

Detaljplan för **SÖDERHÖJDEN**

Fastigheten Jakobsberg 2:1996 m.fl.



Planbeskrivning

D 2020-05-11 A

Dnr Kst 2018/480

Utökat förfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2020-06-12

Detta beslut har vunnit laga kraft
2020-06-05

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation	8
Hydrologiska förhållanden	9
Landskapsbild och stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Störningar och risker	13
3. Planförslag	
Kvalitetsprogram	15
Parker, torg och mötesplatser	23
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	30
4. Konsekvenser	
Behovsbedömning	38
Sammanfattning av konsekvenser	38
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	43
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor och utförande	46
Genomförandetid	47
6. Medverkande	
Medverkande tjänstemän	48
Övriga medverkande	48

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2017. Den handläggs med utökat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. 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.

Antagande

Förslaget har justerats efter granskningen utifrån de synpunkter som då inkommit. Samtliga ändringar innebär mindre justeringar och påverkar inte planförslaget i sin stort. Inkomna synpunkter under granskningen har sammanfattats i ett granskningsutlåtande och blir en del av beslutsunderlaget inför beslut om antagande.



Handlingar

Planhandlingar

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

- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

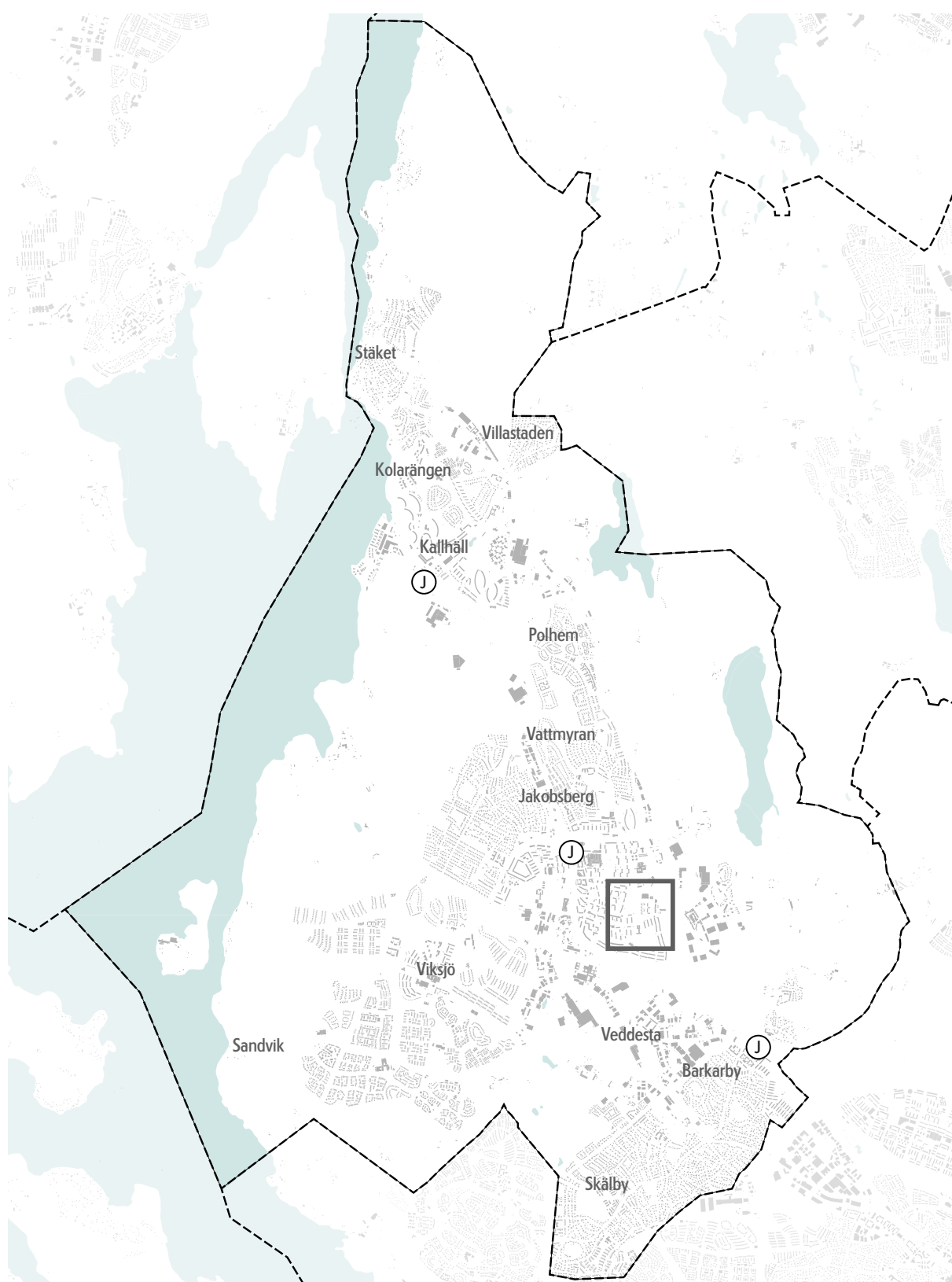
- Avfallsutredning, Projekt Sopsug, 2019-04-08, rev. 2019-09-27
- Bullerutredning, Magenta Akustik, 2019-04-11 rev. 2019-10-11
- Dagvattenutredning, Marktema, 2019-05-03 rev. 2019-10-11
- Kvalitetsprogram, Bernow & Partners och Urban Minds 2019-10-11
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2019-04-04
- PM Teknisk försörjning VA, Marktema, 2019-05-29 rev. 2019-10-11
- PM Trafik, Iterio, 2019-03-15
- PM och MUR Geoteknisk bedömning, Iterio, 2019-03-26 rev. 2019-10-11
- Solstudie, Bernow & Partners arkitekter, 2019-05-03 rev. 2019-10-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Iterio, 2019-03-22 rev. 2019-10-11

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att, i enlighet med Järfällas översiktsplan från 2014, skapa ett område med urban struktur som blir en del i den regionala stadskärnan Jakobsberg/Barkarby. För att uppnå en tydlig stadskaraktär och mervärden ska området kompletteras med fler bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna. Det är även viktigt att Söderhöjdens befintliga kvaliteter beaktas i form av gröna miljöer och inslag av natur i stadsbilden samt att siktlinjer och stråk som kopplar området till sin omgivning bevaras och utvecklas.

Planförslaget i korthet

- | | |
|----------------------|------------|
| • 4-10 våningar | • 2 parker |
| • Cirka 280 bostäder | • 1 torg |



Figur 01. Planområdets läge i Järfälla kommun. (Urban Minds 2018)

Plandata

Läge

Planområdet är beläget på Söderhöjden. Detaljplanen innebär ytterligare bygg rätt längs Dackevägen, Snapphanevägen, Frihetsvägen, Tomasvägen samt längs Sverkersvägens förlängning norr om Snapphanevägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 4,1 ha.

Markägo förhållanden

Kommunens fastigheter är: Jakobsberg 11:5, 18:1, 18:15

Järfällahus äger fastigheterna: Jakobsberg 2:1516, 2:1943, 2:1994, 2:1996, S:3, S:4

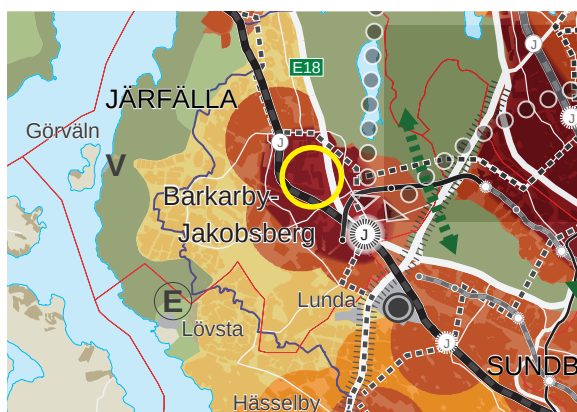
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

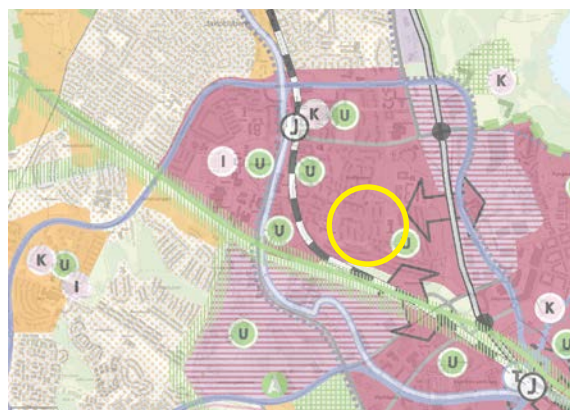
Inga riksintressen finns inom planområdet och planen bedöms inte påverka några riksintressen.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. Detaljplane förslaget är förenligt med översiktsplanen eftersom området är utpekade som ett område som ska utvecklas mot en mer urban struktur. Området ska stärkas som en stadskärna av regional betydelse.



Figur 02. Utsnitt ur plankarta RUFS 2050 med planområdets läge inringat. Röd färg symboliserar regional stadskärna.

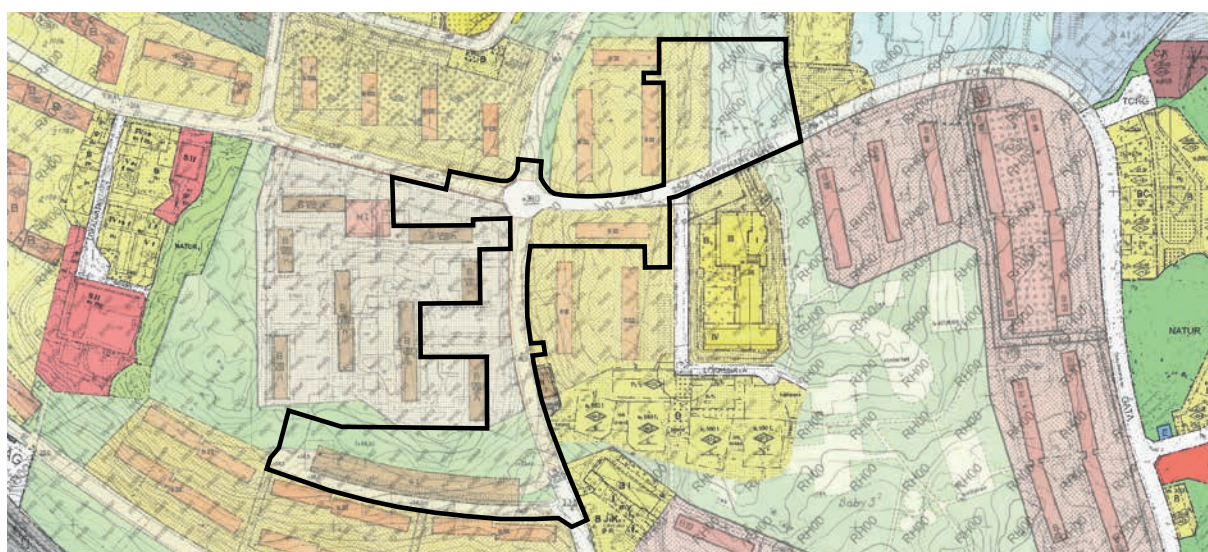


Figur 03. Översiktsplanens framtidsbild med planområdets läge inringat.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
S 1963-07-12	Stadsplan för fastigheterna Jakobsberg 2:1121 Jakobsberg 2:543 m.fl.	1963-07-12	01-JÄF-1254
S 1966-10-26	Stadsplan för del av fastigheten Säby 1:3	1966-10-26	01-JÄF-1532
S 1969-01-28	Säby 3:2, Tallbohov	1969-01-28	01-JÄF-1560
S 1974-11-11	Jakobsberg, (Dackehallen)	1974-11-11	01-JÄF-2000
D 1993-12-01	Dackevägen	1993-12-01	0123-P93/1104



Figur 04. Planmosaik med gällande planer och denna detaljplans gräns.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 § 7 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med syfte att komplettera området med bostäder och lokaler för lokal service.

Planuppdraget ska utreda förutsättningarna för att riva befintligt garage med adress Tomasvägen 20 och att uppföra ny bebyggelse innehållande bostäder, verksamheter och garage. Komplettering med ny bebyggelse föreslås även kring Järfällahus fastigheter med adress Snapphanevägen 2–20 och 1-15 samt längs Dackevägen mellan Tomasvägen och Snapphanevägen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strand- eller vattenskyddsområde.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

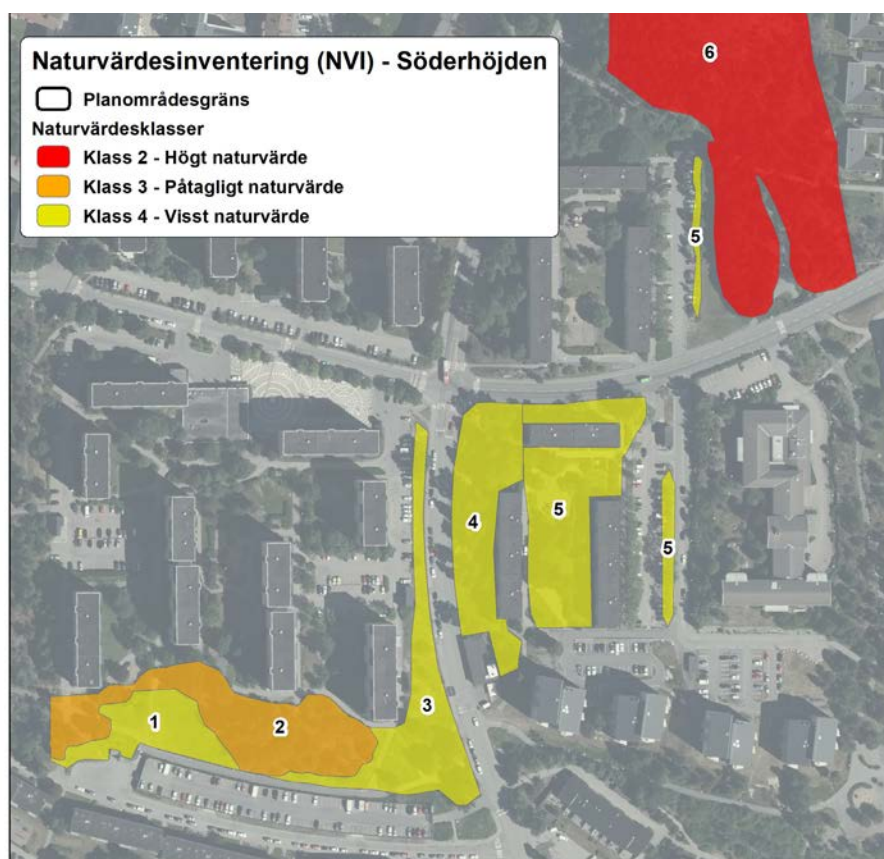
Söderhöjden ligger högt i en kuperad terräng. Planområdet är som högst i norr på en nivå om cirka 59 meter över havet och som lägst i söder på en nivå om cirka 34 meter över havet. Runt om och delvis inom planområdet finns skogspartier och parker.

