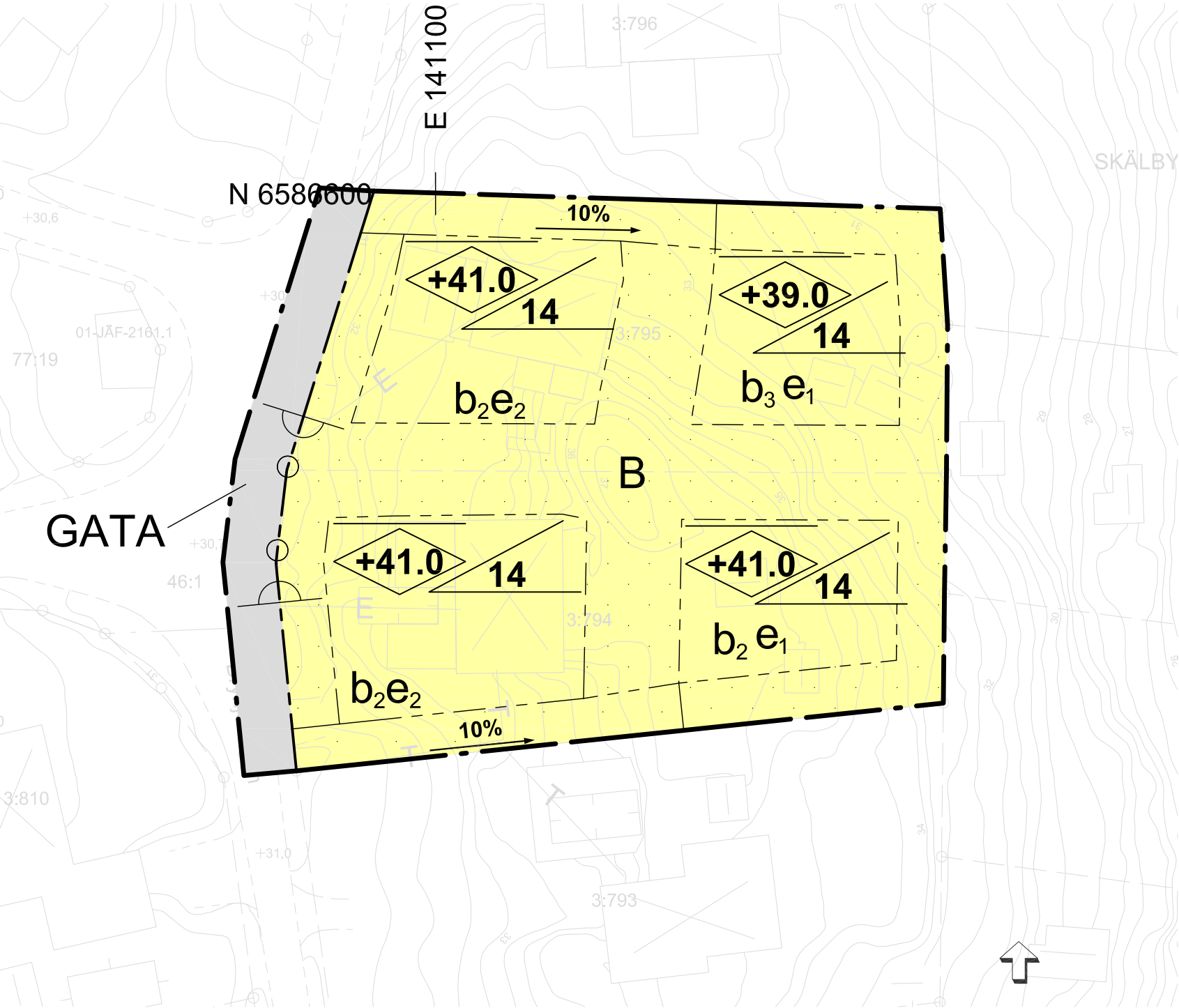
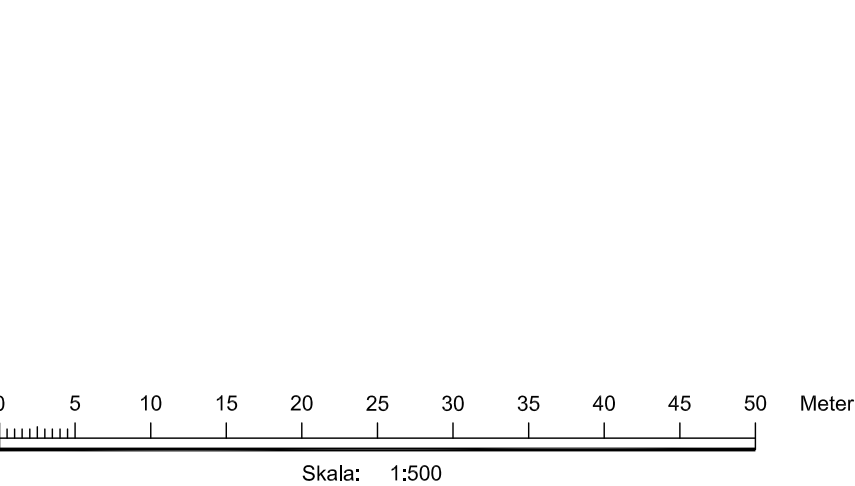




