

Detaljplan för

# Skola Söderhöjden



**Planbeskrivning**

***Samrådshandling***

Dnr KST 2018/479

2018-09-21

## INNEHÅLL

### 1. INLEDNING

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

### 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur	5
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Stadsbild	7
Befintlig bebyggelse	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	8
Störningar och risker	9

### 3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	10
Parker	13
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Teknisk försörjning	16

### 4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	18
Sammanfattning av konsekvenser	18

### 5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19
Genomförandetid	19

### 6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	20
Övriga medverkande	20

## 1. INLEDNING

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, Aukustikbyrån, 2018-02-21
- Dagvattenutredning, Norkonsult, 2018-06-07
- Geoteknisk utredning, Bjerking, 2018-02-28
- Radonundersökning, Bjerking, 2018-01-26
- Trädinventering, Bjerking, 2018-05-08

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförande av en ny byggnad avsedd för skoländamål. Målsättningen är att bygga en ny skola (F-6) inklusive gemensamhets- och utevistelseytor för ca 420 elever, samt angöring och parkering.

### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet är en del av den större stadsdelsparken Tallbohovsparken i området Söderhöjden i södra Jakobsberg. Planområdets areal uppgår till ca 1,7 ha.

#### Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs idag av Järfälla kommun och utgör en del av fastigheten Jakobsberg 18:1.

### Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen

Planen berörs inte av några riksintressen. Öster om planområdet löper motorvägen E18 och söder om planområdet löper Mälarbanan som båda är riksintressen för kommunikation. Dessa ligger dock på ett sådant avstånd att de inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.

## RUFS

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS) redovisas åtta stycken yttre regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske för att tillsammans utveckla en tät och flerkärnig region. Det aktuella planområdet ligger inom en sådan utpekad knutpunkt i den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

## Översiktplan

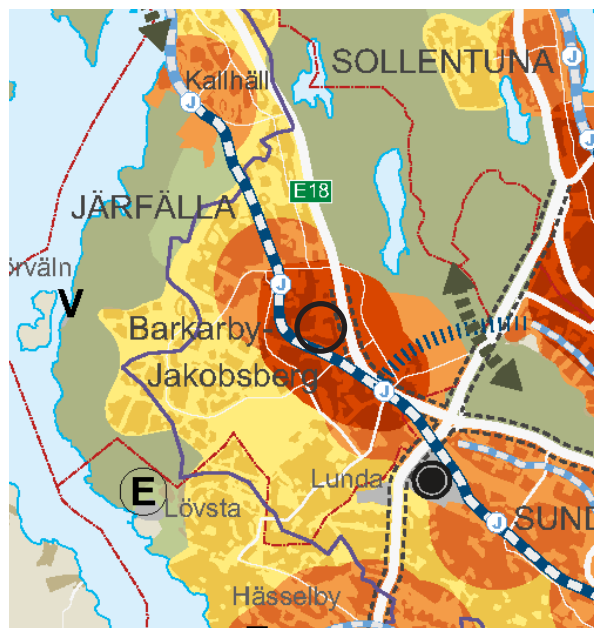
Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. I översiktsplanen definieras hela Söderhöjden som en urban, stadsmässig struktur och Tallbohovsparken som en urban park. Vidare anger översiktsplanen att hela Söderhöjden ska utvecklas med en genomsnittligt hög täthet och med en tydlig stadskarakter, ha en blandning av funktioner, ett integrerat gatunät, en tillräcklig andel parker och grönska. Trygghetsaspekter och barns perspektiv ska beaktas i planeringen. Urbana parker som pekas ut i planområdet ska gestaltas så att barns möjlighet till lek gynnas. Specifikt för skola anges det i översiktsplanen att kommunen ska sträva efter ett högt markutnyttjande och flera mångfunktionella byggnader som kan anpassas efter behov. Planförslaget anses överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Stockholmsförhandlingen

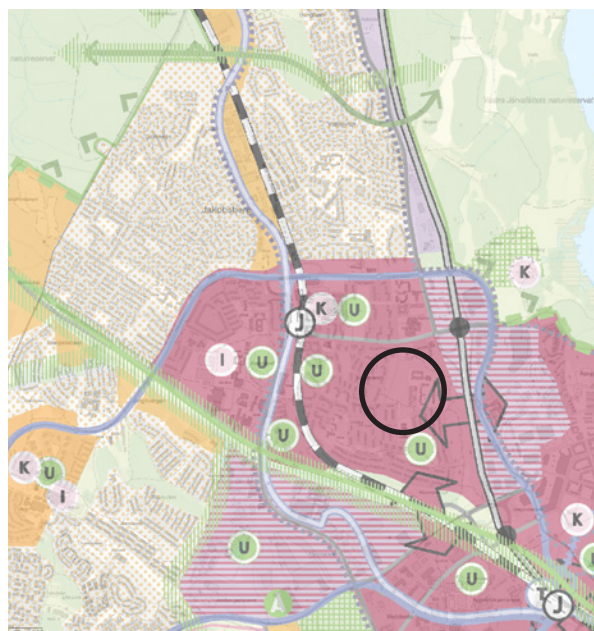
Under 2013 genomfördes Stockholmsförhandlingen som innebär att Järfälla kommun tillsammans med Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan med fyra nya tunnelbanesträckningar samt nybyggnation av 78000 bostäder i länet. Denna detaljplan ingår i influensområdet (cirka 2 kilometer norr om utbyggnaden) av den nya tunnelbanestationen Barkarby station där sammanlagt 14000 nya bostäder är planerade att tillkomma fram till år 2032.

## Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planområdet ingår i de gällande detaljplanerna Stadsplanen S\_1969\_01\_28 och Stadsplan för del av fastigheten Säby 3:2 inom Tallbohov. Marken inom planområdet är reglerad som parkmark.



Figur 1. Utdrag ur RUFS 2010 med planområdet utmärkt. Röd markering visar regional stadskärna



Figur 2. Utdrag ur gällande Översiktsplan med planområdet utmärkt. Röd markering visar urban, stadsmässig struktur.

Kommunala beslut i övrigt

Planen berör eller tangerar områden med gällande detaljplaner enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
S_1969_01_28	Stadsplan för del av fastigheten Säby 3:2 inom Tallbohov	1969-01-28	01-JÄF-1560
D 2000-08-31	Tallbohovs gästhem, fastigheten Jakobsberg 34:6 m fl	2000-09-29	0123-P00/0831
D 2010-04-19	Snapphanevägen (fd. Tallbohovsstugan), fastigheten Jakobsberg 18:15 m fl	2010-05-17	0123-P10/1

Strandskydd

Området omfattas inte av något strand- eller vattenskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken.

## 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är idag en del av en större stadsdelspark i området Söderhöjden, en stor kuperad park i söderslutning. Planområdet är cirka 0,8 ha stort. Marken lutar mellan 47 meter i sydost och 56 meter i nordväst (i höjdsystemet RH 2000).

#### Naturvärden

Planområdet utgörs till stor del av barrskog med höga naturvärden. Skogsområdet upptar cirka en halv hektar av planområdet och utgörs av hällmark som huvudsakligen består av gammal solitär tall med inslag av asp, samt hävdad gräsmark. I och med att delar av skogsområdet kommer att behöva lämna plats åt den nya skolbyggnaden så förväntas de befintliga naturvärdena att påverkas och därför har planhandlingarna kompletterats med en trädinventering. Trädinventeringens syfte är att identifiera och bedöma vilka värdeelement som finns inom området samt lokaliseringen av de ytor och/eller de individer som är av stor vikt för den biologiska mångfalden.



## Trädinventering

Framtagen trädinventering (Bjerking, 2018) visar att trädskiktet inom planområdet nästan uteslutande utgörs av medelåldrig och gammal tall, med enstaka ung tall, björk och sly av rönn. Åldern bedöms variera från ca 70 år och upp emot 200 år. Markskiktet i skogsområdet består till stor del av barmatta och gräs och till viss del av ljung och mossor. Stenhällar och block täcks delvis av skorplavar. Det finns inga busklavar såsom ren- och fönsterlav inom området. Inom området har ett flertal naturvärdes-träd identifierats, flera av dessa har även egenskaper av karaktärsträd. På ett flertal av de bevarandevärda träden har talticka, som är rödlistad i kategorin ”nära hotad” (NT), identifierats.

Exploateringen bör i så stor utsträckning som möjligt förhålla sig och anpassas till de bevarandevärda träden inom planområdet. Det är också viktigt att skolgård och tillhörande ytor till skolan placeras på ett sådant sätt att bevarandevärda träd kan bevaras och inte påverkas negativt av skolans verksamhet. Samtidigt ska det allmänna intresset att bygga en ny skola i Söderhöjden vägas mot bevarandevärdet då träden inte får påverka säkerheten för verksamheten och parken. Vid markarbeten nära värdefulla träd bör försiktighet vidtas och en plan som beskriver hur träden ska skyddas under utförandet av markarbeten tas fram. Död ved i form av lågor (döda liggande stammar) inom området ökar områdets biologiska värden och kan med fördel sparas och efter behov flyttas inom området.



## Rekreation och friluftsliv

Planområdet kategoriseras som stadsnära natur och omgärdas av bostadsbebyggelse. I och med att det byggs en skola i området så förväntas parken att påverkas genom ökad användning. Skolverksamheten kan också leda till ett ökat behov av bollplaner eller ordnade platser för lek för att täcka behovet av rekreationsytor för både boende och skolelever. Planförslaget bedöms därför medföra en betydande miljöpåverkan på den stadsnära naturen i Söderhöjden, lekmiljön och Tallbohovsparken.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken inom planområdet varierar något men består till största delen av 0,3-2,6 meter fyllning med olika inblandning av friktionsjord och humus på ca 0,1-4,9 meter friktionsjord på berg. På vissa delar förekommer berg i dagen.

### Förutsättningar för ras och skred

Med gällande förutsättningar och föreslagen byggnation så förekommer ingen risk för skred.

### Grundvattennivå

Grundvattennivån har kontrollerats i två stycken grundvattenrör i närheten av planområdet. Utifrån iakttagelser i fält samt från avläsningar av grundvattenrör bedöms grundvattennivån ligga på omkring +50 meter ovan nollplanet. Grundvattenförhållanden gör att schakt ovan +50 m kan genomföras utan grundvattensänkande åtgärder. Vid schakt lägre än + 50 m bör en bedömning av eventuell grundvattenpåverkan samt schaktstabilitet göras.