Planområdet består till stor del av hållmark med höjdpartier av berg i dagen och morän. Mellan höjdpartierna förekommer områden med till stor del ringa jordmäktighet. Lera har endast påträffats i någon enstaka undersökningspunkt inom planområdet.

Naturvärden

I samband med planarbetet har Ekologigruppen gjort en Naturvärdesinventering med en tillhörande kartering av värdefulla träd. Naturvärdesinventeringen (daterad 2019-04-04) omfattar planområdet och är bilagd planhandlingarna.

I planområdet har sex naturvärdesobjekt identifierats där fyra bedöms ha ett visst naturvärde (klass 4), ett bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3) och ett bedöms ha högt naturvärde (klass 2). Inga delobjekt med högsta naturvärde (klass 1) har hittats.



Figur 05. Naturvärdesobjekt. (Ekologigruppen 2019)

Naturvärden är ofta knutna till gamla träd och hänsyn bör därför tas till dessa. Klassning av träd har baserats på Naturvårdsverkets principer för *särskilt skyddsvärda träd*. Principerna har kompletterats av Ekologigruppen för att även omfatta träd som är av värde för bland annat den biologiska mångfalden i form av *skyddsvärda träd* och *nästan skyddsvärda träd*. Träd som uppfyller kriteriet för särskilt skyddsvärt omfattas av ett skydd som gör att samråd med länsstyrelsen krävs vid åtgärder som medför negativ påverkan på dessa. 25 stycken särskilt skyddsvärda tallar och en särskilt skyddsvärd asp med apelticka har pekats ut vid karteringen. Utöver det har även ett pilträd med mistel och en yngre tall (klass 2) med grovticka hittats inom planområdet.

Inom planområdet har nio olika naturvårdsarter noterats varav tre är rödlistade; reliktböck (nära hotad), apelticka (sårbar) och ask (starkt hotad). Fem av dessa naturvårdsarter påträffades i den norra delen av planområdet (område 6 i figur 05). Detta område utgörs av ett skogsbryn med senvuxen asp, säl, granar och gamla tallar. Inslag av hållar förekommer och det är kring dessa som gamla tallar återfinns. På denna plats finns även rikliga inslag av liggande döda lövträd och döda stående aspar, vilket gynnar en naturvårdsintressant insektsfauna.

I övrigt består planområdet av park- och trädgårdsmiljöer som också hyser gamla tallar. Naturen intill befintliga bostäder är kantad av gräsmarker och ytor där berg finns i dagen. En enkelsidig allé med ask är planterad på parkeringsytan i fastighet Jakobsberg 2:1994, det vill säga i den nordliga delen av planområdet. Alléen omfattas av biotopskydd.

Mötesplatser, rekreation och friluftsliv

Kända målpunkter är idag torget på Söderhöjden, pendeltågsstationerna i Barkarby och Jakobsberg, Jakobsbergs sjukhus, Barkarby handelsplats, Jakobsbergs centrum och Veddesta.

Flera lekmiljöer, lekparkar (Tallbohovsparken) samt sportanläggningar (bollplan och idrottsplats vid Tallbohovskolan) finns i planområdets närhet. Utbudet av rekreativa och gröna miljöer är generellt högt. Norr om planområdet börjar ett skogsparti som går genom del av planområdet och sedan övergår i Tallbohovsparken sydost om planområdet.

Planområdet ligger i närheten av Tallbohovsparken, parkens upptagningsområde bedöms vara 500 meter radie för lek och aktivitet för åldrarna 0-18 år samt 300 meter radie för lek på allmän platsmark för närlek för åldrarna 0-9 år. Planområdet bedöms därmed vara väl försörjt gällande tillgång och närhet till lek och aktivitet i natur.

Hydrologiska förhållanden

I planområdet finns två grundvattenrör installerade, ett i den nordöstligaste delen av planområdet där kvartersmarken möter parkmark och ett i söder vid korsningen Dackevägen/Tomasvägen. Under planarbetet har grundvattnets nivåer mätts vid två tillfällen. I det södra grundvattenröret har en grundvattenyta av cirka +31,5 m, cirka 4 m under markytan, uppmätts. I norr är jorrdjupen små och grundvattenröret är installerat i berg. Uppmätta nivåer stämmer väl överens med bergöverytans nivå. Sannolikt förekommer därför inte grundvatten i detta område. Mindre grundvattenmagasin kan förekomma i svackor i berget.

År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet *Riktlinjer för dagvattenhantering* i syfte att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt i syfte att undvika att

bebyggda områden drabbas av skador vid översvämningar. Grunden för styrdokumentet är att gällande miljökvalitetsnormer för vatten uppnås och att belastningen på Järfälla kommuns vattendrag inte ökar trots ny exploatering och ökande invånarantal. Nedan redovisas de huvudsakliga principer som ska tillämpas:

- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt.
- Föroreningsbelastningen från dagvattnet får aldrig öka vid detaljplaneläggning.
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås.
- Dagvatten ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.
- Dagvatten ska avledas skilt från spillvattnet.

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

För att åstadkomma hållbar dagvattenhantering krävs även att hänsyn tas till extrema flöden när ny bebyggelse planeras. Den struktur och höjdsättning som görs ska vara genomtänkt ur ett flödesperspektiv. Dels för den normala nederbörden, för vilken dagvattensystemet dimensioneras, men även för mer extrema regntillfällen. Extrema flöden tar inte vägen genom VA-systemet. Därför krävs att höjdsättning görs så att höga flöden kan hållas till de platser där de gör minst skada, det vill säga allmänna ytor i form av parkmark och gator.

Översvämning

Nya områden ska planläggas så att översvämningar kan undvikas vid regn upp till storleksordningen 10-årsregn och utformning ske så att skador på bebyggelse inte uppstår vid regn upp till storleksordningen 100-årsregn med klimatfaktor.

Tänkt exploatering sker på ytor som i stor utsträckning redan är hårdgjorda idag. Det betyder att exploaterings bidrag till dämning vid ett skyfallsscenario kommer att likna dagens situation. De topografiska förutsättningarna inom Söderhöjden medför att det sker viss dämning. Kommunens skyfallskarteringen visar två potentiella instängda områden inom planområdet som är i behov av särskild hantering. Dessa två är där parkeringsytan möter parkmarken i planområdets norra del samt vid viadukten under Dackevägen i planområdets södra del (se figur 21 och 22).

För den planerade bebyggelsen finns goda förutsättningar att genom höjdsättning säkerställa att planerad bebyggelse sekundärt avvattnas till det allmänna vägnätet. Nederbörd från övervägande del av planområdet kommer, via Dackevägen och Vasavägen, att transporteras till dämningsområdet för Bällstaån.



Figur 06. Fotografi från Snapphanevägen ner mot torget. (Fotograf: Urban Minds 2017)

Landskapsbild och stadsbild

Både Söderhöjden och närliggande Tallbohov uppfördes under 1960-talet enligt en rationell planeringsprincip där bebyggelsestrukturen karakteriseras av hus utplacerade i natur i ett öppet och storskaligt planmönster. Trafiknätet är separerat i olika trafikslag med långa avstånd mellan hus och väg. Snapphanevägen är en större matarled som går runt området.

Söderhöjden och Tallbohov uppfördes till stor del med hjälp av byggnadskranar på kranbanor, vilket bland annat krävde plansprängning och ett visst avstånd mellan byggnaderna. Kranbanorna innebar att få naturliga element, såsom växtlighet, blev kvar inom kvarteren med undantag av ett antal träd, framförallt tallar, som bedöms vara mellan 150-200 år gamla.

Bebyggelse

I huvudsak är bebyggelsen i området tidstypisk för miljonprogrammet där största delen av bostadsbeståndet utgörs av rationellt byggda skivhus om nio våningar och ett större antal tre- och fyrvånings lamellhus. Byggnaderna har i regel låg taklutning och fasaderna är i huvudsak utförda i puts eller tegel och har en färgsättning i rött, gult och vitt. Arkitekturen är uniform med få detaljer. Fönstren har ingen spröjs och balkongfronterna är i plåt. Sedan området uppfördes på 60-talet har det dock kompletterats med nyare bebyggelse och andra bebyggelsetyper som radhus och punkthus.

Tre förskolor, två grundskolor, omsorgsboende (äldreboende), gruppboende och Jakobsbergs sjukhus ligger i planområdets närhet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämning vid grävning eller annat arbete råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturlandskap

Planförslaget bedöms inte påverka vare sig kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller objekt.



Figur 07. Vägarna i Söderhöjden. (Iterio 2019)

Gator och trafik

Gatunätet i Söderhöjden är tydligt utformat utifrån rådande ideal från tiden då området uppfördes, vilket innebär att biltrafik och gång- och cykeltrafik i regel inte delar samma gaturum. Fotgängare och cyklister rör sig inne i bostadsområdets grönområden. Gång- och cykelvägnätet inom Söderhöjden är väl utbyggt men har bristfälliga kopplingar till Barkarby handelsplats, Barkarbystaden och Veddesta. Bilvägnätet i området består av huvudgatorna Dackevägen, Snapphanevägen och Frihetsvägen. Till dessa ansluter de mindre lokalgatorna Tomasvägen och Sverkersvägen. Hastigheten är reglerad till 30 km/h på samtliga gator men

huvudgatornas storskaliga utformning med långt avstånd till bebyggelse och relativt breda gatumått uppmuntrar till högre hastigheter och kan bidra till en upplevd känsla av otrygghet.

Området anses ha god tillgång till kollektivtrafik då samtliga bostäder ligger inom 500 meter verkligt gångavstånd från närmaste busshållplats. Från centrum av Söderhöjden är det ungefär en kilometers gångväg till Jakobsbergs stations södra ingång.

I dagsläget går buss 544 runt i området på Dackevägen, Snapphanevägen och Vasavägen. Bussen har avgångar var 15:e minut på morgon- och dagtid och var 30:e minut kvällstid. Under rusningstid är det åtta avgångar per timme. Under dagtid finns en buss inom närtrafiken (buss 953) som trafikerar Dackevägen och Snapphanevägen. Ingen nattbuss trafikerar området.

Det finns gott om parkeringsytor i området, både i form av garage och markparkering samt kantstensparkering längs med Frihetsvägen, Dackevägen och Tomasvägen.

Teknisk försörjning

Planområdet försörjs av kommunalt vatten och avlopp samt privatägda nät för fjärrvärme, optiska fibrer och sopsug. Traditionellt släcksystem med brandposter finns i området. I närområdet finns tre återvinningsstationer.

Störningar och risker

Buller, vibrationer, magnetfält

Området exponeras för trafikbuller från i första hand lokalgatorna där Dackevägen och Frihetsvägen bedöms vara de främsta källorna till buller. På längre avstånd ligger E18 samt Mälarbanan som ger upphov till visst buller även om nivåerna därifrån är låga.

Vid planering av bostäder som exponeras för trafikbuller gäller trafikbullerförordningen (SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359). Förordningen innehåller följande riktvärden:

	1: Vid fasad	2: Vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen om värdena i kolumn 1 överskrids	3: Vid uteplats (kan vara gemensam)
Dygnsekvivalent ljudnivå	Boa > 35m ² : 60 dBa Boa ≤ 35m ² : 65 dBa	55 dBa	50 dBa
Maximal ljudnivå	-	70 dBa (kl 22 - 06)	70 dBa (kl 06 - 22)

Figur 08. Bulleriktvärden enligt trafikbullerförordning SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359.

Observera att riktvärdet för maxnivå vid fasad enbart gäller för bullerskyddad sida och enbart nattetid. Så länge riktvärdet för den dygnsekvivalenta nivån klaras vid fasad ställs inga krav avseende maxnivå vid fasad. Samtliga värden avser frifältsvärden.

Det görs inga specifika avsteg från bullernormerna för studentbostäder, utan de likställs med vanliga bostäder.

Det finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid kontor. För ljud inomhus från trafikbuller och andra externa källor ska krav SS 25268, lägst ljudklass C, innehållas.

Ingen påverkan bedöms ske från Mälarbanan gällande vibrationer och magnetfältstrålning.

Farligt gods

Mälarbanan är transportled för farligt gods på järnväg och ligger i planområdets närhet, cirka 150 meter söder om planområdet. E18 är primär transportled för farligt gods på väg och ligger cirka 400 meter öster om planområdet. Ingen av transportlederna bedöms utgöra någon risk för planområdet.

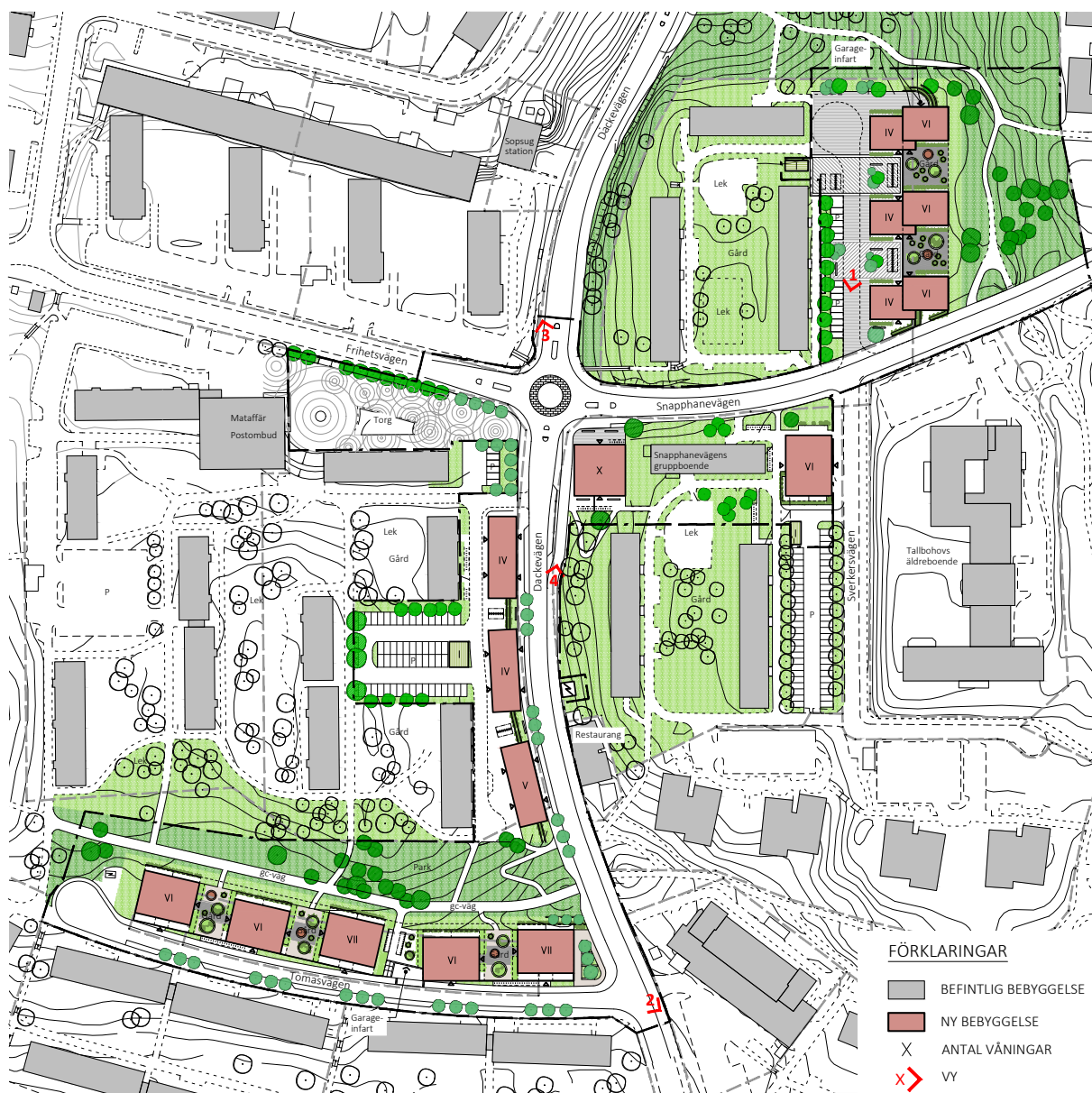
Förorenad mark

I samband med planarbetet har Iterio AB gjort en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2019-03-22 rev. 2019-10-11) som har bilagts planhandlingarna.