PLANKARTA



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Transformatorbyggnad
	Bassäng, pool
	Staket
	Häck
	Mur
	Stödmur
	Slänt
	Dike
	Höjdkurvor
	Höjdpunkt
	Gränspunkt
	Gemensamhetsanläggning
	Servitut
	Lr Ledningsrättsområde
	Barrträd, lövträd
	Forminnesområde, forminne
	Sankmark, åker resp äng
	Ägoslagsgräns
	Barrskog, Lövskog
Underjordiska ledningar:	
	E Starkström
	T Tele
	V Vatten
	S Spillvatten
	D Dagvatten
	Gräns för gällande plan
KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18 00	
HÖJDSYSTEM: RH2000	
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2022-05-19 KART 2022-096	
Marcus Sundström Kart och GIS	

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
------	------

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 105 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 170 m ² .. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 700 m², 4 kap. 18 § 1 st p.

Utförande

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym om 4,5 m³ per fastighet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b ₂	Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnad är +33,0 meter över nollplanet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnad är +31,0 meter över nollplanet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Minst 50% av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

00 %	Största lutning angivet i procent., 4 kap. 10 §
------	---

Stängsel och utfart

		Utfartsförbud, 4 kap. 9 §
--	--	---------------------------

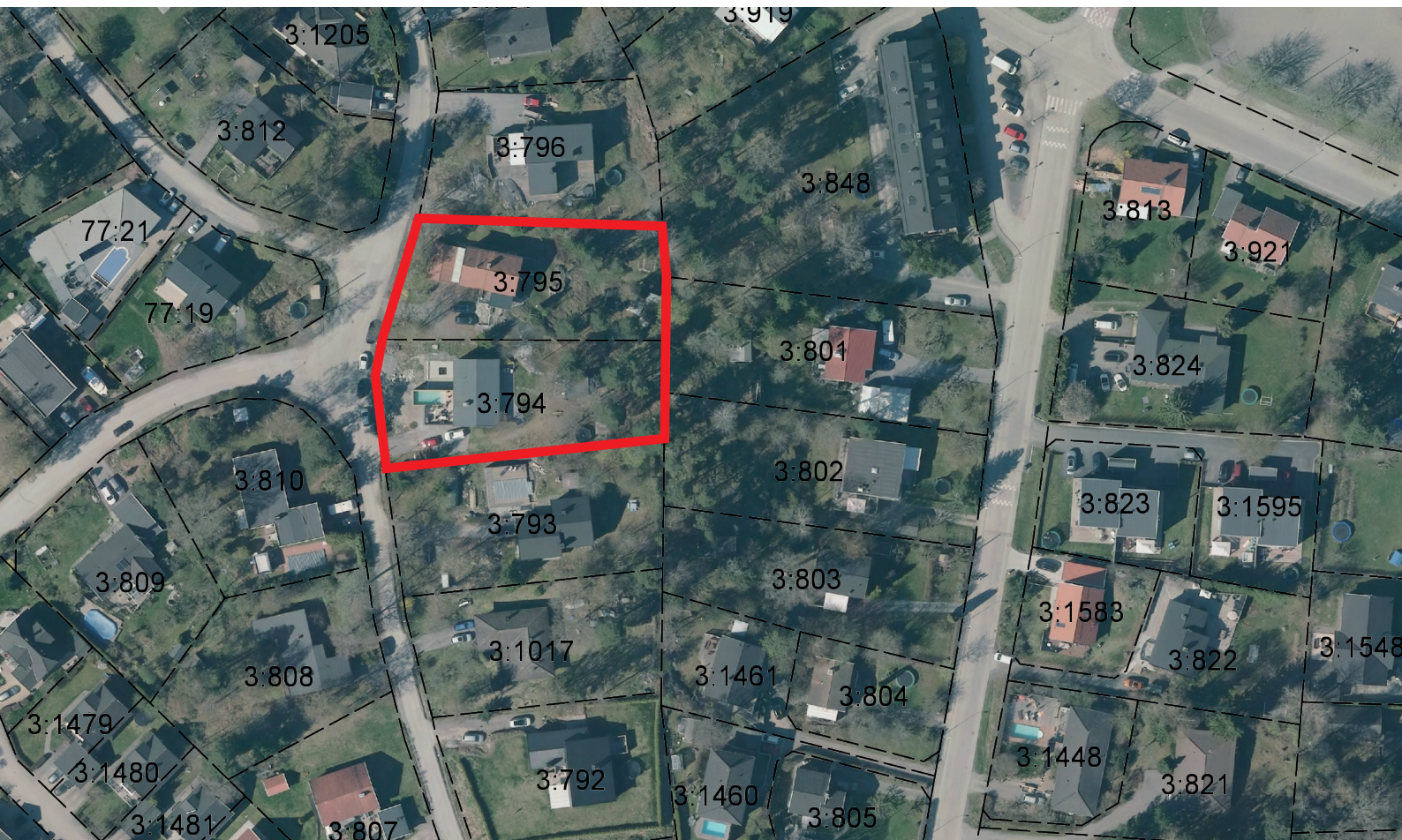
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

JÄRFÄLLA Detaljplan Plankarta med bestämmelser		KARTA 1 (1)	
SAMRÅD 2021-05-05		GODK. PLU	
GRANSKNING 2022-01-31		SW	
REVIDERAD 2022-05-03		SW	
ANTAGEN 2022-06-07		KS	
LÄNST.BESLUT 2022-06-17			
LAGA KRAFT 2022-07-07			
Kommunstyrelseförvaltningen		PLANHANDLINGAR: Plankarta Planbeskrivning	
Sandra Westin Planchef		Erik Blomquist Planarkitekt	
		Kst 2018/971	
		D 22-06-07	
		LAGA KRAFT	

Detaljplan för **SKÄLBY 3:794 M.FL**



Planbeskrivning

D 22 06 07

Dnr kst 2018/971

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-06-07

Detta beslut har vunnit laga kraft
2022-06-07

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljplaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter får laga kraft.

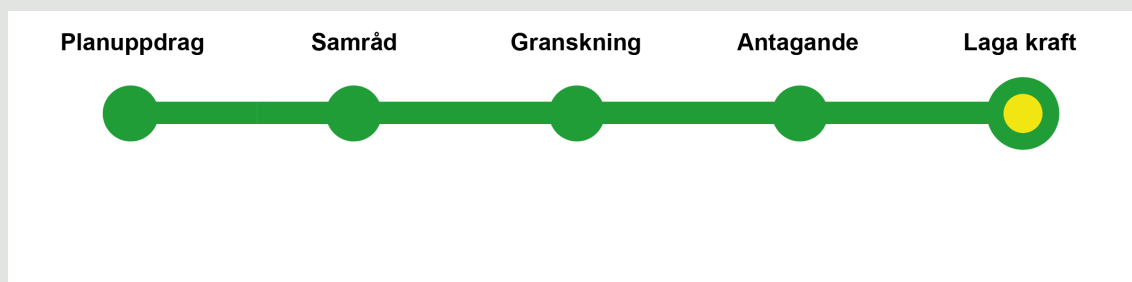
Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.



Planförfarande

Detaljplanen togs fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Planförslag	
Syfte och huvuddrag	5
Beskrivning av planförslag	5
2. Planbestämmelser	
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	9
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor och utförande	10
Genomförandetid	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	11
Strategiska planeringsunderlag	11
Bebyggelse	12
Landskapsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Natur och rekreation	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	13
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker	15
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	16
Källor	16
7. Medverkande	
Medverkande tjänstepersoner	16



Figur 1: Planområdet ligger i Skälby, ca 2 km från Barkarby station.

1. PLANFÖRSLAG

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av två befintliga småhusfastigheter och uppförande av två nya enbostadshus. Fastigheterna ligger på Brynjevägen 19 och 21 i Skälby.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

Beskrivning av planförslag

Planförslaget innebär att en avstyckning av de två befintliga fastigheterna inom planområdet möjliggörs samt att ett nytt enbostadshus kan anläggas på respektive styckningslott, totalt möjliggörs två nya enbostadshus. De nya enbostadshusen möjliggörs bakom den befintliga bebyggelsen i relation till gatan. Den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen genom höjdsättning, taklutning och begränsad byggnadsarea.

Angöring och parkering

De tillkommande småhustomterna är skafttomter som ansluter till Brynjevägen. Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm. Nuvarande parkeringsnorm anger två bilar per fastighet.

Tillgänglighet

De nya bostadsbyggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar.

Tillgänglighet för räddningstjänst

De tillkommande skaftvägarna och angöringsytorna för att de nya bostadshusen ska vara tillgängliga för räddningstjänsten. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter. Planförslaget kan uppfylla detta krav.

Markarbeten

Planförslaget medför att mindre massor av berg behöver sprängas bort. Markarbeten är nödvändigt för att anlägga byggnader, angöringsplatser och skaftvägar. Det är eftersträvaransvärt att de bortsprängda massorna återanvänds för att minimera klimatavtrycket.

Stödmurar

Skaftvägarna till de två västra styckningslotterna kommer eventuellt behöva stödmurar beroende på markens beskaffenhet.



Figur 2: Enkel illustration av planförslaget med tillkommande skaftvägar och huvudbyggnader.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Område avsett för trafik. Gatan planläggs då det är nödvändigt att reglera utfartsförbud, som endast får placeras i gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Användning av kvartersmark

B

Inom planområdet tillåts endast bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

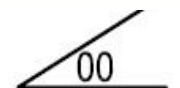
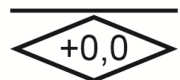
Bebyggandets omfattning

e_1

Största byggnadsarea är 105 m².

e_2

Största byggnadsarea är 170 m². Byggrätten motsvarar den befintliga bebyggelsen.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att hålla avstånd mellan byggnader och hindra att byggnader kan uppföras på skaftvägar eller angöringsplatser.

Högsta nockhöjd över nollplanet. Nockhöjderna regleras så att högst två våningar kan uppföras inom planområdet.

Minsta takvinkel i grader. Takvinkeln regleras, dels för att byggnaderna ska passa in i områdets karaktär, dels för att förhindra att fler än två våningar byggs.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². Fastighetsstorleken är en del av områdets karaktär och är därmed viktigt att reglera.

Utförande

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym om 4,5 m³ per fastighet.

b_3

Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnad är +31,0 meter över nollplanet. Nivå för färdigt golv regleras för att säkerställa att byggnaden inte placeras lägre i terrängen och därmed kan uppföras i fler våningar.

b_2

Lägsta nivå för färdigt golv för huvudbyggnad är +33,0 meter över nollplanet.

Minst 50% av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig. Genom att reglera andel genomsläpplig mark kan avrinningen begränsas.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

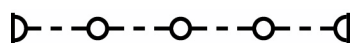
Endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet.

Markens anordnade och vegetation

00 %
→

Största lutning angivet i procent

Stängsel och utfart



Utfartsförbud. För att säkerställa att skaftvägarna hamnar enligt planförslaget läggs utfartsförbud längs vissa sträckor.