### Radon

En översiktlig radonriskbedömning har utförts (Bjerking, 2018) för det aktuella planområdet. Enligt denna utredning bedöms marken inom planområdet ha normal risk för radon, vilket medför att byggnation ska skall utföras radonskyddat för att undvika radonproblem.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde och recipienten finns ca 400 meter söder om den föreslagna skolan. Bällstaån är kraftigt förorenad men det finns en målsättning att uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2027. Vid nybyggnation får inte föroreningarna inom planområdet försämra miljökvalitetsnormerna i recipienten Bällstaån. Idag finns ett dikessystem som omgärdar Söderhöjden som sedan mynnar ut i Bällstaån. Planområdet består till stor del av berg vilket försämrar möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och samtidigt är Bällstaån känslig för översvämning. Dagvattnet måste därför både renas och fördröjas inom planområdet.

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med Järfälla kommuns riktlinjer för att åstadkomma kretsloppsanpassade dagvattenlösningar och förbättra tillståndet i sjöar och vattendrag.

### Översvämning

Området ligger på en höjd, det finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Däremot råder det risk för översvämning i Bällstaån, planområdets dagvattenrecipient.

## Stadsbild

Planområdet ligger på en höjd med utsiktsplatser mot Barkarbystaden och Stockholm. Tallbohovsparken är en samlande, ljus och rekreativ plats i bostadsområdet. Området är uppfört i slutet av 1960-talet och är en del av miljonprogrammet. Stadsstrukturen är symmetrisk och konceptuell utan landskapsanpassning. Trafiknätet är funktionsseparerat och Snapphanevägen som omgärdar bostadsområdet är anlagd som matarled med jämnt fördelade säckgator som avslutas i mindre parkeringsytor. Området är idag lummigt med låg, gles bebyggelse med inslag av mycket grönska och stora träd.

Planområdet omgärdas av bostadsområdet Tallbohov. Bostäderna norr, öster och söder om planområdet är byggda i trevåningsskala i huvudsak utförda med puts- och tegelfasad i rött, gult och crèmevitt. Arkitekturen är uniform med få detaljer och husen har enkla balkongfronter i plåt.

Väster om planområdet ligger Tallbohovs gästhem, ett vårdboende i en till fyra våningar som byggdes samtidigt som bostadsområdet. I början av 2000-talet byggdes gästhemmet till för att skapa fler lägenheter och modernisera lokalerna och verksamheten. Byggnaden fick tillägg i form av ytterligare en bostadsvåning samt burspråk, balkonger och de platta taken ersattes med sadeltak. Huset är gestaltat med fasader i röda tegel- och rosa putsfasader.

På 2010-talet förtätades Söderhöjden med punkthus. Bostadshusen ligger väster om planområdet och är uppförda i fyra till sex våningar. Husen är modernt gestaltade med pulpettak och putsade fasader i mörkgrå och vit kulör.

### **Befintlig bebyggelse**

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Planområdet ligger högt beläget med utblickar mot Barkarbystaden och Stockholm. Planområdet är en del av Tallbohovs bostadsområde och var skogsmark fram till 60-talet när bostadsområdet byggdes. Det finns enligt Länsstyrelsen inga kända fornlämningar inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

### **Gator och trafik**

Planområdet ligger i Jakobsberg cirka 300 meter väster om E18 med goda lokala och regionala kopplingar för biltrafik. Området är trafikseparerat med väl tilltagna trafikleder för biltrafik och gång- och cykelbanor som främst löper i bostadsområdet med planskilda korsningar. Snapphanevägen trafikeras av busslinjerna 544 och 953 och har goda kommunikationer till Jakobsbergs station. Närmsta busshållplats finns cirka 200 meter från planområdet. Kopplingarna för gång- och cykeltrafik till Jakobsberg är goda men däremot bristfälliga till de nya utvecklingsområdena Barkarbystaden och Veddesta.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning och spillvatten**

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Det finns idag inga befintliga dricks- och spillvattenledningar i parken.

#### **Dagvattenhantering**

På grund av planområdets topografiska- och geotekniska förutsättningar är möjligheterna till naturlig fördröjning och infiltration begränsad. I områdets sydöstra del finns en lågpunkt med en torr översvämningssyta. För att säkerställa rening och fördröjning enligt Järfälla kommuns riktlinjer har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult, 2018).



## Energiförsörjning

E.ON är huvudman för de fjärrvärme- och elledningar som finns utbyggda i Tallbohov. Närmsta fjärrvärmeledning finns i Snapphanevägen cirka 200 meter från planområdet.

## Störningar och risker

### Buller

Det råder idag en god ljudmiljö inom planområdet med ljudnivåer om 45-50 dBA ekvivalent nivå. Föreslagen verksamhet kommer att generera ökade trafikbullernivåer inom planområdet då verksamheten alstrar transporter med av besöks- och personaltrafik samt leveranser av gods. Det finns inga befintliga industribullerkällor inom influensområdet.

Vid nybyggnation av skola och förskola som exponeras för buller från väg- och spårtrafik gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för buller (NV-01534-17, september 2017). Den ekvivalenta bullernivån får inte överskrida 50 dBA ÅDT (årsdygnstrafik) på de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån bör inte överskrida 70 dBA. Resten av skolgården bör inte utsättas för nivåer som överskrider 55 dBA ekvivalent nivå samt att den maximala nivån om 70 dBA inte får överskridas mer än 5 gånger per genomsnittlig maxtimme under ett medelårsdygn. Vid byggnation av skola och förskola finns även risk för att verksamheten i sig genererar bullernivåer som påverkar boende i närliggande bostadsområde.

