



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Förslag till detaljplan för HC-Huset, fastigheten Veddesta 2:23 i Järfälla kommun

#### Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	3
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	6

#### Bakgrund

##### Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att avstyckning av två fastigheter möjliggörs samt att en ny centrumverksamhet ska kunna anläggas på respektive styckningslott.

##### Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 28 januari - 18 februari 2022. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se), samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum samt på kommunens hemsida.

## Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningsskedet har fem yttranden inkommit. Inga yttranden har inkommit från boende.

### Följande har lämnat synpunkter på planförslaget i granskningsskedet:

- Lantmäteriet 2022-02-17
- Brandkåren Attunda 2022-02-18
- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-02-17
- Tekniska nämnden 2022-02-17

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos plan-enheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

### Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.ON Energiinfrastruktur AB 2022-02-18
- E.ON Energidistribution AB 2022-02-15

## Statliga och regionala myndigheter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa avseende förorenade områden.

### Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

I närheten av planområdet ligger en deponi som tidigare bedömts vara en möjlig källa till PFOS (perfluoroktansulfonat). I samrådsskedet efterfrågade Länsstyrelsen en redogörelse för påverkan från PFOS eftersom det överskrids i vattenförekomsten Bällstaån med stor marginal.

I dagvattenutredningen (AFRY, 2021-05-18) anges att det är svårt att göra föroreningsberäkningar för PFOS i det verktyg som används, StormTac, där reningseffekter inte går att modellera. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver göra en platsspecifik undersökning av förorenad mark och grundvatten eller använda tillgängliga underlag från närliggande områden. Detta för att kunna bedöma planförslaget påverkan på möjlighet att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten, MKN, avseende PFOS.

Kommunen behöver således i planbeskrivningen redogöra för och visa att genomförandet av planen inte påverkar möjligheten att följa MKN i Bällstaån avseende PFOS.

### Hälsa

#### *Förorenade områden*

Efter samrådet har kommunen infört en planbestämmelse gällande markföreningar som anger att startbesked inte får ges förrän eventuella markföreningar avhjälpats. För att använda en sådan bestämmelse enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt, genom undersökningar eller liknande, att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anges i villkoret blir lämplig för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Kommunen har dock inte visat att marken undersökts, inte heller hur marken kan göras lämplig för sitt ändamål. Ni behöver därför komplettera förslaget så att det går att se att villkoret kan uppfyllas eller säkerställa att planförslaget blir lämpligt avseende människors hälsa på annat sätt.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

En Miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att undersöka markföreningar och PFOS. Dagvattenutredningen har uppdaterats efter detta. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om planförslagets påverkan på möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna för vatten, MKN, avseende PFAS.

**Lantmäteriet**

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad (>3 månader). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta.

**Brandkåren Attunda**

Brandkåren Attunda ser positivt på att riskerna kopplat till transporter av farlig gods har undersökts och att vissa av länsstyrelsen rekommenderande skyddsåtgärder har implanterats i plankartan. Brandkåren Attunda rekommenderar dock att skyddsåtgärden fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30 bör införas som en planbestämmelse då avståndet endast uppgår till 16 meter från Järfällavägen. Brandkåren Attunda anser inte att antalet transporter av drivmedel samt gasol är begränsat utan kan ses som ett vanligt förekommande intervall för en sekundär led. Som alternativ till att införa planbestämmelsen kan en riskutredning utföras där man utreder strålningen från en eventuell pölbrand på Järfällavägen för att se om den förväntade strålningen kan accepteras.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen anser att befintliga bestämmelser är tillräckliga för att säkerställa säkerheten för människors hälsa.

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Bygg- och miljönämnden**



### *Plankarta*

Planområdesgränsen på plankartan och i legenden överensstämmer inte. Detsamma gäller för planområdesgränsen under rubriken beteckningar till grundkarta. Under rubriken förekommer en röd text utan förklaring.

Det är fortfarande enbart ett av de två befintliga entrétaken som redovisas på plankartan.

Korsmarken får bebyggas med öppenarea om totalt 200 kvm, samt en mindre byggnad för kommersiellt intresse om högst 30 kvm. Nämnden undrar varför byggrätten är begränsad till bara en byggnad. Som nämnden skrev i samrådsyttrandet har fastighetsägaren framfört önskemål om att kunna ha food trucks eller liknande på parkeringen. Den föreslagna bestämmelsen medger endast en sådan byggnad. Typen av area för byggnaden behöver preciseras, t ex byggnadsarea eller bruttoarea. Ordet ”mindre” bör tas bort.

Syftet med bestämmelsen om villkor för startbesked behöver framgå. Det är oklart vad ”ändrad markanvändning” innebär och för vilka typer av ärenden om lov och anmälan bestämmelsen är tillämplig. Lagstödets 4 kap. 14 § 1 st 1 p. hänvisar till fel paragraf i PBL. Hänvisningen ska vara till punkt 4 som handlar om markens lämplighet för bebyggande vid markföreningar. I paragrafen står att villkoret för startbesked gäller för ”en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning”. Ordet ”väsentlig” behöver därför läggas till i bestämmelsen om en sådan bestämmelse ska användas.

Som ovan nämnt anges att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän avhjälpning av eventuella markföreningar har kommit till stånd. Sådana bestämmelser ska sättas på plankartan för de delområden inom planområdet där markföreningen behöver avhjälpas. En sådan bedömning behöver således föregås av en miljöteknisk markundersökning. Eftersom en miljöteknisk markundersökning inte har genomförts blir en sådan bestämmelse svårtolkad och det behöver tydliggöras vad syftet med bestämmelsen är eller att bestämmelsen behöver omformuleras. Nämnden bedömer att en miljöteknisk markundersökning behöver utföras inför arbeten som innebär schaktning.

Överlag står laghänvisningen med på för många ställen, vilket ger ett rörigt intryck. Det räcker att laghänvisningen framgår i rubriken, om innehållet faller under samma lagrum.

Sättet att skriva m/meter är inte enhetligt.

### *Planbeskrivning*

I innehållsförteckningen saknas sidhänvisningar till sidorna 6-7.

På sidan 6 anges att byggrätten motsvarar den befintliga byggnadens bruttoarea (BTA). Påståendet är felaktigt och överensstämmer heller inte med uppgifterna på sidan 11. Den tidigare byggrätten medgav en exploatering på 1,0 d.v.s. 7 063 kvm BTA. Nu föreslagna byggrätt är 1,15 vilket ger 8 122 kvm BTA. Det står att den be-



fintliga byggnadens bruttoarea är cirka 7 600 kvm BTA vilket innebär att det kan tillkomma ytterligare cirka 520 kvm BTA.

På sidan 6 anges att utfartsförbud inte får placeras i planområdesgräns och att en del av gatan därför har inkluderats i planområdet för att möjliggöra att utfartsförbudet kan placeras i användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats. Detta innebär att planområdet omfattar en del av en annan fastighet än Veddesta 2:23, vilket bland annat innebär att informationen på sidan 10 gällande markägoförhållanden är felaktig.

”Högsta nockhöjd” på sidan 7 ska ändras till ”Högsta totalhöjd”.

På sidan 10 anges felaktigt att fastigheten Veddesta 2:23 uppgår till cirka 8 000 kvm. Fastigheten är 7 063 kvm.

På sidan 13 står ” Då ingen ytterligare bygg rätt medges påverkas inte omgivningen negativt av planen vid ett klimatanpassat hundraårsregn.” Det är fel eftersom ytterligare cirka 520 kvm BTA, 160 kvm OPA plus 30 kvm BYA (?) tillåts.

Meningen ”Undersökning av markföroreningar bör göras i samband med nytt bygglov.” på sidan 15 är felaktig. Vad ”nytt bygglov” menas är oklart. Texten behöver ändras och en förklaring läggs till så att syftet framgår. Vi antar att det ska stå ”startbesked” istället för ”nytt bygglov”.

Sättet att skriva m<sup>2</sup>/kvadratmeter är inte konsekvent.

### *Grönytor*

Mångfalden av små och stora naturområden i kommunen bildar tillsammans en grön infrastruktur som är viktiga för bland annat fåglar, växter och pollinatörer som fjärilar och humlor. Nämnden anser att det inför varje planarbete bör undersökas om det finns insatser som kan stärka den gröna infrastrukturen och på så vis eftersträva miljömålet Ett rikt djur- och växtliv.

### *Dagvatten*

Av dagvattenutredningen framgår att det föreslås att dagvattenlösningarna utformas med tät botten för att förhindra infiltration till eventuellt förorenade massor. Om anläggandet av dagvattenanläggningen innebär schaktarbeten behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras. Det bör i samband med undersökningen säkerställas att dessa dagvattenlösningar förhindrar att eventuella föroreningar belastar recipienten.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Planområdesgränsen är korrigerad i legenden.

Det är i grundkartan som entrétaken ska ritas ut. Grundkartan har uppdaterats.

Kryssmarksbestämningen har ändrats.

Villkor för startbesked har tagits bort då en miljöteknisk markundersökning har gjorts som visar att jorden håller tillräckligt hög miljö kvalitet för att kunna tillåta bostäder och annat som kräver känslig markanvändning.

Laghänvisning redovisas enbart i rubriker.  
Information i planbeskrivningen har setts över.  
Dagvattenutredningen har uppdaterats.

### **Tekniska nämnden**

#### **Bedömning**

Tekniska nämnden instämmer i stort i vad som finns beskrivet i detaljplanen och har endast mindre kommentarer rörande sakinnehållet.

#### ***Vatten och avlopp***

Då detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumverksamheter och industri inom planområdet vill tekniska nämnden belysa vikten av att utrymme för fettavskiljare avsätts. När krav på fettavskiljare föreligger ska också riktlinjerna på området efterlevas<sup>1</sup>.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen noterar tekniska nämndens yttrande.

#### **Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande**

Bestämmelse om startbesked samt kryssmark har ändrats.  
En miljöteknisk markundersökning har gjorts och dagvattenutredningen har uppdaterats.

Sandra Westin  
Planchef

Erik Blomquist  
Planarkitekt

---

<sup>1</sup> <https://www.jarfalla.se/download/18.7825ded713248c8af9980002217/1558515600729/riktlinjer-for-fettavskiljare.pdf>