Administrativa bestämmelser

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.

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Naturmiljö

Föreslagen bebyggelse medför troligen ingrepp i naturmiljön i form av schaktning och sprängning.

4. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken utgörs av gator inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och beställaren, det vill säga fastighetsägarna till Skälby 3:794 och 3:795. Beställaren bekostar planarbetet. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren. Föreslagen bebyggelse medför troligen ingrepp i naturmiljön i form av schaktning och sprängning.

Planförslaget medför att ett elskåp som står på kommunal mark framför Skälby 3:795 behöver flyttas. Flytten bekostas av fastighetsägaren i dialog med ledningsägare.

Tekniska frågor och utförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen fastighetsindelning innebär att två nya fastigheter tillkommer inom planområdet. Skälby 3:794 och 3:795 får egna skaftvägar. Båda fastigheterna inom planområdet bedöms kunna styckas med en minsta fastighetsstorlek om 700 m².

Nybyggnadsförbud (akt 01-A:B-102) är belagt fastigheterna. Vid avstyckning inom detaljplanen kan det vid lantmäteriförrättningen vara nödvändigt att upphäva hela eller delar av byggnadsförbudet som belastar fastigheten som ska avstyckas för att avstyckningen ska kunna genomföras. Ägaren till förmånsfastigheten för byggnadsförbudet, vanligtvis kommunen, behöver då medge upphävande av servitutet efter förfrågan från Lantmäteriet inom ramen för förrättningen. Detaljplanen möjliggör för avstyckning av Skälby 3:794 och 3:795 på fastighetsägarens initiativ, vilket innebär att en ny fastighet kan tillkomma i området. Bilderna nedanför visar hur fastighetsindelningen ser ut idag samt föreslagen fastighetsindelning.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är begränsat till fastigheterna Skälby 3:795 och 3:794 som ligger i Skälbys villaområde, Järfällas sydligaste stadsdel. Fastigheternas storlek är 1504 respektive 1577 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av tre privata fastighetsägare.

Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Området som planområdet ligger i är utpekad av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) som ett sekundärt bebyggelseområde. Det är ungefär ca 2.5 km till Barkarby station som är en av länets åtta regionala kärnor enligt RUFS 2050.

Översiktsplan

Översiktsplanen "Järfälla - nu till 2030" för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område med bibehållen karaktär. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
30/104 SBD	Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Björkeby 1, Skälby 3:1, m. fl.	1944-05-13
Kst 2007/587	Vårdkasevägen 18, fastigheten Skälby 3:822.	2009-06-01.
Kst 2010/298	Vårdkasevägen 20, fastigheten Skälby 3:823	2011-11-15
64/142 SBD	Förslag till ändring av den 13 maj 1944 fastst. byggn.pl. för fast. Skälby 3:1, 3:3 m. fl.	1949-04-08

Den nu gällande detaljplanen är från 1944 och tillåter friliggande egnahem på stora fastigheter, (minst 1000 kvm). Byggnaderna ska placeras ca 6 meter från vägen för att ge plats åt förgårdsmark. Detaljplanen tillåter att max en tiondel av fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar och ej till en större höjd än 7,5 meter. Vidare regleras taklutningen till max 30 grader och högst ett kök per huvudbyggnad får inredas.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två huvudbyggnader samt ett antal komplementbyggnader. På Skälby 3:795 står idag en huvudbyggnad med två våningar i suterräng med BYA om ca 170 kvm och en nockhöjd på ungefär 7 meter.

På Skälby 3:794 står idag en huvudbyggnad med två våningar i suterräng med BYA om ca 160 kvm.

Landskapsbild

Skälby är ett villaområde som ligger väster om Barkarby och är den stadsdel som ligger längst söderut i Järfälla kommun. Skälby finns dokumenterad sedan 1500-talet. Dock talar omgivande fornlämningar för att byn var redan byggd under förhistorisk tid. På 1500-talet var Skälby en by med två gårdar. Det var företaget AB Hem på Landet som köpte stora delar av Skälby Gårds ägor 1921 och med syftet att skapa ett egnahemsområde. Företaget hade viss anknytning till Svenka Kyrkan och ville skapa hygieniska och socialt föredömliga arbetarbostäder till ett rimligt pris. Genom åren har Stockholm växt och Skälby ligger inte längre i ett perifert läge ute på landet. Sedan AB Hem på Landet förvandlade området till ett egnahemsområde där naturen utgjorde en stor del av området har fastigheter styckats och till följd har fler bostäder tillkommit och mer ytor hårdgjorts. Skälby har idag fortfarande en grön karaktär även om mycket grönska har försvunnit sedan 1900-talets mitt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Inom influensområdet finns ett flertal fornlämningar.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Fastigheterna på Brynjevägen är kuperade, det skiljer ca 7 meter mellan den lägsta och högsta punkten.

Naturen på fastigheternas baksidor, det vill säga området som ska bebyggas, består av äldre tallar och medelålders ekar. Framsidorna består av gräsmattor med inslag av träd och buskar.

Naturvärden

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Inom influensområdet, vid Skälby gård ca 400 meter nordost, finns ett område med höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreativvärden inom planområdet. I närområdet finns tillgång till flera lekparkar, en skolgård med ytor för spontanidrott och lek. Det finns även två konstgräsplaner, en 11- och en 7-mannaplan ca 400 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består nästan uteslutande av berg, längs med förgårdsmarken vid Vårdkasevägen består marken av lera.

Förutsättningar för ras och skred

Det föreligger en begränsad risk för erosion och sättningar i den östra delen av planområdet.

Grundvattennivå

Uppmätta grundvattennivåer inom influensområdet tyder på att grundvattnet rinner mot nordväst. Grundvattnets sårbarhet för föroreningar bedöms vara medel.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. Området bedöms ha måttlig till hög risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering. Syftet är att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt 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 dålig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås och att måttlig ekologisk status ska uppnås senast år 2027.

Dagvattenhantering

Markförhållanden

Området består av berg och lera vilka inte är speciellt genomsläppliga. Jordlagret är ca 1,5 till 2 meter djupt enligt SGU:s jordartskarta och jorddjupskarta. Jordlagret kan dock skifta inom planområdet.

För att dagvattenhanteringen ska fungera krävs att marken består av genomsläppliga material så som sand, grus och makadam. Där den naturliga infiltrationskapaciteten är låg måste marken bytas ut mot dessa material. Det är högst troligt att viss sprängning behövs vid byggandet av de nya husen och de fyllnadsmassor som uppstår och används vid bygget leder till att infiltrationskapaciteten på delar av planområdet kan öka.

I och med att dagvatten samlas upp och fördröjs finns även tid för rening och viss infiltration även om marken i sig inte har en hög infiltrationskapacitet.

Varken berg eller lera är särskilt genomsläppligt, vilket innebär att förändringen mellan naturliga förhållanden och förhållanden efter nybyggnation inte blir lika stor som om den naturliga marken hade haft en mycket hög genomsläpplighet. Detta innebär att anläggande av områden som är mer genomsläppliga kan bibehålla eller till och med öka den infiltration som i dagsläget sker i planområdet.

Planerad dagvattenhantering

Planerad markanvändning innebär att områdets dagvatten är förhållandevis rent. Planområdet är litet i förhållande till hela avrinningsområdet. Kombinationen av ett relativt rent dagvatten och ett litet planområde medför att riskerna för effekter på recipienten är små. Dagvattnet ska dessutom fördröjas och renas innan det lämnar planområdet.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Dagvattenhanteringen inom planområdet planeras så att allt dagvattnet tas om hand lokalt genom fördröjning och rening samt i viss mån infiltration. Den erforderliga magasineringsvolymen planområdet är 18 m³, vilket innebär 4,5 m³ per fastighet efter avstyckning.

Det som inte infiltrerar fördröjs och renas innan det rinner vidare. Områdets hårdgjorda markytor höjdsätts så att avrinning kan ske mot grönytor i form av rabatter, översilningsytor (förstärkta gräsytor där marken gjorts mer genomsläpplig med sand/grus ner till 0,5 m djup) eller till växtbeklädda makadamdiken. Samtliga ytor som ska ta emot dagvatten från kringliggande hårdgjorda ytor behöver anpassas så att de blir genomsläppliga och klarar av att fördröja vatten tills det sakta infiltrerar eller tas upp av växtligheten. Kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor bör undvikas. Dessa ytor behöver vara minst 40 m² per fastighet, dock behöver minst 50% av fastighetens yta vara genomsläpplig vilket är ett betydligt större område. Som komplement till fördröjning och rening ytligt kan underjordiska magasin användas för takdagvatten.

Där det är möjligt bör de hårdgjorda ytorna anläggas med genomsläpplig markbeläggning för att ytterligare förbättra dagvattenhanteringen. Genomsläpplig markbeläggning bör anläggas där det finns ett jordlager mellan markbeläggning och berg för att åstadkomma rening av dagvattnet.

Föroreningar och påverkan på recipienten Bällstaån samt koppling till flödeskrav

Eventuellt överskottsvatten från dagvattenanläggningarna avleds till det kommunala dagvattennätet och når på så vis recipienten. Genom att fördröja dagvatten så att kommunens flödeskrav uppfylls kommer en stor del av alla regn att kunna fördröjas och renas lokalt.

Flödeskravet 30 l/s, ha vid ett regn med 10 års återkomsttid är ett hårt fördröjningskrav vilket kan översättas till att avrinningskoefficienten motsvarar en naturmark (avrinningskoefficient 0,1). Att dagvatten fördröjs i gröna öppna lösningar samt i magasin innebär samtidigt att rening sker både genom sedimentation, fastläggning, naturliga processer i marken samt växtupptag.

Istället för att beräkna halter och mängder av föroreningar i dagvattnet används principen att allt dagvatten passerar genom någon dagvattenanläggning eller grönyta och då renas så att det inte riskerar att äventyra miljö kvalitetsnormerna för recipienten används istället. Att allt dagvatten från hårdgjorda ytor genomgår rening innebär att en mycket stor del av vattnets föroreningar kommer att avskiljas. Detta i kombination med att markanvändningen inom planområdet ger upphov till ett relativt rent dagvatten medför att konsekvenserna för recipienten uteblir.

Fördröjningen innebär även att höga momentana flöden jämnas ut vilket är positivt för att minska översvämningsrisker i områden nedströms och i Bällstaån.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger högre än omgivande mark vilket innebär att enligt skyfallskarteringen kommer inga volymer ansamlas vid ett 100-årsregn. Byggnader riskerar därmed inte att skadas. Att området inte är skyfallsdrabbat i dagsläget innebär även att inga skyfallsvolymer flyttas från planområdet till kringliggande områden och då inte riskerar att öka skyfallsriskerna. Både berg och lera har låg infiltrationskapacitet vilket innebär att ökningen av hårdgjord yta till följd av planen inte har så stor betydelse som om markens genomsläpplighet kraftigt försämrats. Vid skyfall är marken ofta mättad vilket gör att ytavrinning uppstår oavsett markens genomsläpplighet. Anläggande av mer genomsläppliga områden för dagvattenhantering medför att en större mängd vatten hålls kvar inom planområdet jämfört med nuläget, och det minskar riskerna för översvämning utanför planområdet.

Planbestämmelser för att säkra god dagvattenhantering

För att säkra en hållbar dagvattenhantering har planbestämmelser lagts till om hur stora fördröjningsvolymer som måste anläggas, att en viss andel av marken ska vara genomsläpplig samt att byggnadernas area begränsas. Dessa åtgärder sammantagna medför att planen inte äventyrar Bällstaåns miljö kvalitetsnormer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar vilka inkluderar Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet och sker från närmaste väg. Återvinningscentral finns inom kommunen.

Platser för att ställa sopkärl kommer att behöva anordnas intill skiftvägarnas anslutning till gata.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet är inte utsatt för buller.

Förorenad mark

Den historiska kartan visar inga tecken på tidigare etablering av miljöfarliga verksamheter inom planområdet. Planområdet har varit skogbeväxt fram till ca 1960.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Beräkning av dagvatten
- Tillgänglighetsutredning

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se