### Farligt gods

Planområdet ligger 300 meter väster om E18 samt drygt 400 meter norr om Mälarbanan, vilka båda är transportleder för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör en riskutredning göras för områden som ligger inom 150 meter från en transportled med farligt gods. Då detaljplannen ligger väl utanför influensområdet gör kommunen bedömningen att någon riskutredning inte behöver genomföras.

### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Varken Järfälla kommun eller Länsstyrelsen i Stockholm har pekat ut någon risk för sådana inom planområdet. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom planområdet som kunnat medföra föroreningar i marken. Nordost om planområdet i bostadsområdet på Snapphanevägen finns en gammal bilverkstad utpekad som potentiell riskkälla för föroreningar (Länsstyrelsens GIS, 2018). På grund av att planområdet ligger på en höjd, det långa avståndet mellan källan och planområdet, samt den potentiella föroreningens karaktär, bedömer kommunen att bilverkstaden varken påverkar planområdet eller föreslagen verksamhet.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska tillsynsmyndigheten kontaktas för samråd om sanering.

### 3. PLANFÖRSLAG



Illustrationsplan med planerad skolbyggnad och skolgård. Skolparkering ligger i planområdets sydvästra del. Bild: Norconsult

#### Ny bebyggelse

Inom planområdet föreslås en ny skola för årskurserna F-6 i fem våningar med tillhörande skolgård samt besöks- och personalparkering. Skolbyggnaden är totalt cirka 4400m<sup>2</sup> BTA och detaljplanen möjliggör för grundskoleverksamhet. Detaljplanen möjliggör för en stor huvudbyggnad och komplementbyggnader på den omkringliggande skolgården. Alla funktioner som tillhör skolans verksamhet ligger inom kvartermark men då skolan ligger i en park ska skolgården vara allmänt tillgänglig och får inte avgränsas med stängsel eller dylikt.

#### Skolbyggnad

Skolbyggnaden är gestaltad som en sammanhållen kubisk byggnad, både för att spara så mycket grönyta som möjligt och för att skapa en energieffektiv byggnad. Tanken är att verksamheten ska bidra till ökad aktivitet i området såväl dag- som kvällstid och att byggnadens utformning ska bidra till en mer upplyst och befolkad park. Byggnaden föreslås placeras i en söderslutning och är något högre än omgivande byggnader vilket gör att skolan kommer synas och skapa dragkraft till parken.

Skolans hållbarhetsambition är grunden för byggnadens gestaltning. Skolbyggnaden föreslås placeras högt upp i en södersluttning med den största andelen fönsteryta åt söder. Byggnadsvolymen är kubisk för att skapa så lite ytterväggs- och takyta som möjligt och därmed minimera energiåtgången för uppvärmnings- och kylbehov.

Exteriört är byggnadens huvudingång södervänd med en välkomnande entréyta. Sockelvåningen skall göras tät och tung i kontrast till våningarna ovanför som kan ha en lätt och uppglasad fasad. Reliefer blandat med fönsterytor skapar en skuggverkan som bryter upp volymen.



Visualisering av skolan från luften  
Bild: Pelago arkitektur



Visualisering av skolan från parken  
Bild: Pelago arkitektur

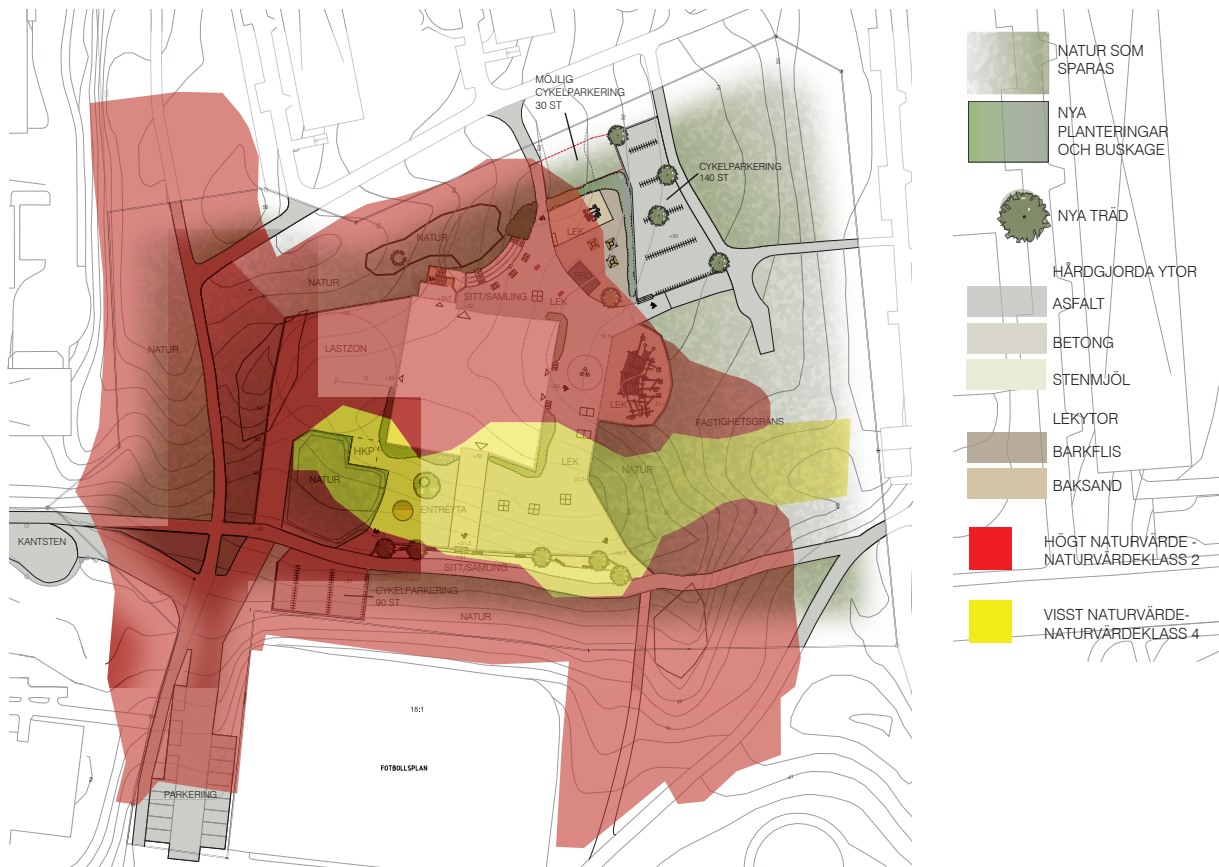


## Skolgården

Skolgården är utformad för att i så stor utsträckning som möjligt förhålla sig till naturmarken och de höga naturvärdena inom planområdet. Framför huvudentrén, som är orienterad åt söder, möts elever, personal och besökare av ett stort, inbjudande entrétorg med gradänger och trädplanteringar. På skolgårdens lite flackare östra sida föreslås en stor klätterställning och bollsport. Norr om skolbyggnaden föreslås skolgården gestaltas för de minsta barnen med sand- och vattenlek, förråd och gradänger för pedagogisk verksamhet. På skolgårdens södra och nordöstra sida föreslås två cykelparkeringar med kapacitet för sammanlagt 230 cyklar.



Illustrationsplan med planerad skolbyggnad och skolgård. Skolparkering för bil ligger i planområdets sydvästra del utanför bild. Bild: Norconsult



Illustrationsplan med planerad skolbyggnad och skolgård i förhållande till naturvärden.  
Bild: Norconsult

## Parker

### Park

Planområdet ligger i bostadsområdet Tallbohov och utgörs idag av allmän plats i form av parkmark. I och med föreslagna bebyggelse kommer delar av parken att tas i anspråk för skolverksamhet. Skolan kommer berika parken med nya lekytor som kommer vara allmänt tillgängliga på kvällar och helger då skolan inte har öppet. Skolan är placerad för att anpassas till landskapet och för att bevara så stora delar mark med högt naturvärde som möjligt. Skolbyggnaden och lekytor är i förslaget placerade för att göra minst åverkan på de bevarandevärda delarna av parken.

### Trädinventering

Genomförd trädinventering (Bjerking, 2018) visar att det finns flera bevarandevärda träd inom planområdet. För att i så hög utsträckning som möjligt bevara den biologiska mångfalden även efter byggnationen ska skyddsvärda träd inom planområdet skyddas och bevaras genom utökat marklov för fällning av träd.

### Lek, rekreation och mötesplatser

I och med att parken delvis ersätts med en ny skola kommer allmän park att försvinna. Dock kommer den nya skolan som byggs att kunna berika platsen med nya mötesplatser och lekytor som är allmänt tillgängliga på kvällar och helger då det inte bedrivs skolverksamhet. Eventuella kvällsaktiviteter på skolan kommer också bidra till fler mötesplatser i Söderhøjden.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Skolbarnen kommer främst ta sig till skolan till fots eller med cykel och inga omkringliggande gator kommer påverkas eller behöva byggas om i någon större utsträckning. Angöring med bil för skolbarn ska främst ske med avlämning längs med Sverkersvägen och Snapphanevägen. Därifrån är det cirka 50 respektive 200 meter till skolan.

### **Gång- och cykeltrafik**

Runt planområdet finns två gång- och cykelbanor vilket skapar goda och säkra kopplingar för elever och personal till och från skolan. På grund av det ökade flödet av människor i området behöver gång- och cykelbanan i nord-sydlig riktning mellan skolan och Snapphanevägen breddas och förstärkas för att klara en högre kapacitet.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har redan idag god tillgång till kollektivtrafik med två hållplatser längs med Snapphanevägen, i närheten av planområdet. Ingen ytterligare koppling med kollektivtrafik bedöms vara nödvändig i och med detaljplanens genomförande.

### **Biltrafik**

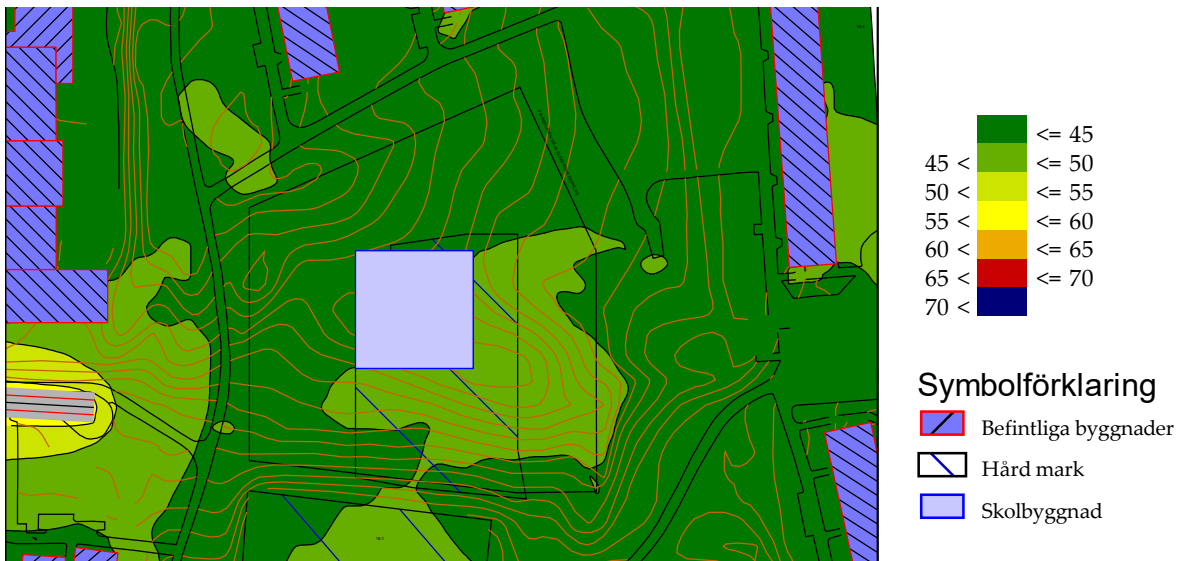
Den främsta angöringen till skolan kommer utgöras av gång- och cykeltrafik och därför förväntas endast en liten trafikökning längs med Sverkersvägen. Endast gods och personal med bil samt transporter för funktionshindrade kommer angöra från Sverkersvägen.

### **Parkeringar, varumottag, utfarter**

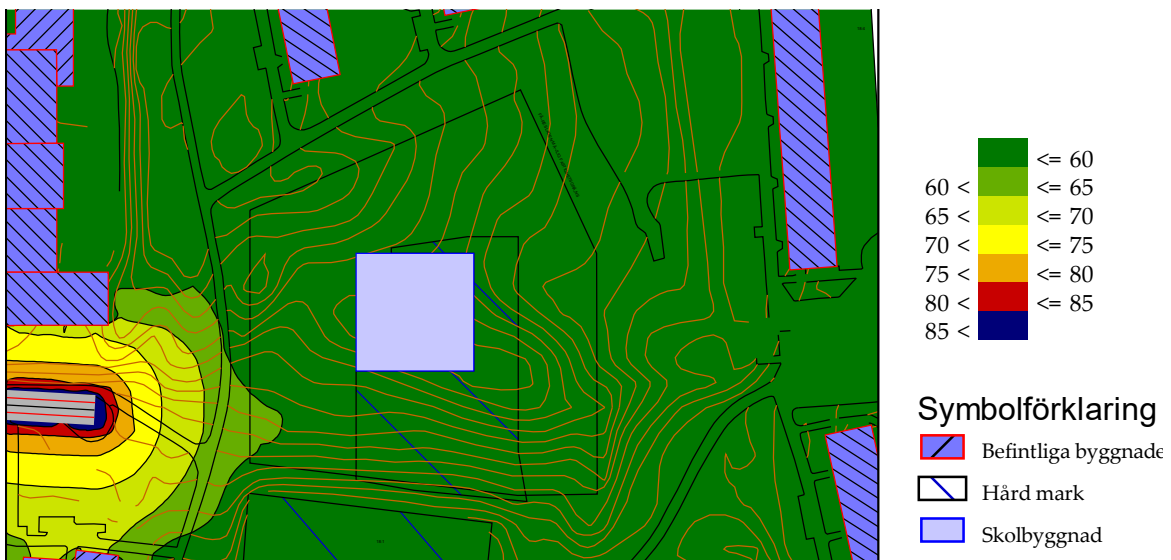
I planområdets sydvästra del möjliggör planen för en besöks- och personalparkering med ca 17 platser. Inlastning av gods till skolan kommer ske på skolbyggnadens västra sida. Parkering för funktionshindrade ska lösas inom kvartersmark som ska placeras inom 25 meter från huvudentrén.

### Störningar och risker

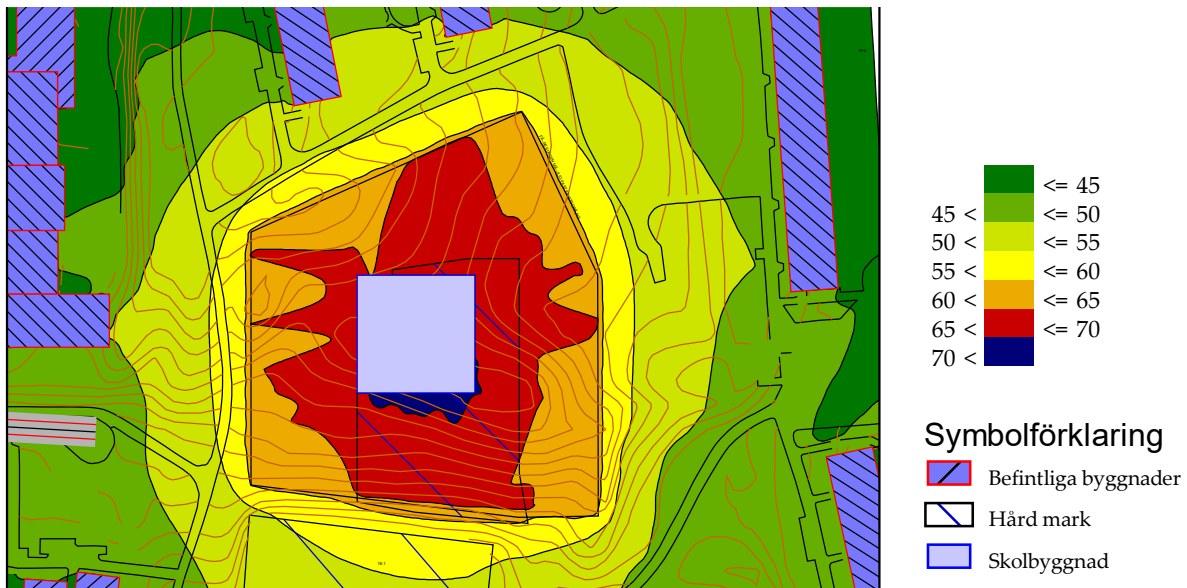
Framtagen bullerutredning (Akustikbyrån, 2018) visar att riktlinjerna för trafikbuller på skolgård uppfylls för hela skolgården. Inte heller ljudnivåer från förväntade transporter gör att maximala nivåer vid lekytor på skolgården eller vid befintliga bostäder längs med Sverkersvägen överskrids. Utredningen visar också att skolverksamheten kommer ha acceptabla ljudnivåer och förväntas inte skapa några olägenheter för boende i närliggande bostäder.



Simulering från bullerutredningen som visar dagsekvivalent ljudnivå från uppskattad trafik inom planområdet efter utbyggd exploatering. Bild: Akustikbyrån



Simulering från bullerutredning som visar maximal ljudnivå från uppskattad trafik inom planområdet efter utbyggd exploatering. Bild: Akustikbyrån



Simulering från bullerutredning som visar ekvivalent ljudnivå från uppskattad lek inom planområdet efter utbyggd exploatering. Bild: Akustikbyrån

## Teknisk försörjning

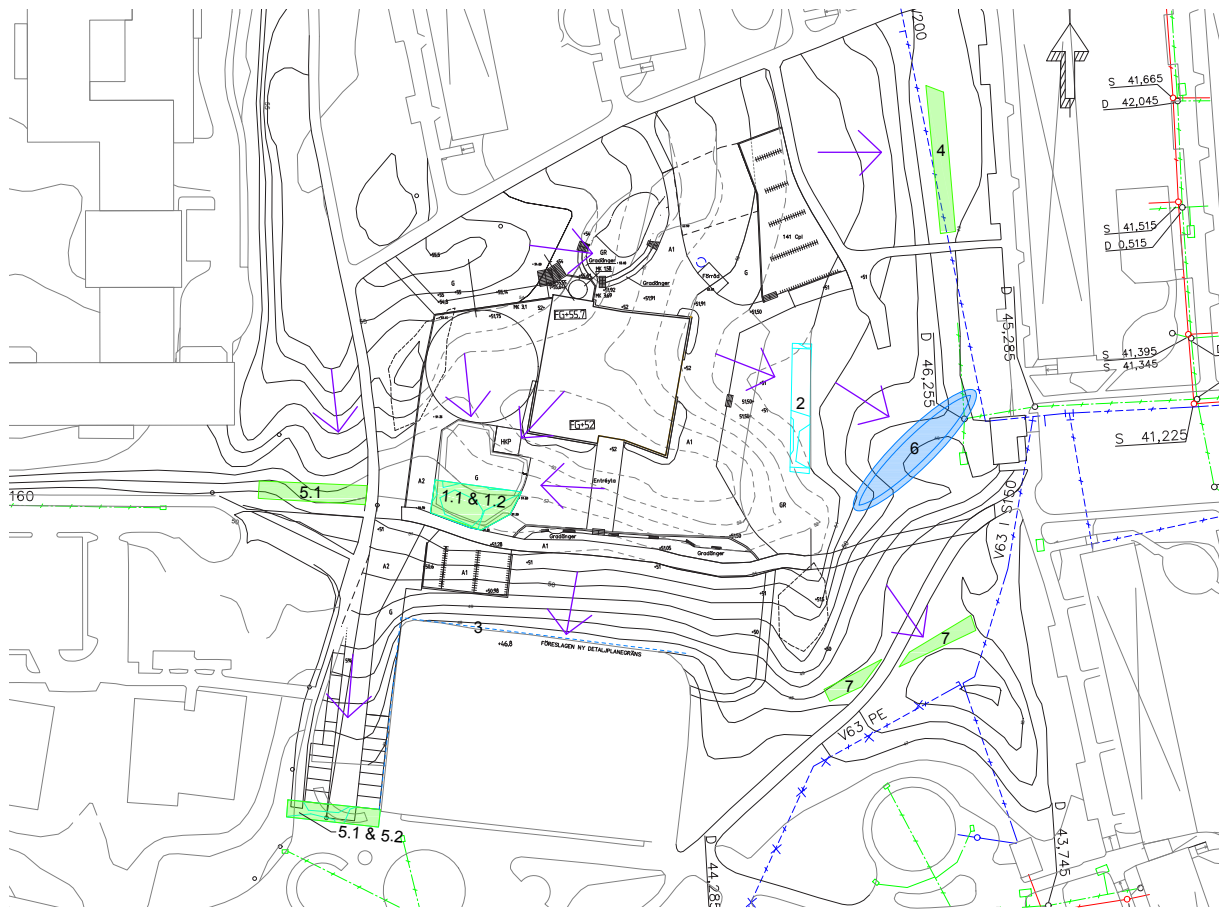
### Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp från Sverkersvägen.

### Dagvattenhantering

Då den planerade exploateringen kommer leda till att betydande delar av befintlig naturmark kommer att hårdgöras behövs lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Framtagen dagvattenutredning (Norkonsult, 2018) visar att exploateringen kommer leda till tre gånger så höga dagvattenflöden jämfört med befintlig situation. De höga flödena i kombination med de topografiska- och geologiska förhållanden ställer krav på systemlösningar för fördröjning och rening. Dagvatten inom kvartersmark och allmän plats föreslås omhändertagas genom 10 olika dagvattenanläggningar. De föreslagna åtgärderna kommer minska föroreningsbelastningen inom planområdet jämfört med hur det är idag. Den totala avrinningen i området, medräknat åtgärder på både kvartersmark och allmän plats kommer att minska belastningen på ledningsnätet från 53 l/s till 45 l/s. Genom att dimensionera en översvämningssyta inom planområdet kan även översvämningsskador på närliggande byggnader förebyggas.





Dagvattenutredningen visar föreslagna dagvattenlösningar.  
Bild: Norconsult

## Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Fjärrvärme finns tillgängligt i Snapphanevägen.

## Avfallshantering

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

## E1

Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av gator och ny bebyggelse. Den planerade verksamheten inom planområdet kommer försörjas med befintlig elnätstation i Dackevägen.

## Bredband

Skolbyggnaden kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät i Sverkersvägen.

## 4. KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte påverka några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

#### Naturmiljö

Den största konsekvensen av föreslagen detaljplan är att det försvinner en stor del allmän parkmark i området som ersätts med en skolbyggnad. Fler människor ska samsas om mindre yta vilket kan komma påverka parkens ytor och öka slitaget. De höga naturvärdena i parkens skogsparti gör att det är viktigt att skolan byggs med stor försiktighet för att den biologiska mångfalden i området inte reduceras.

#### Vattenmiljö

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjord yta i parken ökar, detta medför att det krävs flera åtgärder för att omhänderta dagvatten inom planområdet för att säkerställa acceptabla flöden till recipienten. Samtidigt kommer föreslagna åtgärder att förbättra vattenkvaliteten i recipienten på grund av de begränsade förhållandena att omhänderta vatten och föroreningar inom planområdet idag.

#### Luft

Föreslagen detaljplan innebär inte att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids. Dagens halter ligger långt under riktvärdena och planen bedöms inte medföra några större trafikmängder att den endast kan komma att påverka befintliga värden nämnvärt.

#### Landskapsbild

Den nya skolbyggnaden kommer påverka landskapsbilden i området. Från att vara en stor öppen park så kommer parken att bebyggas med en relativt stor skolbyggnad med tillhörande skolgård.

#### Buller

Bullerutredningen visar att inga riktvärden överskrids.

## 5. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

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

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats inom planområdet utgörs av gata.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Järfälla kommun och byggaktören, 25 april 2017. Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och byggaktören vilket ska godkännas och antas innan föreslagen detaljplan.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för avstyckning från Jakobsberg 18:1 genom fastighetsreglering.

### Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen och dess genomförande regleras i en projektbudget. Byggaktören finansierar framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal med kommunen. Kommunens intäkter sker genom markförsäljning och avser täcka kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Byggaktören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt att bekosta projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningar som krävs för en funktionell anslutning till befintlig allmän gata och GC-väg, annan omgivande mark eller allmänna anläggningar (VA).

### Tekniska frågor

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

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Byggstart planeras till år 2019.

## **6. MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

Kristian Barsom      exploateringsingenjör

### **Övriga medverkande**

Serneke projektutveckling AB

Pelago arkitektur

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt

## INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅD

Detaljplanen upprättas med standardplanförande enligt följande tidplan:

Samråd 25 september - 6 november 2018

Granskning Andra kvartalet 2019

Beslut om antagande Tredje kvartalet 2019

Samråd pågår under tiden 25 september - 6 november. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se). Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum samt i Jakobsbergs bibliotek.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 6 november 2018 till Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla. Märk skrivelsen med Kst 2018/479 Skola Söderhöjden.**

### Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Per Rinde

telefon: 08-580 245 09

epost: [per.rinde@jarfalla.se](mailto:per.rinde@jarfalla.se)

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: [jarfalla.kommun@jarfalla.se](mailto:jarfalla.kommun@jarfalla.se)

webbplats: [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se)



# JÄRFÄLLA