Undersökningsområdet ligger inom ett bostadsområde och eftersom ytterligare bostäder planeras att byggas är därmed markanvändningen att betrakta som känslig enligt Naturvårdsverkets terminologi. Vid bedömning av analysresultat görs därför jämförelser mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Baserat på resultaten från utförda provtagningar bedöms det generellt inte förekomma någon allvarlig föroreningsituation i ytliga jordlager inom undersökningsområdet.

Medelhalterna för samtliga parametrar ligger under riktvärden för KM. Uppmätta halter av arsenik överskrider med liten marginal KM i ett prov. De halter som konstateras överskrida riktvärdena för *mindre än ringa risk* bedöms som normalt förekommande halter inom ett antropogent (av mänsklig aktivitet) påverkat område. Massorna bedöms inte utgöra risk för miljö eller människors hälsa men behöver vid bortschaktning undersökas noggrannare innan bedömning huruvida återanvändning av massorna kan ske.



Figur 09. Planillustration för föreslagen ny bebyggelse. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

3. PLANFÖRSLAG

Kvalitetsprogram

Parallellt med planarbetet har ett kvalitetsprogram tagits fram av Bernow & Partners arkitekter och Urban Minds (2019-10-11). Programmets syfte är att beskriva vilka kvaliteter som ska vara vägledande vid utformningen av ny bebyggelse och är en fördjupning av relevanta gestaltungsfrågor inom aktuellt detaljplaneområde. Kvalitetsprogrammet beskriver hur de nya stadsmiljöerna avses fungera och vilka egenskaper som eftersträvas. Önskvärda kvaliteter för områdets byggnader, gårdar samt offentliga rum beskrivs och samordnas.

Ny bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Den föreslagna strukturens övergripande syfte är att bättre koppla samman Söderhöjden såväl inom stadsdelen som med närliggande områden. Detta föreslås göras genom att området kompletteras med fler bostäder och verksamheter, nya mötesplatser placeras i strategiska lägen och gatustrukturen kompletteras så att tydligare gaturum och bättre stråk för olika färdmedel skapas.

Förslaget medför att Söderhöjden får en mer urban karaktär där gestaltning och utformning av nya bostäder, verksamheter, service, mötesplatser och gator skapar mervärden som bidrar till utvecklingen av området. Till grund för arbetet med detaljplanen och kvalitetsprogrammet har framförallt fyra övergripande utformningsprinciper tillämpats:

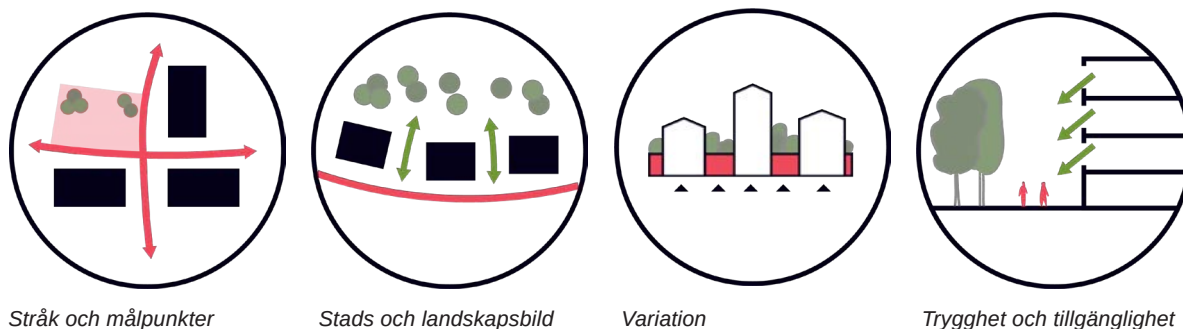
- Stråk och målpunkter,
- Stads- och landskapsbild,
- Variation,
- Trygghet och tillgänglighet.

Den nya bebyggelsen är placerad längs gatorna så att mer definierade gaturum uppstår. Detaljplanens regleringar ger både möjligheter och ställer krav på lokaler samt verksamheter i bottenvåningar. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla då gatorna blir mer befolkade under en större del av dygnet.

Strukturen är också utformad så att små rumsligheter skapas längs gatorna för att på så vis bidra till förutsättningar för fler små mötesplatser och gynnsamma lokallägen. I de lägen där det är viktigt att kvartersmark möter allmän plats finns bestämmelsen n_1 - Marken ska möta marknivån från angränsande allmän plats utan påtaglig nivåskillnad. Det innebär att övergången inte ska vara tydlig i höjdd och tillåta tillgänglig passage.

Strukturen är också utformad så att bebyggelsen anpassas till områdets topografi och den värdefulla naturen. Eventuella slänter mellan bostadsgårdar och naturmark tas exempelvis upp med murar om högst 1,0 meter och i planområdets norra del placeras bebyggelsen i souterräng så att den trappas upp för den befintliga slänten och skapar gröna bostadsgårdar som hamnar i höjd med parkmarken. Detta för att möjliggöra planterade terrasserings.

Hänsyn har tagits till värdefulla träd och markvegetation vid placering av nya byggnader.



Figur 10. Utformningsprinciper. (Urban Minds 2019)



Figur 11. Flygvy med ny och befintlig bebyggelse. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

Bostäder

Totalt uppskattas planen bidra till att cirka 280 nya bostäder, varav 50 studentbostäder, kan uppföras.

Utformningen av bebyggelsen ska präglas av variation i uttryck och detaljer. För att förstärka de offentliga stadsstråken ska bebyggelsen genomgående ha en offentligt präglad gestaltning mot gator, stickgator och torg. Fasader mot gårdar kan med fördel ges en livligare utformning. Överlag ska fasaderna utgöras av gedigna material av hög kvalitet där materialets inneboende egenskaper nyttjas. Detaljplanen reglerar att elementskarvar inte får vara synliga, alternativt om fasadelement används så ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen. För att skarvarna ska anses vara en del av gestaltningen kan de till exempel kompletteras med blindfogar som skapar ett mönster på fasaden. Det ska inte gå att urskilja de enskilda fasadelementen.

Det regleras att entréer till bostadshus ska vara genomgående. Med det menas att alla trapphus ska vara genomgående med koppling mot gård och gata för att säkerställa bra kontakt mellan gata och gård. Man ska med lätthet kunna röra sig från lägenhet till gård.

Höga slutna socklar bör även i största möjliga mån undvikas. Detaljplanen reglerar därför att nivån mellan färdigt golv i bottenvåning och mark som vetter mot allmän plats får vara maximalt 1,0 meter. Avvikelse för högre sockelhöjder får medges för maximalt 5 meter av byggnadens fasadlängd. Avvikelsens syfte är främst att skapa bättre möjligheter att hantera svåra partier vid t.ex. bebyggelse i slänter.

Parkeringsinfarter utformas omsorgsfullt gällande placering samt utformning. Där en garagevåning möjliggörs mot gata ska fasaden mot gata i huvudsak utgöras av lokaler och bostadskomplement. Garage och garageinfarter/-portar begränsas därför också i längd mot gata med planbestämmelsen: f_4 - Garage och in-/utfarter till garage får utgöra maximalt 50% av de bottenvåningars fasader som vetter mot gata eller gemensamhetsanläggning med vägändamål.



Figur 12. (Vy 1) Bebyggelse vid gårdsgatan. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

Alla byggnaders höjder regleras med så kallad nockhöjd över nollplan, det vill säga hur högt byggnaderna i nock får sticka upp mätt från geoiden (höjd över havet). Enstaka uppstickande delar såsom hisstoppar, skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande får dock utföras utöver angiven nockhöjd. Alla bostäder kan med fördel även förses med balkonger eller uteplatser och i vissa delar glasade burspråk som ger fasaderna ett livfullt uttryck. Balkonger får kraga ut maximalt 1,8 meter från fasad, men aldrig mer än 1,0 meter över allmän plats. Frihöjd över kvartersmark ska vara minst 2,7 meter. Frihöjd över allmän plats och gemensamhetsanläggning för vägändamål ska dock vara minst 4,5 meter. Balkonger får glasas in om tak finns ovan balkongerna. Med tak menas ett tätt tak av samma typ som balkongplattformarna. Inglasningen ska utföras med profillösa element. Som profillöst räknas system utan från utsidan synliga profiler, lister med mera.

Norr om Snapphanevägen tas den befintliga parkeringsytan delvis i anspråk som en gårdsgata på kvartersmark men med fortsatt möjlighet till markparkering och gröna vistelsezoner intill. På resterande del av parkeringen och i kant med den befintliga naturslänten föreslås bostadshus och tillhörande gårdar för totalt cirka 50 lägenheter (se figur 12). Det är i den här delen som en askallé behöver tas bort vid byggnation. Som kompensation föreslås 15 nya träd av samma art att planteras på närliggande mark. Byggrätterna har anpassats till den kuperade terrängen och trappas ner i höjd mot de befintliga lamellhusen. Souterrängvåning med garage med mera tar upp nivåskillnaden mellan lägre och högre gårdars nivåer. Reglerade nockhöjder motsvarar byggnader i fyra respektive sex våningar.

Mot Snapphanevägen och delvis Sverkersvägen möjliggörs ny bebyggelse, cirka 20 lägenheter, som möter gatan och sluter kvarteret. Befintligt hus mot Snapphanevägen kan i framtiden dock ersättas med en större byggnadskropp, eventuellt i vinkel mot Sverkersvägen då planen tillåter att byggnadskroppen förläggs i liv med Snapphanevägen. Lokaler placeras med fördel mot Snapphanevägen med högre våningshöjd så bottenvåningen möter gatans marknivå.



Figur 13. (Vy 3) Bebyggelse vid Dackevägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

I korsningen Dackevägen och Snapphanevägen, planeras en högre byggnad i tio våningar med förslagsvis studentbostäder (se figur 13). Byggnaden planeras innehålla cirka 50 studentlägenheter samt uppglasade lokaler i bottenvåningen. Till följd av platsens läge centralt i Söderhöjden bör byggnaden ges ett intressant och eget arkitektoniskt uttryck. Liksom övrig bebyggelse är det viktigt med materialvalen, men det ställs ytterligare krav på att denna byggnad är robust. Fasaderna ska i bottenvåningen utföras i tegel, terrazzo eller natursten. De övriga våningarna kan därutöver även utföras i keramiska plattor eller trä (f₅).

Längs Dackevägen planeras även tre bostadshus i fyra till fem våningar med möjlighet och delvis krav på uppglasade lokaler i bottenvåningarna (f₁). Totalt uppskattas cirka 40 lägenheter kunna uppföras här. Byggnaderna längs Dackevägen ligger i liv med gatan och förstärker därmed utvecklingen av Dackevägen som stadsgata (se figur 14).



Figur 14. (Vy 4) Bebyggelse vid Dackevägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

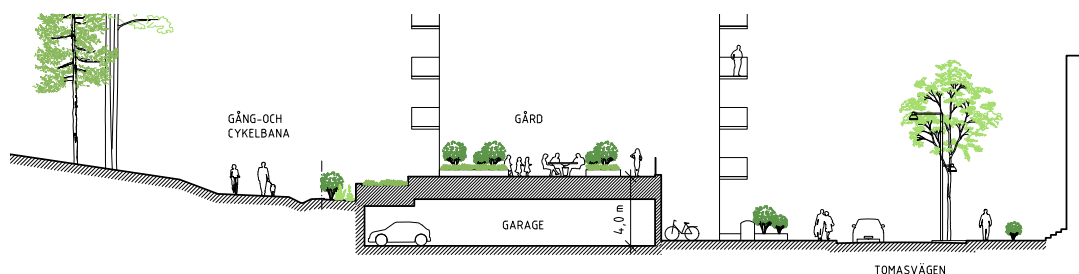


Figur 15. (Vy 2) Bebyggelse vid Tomasvägen och Dackevägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

Längre ner i området längs Tomasvägen, där det idag ligger ett befintligt parkeringshus, möjliggörs fem nya bostadshus i sex till sju våningar med totalt cirka 115 lägenheter (se figur 15). Byggnaderna är anpassade till den kuperade terrängen och har på nedre planet möjlighet att inrymma verksamhetslokaler mot Tomasvägen och Dackevägen samt garage i den bakre delen av souterrängplanet. I likhet med den nya bebyggelsen norr om Snapphanevägen kan bostadsgårdarna vid Tomasvägen uppföras ovanpå parkeringsgaraget för att på så vis hamna i höjd med parken. Mellan två av byggnaderna ligger garageinfart samt en utvändig trappa och passage som knyter an till Tomasvägen, de befintliga bostadsgårdarna söder om området samt till gång- och cykelvägen i parken. Denna passage säkerställs genom planbestämmelsen: f_3 - Passage som förbinder gata och park med en bredd om minst 3 meter ska finnas.

Verksamheter och kommersiell service

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra olika typer av centrumverksamheter i bottenvåningarna på samtlig bebyggelse inom planområdet. Med användningen Centrum (C på plankartan) avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamålet ingår och tillåts exempelvis funktioner som butik, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera. Detaljplanen reglerar även en förhöjd våningshöjd i bottenvåning i merparten av den nya bebyggelsen (v_1) för att säkerhetsställa att verksamheter kan uppföras vid efterfrågan. Bestämmelsens syfte är att skapa möjlighet till framtida flexibilitet i utformning och användning av bottenvåningar. Bestämmelsen om 4,0 meters bottenvåning avser ovansida bjälklag vid gatunivå upp till ovansida ovanliggande bjälklag. Denna bestämmelse kompletteras med en planbestämmelse som kräver att viss procent av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och inrymma lokaler och/eller bostadskomplement (f_1), detta gäller utmed Dackevägen och Snapphanevägen. En gemensamhetslokal (verkstad, tvättstuga, ateljé, festlokal eller dylikt) om ca 30-70 kvadratmeter bör anordnas inom varje kvarter antingen som en lokal i bottenvåning eller som ett gårdshus, exempelvis ett gemensamt växthus. Syftet med dessa bestämmelser är att säkerhetsställa en variation i området där möjligheterna inte byggs bort för att bottenvåningarna åtminstone delvis kan fyllas med verksamheter eller funktioner som befolkas dagtid, vilket medför en ökad trygghetskänsla i området och skapar aktivitet som bidrar positivt till stadslivet och stadsbilden.



