



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	9

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att avstyckning av två fastigheter möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas på respektive styckningslott.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 23 september – 14 oktober 2021. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 6 yttranden inkommit, inga yttranden har inkommit från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2020-11-09
- Lantmäteriet 2021-10-13
- Tekniska nämnden 2021-10-14
- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-10-14
- Circle K 2020-10-15
- E.ON Energilösningar AB 2020-10-15

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

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet.

Kommunen behöver förtydliga hur dagvattenhanteringen bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Bällstaån och säkerställa att eventuella markföroreningar inte kommer att utgöra en risk för människors hälsa och för miljön. Vidare behöver kommunen redovisa resonemang och motivera ställningstaganden kring transporter av farligt gods inom det fastslagna skyddsavståndet. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till miljö kvalitetsnormer för vatten.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenhanteringen utgår från kommunens riktlinjer för dagvattenhantering med syftet att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Bällstaån som är kraftigt förorenad.

Länsstyrelsen kan inte göra en bedömning baserad på kommunens riktlinjer för dagvattenhantering eftersom riktvärdena inte går att härleda till den specifika recipienten. Länsstyrelsen har inte fått ta del av de dokument och utredningar som ligger till grund för riktlinjerna.

Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och icke-försämringskravet. Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Resonemanget bör alltså visa hur dagvattenhanteringen inom planen bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

I planbeskrivningen anges att recipienten Bällstaån ej uppnår god kemisk status och ej god ekologisk status. I dagvattenutredningen uppges att bedömningen av den kemiska statusen, förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), beror på överskridandet av halterna för benso(b)fluoranten och benso(g,h,i)perylen. På Vatteninformation Sveriges hemsida listas dock även uppmätta halter PFOS som en anledning till Bällstaåns dåliga status. Utredning behöver därför även göras med avseende på PFOS.

I plankartan anges att dagvatten inom kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 117 m³ vatten inom den egna fastigheten. Det är positivt att det i plankartan avsätts yta för hantering av dagvatten. I planbeskrivningen uppger kommunen dock att planområdet består av fyllningsmassa och att det kan innebära att marken är förorenad. Planområdet är inte utpekad i EBH-stödets nationella databas över potentiellt förorenade områden men däremot finns närliggande områden med verksamheter med i databasen. Eftersom dagvattnet ska infiltreras är det viktigt att föroreningssituationen i mark och grundvatten på platsen är känd och utreds inom planprocessen. Detta för att eventuella nödvändiga åtgärder kan vidtas för att förhindra att föroreningar i mark lakas ur och i förlängningen belastar recipienten.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdet består av fyllnadsmassor, vilket kan innebära att marken är förorenad, att historiska ortofoton visar att byggnader fanns på platsen år 1975 och att tidigare och pågående verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar i området. Kommunen menar att en undersökning av markföroreningar bör göras i samband med nytt bygglov.

Länsstyrelsen anser att kommunen i planskedet, och inte först vid bygglov, behöver utreda om tidigare verksamheter eller angränsande verksamheter gett upphov till markföroreningar som kan medföra risker för människors hälsa. Flyktiga ämnen är ett exempel på sådan markförorening. Inför nästa skede behöver kommunen visa att den ändrade markanvändningen som planen medger inte utgör någon risk för människors hälsa. Genomförda utredningar ska ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden som tydligt behöver redovisas i planbeskrivningen. Om kommunen gör bedömning att eventuella markföroreningar inte utgör någon hälsorisk och inte behöver åtgärdas förrän vid bygglov behöver en planbestämmelse som reglerar detta införas.

Transporter med farligt gods

Användningen Centrum medger en stor variation av verksamheter som kan innebära att många personer uppehåller sig stadigvarande i området. Förutom dagtid, kan människor även uppehålla sig nattetid i området, eftersom bestämmelsen möjliggör för t.ex. hotell och vandrarhem.

Avståndet mellan Järfällavägen och planerad byggrätt avviker från rekommenderat skyddsavstånd om 25 meter. Kommunen hänvisar till utredningar tillhörande planområdet för Bällstadalen norr om HC-huset utmed Järfällavägen. Kommunen anger att det i kartläggningen framgår att det enbart rör sig om ett fåtal transporter med stycke gods eller brännbara gaser och vätskor på Järfällavägen.



På nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte ta ställning till kommunens antagande. Kommunen behöver komplettera med de utredningar som ligger till grund för antagandet om antalet transporter med farligt gods som passerar planområdet. Kommunens ställningstagande ska också ta hänsyn till topografin i anslutning till väg och det aktuella planområdet för HC-huset samt beskriva vilka klasser av farligt gods som förväntas. Kommunen behöver utifrån underlaget göra en bedömning av risknivån och vid behov reglera riskreducerande åtgärder i plankartan.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Av planhandlingarna framgår att dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Järfälla kommuns dagvattenriktlinjer säger att avskiljning av olja och sediment ska tillämpas vid nya eller ombyggda parkeringsplatser för fler än 40 personbilar. Kommunen kan med fördel förtydliga hur dagvattenhanteringen förhåller sig till riktlinjerna avseendet olja och sediment.

Det kan finnas behov av att se över placeringen av de två befintliga dagvattenbrunnarnas läge inom södra delområdet A, framför planerade växtbäddar, så som de finns beskrivna i dagvattenutredningens figur 7–4. I redovisad figur ser dagvattenbrunnarna ut att fånga upp dagvattnet innan det når växtbäddarna och därmed förbigås den renande effekten.

Formaliafrågor

På sidan 6 i planbeskrivningen förklaras utfartsförbudet som ett säkerställande av en god trafiklösning på en del av sträckan mot Enköpingsvägen. Detta är troligen en felskrivning eftersom Enköpingsvägen inte ligger i anslutning till planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har uppdaterats för att säkerställa att visa hur planförslaget bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse för avhjälpling av eventuella markföroreningar vid ändring av markanvändning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riskfrågor kopplat till farligt gods.

Felskrivning om Enköpingsvägen har tagits bort.

Lantmäteriet

GRUNDKARTA

- Teckenförklaring till grundkartan saknas. Utöver grundkartans grå linjer finns raka beige linjer utan teckenförklaring. Dessa syns även i den bruna rutan C under Användning av mark och vatten i planbestämmelserna.

- I grundkartan är fastighetsbeteckningar och gatunamn små och otydliga. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas korrekt med trakt, och att gatunamn är tydliga, för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och kunna orientera sig.

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER STÄMMER INTE ÖVERENS

I planbeskrivningen redovisas utfartsförbudet med ringar och streckad linje, medan det på plankartan med bestämmelser enbart redovisas med ringar.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog. För korsmark rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med ...”.

UTFARTSFÖRBUD

- Det finns utfartsförbud mot Nettovägen enligt underliggande plan P 21/89 SY (1991) och intilliggande plan P 11/69 B (1981). I och med att det äldre utfartsförbudet sammanfaller med ny plangräns blir det otydligt om det ska fortsätta gälla eller inte. Lantmäteriets förslag är att utöka planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats, så som redan gjorts mot Viksjöleden och Järfällavägen.

- I planbeskrivningen står att utfartsförbudet ska säkerställa en god trafiklösning, men det framgår inte vilket eller vilka trafikslag som omfattas av förbudet. Längre ned i beskrivningen står att en ny gång- och cykelvägskoppling från Viksjöleden kommer att anläggas. Det är otydligt om utfartsförbudet avser även cykel och om det då förhindrar den planerade cykelvägskopplingen till fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Av redovisningen av gällande planer framgår inte hur de redan befintliga planerna i området påverkas. Exempelformulering från en annan detaljplan: När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör äldre detaljplaner och stadsplaner inom planområdet att gälla.

- Två av de redovisade planerna varken berörs av eller tangerar planområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Teckenförklaring till grundkartan har lagts till.

Fastighetsbeteckningar och gatunamn i grundkartan anses vara tydliga.

Utfartsförbudet ligger ovanpå användningsgränsen varför det skiljer mellan plankartan och bestämmelsen.

Det är nödvändigt att reglera korsmarken enligt detta manér för att rätt information ska framgå.

En remsa med Gata har lagts längs Nettovägen för att det ska bli tydligt var utfartsförbud gäller.

Utfartsförbud gäller ej gång och cykel.

Information om hur gällande plan påverkas har lagts till i planbeskrivningen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Tekniska nämnden

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet ligger innanför allmänt verksamhetsområde och har därför rätt till allmänna vattentjänster. Då detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumverksamheter och industri inom planområdet är det viktigt att utrymme för fettavskiljare finns.

Bygg- och miljöförvaltningen noterar att det i planbeskrivningens avsnitt om Hydrologiska förhållanden (sid.12) står felaktigt skrivet att Bällstaån har otillfredsställande ekologisk status. I själva verket har status för Bällstaån ändrats till dålig ekologisk status, varför meningen bör revideras.

På plankartan är befintliga allmänna VA-ledningar synliga längs med västra och södra delen av planområdet. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att ledningarna med fördel kan tas bort, av både säkerhetsskäl samt att de enligt förvaltningens mening inte fyller någon funktion. I plankartan bör även tilläggas att bestämmelser om att zink och koppar inte får förekomma på oskyddade ytor utomhus.

Dagvatten

Planen bedöms enligt Bygg- och miljöförvaltningen ha en tillräcklig dagvattenhantering.

Översvämning

Detaljplanen bedöms inte orsaka någon ökad översvämningrisk utanför planområdet eftersom inga ytterligare byggrätter medges. Bygg- och miljöförvaltningen noterar dock att det inom planområdet finns en risk för översvämning, något som kvarstår med gällande planförslag.

Fettavskiljare

Enligt Allmänna bestämmelser för vatten- och avloppsanläggningen (ABVA) ska livsmedelsverksamheter ha fettavskiljare eller matavfallskvarn med kombitank med fett och matavskiljning. Eftersom planbestämmelsen C, centrumändamål kan innebära att en sådan verksamhet iordningställs i framtiden, bedömer Bygg- och miljöförvaltningen att det i planförslaget är möjligt att iordningställa en fettavskiljare på ett ändamålsenligt sätt.

Avfall

Bygg- och miljöförvaltningen anser att planbeskrivningen med fördel kan skrivas mer utförlig gällande delarna om avfallshantering. Nedan är ett förslag på lydelse:

”Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns avfallsföreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Inför bygglovsansökan ska en avfallsutredning tas fram av sökande, som utgår ifrån kommuns riktlinjer för avfallshantering. Utgångspunkten är att avfallshanteringen

ska vara mekanisk samt att principerna kring källsortering, cirkulär ekonomi och en bra arbetsmiljö för avfallshämtarna prioriteras.”

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Information om Bällstaåns status har reviderats.
VA-ledningarna har tagits bort från plankartan.
Bestämmelser om att zink och koppar inte får förekomma på oskyddade ytor utomhus har lagts till.
Text om avfall har ändrats.

Bygg- och miljönämnden

Plankarta med bestämmelser

Det är otydligt vad som menas med den öppna arean om 200 kvm, som får placeras inom det korsprickade området. Som bestämmelsen är utformad möjliggörs både tillbyggnader och fristående byggnader med öppen area. Det står att det finns flera skärmtak och att bestämmelsen syftar till att göra dessa planenliga. Vilka och hur stora dessa befintliga skärmtak är framgår dock inte. På plankartan syns ett tak över en av entréerna, men motsvarande tak över den andra entrén är inte redovisad på kartan.

Utöver byggnader med öppen area får en byggnad för kommersiellt bruk om högst 20 kvm uppföras på den korsprickade marken. Fastighetsägaren har tidigare framfört önskemål om att kunna ha *food trucks* eller liknande på parkeringen, vilket gällande detaljplan inte tillåter. Vi ställer oss frågande till om totalt 20 kvm är tillräckligt för detta ändamål.

Den befintliga stödmuren är placerad på den korsprickade marken. För att den inte ska bli planstridig behöver även murar tillåtas inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen om att en skylt med en totalhöjd om högst 11 meter får anläggas inom korsmarken utgör ett hinder för att fler eller högre skyltar kan uppföras inom området. Vi anser att bestämmelsen i för hög grad utgår från de befintliga förhållandena på platsen och därmed inte ser till framtida behov.

Högsta höjd är satt till + 42,0 meter nockhöjd över angivet nollplan. Då byggnaden inte har någon nock föreslår vi att höjden istället regleras med totalhöjd.

2. Planbeskrivning

Vi saknar uppgifter om den föreslagna byggrätten utifrån hur mycket fastigheten är bebyggd med. Föreslagen byggrätt är större än i den befintliga detaljplanen, vilket antingen tyder på att byggrätten har överskridits eller att det finns möjlighet till ytterligare bebyggelse.

3. Övrigt

Generellt innehåller texten på plankarta och i planbeskrivningen flera stav- och korrekturfel som behöver ses över, bland annat på sidan 6 och 10.

4. Föreordnade områden



Av planbeskrivningen framgår att planområdet består av fyllnadsmassor vilket kan innebära att marken är förorenad samt att tidigare och pågående verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar i området. Av planhandlingarna framgår även att undersökning av markföroreningar bör göras i samband med nytt bygglov vilket nämnden instämmer med. Nämnden vill också tillägga att det är viktigt att en miljöteknisk markundersökning utförs i god tid innan markarbeten genomförs.

5. Grönytor

Enligt naturvårdsverket riskerar många arter och naturtyper att försvinna och ekosystem att utarmas varför det krävs särskilda insatser för att nå målet ett rikt växt- och djurliv. Av naturvårdsverkets rapport 6874, Ett rikt växt- och djurliv, redogörs för vilka insatser som bedöms ha störst inverkan på målet. Bland annat framgår att den gröna infrastrukturen behöver stärkas så att nätverk av skyddade områden, restaureringar på lämpliga platser tillsammans med hållbart nyttjande ökar möjligheten för djur och växter att leva och sprida sig. Vidare framgår att stadsgrönska ger ekosystemtjänster som förbättrad hälsa och ökat välbefinnande samt bidrar till klimatanpassning genom att dämpa höga temperaturer och översvämningar.

Nämnden har uppmärksammat att Järfälla kommun, särskilt inom Veddesta, planerar för en låg andel friyta och få grönområden. Därför anser nämnden att kommunen i samband med nya detaljplaner bör se över möjligheten att förbättra mikroklimatet för fåglar, växter och pollinatörer som fjärilar och humlor. Nämnden anser att kommunen har ett ansvar att skapa förutsättningar för ett rikt djur och växtliv genom att stärka den gröna infrastrukturen. Nämnden rekommenderar därför att kommunen möjliggör ett mer gynnsamt mikroklimat för djur och växter inom aktuellt planområde, t.ex. genom att använda sig av verktyget grönytefaktor som planbestämmelse.

6. Dagvatten

Klimatförändringar kan orsaka en ökad nederbördsfrekvens och intensitet varför det i dagvattenutredningen framgår att ett ökat vattenflöde kompenseras med en klimatfaktor på 1,25. Nämnden vill påtala att det är viktigt att flödeskravet vid plangräns som innebär att totalt 117 m³ behöver fördröjas inom planområdet beaktas så att Ballstaån ej belastas med ökade föroreningshalter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bestämmelsen om korsprickad mark har förtydligats.

Yta för kommersiellt intresse har ökats.

Bestämmelsen om skylt har ändrats.

Höjden regleras med totalhöjd istället för nockhöjd.

Information om den befintliga byggrätten har lagts till.

Texten i planbeskrivningen har setts över.

Då ingen ny byggrätt ges är grönytefaktor inte aktuellt att använda i denna planen.

Circle K

Circle K Sverige AB har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande ändring av detaljplanen för att möjliggöra centrumverksamhet på Veddesta 2:23 och vill i detta

sammanhang påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle Ks anläggning och andra anläggningar eller nybyggnationer följs.

Circle K bedriver verksamhet på fastigheten Veddesta 2:30 idag och vill därför att hänsyn tas dels till de transporter som sker med drivmedel till vår anläggning samt de eventuella störningar som verksamheten kan generera såsom buller, ljus mm. Exempel på detta kan vara trafik till och från vår anläggning samt buller från tex biltvätten.

Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis tillhandahålla andra drivmedelsslag som kan komma att kräva andra skyddsavstånd.

Circle K önskar att kommunen tar kontakt vid eventuella förändringar som kan komma att röra vår verksamhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Circle Ks yttrande. Hänsyn har tagits till riskavstånd samt transporter av farligt gods vid planeringen.

E.ON

Under stycket Fjärrvärme, skriver ni att "Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet".

Vi har idag fjärrvärmeleverans till aktuell fastighet från stamledningen i Nettovägen. Denna ledning måste beaktas vid omvandling av fastigheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har ändrats så att rätt information framgår och kan beaktas vid eventuella förändringar.

Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Plankartan har kompletterats med innehållsförteckning till grundkartan samt med en smal remsa med GATA längs Nettovägen.

Text och information om bland annat farligt gods i Planbeskrivningen har ändrats. Dagvattenutredning har uppdaterats.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt