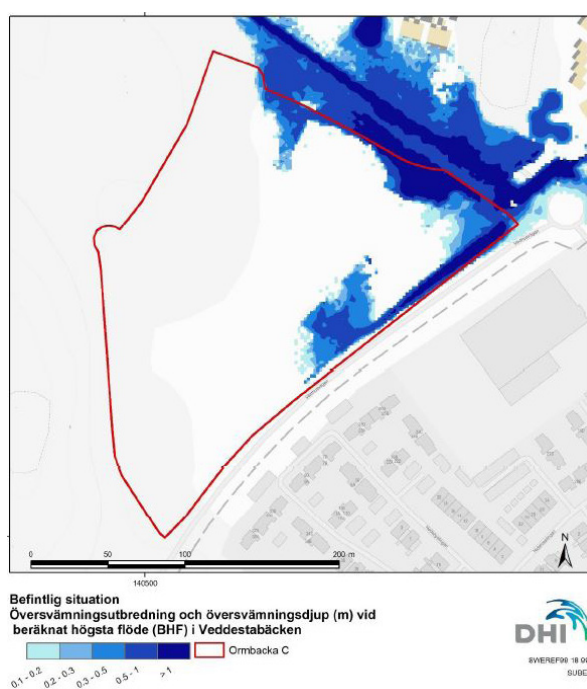
Figur 27: Planförslaget vid ett skyfall (klimatanpassat 100-årsregn).

Veddestabäckens beräknade högsta flöde (BHF)

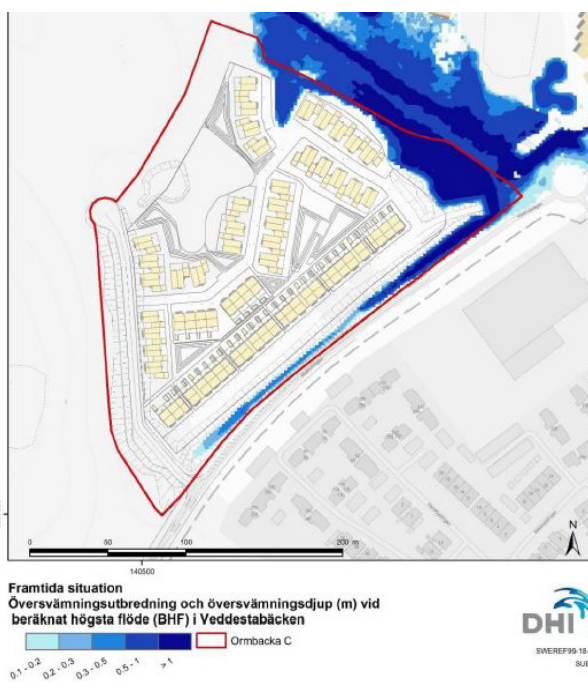
När Veddestabäcken svämmas över sträcker sig dess beräknade högsta flöde dels in i planområdets norra del och dels dämmer det upp diket utmed Växthusvägen för att därefter rinna in på planområdet via en lågpunkt i områdets södra del.

Planförslaget har anpassats för att till största del undvika att mark inom Veddestabäckens BHF tas i anspråk av bebyggelse. BHF:ens utbredning i planområdets södra del föreslås dock bebyggas och ges ny höjdsättning. För att kompensera för de ianspråktaga ytorna återskapas istället dessa volymer inom parkområdet genom att marknivån sänks. Parkens öppna yta gestaltas därför som en robust, multifunktionell yta för att omhänderta dessa stora vattenvolymer vid de tillfällen bäcken svämmar över. När ytorna är torrlagda fyller de istället andra funktioner för exempelvis picknick, lek och vistelse.

Parkens höjdsättning har anpassats för att den uppsamlande allmänna dagvattenläggningen, torrdammen, ska ligga ovanför gränsen för Veddestabäckens BHF och därmed inte påverkas. Avvattning till dagvattensystemet från områden under nivån för BHF (+16,2) ska utrustas med backventiler så att vatten från Veddestabäcken inte översvämmar dessa.



Figur 28: Veddestabäckens beräknade högsta flöde (BHF) i dagsläget.



Figur 29: Veddestabäckens BHF applicerat på föreslagen bebyggelse.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Övergripande

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

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet planeras att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll inom kvartersmarken. Utbyggnad av nya vatten- och spillvattenledningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

Detaljplaneområdet planeras att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna dagvattensystemet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark samt ska uppfylla kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt inom kvarteret.

Förläggning av nya allmänna dagvattenanläggningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Elförsörjning, telenät och fibernät

E.On Elnät är ansvarig för det allmänna elnätet intill området. Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga allmänna elnätet. Skanova och IP-only har befintliga tele-/fibernät i närheten av området som den nya bebyggelsen kan ansluta till. Förläggning av nya el, tele och fiberledningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fjärrvärme

E.On Värme är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i närområdet. De ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna fjärrvärmenätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som är allmän plats framgår av plankartan. Allmän plats inom planområdet omfattar gator, gång- och cykelvägar, park och natur.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Utbyggnad inom kvartersmark förutsätter att allmänna dag-, vatten- och spillvattenledningar samt el- och fiberledningar har anlagts inom allmän plats.



Avtal

Plankostnadsavtal

Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med byggaktören gällande aktuell detaljplan. Avtalet innebär att byggaktören förbinder sig att stå för kostnaderna för att ta fram detaljplanen.

Intentionsavtal

Kommunen har ingått ett intentionsavtal med byggaktören med grundläggande principer för reglering av genomförande av exploateringsfrågor, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar mm.

Exploateringsavtal

Innan antagande av aktuell detaljplan ska kommunen teckna exploateringsavtal med byggaktören. Till avtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvaliteter för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse, ersättning och tillträde, fastighetsbildning, miljökrav, kvalitetskrav, gestaltning, tidplan, etablering, byggsamordning och allmänna anläggningar.

Exploateringsavtalet utgår från de principer som överenskommits mellan parterna i intentionsavtalet.

Huvuddragen i exploateringsavtalet är följande:

- Byggaktören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggaktören medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden mot bakgrund av de fördelar som utbyggnaden medför för byggaktören i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 17 juni 2019 §96. Beslutet innebär att bidrag till tunnelbanan ska betalas av de exploatörer som kan förväntas få ett ökat värde till följd av tunnelbanans tillkomst. Nya byggrätter belägna bortom 701 meter från tunnelbaneuppgång men inom influensområdet ska bidra med 200 kr/kvm BTA. Ersättningsbeloppet erläggs utifrån Detaljplanens maximala byggrätt.
- Kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar.
- Byggaktörer erlägger exploateringsersättning för samtliga allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande.
- Utbyggnadstakt och turordning regleras för att minimera störningar och risker för boende och besökare i området under byggtiden.

Genomförandeavtal ledningar

I samband med antagande av detaljplanen kommer även genomförandeavtal med ledningsägare och andra eventuella huvudmän att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Markägare

Tabellen nedanför redovisar vilka fastigheter som detaljplanen omfattar och vem som är lagfaren ägare till respektive fastighet vid tidpunkten för att detaljplaneförslaget upprättades.

Fastighet	Lagfaren ägare
Skälby 46:1	Järfälla kommun
Skälby 46:31	Bonava Sverige AB

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur dessa kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

Marköverlåtelse m.m.

Reglering av mark behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Mark som utgör allmän plats i detaljplanen och inte ägs av kommunen kommer vid genomförandet av detaljplanen regleras till Skälby 46:1 eller annan lämplig kommunal fastighet.

Markområde planlagt för teknisk anläggning (E-område) kan övertas eller upplåtas till avsedd huvudman för anläggningen.

Servitut och andra rättigheter

Servitut som krävs för detaljplanens genomförande regleras i samband med tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktören. Om det med anledning av detaljplanens genomförande uppstår behov av servitut som inte kunnat förutses vid detaljplanens antagande ska i första hand avtalsservitut tecknas mellan parterna.

Servitut kan komma att bildas till förmån för kommunen för åtkomst till serviceväg och dagvattendamm.

Allmänna ledningar skyddas genom att de förläggs inom allmän plats enligt den nya detaljplanen. Ledningsägarens rättighet säkerställs i markavtal mellan respektive ledningsägare och kommunen eller genom ledningsrätt.

Ansökan om fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Kommunen ansvarar, på byggaktörens bekostnad, för ansökan om fastighetsbildning avseende allmän platsmark.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Tidplan

Tidplan detaljplaneskede

Planuppdrag 3 februari 2020

Samråd 26 februari - 31 mars 2021

Granskning 29 april - 15 maj 2023

Antagande 25 september 2023

Laga kraft 16 oktober 2023 (om planen inte överklagas)

Tidplan genomförandeskede

Tidplanen för genomförandeskedet är beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Huvudinriktningen är att kommunen ska bygga ut allmän plats och teknisk försörjning innan kvartersmark byggs. Samordning och avgränsningar beskrivs och regleras närmare i exploateringsavtalet.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad. Utförande ska ske enligt kommunens tekniska handbok. I samband med utbyggnad av allmän plats avser kommunen att samordna sina entreprenadarbeten med ledningsägarnas ledningsarbeten.

Vatten och avlopp

Avsikten är att kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp ska utökas för att omfatta hela planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren för nödvändig utbyggnad och anslutning av byggnad till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens vid tidpunkten gällande anvisningar för dagvatten samt följa framtagna dagvattenutredning.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar förläggs inom området. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. En ny elnätstation kommer att placeras inom E-området. Ledningshavaren ansvarar för att upprätta erforderliga rättigheter och avtal för ledningar som läggs inom kvartersmark. För förläggning av el-, tele- och fiberledningar i allmän plats ska ledningsägaren inhämta kommunens skriftliga tillstånd.

Fjärrvärme

Fjärrvärme planeras inte att byggas ut inom området. Om behov uppstår i framtiden finns möjlighet att förlägga fjärrvärmeledning i lokalgatan. Ledningshavaren ansvarar för att upprätta erforderliga rättigheter och avtal för eventuella ledningar som läggs inom kvartersmark.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Fastighetsägaren ansvarar för inrättande av ytor inom respektive fastighet för fastighetsnära källsortering enligt anvisning.

Särskild hänsyn under byggtiden

Utbyggnaden inom planområdet kommer att ske i närheten av befintliga bebyggda bostadsområden. Frågor om samordning, tillgänglighet och säkerhet kommer att regleras närmare i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktören. Hänsyn ska även tas till omkringliggande byggnader och verksamhet i samband med arbeten som skapar vibration, om risk för skada föreligger.

Rotsystem och kronor för träd som enligt detaljplanen inte får fällas ska skyddas i samband med utbyggnad.

Två odlingsrösen ligger inom planområdet. Skyddsåtgärder ska vidtas för att undvika skador på dem.

Ekonomiska frågor

Inlösen och ersättning

Mark inom del av fastigheten Skälby 46:31 som i Detaljplanen läggs ut som allmän plats ska vederlagsfritt genom fastighetsreglering regleras till Kommunens fastighet Skälby 46:1, vilket regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Kommunen har rätt att i exploateringsavtal ta ut relevanta kostnader för anläggandet av allmän plats som står i rimligt förhållande till byggaktörens nytta av detaljplanen, (PBL 6 kap §40). Byggaktören ersätter kommunen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet genom att erlagga exploateringsersättning. Byggaktören ska även bekosta allmänna anläggningar utanför planområdet som ska genomföras till följd av byggaktörens exploatering. Exploateringsersättningen och byggaktörens övriga åtaganden regleras i ett exploateringsavtal. Drift och underhåll av allmän plats bekostas av huvudmannen efter färdigställd utbyggnad och driftöverlämning.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder bekostas av byggaktören. Kostnad av drift och underhåll bekostas av fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten - och avloppsanläggningar

Avsikten är att Kommunens verksamhetsområde för vatten-, dag- och spillvatten ska utökas för att omfatta hela planområdet.

Kommunen ansvarar för nödvändig utbyggnad av det allmänna vatten-, dag- och spillvattennätet inom allmän platsmark fram till anvisad förbindelsepunkt.

Byggaktören bekostar anslutningsavgift till respektive ledningsägare i enlighet med vid var tid gällande taxa.

Från förbindelsepunkten bekostar fastighetsägaren nödvändig utbyggnad och anslutning till det allmänna vatten-, dag- och spillvattennätet.

Kostnader för utbyggnad av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats och eventuella kompensationsåtgärder för dagvattenrening som krävs för detaljplanens genomförande ingår i kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och blir en del av exploateringsbidraget vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele - och fibernät (samt ev. fjärrvärme)

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar nödvändig utbyggnad av ledningsnätet fram till förbindelsepunkt. Byggaktören bekostar anslutningsavgift till respektive ledningsägare i enlighet med vid var tid gällande taxa..

Förrättningskostnader

Åtgärder inom allmän platsmark sker på initiativ från kommunen och bekostas av Byggaktören. Fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark sker på initiativ från fastighetsägaren som också bekostar sådana åtgärder. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren eller den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Medfinansiering

Enligt Plan- och bygglagen, kap 6 § 40 så får ett exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av Detaljplanen kan antas öka i värde. Tunnelbana räknas som en järnvägsanläggning.

Genom beslut i Kommunfullmäktige den 17 juni 2019 § 96 så har Järfälla kommun fastställt att bidrag till tunnelbanan ska betalas av de exploatörer som kan förväntas få ett ökat värde till följd av tunnelbanans tillkomst. Nya byggrätter belägna bortom 701 meter från tunnelbaneuppgång men inom influensområdet ska bidra med 200 kr/kvm BTA. Planområdet ligger inom influensområdet till tunnelbanan. Ersättning ska därmed betalas med tvåhundra (200) kr/kvm BTA enligt Detaljplanen för nya byggrätter som skapas i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2020
- Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2022
- Dagvattenutredning för detaljplan Ormbacka C, Geosigma, 2022
- Dagvattenutredning för kvartersmark Ormbacka C, Sweco, 2022
- Markmiljöteknisk undersökningsrapport, Atkins, 2022
- PM Geoteknik för kvartersmark, Geosigma, 2022
- PM Geoteknik, Atkins, 2022
- PM Markmiljö, Atkins, 2022
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2020
- Radonriskundersökning, Geosigma, 2020
- Översvämningsutredning för detaljplan Ormbacka C, DHI, 2023
- Rättsutredning för markavvattningsföretag, Advokatfirman Åberg & Co AB, 2023

Övrigt underlag

- Avfallsplan, Bonava, 2022
- Parkeringssammanställning, Bonava, 2022

Källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050
- Program till detaljplan för ny bebyggelse i Ormbacka, 2007