Figur 16. Möjlig utformning i enlighet med planbestämmelse v_1 för bottenvåning med garage och planterbar gård. (Bernow & Partners arkitekter 2020)

Offentlig service

Då det redan finns två kommunala förskolor i närområdet och en ny skola planeras i Tallbohovsparken, längre upp på Snapphanevägen, har Järfälla kommun gjort bedömningen att det inte finns behov av att planlägga för ytterligare förskolor eller skolor inom planområdet. Denna bedömning har även gjorts med den kuperade terrängen i åtanke samt mot bakgrund av bristen på större sammanhängande ytor inom planområdet. Det finns således inte någon plats inom planområdet som förefaller lämplig för sådan verksamhet.

För den planerade bebyggelsen söder om Snapphanevägen tillåter detaljplanen bebyggelse för äldrevård. Detta för att medge en större flexibilitet i planen om behov av en sådan verksamhet skulle uppkomma i framtiden.

Gårdar

Gårdsmiljöerna utformas med syfte att bidra till gemenskap och aktivitet och gestaltas med fördel med mycket grönska. Gränsen mellan bostadsgård och omgivande natur- och parkmark bör markeras tydligt så att de olika fastigheterna är avläsbara. Områdets nya karaktär av tydligt formade gårds- och stadsrum ska bidra till en mer trygg och ordnad miljö. Gårdsmiljön hör i första hand till de boende, men rörelsestråk och siktlinjer bidrar till en ökad upplevd trygghet inom angränsande park- och naturmark. Möte mot angränsande parkmark ska utformas på ett naturligt sätt så att stora höjdskillnader undviks och så mycket befintlig vegetation som möjligt kan bevaras.

Gårdarna norr om Snapphanevägen och längs Tomasvägen avses underbyggas med garage. Underbyggda gårdar ska där dimensioneras för tillräckligt jorddjup för planteringar, vara möjliga att bevattna och ligga på samma höjd som övrig gård om möjligt.

Förgårdsmarken kan med fördel förseas med grönska och där det finns möjlighet placeras cykelställ i anslutning till entrén. Planteringarna får gärna möjliggöra stadsodling och innovativ dagvattenhantering. Förgårdsmark kan också nyttjas som uteplats.

Friyta

En beräkning har gjorts av friyta per person för detaljplaneområdet och den närmaste omgivningen (se figur 16). Den visar att tillgången till friyta varierar mellan 9 och 25 m², lägst i den sydvästra delen. Det bedöms som en god nivå. Världshälsoorganisationen (WHO) rekommenderar en friyta på minst 9 m² och det överskrids med marginal för en stor del av området. Effekter som enligt WHO uppnås med detta är bland annat en hållbar miljö och bättre hälsa.¹

1

Int. J. Environ. Res. Public Health 2018, 15(10), 2180; <https://doi.org/10.3390/ijerph15102180>
Modern Compact Cities: How Much Greenery Do We Need?
Alessio Russo and Giuseppe T. Cirella



Figur 17. Beräkning av friyta. (Järfälla kommun 2019)

Grönytefaktor

En grönytefaktor säkerställer att en viss grönska tillkommer på kvartersmark. Det ger förutsättningar för ett gott mikroklimat och lufthygien, vattenbalans samt naturliga miljöer för människor, växter och djur. En lägsta grönytefaktor definieras per kvarter i detaljplanen (0,5 för bostadskvarter och 0,3 för verksamhetskvarter). Grönytefaktorn ska redovisas och prövas i samband med bygglovsansökan.

Respektive kvarters grönytefaktor räknas ut genom att kvarteret delas in i olika delar beroende på dess karaktär (t.ex. grönska på mark, hårt tak, gräsarmerade ytor osv.). Varje delyta får ett grönvärde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten och den lokala dagvattenhanteringen. För att få fram talet för faktorberäknad yta multipliceras antalet m² av ytan med aktuell faktor. Efter att ha adderat alla de faktorberäknade ytorna divideras den totala faktorberäknade ytan med den totala tomtstorleken, allt enligt uppställningen:

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{(\text{m}^2 \text{ yta a} \cdot \text{faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta b} \cdot \text{faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta c} \cdot \text{faktor})}{\text{m}^2 \text{ total tomtstorlek}}$$

De olika faktorer som används för beräkningarna redovisas i tabellen nedan:

Delfaktorer för grönska (a faktor)	
1,0	Grönska på marken
0,8	Växtbädd på bjälklag ≥ 800 mm djup (gäller även balkong och uteplats)
0,6	Växtbädd på bjälklag 600-800 mm djup (gäller även balkong och uteplats)
0,4	Växtbädd på bjälklag 200-600 mm djup (gäller även balkong och uteplats)
0,4	Gröna tak

Tilläggfaktorer för grönska (b faktor)	
0,3	Träd med stamomfång ≥ 35 cm
0,2	Kläng- och klätterväxter högre än 2 m
0,1	Solitärbuskar, flerstammiga träd högre än 3 m
0,1	Blommande och bärande träd och buskar

Delfaktorer för hårdgjorda ytor (c faktor)	
0,4	Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor
0,2	Hårdgjorda ytor med fogar
0,0	Täta ytor (tak, asfalt, betong etc.)

Delfaktor för vatten	
1,0	Vattenytor i dammar, bäckar, diken

Parker, torg och mötesplatser

Park

Beplantade grönområden bevaras i stor grad och parkrummen markeras med tydligare gränser vilket även syftar till att bidra till en ökad trygghetskänsla. Grönområden bör ha god tillgänglighet för alla och utformas kreativt för alla generationer där framförallt barn och äldre prioriteras utifrån aktiviteter och rörelseytor. Park och naturmiljöer ska även inbjuda till spontana lekar, grillkvällar, liksom till möten, promenader eller enskild vila och avkoppling. Den allmänna platsmarken som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs främst av ytor som har en otydlig gräns mellan allmän parkmark och privat mark, exempelvis övergångsytor mellan markparkering och park.

I planområdets norra del ersätts naturslänten in mot parkeringen i väster av gårdar och bostäder i direkt möte med naturmarken. Övergången kan med fördel gestaltas med en tydlig gräns så att inga mellanytor skapas. I partier med kraftigare höjdskillnader används murelement som trappas av i sektioner.

Torg

Torget vid Söderhöjdens centrum är i nuläget planlagd som prickad bostadsmark, vilket innebär att användningen som torg inte är reglerad. Då marken dessutom inte är allmän plats kan torget således omvandlas till yta för bostadskomplement som exempelvis markparkering.

Torget är dock en viktig målpunkt i Söderhöjden och funktionen som ett torg för allmänheten bedöms viktig för stadsdelen. Detaljplanen reglerar därför att torget blir allmän platsmark och regleras som TORG. Förslaget kommer inte innebära några större förändringar av torgets gestaltning eller hur det används men detaljplanen medför att funktionen som ett torg för allmänheten säkerställs samt att ansvar för drift och underhåll övergår till kommunen.

Gator och trafik

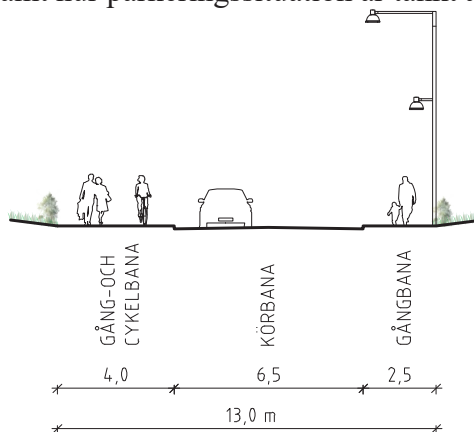
I samband med planarbetet har Iterio AB tagit fram ett Trafik PM (2019-04-15 rev. 2019-10-11). Dokumentet har bilagts planhandlingarna och där beskrivs mer utförligt konsekvenserna för gång-, cykel- respektive övrig fordonstrafik samt hur parkeringssituation är tänkt att lösas i den föreslagna detaljplanen.

Gatunät

Planförslaget innebär att samtliga gator inom detaljplaneområdet behöver justeras.

För att anpassas till de mått som tagits fram vid planering av Snapphanevägen längre österut föreslås Snapphanevägen få en ny disposition där en 4,0 meter bred GC-väg inryms på norra sidan, körbanan smalnas av till 6,5 meter och en 2,5 meter bred gångbana anläggs på södra sidan (se sektion 01).

Vid den nya bebyggelsen intill Snapphanevägen föreslås en ny gårdsgata tillskapas som visuellt blir en förlängning av Sverkersvägen. Sektionen föreslås bli 14,0 meter bred. En köryta om 6,5 meter med tvärställd parkering på västra sidan som varvas med planteringsytor och en gångbana och uteplatser på östra sidan. I slutet av gårdsgatan anordnas en vändplan. Utformningen ska inbjuda till att samtliga trafikantgrupper samsas på ytan och fordon trafikerar gatan på gåendes villkor. Körbanan separeras med en belysningsrad som skapar en 2,5 meter bred zon som också erbjuder

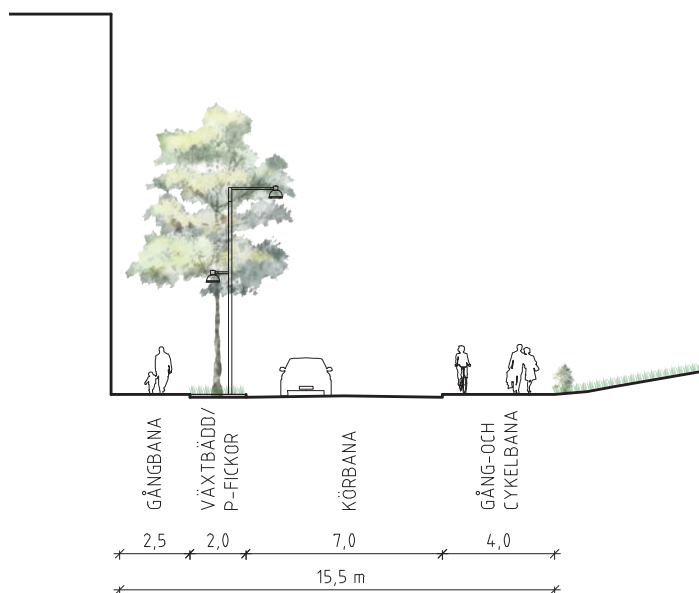


Sektion 01. Snapphanevägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)



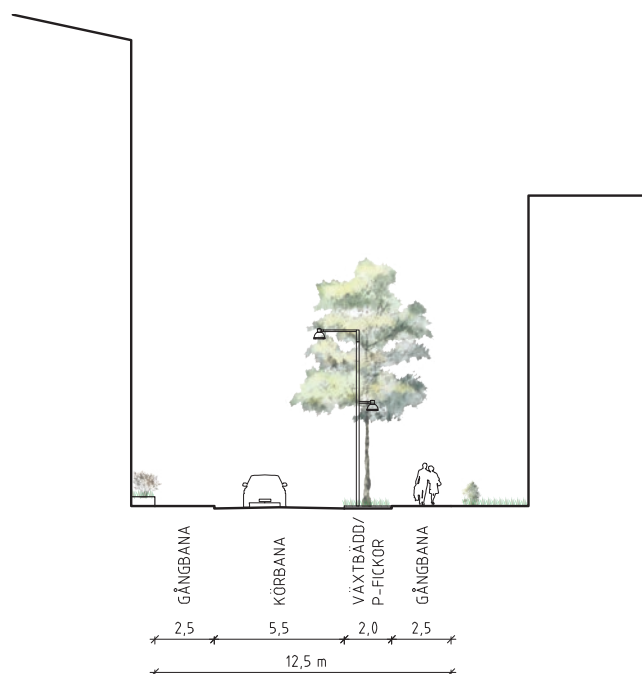
Sektion 02. Gårdsgatan. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

en trygg och säker passage för gångtrafikanter (se sektion 02).



Dackevägens sektion föreslås få en ny disposition med en GC-väg om 4 meter på östra sidan, 7 meter körbana, 2,0 meter planterings- och angöringszon och 2,5 meter gångbana närmast den nya bebyggelsen på västra sidan. Det ger en totalbredd om 15,5 meter. Närmast korsningen med Snapphanevägen/ Frihetsvägen behöver en angöring till 10-våningshuset anordnas. Förslagsvis görs detta med en angöringsficka längs med gatan. Det möjliggör angöring till fastigheten samt fastighetsnära insamling av vissa avfallsfraktioner (se sektion 03).

Sektion 03. Dackevägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)



Tomasvägen föreslås bli 12,5 meter bred med en körbana om 5,5 meter, planterings- och angöringszon om 2,0 meter, samt en gångbana på var sida om 2,5 meter. Sektionen utgår från fastighetsgräns på södra sidan (se sektion 04).

Sektion 04. Tomasvägen. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

Gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen påverkar endast två av de befintliga gång- och cykelstråken (GC). Det är GC-vägen norr om Tomasvägen i öst-västlig riktning samt GC-vägen i nord-sydlig riktning vid Snapphanevägen som påverkas av den planerade bebyggelsen.

För att bibehålla funktionen av GC-kopplingen i öst-västlig riktning genom området behöver den dras om i ny sträckning strax norr om den befintliga GC-vägen och den nya bebyggelsen. Vid Snapphanevägen behöver en mindre justering göras av GC-vägens sträckning genom naturområdet. I övrigt bibehålls alla gång- och cykelkopplingar som finns i dagsläget och standarden på nybyggda gångbanor längs med Dackevägen, Snapphanevägen och Tomasvägen höjs vid ombyggnad av gatorna.

På Dackevägens östra sida samt Snapphanevägens norra sida föreslås att det anläggs en ny 4,0 meter bred gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Den planerade exploateringen påverkar inte bussens befintliga linjesträckning eller någon hållplats. Detaljplanen reglerar även en tillräcklig yta för Dackevägens södra del mellan Frihetsvägen och Tomasvägen så att körbanan kan breddas till totalt 7,0 meter. Detta är i enlighet med SL:s riktlinjer för att kunna köra dubbelriktad trafik.

Eftersom tillgången till kollektivtrafik inte påverkas av den planerade exploateringen anses samtliga nya byggrätter inom detaljplanen ha god tillgång till kollektivtrafik.

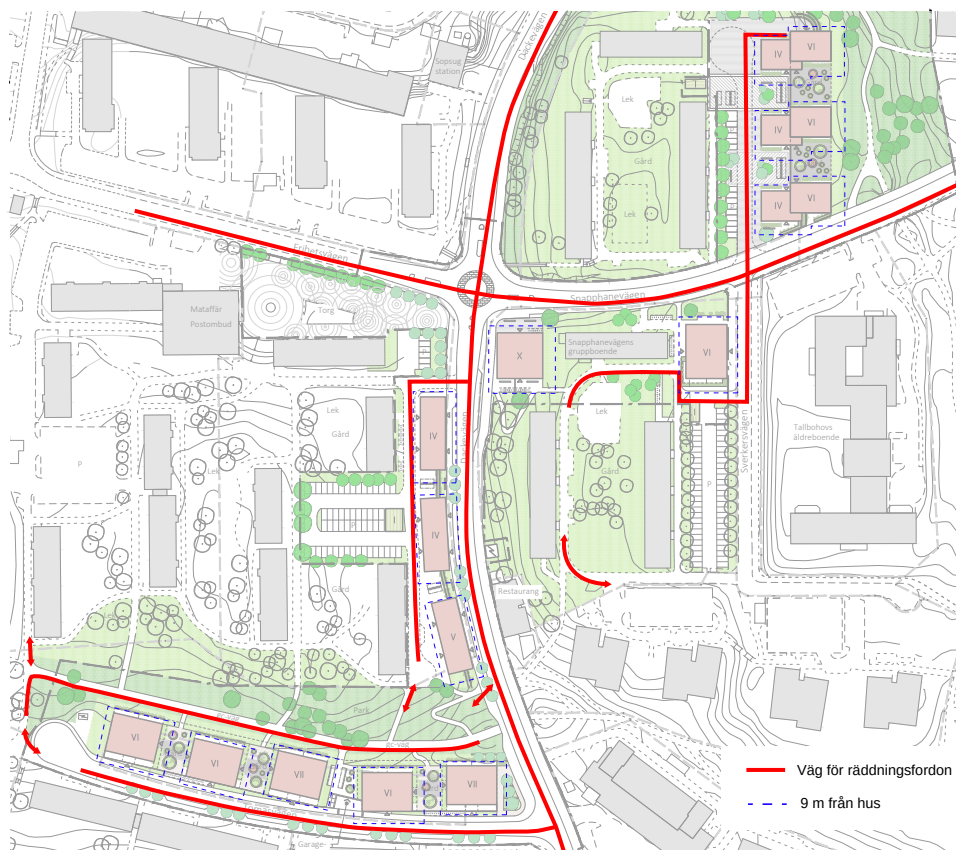
Biltrafik

För att beräkna den trafik som respektive exploateringsområde alstrar per dygn har det antagits att det görs tre fordonsrörelser per p-plats och dygn. Det resulterar i cirka 357 nya fordonsrörelser per dygn inom detaljplaneområdet. Användandet av bil varierar mellan olika hushåll och olika dagar. Att räkna med tre fordonsrörelser per dag ska därför ses som ett genomsnittligt antagande då en del åker mer och andra nästan inte alls. Antagandena inkluderar även resor som görs av besökande.

Eftersom den nya bebyggelsen byggs med ett antagande om ett lågt bilanvändande samtidigt som antalet bilplatser per lägenhet minskar i området så blir de tillkommande trafikflödena små och bedöms därför inte påverka framkomligheten eller säkerheten i det befintliga vägnätet.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ska kunna ställa upp inom 50 meter från bostaden. Detta kan lösas på gatumark (se röda linjer i figur 17). Om utrymning med stege planeras ska det gå att ställa upp inom 9 meter från bostaden (se blå streckade linjer i figur 17). Alla byggrätter har givits tillräcklig marginal för att kunna inhysa genomgående lägenheter och Tr2-trapphus. För bebyggelsen vid Sverkersvägens förlängning och Tomasvägen har även tillräcklig yta avsatts för att en räddningsväg ska kunna upprättas mellan bebyggelsen och parkmarken (dvs. på kvartersmark) exempelvis med gräsarmering. En sådan väg måste i sådana fall vara minst 3 meter bred och ha 5 meter breda uppställningsplatser. När gång- och cykelvägarna justeras kan de också läggas så de hamnar närmare bebyggelsen och kan nyttjas som räddningsvägar. Planerade räddningsvägar ska underhållas vintertid.



Figur 18. Föreslagna vägar för räddningsfordon. (Iterio 2019)

Parkering, varumottag, utfarter

Dagens parkeringssituation påverkas väsentligt då tillkommande byggnader bland annat planeras uppföras på det som idag är markparkering. Vid Tomasvägen påverkas även en yta där det idag finns ett garage med 208 p-platser. Detta garage ska ersättas med ett nytt, mindre garage.

Söderhöjden ligger inom zon A i Järfälla kommuns parkeringsnorm vilket innebär att normen för bil- och cykelparkering är enligt tabellerna nedan.

	Zon A+	Zon A	Zon B	Zon C
Studentbostad	1,5	1,5	1,5	1,5
1 Rok	1,5	1,5	1,5	1,5
2 Rok	2,5	2,5	2,5	2,5
3- Rok	3	3	3	3
Äldreboende	0,2	0,2	0,2	0,2
Enbostadshus - egen parkering	0	0	0	0
Enbostadshus - gemensam parkering	3	3	3	3

Figur 19 Parkeringstal för antal cyklar per lägenhet enligt Parkeringsnorm för Järfälla kommun.

	Zon A+	Zon A	Zon B	Zon C
Studentbostad	0,1	0,1	0,2	0,2
1 Rok	0,2	0,3	0,4	0,5
2-3 Rok	0,4	0,5	0,6	0,7
4- Rok	0,6	0,7	0,8	0,9
Äldreboende	0,1	0,2	0,3	0,4
Enbostadshus - egen parkering	1	1	2	2

Figur 20. Parkeringstal för antal bilar per lägenhet enligt Parkeringsnorm för Järfälla kommun.

Enbostadshus - gemensam parkering	1	1,1	1,2	1,3
-----------------------------------	---	-----	-----	-----

Ett genomsnittligt värde på ungefär 0,5 parkeringsplatser för bil per lägenhet innebär en ambition om ett lågt bilanvändande för de boende i området. Förutsättningarna för ett lågt bilanvändande är goda eftersom tillgången till kollektivtrafik är hög men för att uppnå ett lägre bilanvändande är det också viktigt att skapa attraktiva och tillgängliga parkeringsmöjligheter för cyklar.

Det är en fördel om merparten av cykelparkeringsplatserna kan anordnas inomhus (bostadsparkering) med enkel åtkomst utifrån. De cykelparkeringar som anordnas utomhus bör vara under tak och ligga i nära anslutning till bostäderna och det ska, i enlighet med Järfälla kommuns parkeringsnorm, finnas möjlighet att låsa fast cykelns ram på samtliga platser. Var cykelparkeringarna placeras har stor betydelse för nyttjandet av cykel som färdmedel.

För att tillgodose behovet av cykelparkering behöver totalt 676 nya cykelparkeringar inrymmas inom kvartersmarken för de nya lägenheterna. Det bör även säkerställas att det befintliga beståndet om 840 lägenheter intill planområdet får samma standard för cykelparkering som de nybyggda lägenheterna, vilket medför att det även bör finnas minst 2 324 cykelplatser för de befintliga lägenheterna. Totalt rör det sig om cirka 3 000 cykelparkeringsplatser i närområdet som behövs för att uppfylla Järfälla kommuns parkeringsnorm. Dessa cykelplatser är tänkta att tillgodoses på nya och befintliga gårdar med bland annat cykelparkering under skärmtak samt i de nya bostadshusen.

För bilparkering i området planeras för ett parkeringsgarage under de nya husen vid Tomasvägen med cirka 80 platser och vid Snapphanevägen med 45 platser. För övrig bebyggelse planeras det för markparkeringar (se figur 20). För fastigheterna utmed Dackevägen nås inte p-normen på ca 0,5-0,7 platser per lägenhet. Fastigheterna längs Tomasvägen i den södra delen av planområdet får dock ett överskott på parkeringsplatser då det finns ett befintligt parkeringsgarage med 91 platser inom fastighet 2:1997, 105

markparkeringsplatser samt det nya garaget under de nya husen på Tomasvägen med cirka 80 platser. Förslagsvis hänvisas delar av parkeringsbehovet från planområdets norra delar till garagen i de södra delarna.

För hela området uppnås parkeringsnormen med överskott på 22 parkeringsplatser, dock är platserna ej jämt fördelade. Parkeringsnormen för området sjunker från dagens cirka 0,9 parkeringsplats/lägenhet till cirka 0,5-0,7 parkeringsplatser/lägenhet i enlighet med Järfälla kommuns parkeringsnorm. Av samtliga parkeringsplatser för de nyproducerade flerbostadshusen bör cirka 3 - 5 % bestå av platser för rörelsehindrade, dock alltid minst en plats i närheten av varje bostadsentré.

Byggaktörer i zon A (och A+) har även möjligheten att använda fria parkeringstal för bil för att optimera sina fastigheter för den egna verksamheten. Detta innebär att det är tillåtet att bygga så mycket eller så litet antal bilplatser som önskas. För att få tillämpa fria parkeringstal behöver dock ett antal kriterier uppfyllas. Dessa kriterier ställs samman via avtal vid varje enskilt projekt. Exempel på kriterier listas i Järfälla kommuns parkeringsnorm.



Figur 21. Parkeringsfördelning. (Iterio 2019)

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

I samband med planarbetet har Marktema AB gjort en dagvattenutredning (2019-05-03 rev. 2019-10-11) som har bilagts planhandlingarna och skrivits in i exploateringsavtalet.

För att uppnå Järfälla kommuns målsättning om att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar, krävs åtgärder på både kvartersmark och allmän platsmark. Då området avvattnas till den förorenade och känsliga recipienten Bällstaån är det även av vikt att hantera de föroreningar som genereras innan dagvattnet lämnar området. Föroreningar hanteras bäst genom filtrering genom biologiskt aktivt material i nära anslutning till uppkomstkällan. I dagvattenutredningen föreslås därför att dagvattenhantering sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten, där stommen utgörs av infiltration i växtbäddar och diken med dämningmöjlighet (se figur 21 och 22). Avsikten är att efterlikna naturliga renings- och fördröjningsprocesser.

Utredningen visar att park- och naturmarken inte behöver renas ytterligare från föroreningar. För att skydda planerade fastigheter rekommenderas dock hantering av de flöden som park- och naturmarken kommer att generera vid kraftiga regn, framförallt den mark som är kuperad i Söderhöjdens norra del. Avskärande diken längs de ytor som angränsar till ny bebyggelse föreslås därför med syfte att fördröja och avleda dagvatten. På plankartan har bland annat därför 4-5 meter bred förgårdsmark mot planerad naturmark säkerställts som prickmark.

Gator för fordonstrafik med tillhörande gång- och cykelvägar förväntas generera både höga flöden av dagvatten och höga koncentrationer av föroreningar. Det är därför av stor vikt att dagvatten från dessa ytor renas och fördröjs. För Tomasvägen och delar av Dackevägen innebär planförslaget plantering av enkelsidiga trädalléer. Trädraderna bör konstrueras som nedsänkta regnbäddar och bäddens material bör utgöras av skelettjord. Utöver gatuträd krävs att trädradernas regnbädd kläs med växtmaterial samt att växtmaterialet har förmåga att binda fosfor. För att möta det renings- och fördröjningsbehov som planområdet har föreslås skelettjordsbäddarna kombineras med underjordiska krossmagasin. Magasinen kan dels fungera som ledningsgrav för den dräneringsledning som kommer att löpa mellan gatuträdens växtbäddar och samtidigt bidra med renande och fördröjande funktion.

Trots avledning genom krossmagasin och skelettjordar krävs dock ytterligare fördröjning och rening av dagvatten som bildas inom allmän platsmark. En lämplig större yta inom planområdet saknas och därför föreslås istället en samlad fördröjning genom ett cirka 170 meter långt infiltrationsstråk längs Vasavägen med översilning över angränsande slänt. Ytan ligger inom allmän platsmark och behovet av den befintliga gångbanan är lågt då gångtrafikanter föredrar en parallell gångväg som löper längs Vasavägens norra sida där bland annat busshållplatserna är belägna. Ytan är enligt SGU:s jordartkarta belägen på sandig morän, och antas således ha goda egenskaper för infiltration. Anslutning till infiltrationsstråket sker genom omledning av befintligt ledningsnät, beläget i Dackevägen och Vasavägen. Inlopp kan ske vid flera punkter och stråket ska tillåta perkolation till terrass. Utlopp föreslås ske i flera strypta punkter längs den slänt som är belägen söder om sträckan, i syfte att använda slänten som översilningsyta. Detta ger fördröjning och rening i infiltrationsstråket samt rening vid översilning i slänten. Dagvattnet verkar då dessutom som en resurs för släntens växtlighet. Dikesänden kan även förses med ett upphöjt utlopp och anslutning till befintlig dagvattenledning. Infiltrationsstråket är även tänkt att kunna förlängas längs Vasavägen/

Snapphanevägen och då verka som en viktig fördröjningsåtgärd även för de delar av Söderhöjden som inte berörs av denna plan.

Planförslaget innebär att samtliga gator behöver justeras och vid dessa ombyggnader ska erforderliga dagvattenåtgärder uppföras. Tillräcklig yta för detta har avsatts på plankartan, utförandet förprojekterats och säkerställande sker genom exploateringsavtalet.

Dagvatten från torgytor förväntas inte bidra med avsevärda mängder föroreningar. Dock förväntas de ge upphov till flöden, vilket innebär behov av fördröjning. Dagvattnet föreslås fördröjas lokalt genom att befintliga dagvattenbrunnar bevaras och omleds till en eller flera nedsänkta regnbäddar som anläggs vid torgets lågpunkt.

Inom kvartersmark ska dagvattnet i möjligaste mån infiltreras. Genom att undvika täta hårdgjorda ytor och istället använda genomsläppliga beläggningar såsom grus, markarmering eller genomsläppliga asfaltsbeläggningar kan infiltration ske. Åtgärderna medför fortsatt infiltration, och den ytavrinnande mängden dagvatten som måste omhändertas minskar. Detaljplanen säkerställer detta både med att säkerställa tillräckliga ytor utan byggrätt och med särskild bestämmelse om volymfördröjning på kvartersmark.

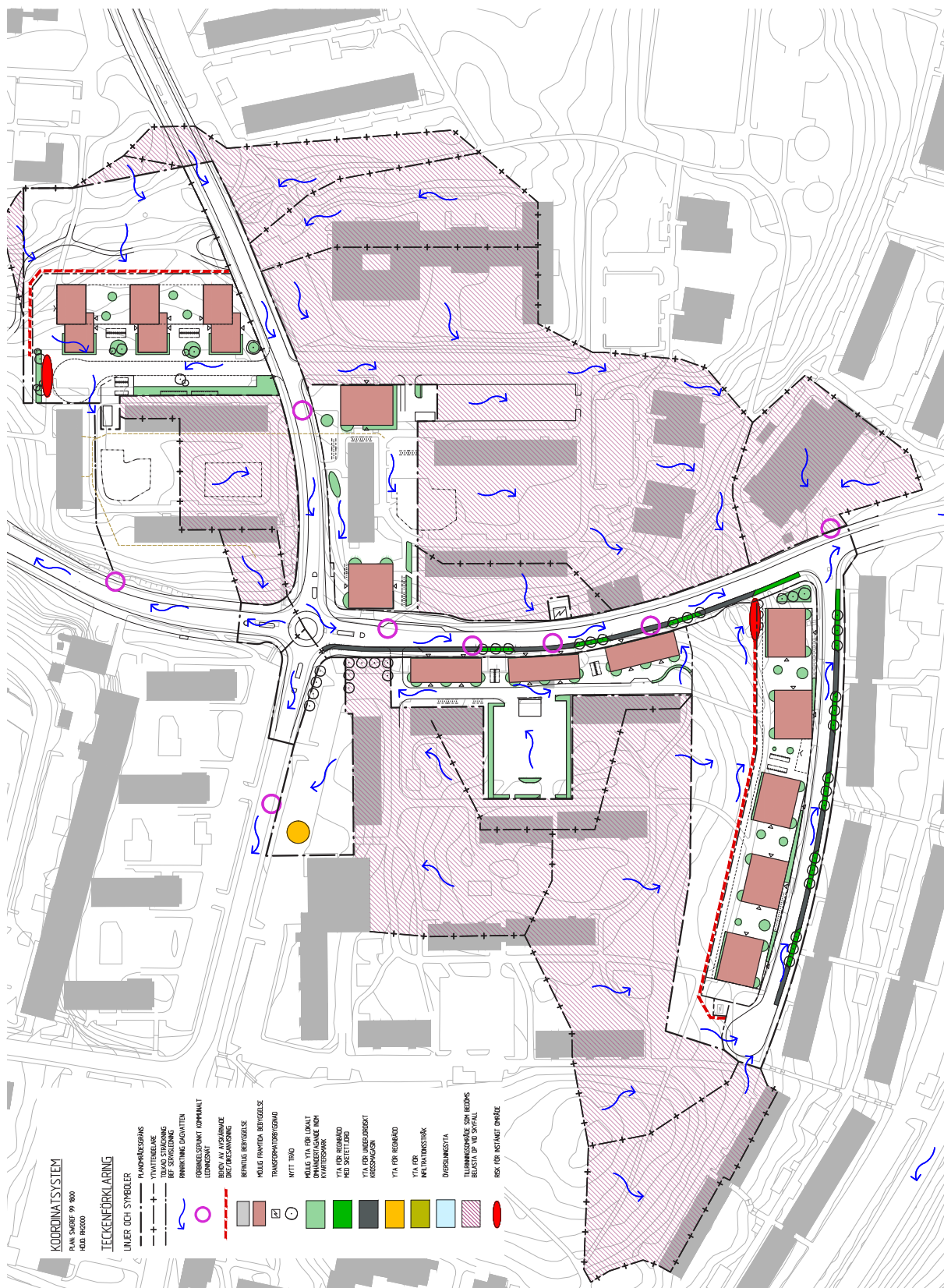
Dagvatten från takytor bedöms enligt dagvattenutredningen inte vara särskilt förorenat, men bidrar med en stor andel av det dagvatten som bildas inom kvartersmark. Därför finns ett behov att fördröja takvattnet. För detta föreslås regnbäddar längs fasader med stuprörsutkastare ovan mark som säkerställer infiltration, rening och fördröjning. Hänsyn till omhändertagande av takvatten behöver även tas vid placering och utformning av byggnaderna. Som exempel kräver sadeltak infiltrationsyta på båda sidor om byggnaden och plats behöver därför ges till det inom kvartersmark eller hanteras på allmän plats vilket säkerställs med avtal. Takvatten mot gata föreslås avvattnas mot infiltrationsytor med sammanhängande underjordiska krossmagasin i förgårdsmark. Dessa ytor behöver minst en bredd på 30 cm för att vara tillräckligt effektiva, alla byggrätter har därför givits tillräcklig marginal för att möjliggöra detta.

Om vatten från parkeringsytor inte kan avledas ytligt till infiltrationszoner för rening rekommenderas dessa ytor avledas till en oljeavskiljare innan vidare avledning till huvudledning sker. Oljeavskiljare räcker inte som enskild reningsåtgärd så denna lösning bör endast användas i liten skala där det ej varit möjligt att erhålla en infiltrationszon. Planerade garage bör utföras utan dagvattenbrunnar så föroreningar via garage ej förs vidare i dagvattensystemet utan rening. Om brunnar krävs i garage bör de anslutas till oljeavskiljare och spillvattenservis då dagvattnet är i en sådan liten mängd.

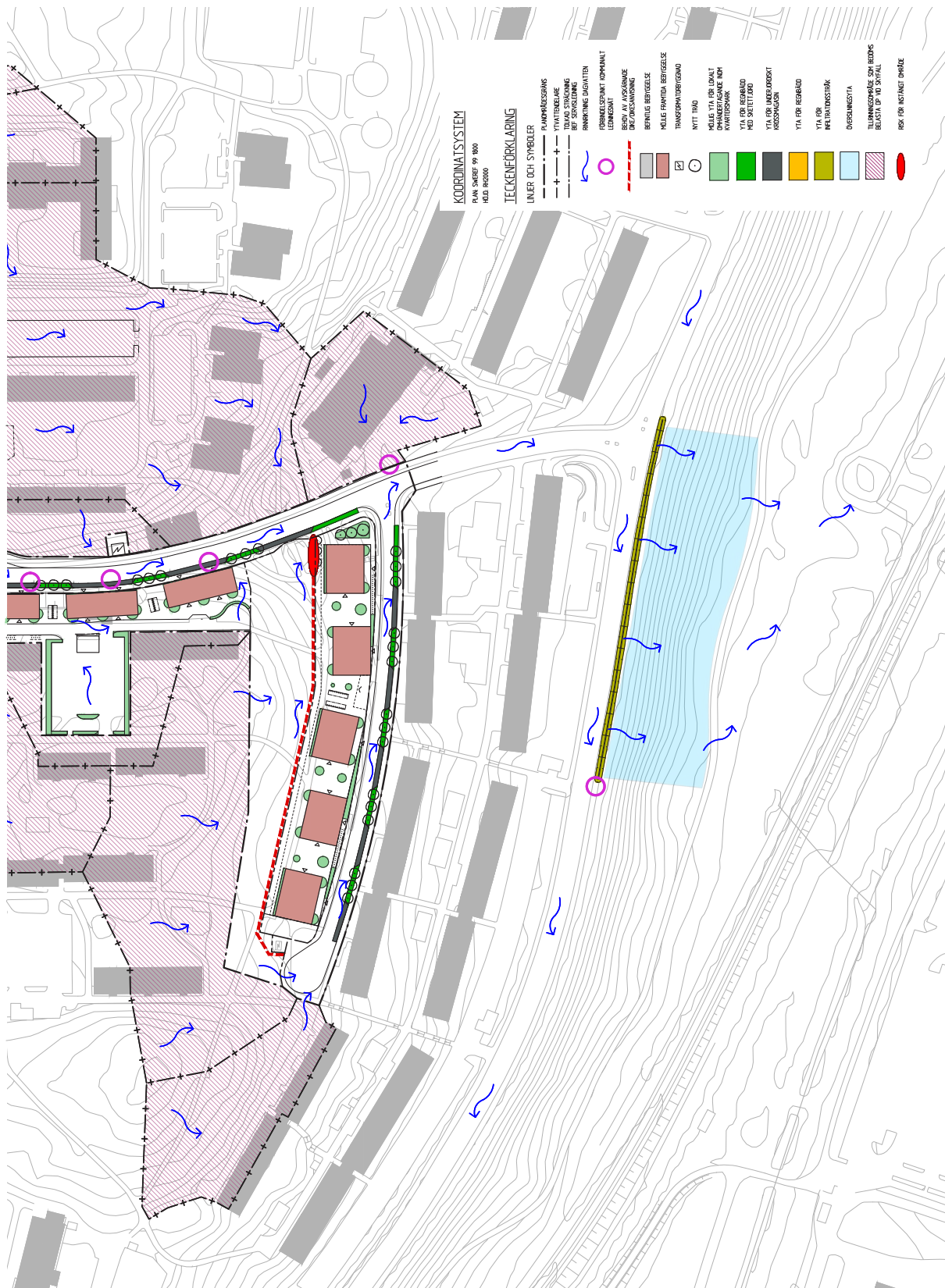
Vid detaljprojektering av området för dräneringsledningars anslutningshöjder kontrolleras nivåer så det ej medför risk för översvämning i husdränering från huvudledning i gatan vid ett 10-årsregn.

Föreslagna dagvattenåtgärder bedöms medföra den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att inte öka flöden eller riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån. Det pågår ett arbete med en vattenplan för kommunen som kommer att förtydliga hur miljö kvalitetsnormerna kommer att kunna uppfyllas för Bällstaån.

För att bevara god bibehållen funktion i dagvattenanläggningarna krävs skötsel och underhåll. Skötsel- och underhållsplan bör därför upprättas för såväl kvartersmark som för allmän platsmark innehållande information om respektive dagvattenanläggnings konstruktion, funktion, instruktioner för skötsel- och underhåll, frekvenser samt ansvarsfördelning.



Figur 22. Förslag på dagvattenlösningar. (Marktema 2019)



Figur 23. Förslag på dagvattenlösningar. (Marktema 2019)

Översvämning

På allmän platsmark planeras vägområden utgöra sekundära rinnvägar. Gator ska därför utformas så att hela ytan kan användas som sekundär rinnväg utan att riskera översvämning in på kvartersmark eller mot byggnader. Under planarbetet har därför alla berörda vägar förprojekterats, vilket legat till grund för den höjdsättning som reglerats på plankartan och som säkerställer rinnvägarna. Vägområdena inom planområdet ska således klara av att ytligt avleda de flöden som uppkommer vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Dämningsnivå vid dimensionerande 100-årsflöde för planerade gator är cirka 0,1 meter inom vägområdet, vilket innebär att de planerade körbanorna räcker för att avleda dagvattnet ytligt. Undantaget för denna dämningsnivå är södra förbindelsepunkten vid planens slut längs Dackevägen som belastas av planens större avrinningsområde. För att säkerställa ytlig avledning vid denna punkt behövs en dämningsnivå på 0,2 meter möjliggöras för att inte riskera att skada byggnader. För att säkerställa att översvämning ej sker i planerade hus bör enligt dagvattenutredningen entréer och färdigt golv i anslutning till dessa därför ligga minst 0,1 meter högre än närliggande körbanas högsta nivå. Detta med förutsättning att gaturummets gångbanor avleds och lutar in mot körbana. Med dessa förutsättningar bör entréer och färdigt golv även ligga minst 0,2 meter över körbanans lägsta nivå. Med föreslagen utformning bedöms inte kvartersmark belastas av den ytliga sekundära avrinningen vid ett 100-årsregn. För att säkerställa att byggnaderna inte belastas har alla byggrätter fått särskilda planbestämmelser (b_1 eller b_2) som reglerar att bottenvåningars entréer och färdigt golv ska vara minsta 0,1 meter över körbana på anslutande gatas högsta del och minst 0,2 meter över dess lägsta del. Syftet med dessa bestämmelser är att vatten inte ska strömma in i byggnader vid höga flöden. Höjdsättning för färdigt golv i andra delar av byggnader som inte ansluter till entréer eller öppningar mot gata berörs inte av planbestämmelserna.

På kvartersmark behöver sekundära rinnvägar från innergårdar planeras så att instängda områden ej uppkommer samt att byggnader höjdsätts så ingen del av byggnaden tar skada vid eventuell översvämning. Befintliga lågpunkter som förväntas dämna vid ett 100-årsscenario framgår av figur 21. Området i norr är ett potentiellt instängt område då ytlig avrinning av topografiska skäl inte kan ske till Snapphanevägen. En sekundär rinnväg på annan yta än i allmänt gatuområde har därför säkerställts på plankartan genom höjdsättning så att avrinningen sker via naturmarken i norr för vidare avledning till en befintlig viadukt under Dackevägens norra sträckning. Säkerställd rinnriktning följer därmed befintlig rinnriktning och åtgärden bedöms inte medföra försämrade förutsättningar för områden nedströms.

För det instängda området i söder finns också behov av höjdsättning som ger förutsättning för sekundär avrinning från lågpunkten och söder ut till Dackevägen. En sekundär rinnväg har därför säkerställts genom höjdsättning på plankartan så att planerad bebyggelses färdiga golvhöjd hamnar minst 0,1 meter över den sekundära rinnvägens högsta nivå och därmed inte riskerar skada.

Exploateringen innebär inte någon utfyllnad av betydelsefulla dämningsytor. Tvärtom ökas kapaciteten hos planområdets dagvattensystem som ger en addering av dämningsytor som i nuläget inte finns. Ballstaåns dämningsområde bedöms få en minskad belastning jämfört med befintlig situation, inte minst på grund av att viss dämningsvolym kommer att fördröjas i det nedsänkta infiltrationsstråket längs Vasavägen.

Genom vidtagna åtgärder anses exploateringen inte riskera att bidra till skadeverkande översvämningar inom planområdet eller för bebyggelse och viktig infrastruktur nedströms.

Vattenförsörjning, spillvatten

I samband med planarbetet har Marktema AB tagit fram ett PM för teknisk försörjning VA (2019-05-29 rev. 2019-10-11) som har bilagts planhandlingarna.

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Den planerade bebyggelsen och förändringen av gatustrukturen medför att både nyanläggning och omläggning av ledningar kommer att krävas. Alla nya fastigheter ska förses med serviser för vatten och avlopp. På flera platser där föreslagna byggnader ligger krävs omläggning av befintliga ledningar. Detta omfattar både huvudledningar och serviser till befintliga fastigheter. Den nya gatustrukturen kan även medföra att flera befintliga brunnar behöver justeras i höjd. Befintliga ledningar längs gatorna inom planområdena bedöms till stor del kunna ligga kvar i sina lägen.

Spillvattenledningar inom planområdena bedöms kunna anslutas till befintligt självfallssystem för spillvatten utan att erfordra pumpning. Undantaget är i norra delen av planområdet där kvartersmarken lutar norrut. För att erhålla ett självfallssystem föreslås anslutning till den befintliga servisen vid Dackevägen som idag försörjer det bostadsområde som är beläget väster om aktuellt område. Innan anslutning till denna servis behöver dess kapacitet säkerställas. Alternativt kan bebyggelsen anslutas mot Snapphanevägen vilket i så fall kräver pumpning av spillvatten.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, föreskrifter samt riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Järfälla kommun förespråkar och arbetar för maskinell hantering av avfall. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska primärt hanteras inom respektive fastighet.

På uppdrag av Järfällahus har Projekt Sopsug (2019-04-08, rev. 2019-09-27) undersökt om befintliga avfallslösningar i anslutning till planområdet kan avlasta avfallshanteringen inom planområdet för delar av hushållsavfallet. Avfallshanteringen i området kan ske med sopsug. Det kompletteras även med fastighetsnära insamling av övriga fraktioner i miljörum. Miljörummen planeras på gårdar och i de nya byggnaderna. Någon ytterligare återvinningsstation anses därför inte behövas.

Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun och fjärrvärme finns tillgängligt i området. Befintliga ledningar i planområdets norra del och vid Tomasvägen kommer behöva flyttas. Solceller i kombination med bergvärme kan vara en alternativ energiförsörjningsform.

EI, bredband och telekommunikation

Elnätet kommer behöva byggas ut till följd av den planerade bebyggelsen och förändringarna av gatustrukturen. Ombyggnad kommer att ske mot fastställda anslutningspunkter inom allmän plats och kvartersmark. Det befintliga beståndet av elnätsstationer bedöms vara tillräckligt i området, dock planeras elnätsstationen vid korsningen Dackevägen/Snapphanevägen att flyttas söderut längs Dackevägen inom område planlagt som E₁ på plankartan. Byggrätt har säkerställts för Transformatorstation på plankartan för både den nya transformatorstationen vid Dackevägen och för den befintliga vid Tomasvägen.

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät. Den optiska ledningen till Jakobsberg 2:1996 kommer att behöva flyttas. Flytt av ledningar ska bekostas av den som initierar flytten.

Geoteknik

I samband med planarbetet har Iterio AB utfört översiktlig geoteknisk undersökning samt utredning för nybyggnation av flerbostadshus vid Söderhöjden (2019-03-26 rev. 2019-10-11). Utredningen har bilagats planhandlingarna.



Figur 24. Planerade byggnader, numrerade 1-14. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

Byggnad 1-3: Marken under den västra delen av byggnaderna utgörs av en plan gräsyta. Jorddjupen är små, upp till cirka 3,5 meter. Marken består överst av mulljord och där under följer fyllning på friktionsjord. I en undersökningspunkt har cirka 1 meter lera av torrskorpekaraktär noterats. I den östra delen av byggnaderna består marken av kuperad hållmark med blandskog. Jorddjupen är som mest cirka 1 meter. Marken består överst av mulljord och där under följer fyllning och/eller friktionsjord på berg.

I den västra delen kan byggnaderna grundläggas på packad fyllning efter att befintlig fyllning och lera har schaktats bort. I den östra delen av husen kan grundläggningen utföras på packad sprängbotten.

Schakten för utskiftning av befintlig fyllning och lera bedöms bli upp till cirka 3,5 meter. Bergschakten bedöms bli som mest cirka 4 meter.

Byggnad 4: Platsen utgörs i dag till största del av parkering och asfalterade ytor. Även här är jorddjupen små, upp till cirka 3 meter. Marken består av fyllning på berg eller fyllning på friktionsjord på berg.

Byggnaderna kan grundläggas på packad fyllning efter att befintlig fyllning och eventuell förekommande lera eller löst lagrad friktionsjord schaktats bort.

Byggnad 5: Marken på platsen består av berg i dagen eller friktionsjord med ringa mäktighet. Byggnaden kan sannolikt grundläggas i sin helhet på packad sprängbotten.

Byggnad 6-8: Byggnaderna planeras i slutningen omedelbart väster om Dackevägen. Dackevägen ligger här i en svacka med slänter både väster och öster om vägen. Längs delar av vägen har bergschakt utförts. Platsen utgörs till största del av en gräsbevuxen slänt men även parkeringsytor finns. I den södra delen utgörs slänten av berg i dagen.

Jorddjupen varierar och är som mest cirka 4 meter. Marken utgörs till stor del av fyllning. I ett par undersökningspunkter har lera med torrskorpekaraktär, upp till 1 meter, påträffats.

Byggnad 6 kan grundläggas på packad fyllning efter att befintlig fyllning och förekommande lösa jordar schaktats bort. I vissa delar kan eventuellt grundläggning på packad sprängbotten bli aktuell. Byggnad 7 och 8 kan i huvudsak grundläggas på packad sprängbotten. I vissa delar kan även grundläggning på packad fyllning, efter att befintlig fyllning och förekommande lösa jordar schaktas bort, bli aktuell.

Byggnad 9-13: På platsen för de planerade husen finns i dag ett parkeringshus i två plan. Undersökningarna har endast kunnat utföras norr om planerade hus. Såväl jordförhållandena som jorddjupen kan vara annan i den södra delen än vad som beskrivs nedan.

Förutom längst österut är jorddjupen norr om planerade hus små, upp till 3 meter. Marken består här överst av fyllning på lera med torrskorpekaraktär som underlagras av friktionsjord på berg. Längst i väster saknas leran. I öster är jorddjupen större, upp till cirka 7 meter, Marken här har samma jordlagerföljd. Fyllningens tjocklek är upp till cirka 3 meter, torrskorpelerans tjocklek är cirka 1 meter och friktionsjorden ovan berget har en mäktighet av upp till 3 meter.

Byggnad 9 kan sannolikt till största delen grundläggas med spetsbärande pålar exempelvis stålrörspålar. Byggnad 10–13 kan grundläggas på packad sprängbotten eller packad fyllning efter att befintlig fyllning och förekommande lösa jordar schaktats bort.

Markförhållanden på platsen i kombination med planerad bebyggelse innebär att det inte föreligger någon risk för ras eller skred för husen eller med anledning av markarbetena i anslutning till dessa. Detta gäller även med hänsyn tagen till framtida klimateffekter. Marken bedöms lämplig för planerad bebyggelse.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, som beskrivs i Plan- och bygglagen 4 kap 24§ eller miljöbalken 6 kap 11§, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms vara nödvändig att ta fram. Bedömningen grundar sig på att utpekade områden redan är exploaterade samt antalet och placeringen av de huskroppar som föreslås tillkomma. Centrala miljöaspekter har dessutom identifieras och hanteras löpande under planarbetet genom relevanta utredningar, med målet att minska planens negativa påverkan.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Naturmiljö

Planerad bebyggelse har främst förlagts till ytor som saknar större värden av ekologisk betydelse eller som har låga/vissa naturvärden såsom parkeringsytor och gräsytor. Planförslaget har även i största möjliga mån utformats för att undvika exploatering som innebär att särskilt skyddsvärda träd kommer behöva avverkas och naturvärdesobjekt med högt naturvärde påverkas. I den norra delen av planområdet förläggs exempelvis den nya bebyggelsen framförallt på befintlig markparkering och i naturmarkens randområde. Övriga delen av naturmarken som i naturvärdesinventeringen bedöms ha högt naturvärde, och där de flesta särskilt skyddsvärda träd står, planläggs som allmän plats för natur. De särskilt skyddsvärda träden inom allmän plats skyddas även med särskild egenskapsbestämmelse (träd₁). Det särskilt skyddsvärda trädet inom kvartersmark skyddas också med särskild egenskapsbestämmelse (n₂).

Planförslaget kommer dock medföra att åtminstone fyra av de särskilt skyddsvärda tallarna kommer behöva avverkas för att göra plats för 10-våningshuset och breddning av Dackevägen. Avverkningen bedöms som en rimlig avvägning med tanke på att cirka 50 nya bostäder då kan tillskapas i ett strategiskt viktigt läge vid Söderhöjdens torg. Träd som avverkas bör läggas upp som faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten. I enlighet med 4§ artskyddsförordningen (2007:845) får dock avverkning av träd inte ske under fåglars häckningsperiod eller skada/förstöra deras häckningsplatser. För att minska risken för att naturområdet i norra delen påverkas, utöver den yta som föreslagen bebyggelse tar i anspråk, har området planlagts som allmän plats natur istället för park som tillåter fler typer av tillhörande anläggningar.

På fastigheten Jakobsberg 2:1996 har även mistel påträffats, en art som omfattas av artskyddsförordningens § 8. Arten förekommer här endast på ett grovt pilträd som ämnas avverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Eftersom mistel är vanlig i kommunen och i regionen är bedömningen att artens gynnsamma bevarandestatus inte försvåras av att mistelns enda värdträd avverkas. Åtgärder för att bevara mistel är dessutom enkla då det ofta räcker med att fästa ut frön på ett nytt lämpligt värdträd. Även askallén norr om Snapphanevägen

kan komma att påverkas eller behöva delvis avverkas till följd av ny bebyggelse. En sådan åtgärd kräver således dispens från biotopskyddet.

Ett genomförande av planförslaget medför att fler nya träd planteras än vad som kan komma att avverkas. Detta då Dackevägen och Tomasvägen ska förses med trädplanteringar.

Vattenmiljö

Resultatet av dagvattenutredningen visar att flöden och föroreningshalter både före och efter exploatering överstiger de riktvärden som fastställts för avledning till Bällstaån. Utan fördröjande- och renande åtgärder ökar även flöden och föroreningar något till följd av föreslagen exploatering. Tillämpas utredningens förslag till dagvattenhantering uppnås dock den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att inte öka flödena eller riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Det pågår ett arbete med en vattenplan för kommunen som kommer att förtydliga hur miljö kvalitetsnormerna kommer att kunna uppfyllas för Bällstaån. Totalt sett uppfyller planområdet Järfälla kommuns renings- och fördröjningskrav och minskar belastningen av föroreningar och flöden mot vad som släpps från området idag.

Luft

Bebyggelsen ligger intill redan befintligt bostadsområde och grönområde på en höjd cirka 400 meter väster om E18. Enligt SLB-analys ligger samtliga halter av PM₁₀ och NO₂ under miljö kvalitetsnormerna inom detaljplaneområdet. Detaljplanen kommer inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Kulturmiljöerna kommer dock att påverkas av planförslaget visuellt då området förändras från en närmare homogen bostadsbebyggelse med sitt ursprung i 1960-talets arkitektoniska och strukturella ideal till en mer diversifierad bebyggelse. Detta kan komma att innebära att stadsbilden delvis också förlorar sin skala och att vissa kulturhistoriska samband därmed kan försvinna.

Planområdet kommer angränsa till mindre grönytor och befintliga bostäder, vilket gör att området inte bedöms komma att dominera omgivningen utan bli en naturlig del av och komplettera redan befintligt bostadsområde.

Social hållbarhet

I enlighet med kommunens översiktsplan kan Söderhöjden med fördel kompletteras med ny bebyggelse som ger mervärden till området i form av mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och större kundutbud. Det ger i sin tur bättre förutsättningar för till exempel butiker, föreningar eller annan verksamhet. Den urbanteoretiska forskning som ligger till grund för planarbetet² visar på positiva följder av att fler människor bor nära varandra och nyttjar den infrastruktur, de platser och det utbud som finns. Den pekar på att hög täthet och blandad användning kan skapa en stad som lever dygnet runt och att ”ögon på gatan” i form av människor som är ute och rör sig eller vistas i lokaler i bottenvåningarna kan skapa en större trygghet. Det handlar även om att skapa en gestaltning som ger invånarna möjlighet att

känna ansvar för sitt område. Lokaler i bottenplan bidrar även till en ljusare gatubild under de mörka delarna av året.

Förslaget kan hjälpa till att minska trångboddheten genom att erbjuda fler bostäder i området. De nya bostäderna tillför andra kategorier av lägenheter, till exempel nybyggda bostäder, studentbostäder och möjlighet till vårdboende. Det kan leda till att fler flyttar till Söderhöjden och att det skapar en större bredd av boende i området. Mindre lägenheter skapar även möjlighet för unga vuxna att flytta hemifrån, men ändå stanna kvar i samma område. Det ökar tryggheten och den sociala hållbarheten.

Barn och ungdomar

Detaljplanen kommer att ta i anspråk delar av natur som är utpekad som lekmiljö. Dessa platser har också höga naturvärden. Värdena kompenseras dock till viss del av tillkommande gröna bostadsgårdar som utformas för lek.

Buller

I samband med planarbetet har Magenta akustik AB gjort en bullerutredning (2019-04-11 rev. 2019-10-11) som är bilagd planhandlingarna.

Bullerutredningen visar att all bebyggelse klarar trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad, utan att några åtgärder krävs. Samtliga bostadshus utom 10-våningshuset har även tillgång till gårdsmiljöer där riktvärdet för uteplats klaras. De boende i 10-våningshuset har dock nära till andra platser och grönområden med låg bakgrundsnivå som kan nyttjas för utevistelse. Sammanfattningsvis klaras trafikbullerförordningens riktvärden utan åtgärder och det finns goda möjligheter att skapa bostäder med en god ljudmiljö i området.

För att klara BBR-krav rörande ljudnivåer inomhus från trafik krävs en noggrann dimensionering av bostädernas fasadkonstruktion, fönster, fönsterdörrar och ventilation. Dimensionering av fasadisolering bör ske i samråd med akustiker.

Risker

Planförslaget ligger inte i närheten av någon primär- eller sekundär transportled för farligt gods. Erforderligt avstånd till E18 och Mälarbanan från bostadsbebyggelse klaras och därmed bedöms den planerade markanvändningen vara acceptabel ur risksynpunkt.

Ras och skred

Grundläggningen kan utföras i säkerhetsklass 2, SK2, och geoteknisk kategori 2 GK2. Inför en kommande projektering ska den översiktliga geotekniska undersökningen kompletteras för att grundläggningssätt ska kunna bedömas mer i detalj och omfattningen av dessa olika grundläggningssätt. Vidare bör den undersökningen utreda omfattningen av bergschakt för byggnader och anläggningar.

Enligt den till planen utförda geotekniska utredningen (Iterio AB 2019-04-16 rev. 2019-10-11) innebär markförhållanden på platsen i kombination med planerad bebyggelse (se Geoteknik under planförslag) att det inte föreligger någon risk för ras eller skred för husen eller med anledning av markarbetena i anslutning till dessa. Detta gäller även med hänsyn tagen till framtida climateffekter.

Förorenad mark

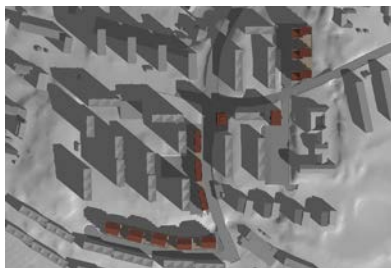
Iterios marktekniska undersökningsrapport (2019-03-26 rev. 2019-10-11) är av översiktlig karaktär. Baserat på resultaten från de undersökningar som redovisas i rapporten bedöms det dock finnas goda förutsättningar för att uppföra bostäder inom området. Föreslagna grundläggningsnivåer medför att schakter kommer att krävas. I samband med dessa schakter kommer överskottsmassor att uppstå som behöver omhändertas enligt gällande föreskrifter för förorenade massor. Med utgångspunkt i dagens kunskapsläge bedöms åtgärdsbehoven i kvarlämnad jord vara begränsade för att uppnå kriterierna för känslig markanvändning (KM).

Enligt den marktekniska undersökningsrapporten rekommenderas inga kompletterande provtagningar i detta skede. I ett senare skede rekommenderas en fördjupad undersökning med en större provtäthet i syfte att avfallsklassa överskottsmassor och för att inhämta ytterligare data för bedömning av föroreningsförhållandena i marken. Resultaten från utförda provtagningar indikerar att det finns möjlighet att återanvända schaktmassor inom projektet. All återanvändning av massor med halter som överskrider riktvärdena för mindre än ringa risk (MRR) är anmälningspliktig och vid kompletterande provtagningar i samband med byggnation rekommenderas därför att även laktester utförs för att bedöma denna möjlighet.

Vid misstanke om föroreningar i jord eller grundvatten av annan karaktär och omfattning gentemot konstaterade föroreningar ska kompletterande provtagningar utföras och ansvarig tillsynsmyndighet underrättas.

Solförhållande

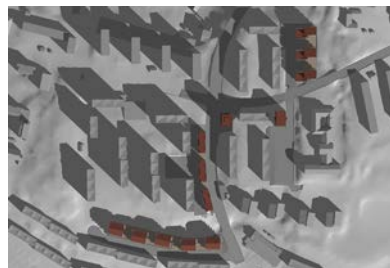
Bernow & Partners arkitekter har gjort en solstudie av planförslaget (2019-05-03 rev. 2019-10-11). Studien visar vilka solförhållanden som skapas vid höst- och vårdagjämning samt vid sommarsolståndet. Studien visar vidare att såväl bostadsgårdar som parker fortsatt kommer att vara solbelysta och kunna vara grönskande och att planförslaget kommer ha en relativt liten påverkan på befintlig bebyggelse.



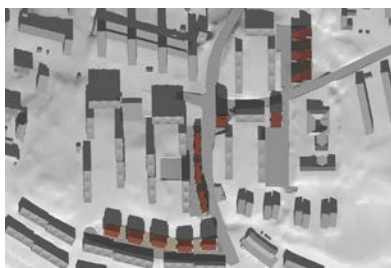
20 mars kl 9:00



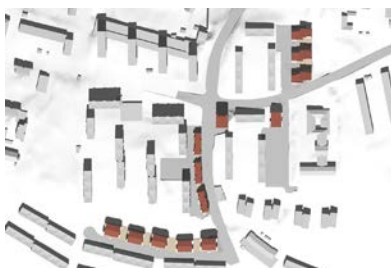
21 juni kl 9:00



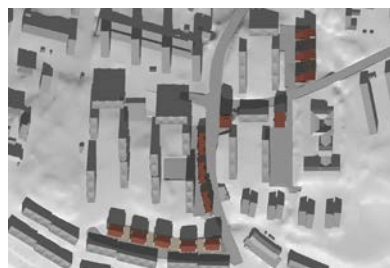
23 september kl 09:00



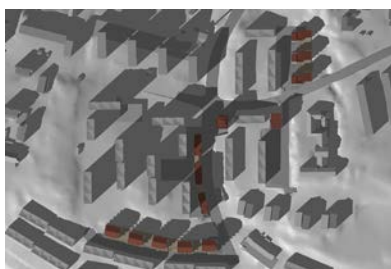
20 mars kl 12:00



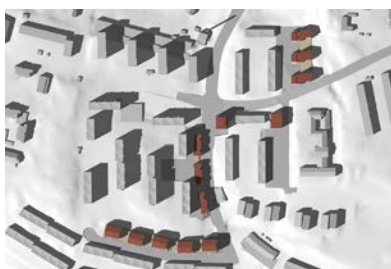
21 juni kl 12:00



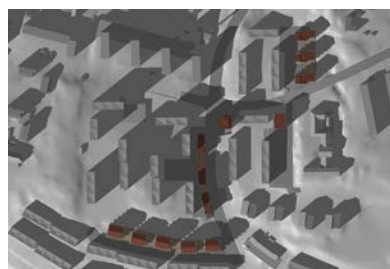
23 september kl 12:00



20 mars kl 15:00



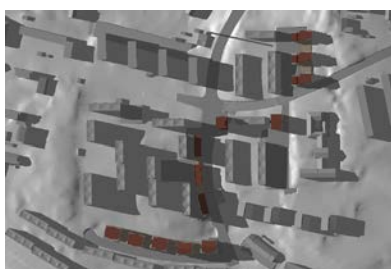
21 juni kl 15:00



23 september kl 15:00



20 mars kl 18:00,
solen har gått ner



21 juni kl 18:00



23 september kl 18:00,
solen har gått ner

Figur 25. Solstudie. (Bernow & Partners arkitekter 2019)

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på kommunens eller exploatörens initiativ.

Järfällahus AB (exploatören) ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Kommunen, eller av kommunen anvisad byggherre, ansvarar för genomförande av utbyggnad inom kvarter norr om Snapphanevägen.

Kommunen ansvarar för om- och nybyggnad inom allmän plats. Exploatören kan komma att ansvara för utbyggnad av mindre delar av allmän platsmark enligt exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Järfälla kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, torg samt park och naturmark.

För mark som enligt detaljplan är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in marken. Överföring avses ske till kommunal fastighet. Inom detaljplanen ägs mark som ska lösas in av exploatören Järfällahus AB och marköverföring regleras i exploateringsavtal och separat överenskommelse om fastighetsreglering. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten samt drift och underhåll av dessa ledningar handläggs av bygg- och miljöförvaltningen, Järfälla kommun. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar.

E.ON Elnät AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse. E.ON Elnät AB ansvarar också för flytt av nätstation.

E.ON Värme AB ansvarar för fjärrvärme inom området. E.ON Värme AB ansvarar också för flytt av fjärrvärmeledning.

Telenät och fiberoptiskt nät byggs ut och ägs av olika privata aktörer, som också ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Järfällahus AB och kommunen för att säkerställa ett samordnat och effektivt genomförande av detaljplanen. Avtalet ska godkännas i samband med antagande av detaljplanen.

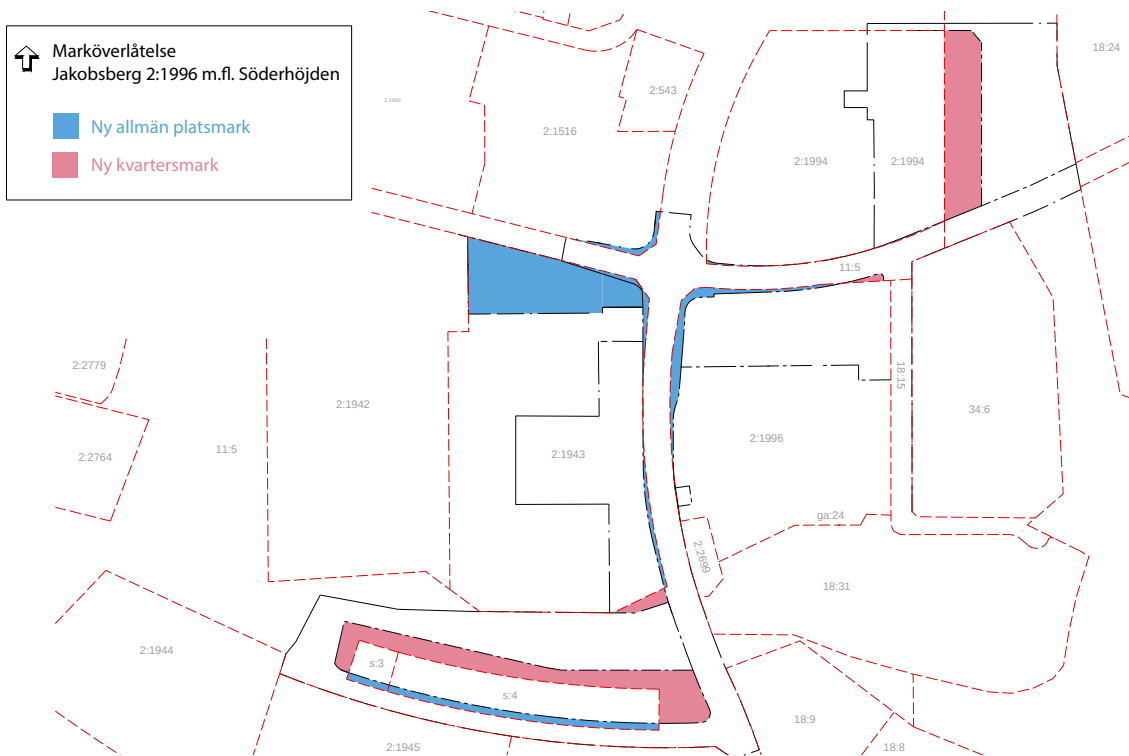
I avtalet regleras förutsättningar för marköverlåtelse, exploateringsersättningar, anslutningsavgifter, gestaltning och miljöprogram samt övriga genomförandefrågor. Avtalet behandlar också ansvar, tider och förutsättningar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom allmän plats respektive kvartermark.

Avtalet har upprättats i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal. Dessa riktlinjer anger bland annat att exploatören ska bekosta nybyggnad och ombyggnad inom allmän plats och andra allmänna anläggningar såväl som andra åtgärder inom detaljplaneområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. I detta projekt kommer dessa kostnader fördelas mellan exploatören och kommunen utifrån erhållen byggrätt inom kvartersmark. Under respektive rubrik i denna genomförandebeskrivning redovisas dessa frågor närmare. Avtalet villkoras av att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Lantmäteriet hanterar fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från kommunen eller exploatören.



Figur 26. Marköverlåtelse. (Urban Minds 2019)

Den mark som är utlagd till allmän plats ska övergå i kommunal ägo. Det avses ske genom att tillkommande mark för allmän plats, omfattande cirka 3 700 m², regleras över till kommunens fastighet Jakobsberg 11:5. Delar av allmän platsmark enligt gällande plan planläggs som kvartersmark för bebyggelse. För kvartersmark norr om Snapphanevägen avses del av Järfällahus fastighet Jakobsberg 2:1994 överlåtas till kommunen och bilda en ny fastighet för bebyggelse. Övriga områden som planläggs som kvartersmark ska överlåtas till Järfällahus AB. Villkor för överlåtelseerna regleras i exploateringsavtal (se figur 26).

Fastigheter som avstår mark till allmän plats redovisas i nedanstående tabell (figur 27).

Fastighet	Avstår area
Jakobsberg 2:1516	77 m ²
Jakobsberg 2:1943	2610 m ²
Jakobsberg 2:1994	35 m ²
Jakobsberg 2:1996	437 m ²
Jakobsberg s:3, s:4	564 m ²

Figur 27. Fastigheter som avstår mark.

Kvartersmark för elnätsstation, omfattande cirka 100 m², ska avstyckas från Jakobsberg 2:1996 och övergå i kommunal ägo.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya fastigheter för tillkommande byggrätter för bostadsändamål. Exploatören ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark. I samband med detta kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas exempelvis för gårdsgata i kvarteret norr om Snapphanevägen för Jakobsberg 2:1994 och nybildad fastighet respektive i kvarter väster om Dackevägen för Jakobsberg 2:1943 och nybildad fastighet samt för gemensamma parkeringar med mera.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom fastigheten Jakobsberg 2:1994 finns en ledningsrätt för fjärrvärme, 01-JÄF-2507.1. Denna fjärrvärmeledning måste flyttas och därmed ska ledningsrätten justeras. Ledningsrättshavare ansöker om prövning eller omprövning av ledningsrätt till Lantmäteriet. Eventuell ersättning till fastighetsägare för ledningsrätt regleras i avtal.

Befintligt sopsugssystem kan komma att förnyas i samband med utbyggnad enligt detaljplanen. Rättigheter för anläggningen behöver tillskapas både inom kvartersmark och allmän plats.

Ekonomiska frågor

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark fördelas mellan exploatören och Järfälla kommun i proportion till erhållen byggrätt enligt detaljplanen. Detta gäller även för andra åtgärder som krävs för genomförande av ny bebyggelse enligt nedan.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark. Kommunen eller av kommunen utsedd byggherre kommer att ansvara för utbyggnad inom del av området. E.ON Elnät ansvarar för utbyggnad inom E-område.

Vatten, spill- och dagvatten

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten-/spillvatten-/dagvattennät tas ut enligt, för tidpunkten gällande, VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden fram till och med förbindelsepunkt. Till detta kommer respektive fastighetsägars kostnad för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad. Exploatören och kommunen ska bekosta omläggning av allmänna ledningar som behöver flyttas på grund av utbyggnad inom kvartersmark inom planområdet. Detta regleras närmare i exploateringsavtal.

El och tele

Kostnaden för anslutning till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare. Exploatören och kommunen ska bekosta flytt av befintlig nätstation för att friställa mark för bebyggelse.

Fjärrvärme

Flytt av fjärrvärmeledning inom det nordöstra kvarteret vid Snapphanevägen ska bekostas gemensamt av exploatören och kommunen enligt exploateringsavtal. Exploatören och kommunen bekostar nya anslutningar till fjärrvärmenätet för respektive bebyggelsekvarter.

Plankostnader och bygglovsavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och Järfällahus AB i vilket bland annat kostnader för upprättande av detaljplan regleras.

Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan. Planavgift ska inte utgå för ny- och ombyggnad inom planområdet.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen/anläggningslagen/ledningsrättslagen om inte annat avtalats. Exploatören ska enligt avtal stå för förrättningskostnader för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Exploatören ska också stå för kostnader för övriga markregleringar, avstyckningar, omprövning av gemensamhetsanläggningar samt för omprövning av ledningsrätt.

Tekniska frågor och utförande

Utredningar

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

Ledningar

Befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, som inte kan ligga kvar, kommer att ersättas med nya ledningar i första hand inom allmän platsmark. Detta avser bland annat fjärrvärmeledningar inom dels fastigheten Jakobsberg 2:1994 och dels inom blivande bostadskvarter norr om Tomasvägen. Det är också aktuellt med flyttning av befintliga VA-ledningar inom dessa nya kvarter.

Sopsug

Tillkommande bebyggelse kan komma att anslutas till befintligt sopsugssystem, vilket delvis kommer att förnyas. Sopsugssystemet ägs av Järfällahus och de är ansvariga för och bekostar uppgradering av systemet.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Dagvatten från fastigheter ska infiltreras, fördröjas och renas inom kvartersmark innan anslutning till kommunens ledningsnät. För att bibehålla god funktion i dagvattenanläggningarna krävs skötsel och underhåll och en skötsel- och underhållsplan bör därför upprättas innehållande information om respektive dagvattenanläggning.

För dagvatten som uppkommer på allmän plats ansvarar kommunen och nya anläggningar för infiltration och fördröjning kommer att anordnas enligt dagvattenutredningen. En skötsel- och underhållsplan bör även upprättas för respektive dagvattenanläggning på allmän plats.

Nätstationer och elnät

Vid utbyggnad av elnät inom området skall anslutningspunkter mot respektive fastighet fastställas via en ledningssamordning. Exploatören står för merkostnader om utförandet i ett senare skede avviker från ledningssamordningens relationshandling.

Befintlig nätstation vid korsningen Snapphanevägen/Dackevägen ska flyttas till ett nytt läge något söderut på Dackevägen. Flytt av nätstation och ledningar samt nya anslutningar ska föras till nätägaren enligt deras riktlinjer.

Geoteknik och radon

Exploatören respektive kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs för projektering och genomförande av ny bebyggelse inom planområdet. Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utförande av allmänna anläggningar.

Inför en kommande projektering ska den översiktliga geotekniska undersökningen kompletteras för att mer i detalj kunna bedöma grundläggningssätt och omfattningen av olika grundläggningssätt samt omfattningen av bergschakt för byggnader och anläggningar.

Radonmätning för byggnader som grundläggs på fast lagrad friktionsjord bör utföras inför detaljprojekteringen. För byggnader som grundläggs på packad sprängbotten bör kontrollmätningar av radon göras på grundläggningsnivån när bergschakten är utförd.

Skydd av natur

För vegetation inom planområdet, vilken bedöms ha höga naturvärden enligt naturinventering, ska särskilda regler gälla vid schakt- och ledningsarbeten. Detta regleras närmare i exploateringsavtal.

Enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Bostäder och allmänna anläggningar bedöms kunna vara utbyggda cirka fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Christer Hallberg, exploateringsingenjör

Patrick Galera, miljöplanerare

Övriga medverkande

Urban Minds, plankonsult

Bernow & Partners, arkitekt

Järfällahus, exploatör

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt