JÄRFÄLLA

Förslag till detaljplan för
JAKOBSBERGS ÄLDRE SIMHALL

Bild: augusti 2017

Planbeskrivning

Granskningshandling

Dnr Kst 2017/448

2019-03-22

Standardförfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning
Planförfarande....3
Handlingar....3
Planens syfte och huvuddrag....4
Plandata....5
Tidigare ställningstaganden....6

2. Befintliga förhållanden
Natur och rekreation....10
Geotekniska förhållanden....10
Hydrologiska förhållanden....10
Bebyggelse....13
Stads- och landskapsbild....14
Kulturhistoriskt värdefull miljö....15
Gator och trafik....15
Teknisk försörjning....16
Störningar och risker....16

3. Planförslag
Planförslaget i korthet....19
Bebyggelse....20
Park, vattenområde och torg....23
Gator och trafik....24
Teknisk försörjning....25
Störningar och risker....26

4. Konsekvenser
Behovsbedömning....27

5. Genomförande
Organisatoriska frågor....29
Fastighetsrättsliga frågor....29
Ekonomiska frågor....29
Genomförandetid....30

6. Medverkande

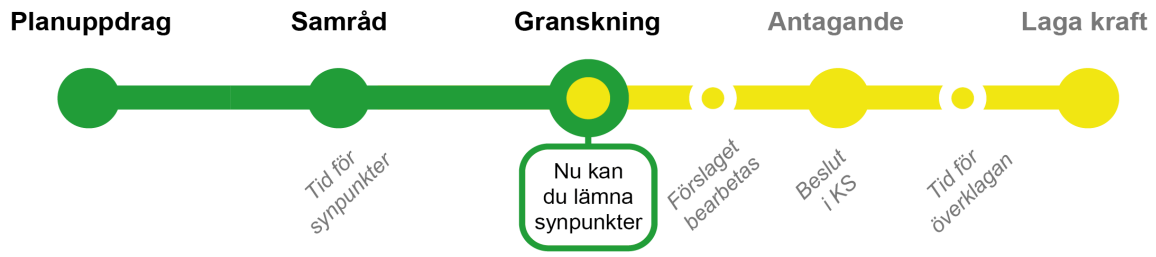
1. INLEDNING

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 1 juli 2017.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 13 september till 19 oktober och övergår från begränsat förfarande till att handläggas inom ramen för standardförfarande. Eftersom samrådet inte uppfyllde förutsättningarna för att fortsätta inom processen för ett begränsat förfarande byts planförfarande till granskningsskedet.

Vid granskning ska planförslaget tillsammans med redovisade synpunkter vara tillgängliga under två veckor och finnas tillgängliga på hemsidan, i Järfällas kommuns reception och på biblioteket i Jakobsberg. Den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.



Processpil standardförfarande.

Handlingar

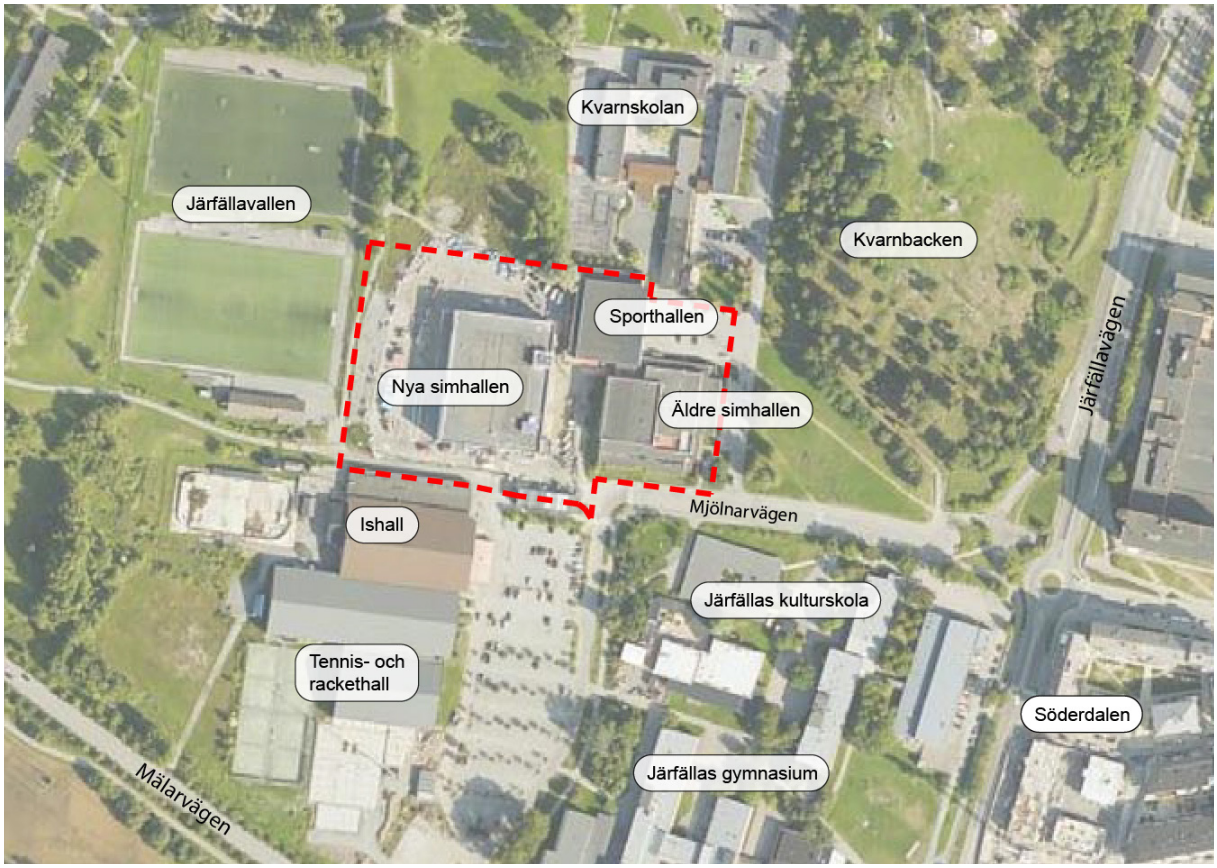
Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2, Järfälla kommun, 2017-12-13 (Dnr Kst 2018/23-2)
- PM Sammanställning av utförda undersökningar och åtgärder av askföroreningar, Bjerking, 2016-05-26
- Kommunstyrelsens beslut 2018-01-29, § 4 - Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2 (Dnr Kst 2018/23-3)
- Rättsutredning för markavvattningsföretag, Advokatfirman Åberg & Co, 2017-05-11



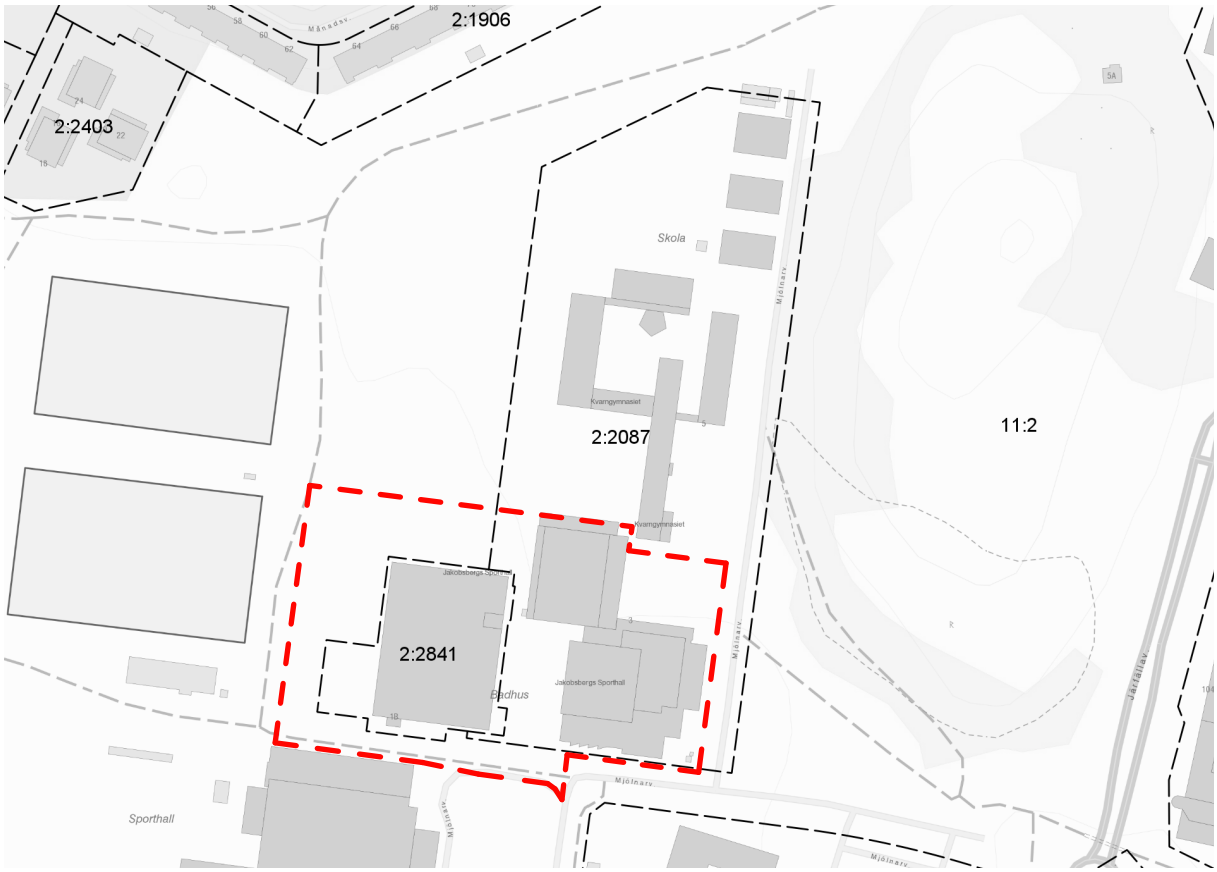
Planområdets läge samt närliggande målpunkter i området.

Planens syfte och huvuddrag

Under våren 2018 invigdes en ny simhall i Jakobsberg belägen bredvid Jakobsbergs befintliga simhall. Detaljplanens syfte är huvudsakligen att möjliggöra att den äldre simhallen kan bevaras och användas för andra ändamål än bad samt att införa en varsamhetsbestämmelse för byggnaden. Därutöver ska planen utformas så att den nya simhallen görs planenlig samt möjliggöra en sammankoppling mellan den nya simhallen, sporthallen och den äldre simhallen. Med planen möjliggörs en ny entrébyggnad som möter en torgbildning söderut. Planen ska även ge utrymme för dagvattenhantering och översvämningsyta.

Ändringar från samråd

Ändringar som skett från samrådsförslaget till granskningsförslaget är att skyddsbestämmelsen (q) för den äldre simhallen ändras till en varsamhetsbestämmelse (k). Parkeringsplatsen norr om den äldre simhallen ändras från allmän platsmark till kvartersmark för att rymma markparkering inom planområdet. Parkmarken ska förutom dagvattenhantering även ge utrymme för översvämningsytor. Andra ändringar som gjorts, efter inkomna yttranden på samrådsförslaget, finns beskrivna i samrådsredogörelsen.



Fastigheter som berörs av planförslaget är Jakobsberg 2:2841 samt del av Jakobsberg 2:2087 och 11:2. Rödstreckad linje visar planområdets gräns.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Jakobsbergs idrottsområde som har ett centralt läge sydväst om Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal. I väster avgränsas området av idrottsområdet, i söder av en stor parkering, i öster av Mjölnarvägen och i norr av Kvarnskolan. I dess närområde finns även ishall, tennishall, rackethall samt flera skolor. Planområdet uppgår till ca 2,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Jakobsberg 2:2087 och 11:2 som ägs av kommunen och fastigheten Jakobsberg 2:2841 som ägs av Järfälla nya badanläggning AB (Tagehus).

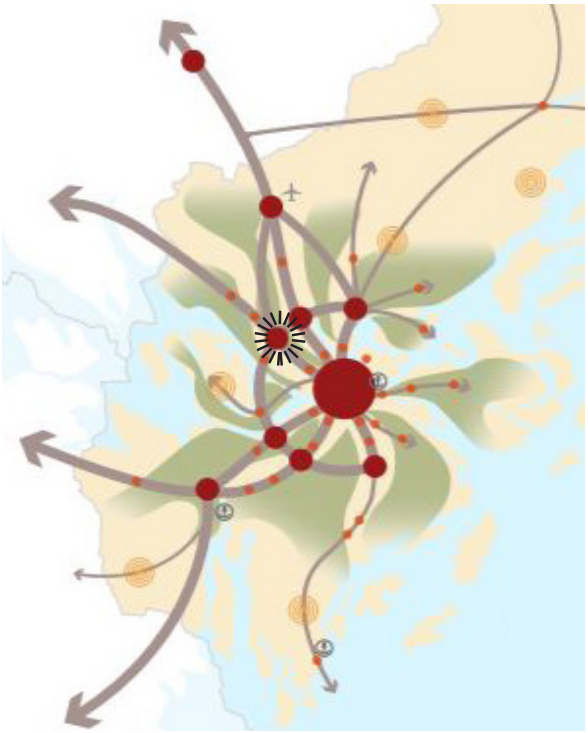
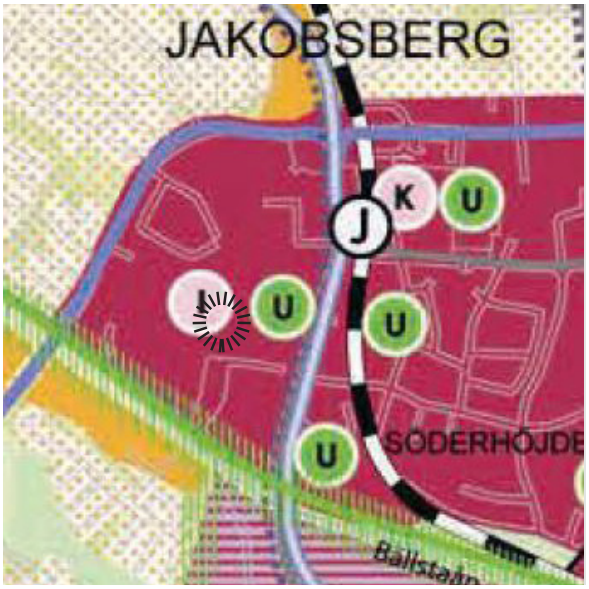


Bild över de regionala stadskärnorna enligt RUFS 2050. Den svartstreckade linjen visar den regionala stadskärnan Jakobsberg-Barkarby.



Utdrag av framtidsbild 2030 från översiktsplanen. Planområdet ryms i huvudsak inom skiktet urban struktur (cerise färg). Området anges som idrottsplats (rosa cirkel med ett versalt I). Den svartstreckade linjen visar planområdets ungefärliga läge (Järfällas översiktsplan, 2014, s. 23).

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

I den *Regionala utvecklingsplanen för Stockholm* (RUFS 2050) pekas åtta regionala stadskärnor ut med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske. Planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Inriktningen för de regionala stadskärnorna är att de bör utvecklas till att bli täta, funktionsblandade miljöer med fler mötesplatser på gator och torg. De behöver få ett ökat utbud av nöje och kultur, samhällsservice respektive småskalig och specialiserad detaljhandel. Planförslaget bedöms bidra till ovanstående utveckling.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Järfälla - nu till 2030*, vilken antogs av kommunfullmäktige den 2014-06-02, är planområdet utpekat som en del av ett område där karaktären av idrottsplats ska behållas och utvecklas. Planområdet är beläget inom ett område som på sikt ska utvecklas mot en tydlig stadsstruktur med urbana kvaliteter och ska bidra till att Jakobsberg blir en sammanhållen stadsdel. Det innebär att en genomsnittligt hög täthet samt en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät ska eftersträvas. Genom att eftersträva aktiva bottenvåningar med verksamheter och service kan viktiga stråk stärkas med liv och rörelse som ger en trygg och gångvänlig stadsmiljö. Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Utvecklingsprogram för Jakobsbergs centrala delar

I Utvecklingsprogrammet för Jakobsbergs centrala delar, antaget 2016-03-09, redovisas

området som ett möjligt läge att utveckla för att binda samman idrottsområdet med den södra stationsuppgången, Kvarnbacken samt Söderdalen. Inriktningen i utvecklingsprogrammet är att Jakobsberg ska bli en sammanhållen, promenadvänlig och upplevelserik stadsdel. Med detta menas att bebyggelsen ska ge en rumslig kontinuitet och vara sammanhängande. Gatunätet ska vara orienterbart, sammankopplat och inriktat mot gång- och cykeltrafik. Genom att komplettera Jakobsberg med nya bostäder och funktioner som på ett tydligare sätt kopplas samman med stadskärnan kan Järfällas attraktionskraft stärkas. Den föreslagna utvecklingen enligt detaljplanen ligger i linje med Jakobsbergs utvecklingsprogram.

Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade enligt Kommunstyrelseförvaltningens förslag (Dnr Kst

2017/448) 2017-11-06 §186 att;

1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan så den gamla simhallen möjliggörs för andra framtida användningsområden.

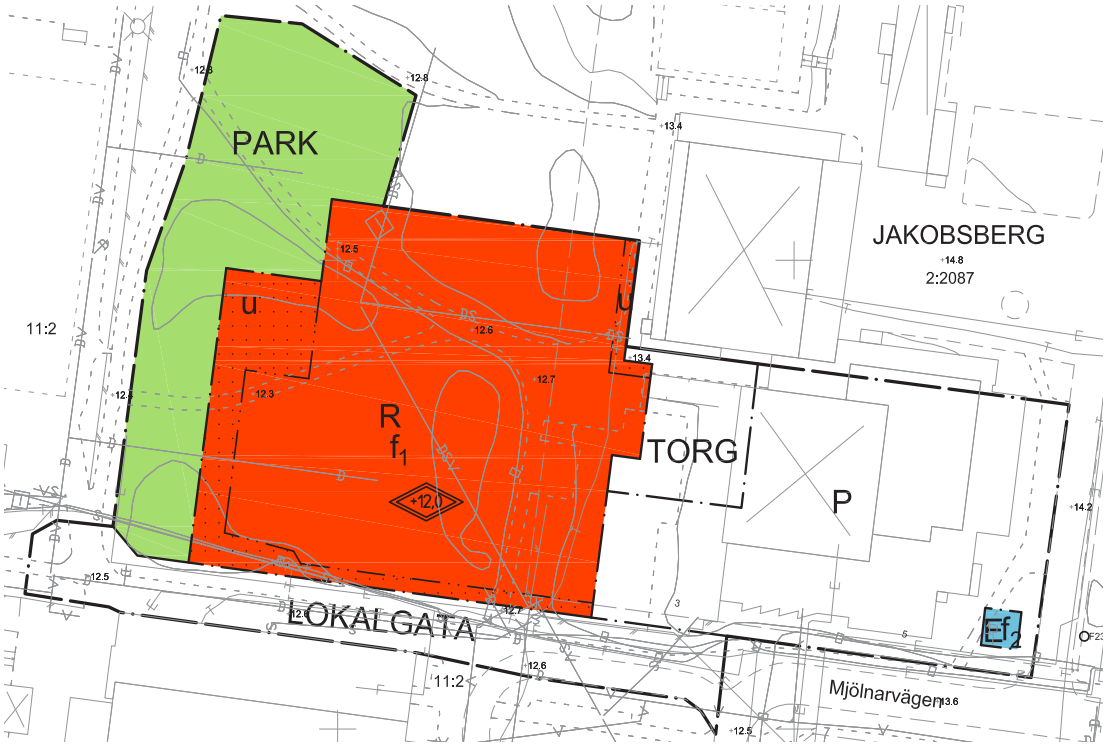
2. Förslag till detaljplan sänds till samråd.

Gällande detaljplaner

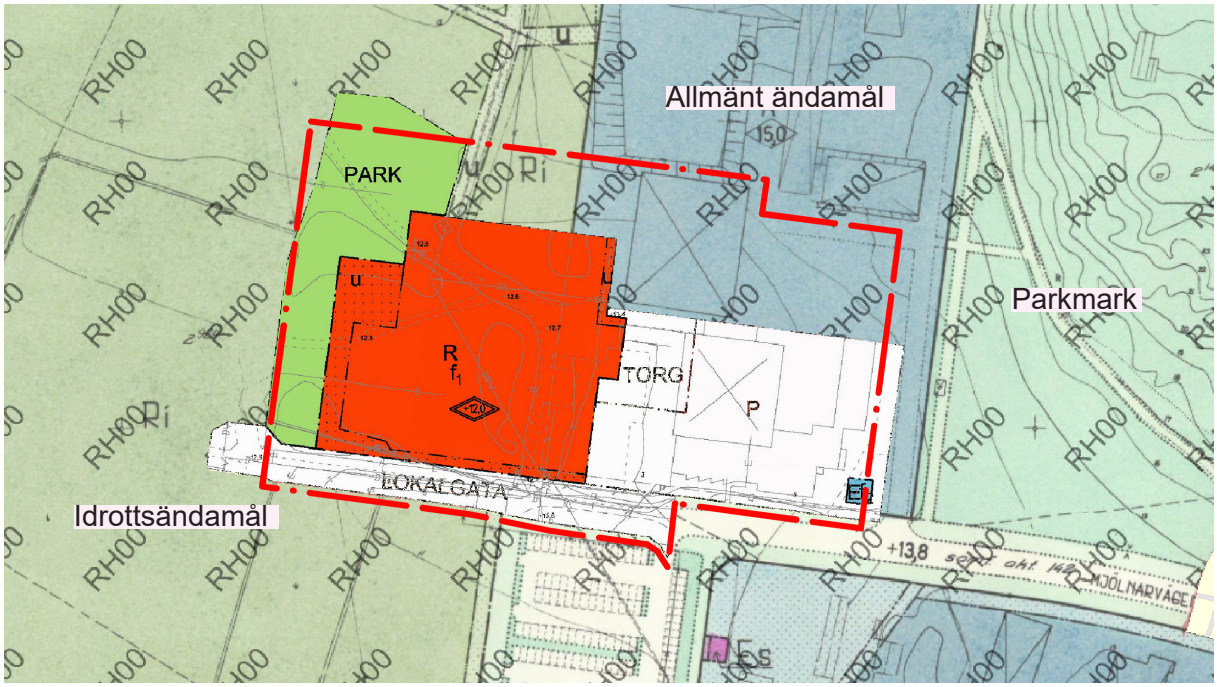
Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 2014-12-15 B	Simhallen	2015-01-13
S 1968-01-31 A	Sydvästra delen av Jakobsberg (skolområde och idrottsplats)	1968-01-31

I den nu gällande detaljplanen var tanken att den äldre simhallen skulle rivas och ge plats för parkering, se bild på nästa sida. Ett av syftena med den nya detaljplanen är att den äldre simhallen ska bevaras eftersom den har ett kulturhistoriskt och ekonomisk värde. Den nya plangränsen har utökats och justerats från den nu gällande detaljplanen. Planen inkluderar även sporthallen. Gällande genomförandetid för den nu gällande detaljplanen är sju år, vilket innebär att de delar av den plan som ligger utanför den nya plangränsen har en genomförandetid till januari 2022. Resterande del inom plangränsen ersätts av den nya detaljplanen.



Den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft 2015-01-13. Grön färg visar parkmark (park), röd-färg visar kvartersmark med användning idrott, simhall (R) och vit färg visar allmän plats för användning torg, parkering (P) och gata.



Den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft 2015 tillsammans med stadsplanen från 1968 samt ny plangräns. Blå färg visar användning för allmänt ändamål (A), grön färg visar användningen idrottsändamål (Ri) och ljusgrön färg visar användningen parkmark (området till höger om äldre simhallen). Rödstreckad linje visar ny plangräns.

Angränsande planuppdrag

Ett strategiskt utvecklingsprogram för Jakobsbergs skol- och idrottsområde är under framtagande - *Visionsprogrammet för Vibblaby*. Programmet visar hur området på sikt kan utvecklas till en stadsmässig och urban struktur, vilket möjliggör en funktionsblandad stadsdel med bostäder, verksamheter och målpunkter i enlighet med översiktsplanen (Dnr Kst 2017/90).

Öster om planområdet pågår ett planarbete för detaljplanen för Järfällavägen-Kvarnvingevägen (Dnr Kst 2018/593). Planens syfte är att utveckla Järfällavägen till en stadsgata. En utveckling av Järfällavägen gör att idrottsområdet och skolområdet binds samman med den södra stationsuppgången och Jakobsbergs centrum. Miljön blir lättorienterad och gångvänlig.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark, vegetation och naturvärden

Marken är relativt plan och är delvis redan hårdgjord med tre befintliga byggnader och en asfalterad parkeringsyta samt ett torg. I västra delen finns en större grönyta med mindre dungar. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter samt inga höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns Järfällavallen med två 11-mannaplaner i konstgräs, ishall, tennis- och racketbanor samt större grönytor och promenadstråk. En så kallad ”hälsans stig” löper utmed planområdets västra gräns.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i området består av postglacial lera, enligt SGU:s jodartskarta, vilket innebär att marken har svårt att infiltrera vatten.

Förutsättningar för ras och skred

Området ligger inte inom område med naturliga förutsättningar för ras och skred.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Området bedöms ha låg/normal risk för radon. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj i samband med bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Närmaste vattendrag är Bällstaån som ligger ca 300 meter söder om planområdet. Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde.

I planområdet fanns tidigare två äldre markavvattningsföretag som kommunen numera betraktar som övergivna (Advokatfirman Åberg & Co, 2017).

- Viksjö-Jakobsberg-Kalfhälla m.fl. dikningsföretag av år 1885
- Jakobsberg-Viksjö-Veddesta m.fl. torrläggningsföretag av år 1920

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

I linje med EU:s ramdirektiv för vatten fastställde Vattenmyndigheten i december 2009 miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten, skyddade områden och i vissa angivna

vattenförekomster. Målet är att uppnå både god ekologisk status och god kemisk status i alla vattenförekomster. Redan gällande status får heller inte försämras.

Bällstaån rinner genom de centrala delarna av kommunen och vidare genom Stockholm och Sundbyberg innan den når Bällstaviken i Mälaren. Bällstaån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föroreningar. Bällstaån pekas ut som vattenförekomst där god kemisk status ska uppnås till 2021 och god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

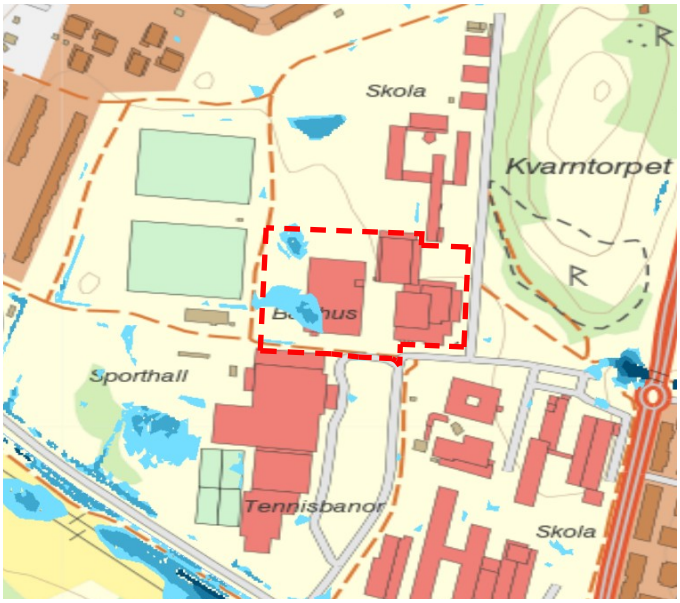
	Kemisk status	Ekologisk status
Statusklassning (år)	Ej god kemisk status* (2015)	Otillfredsställande ekologisk status (2013)
Anledning	Benso(b)flouranten, benso(g,h,i)perylen	Bl.a. övergödning, flödesförändringar, morfologiska förändringar, höga halter av zink och ammoniak.
Miljökvalitetsnorm	God kemisk ytvattenstatus* 2021	God ekologisk status 2027

* Ej medräknat överallt överskridande ämnen: kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

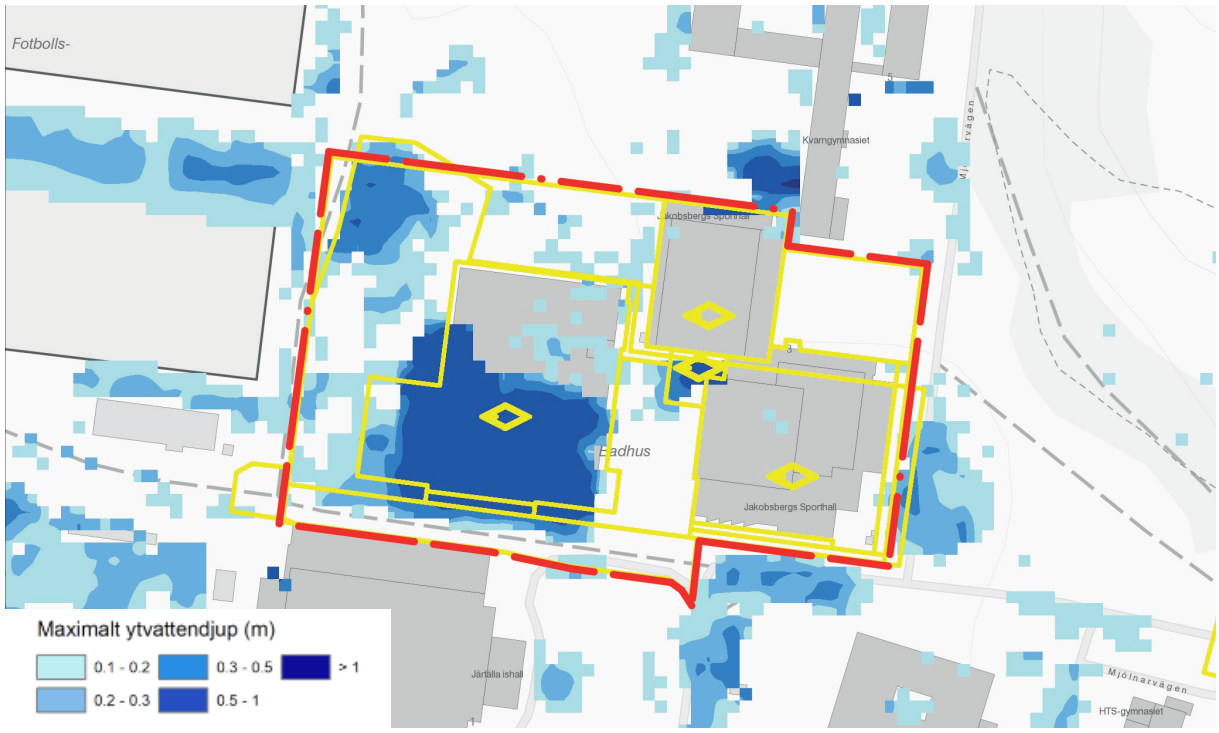
Översvämning

En lågpunktskartering över området visar platser där risk för översvämningar kan förekomma. Inom planområdet finns två stycken lägre markpunkter där det finns en risk att vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd, se bild nedan.

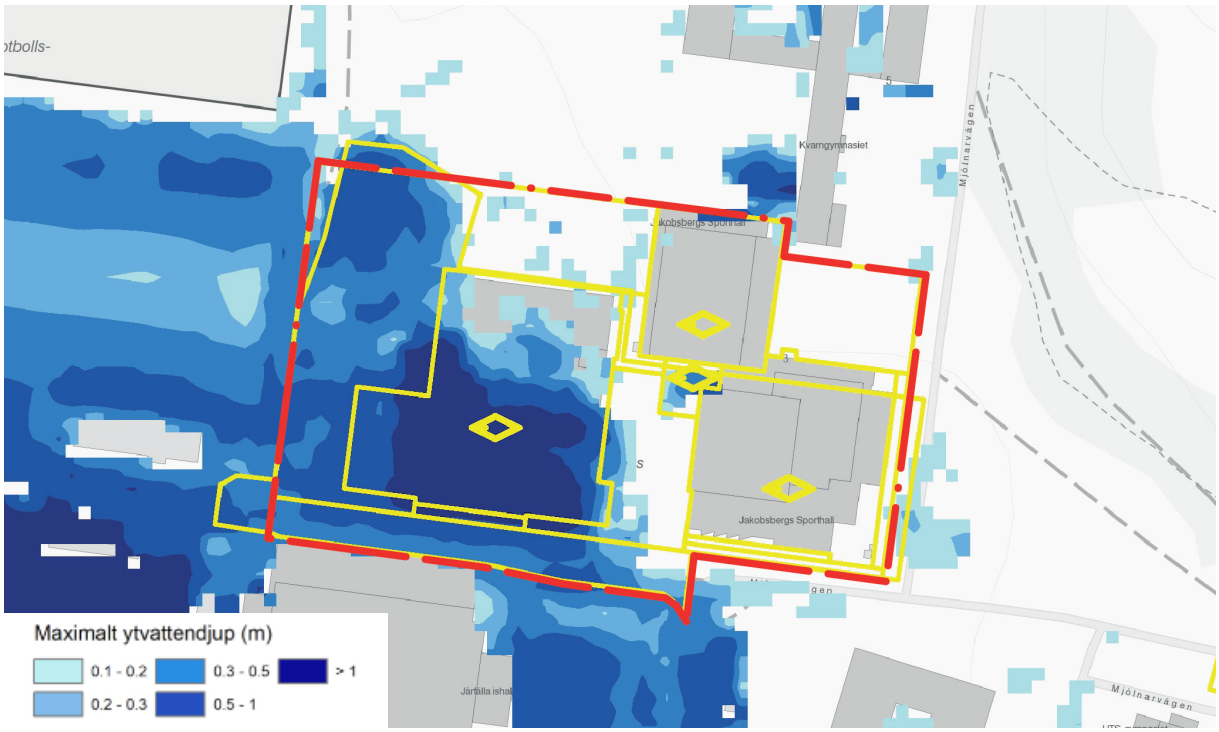
Bilder från en översvämningskartering av ett 100-årsregn med klimatfaktor samt beräknat högsta flöde från Bällstaån visar att en risk för översvämning finns, se bilder på nästa sida. Bilderna från översvämningskarteringen är dock något missvisande eftersom platsen där den nya simhallen står idag vid tillfället för karteringen bestod av en schaktningsgrop. Såsom lågpunkt beräknades gropen bli vattenfylld. På grund av gropen har därför en stor mängd vatten ansamlats där. Se vidare om översvämningsfrågor och risker under rubrikerna Planförslag; Teknisk försörjning och Konsekvenser.



Länstyrelsens lågpunktskartering över områden där risk för översvämningar från skyfall kan finnas.



Översvämningskartering som visar 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Ett 100-årsregn visar översvämningsrisken till följd av skyfall och har en återkomstid på 100 år. (DHI, 2018)



Översvämningskartering som visar beräknat högsta flöde från vattendraget Bällstaån i förhållande till planområdet. Scenariot motsvarar en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark med mera. Det beräknade högsta flödet bedöms grovt motsvara ett flöde med minst 10 000 års återkomsttid. (DHI, 2018).

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av en sporthall, den befintliga simhallen samt den nya simhallen. Sporthallen uppfördes 1967 och har byggts om samt utökats två gånger; åren 1995 respektive 2005. Dess läktare rymmer upp till 1100 besökare. Den befintliga simhallen uppfördes 1971. Den nya simhallen invigdes i april 2018 och rymmer badanläggning med bland annat flera bassänger, vattenrutschkana och gym. I samband med att den nya simhallen har byggts har även ett torg iordningställts, vilken angränsar till de tre byggnaderna i söder.

Bilder av den nya simhallen, den äldre simhallen och sporthallen.

Sporthallen och den äldre simhallen har ett tidsenligt uttryck enligt sin tids byggnadsprinciper. De är uppförda i tegel med bruna och vita element. Formen utgörs av kubiska volymer som bryts av med horisontella fönsterband, ett kännetecken av modernismens stil och formuttryck. Sporthallens entré har ett iögonfallande entréparti som möter parkeringen mot nordöst.
Den äldre simhallen är en välbevarad byggnad och är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet och är ritad av Fröléns Arkitektkontor. Inga ändringar har gjorts utvändigt sedan byggnationen. Den utgör ett gott exempel på sin tids arkitektur och är som Järfälla kommuns första simhall värd att bevara i sin befintliga utformning.

Bilder av den äldre simhallen sett från norr, syd respektive väst. Byggnaden är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet.

Sporthallen har en högsta höjd om +28,65 meter (drygt 14 meter över marknivå) och den gamla simhallen har en högsta höjd om +25 meter (drygt 11 meter över marknivå). Den nya simhallen har ett samtida uttryck och har en högsta höjd om +29,5 meter (drygt 16,5 meter över marknivå). Höjderna motsvarar ungefär ett fyra- eller femvåningshus.

Med sin lokalisering, sitt innehåll och förhållande till varandra bildar de tre byggnaderna en samhörighet. Torgbildningen söderut kopplar samman de tre byggnaderna. Idag har endast den nya simhallen en entré vid torget. Sporthallens och den äldre simhallens huvudentréer är vända mot planområdets nordöstra del där en parkering finns. Torget flankeras på så sätt av två baksidor och saknar målpunkter som möter torget på ett naturligt sätt.

Med bakgrund i översiktsplanens vägledning för utformning av offentliga platser inom den regionala stadskärnan ska offentliga platser bland annat utformas så att platsen är integrerad och har ett tydligt och stadsmässigt förhållande till omkringliggande byggnader. Därutöver ska det framgå tydligt hur platsen används. I dagsläget uppfyller platsen inte dessa kriterier. I kap 3, Planförslag redovisas hur torgbildningens vistelsevärden kan stärkas.

Bilder av torget. Idag finns ingen entré som möter torget på ett naturligt sätt.

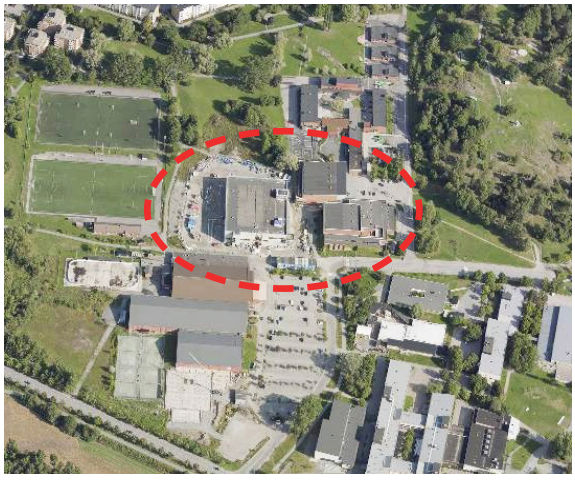
Offentlig och kommersiell service

Planområdet angränsar till en högstadieskola. I närområdet finns en gymnasieskola, en grundskola och en kulturskola. Inom ett gång- och cykelavstånd om drygt 900 meter finns Jakobsbergs centrum som erbjuder ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Stads- och landskapsbild

Dagens stadsbild, som planområdet är en del av, utgörs av ett relativt plant markområde med bebyggelse för skol- och idrottsverksamhet från 1960- och 70-talen. Bebyggelsen för området har tydliga signalement enligt dåvarande planeringsideal med ianspråktagande av extensiva markytor, trafikseparering och framkomlighet med bil med tillhörande ytkrävande markparkeringar.

Öster om planområdet ligger Kvarnbacken som är ett kuperat grönområde. Med sin högre höjd är Kvarnbacken visuellt dominerande i landskapet som en grön, trädbevuxen kulle.



Planområdet är en del av det skol- och idrotts-område som byggdes på 1960- och 70-talen.

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.

Kulturlandskap och historia

Planområdet ingick i den kulturhistoriska miljö som tillhört Jakobsbergs gårds ägor och som dominerat det historiska landskapet från mitten av 1600-talet. Det ursprungliga namnet på Jakobsberg var Vibble. Det omnämns för första gången 1347 och skrivs då ”vibelde”. Gårdens anor har även tidigare rötter i förhistorien. Ett gravfält vid det angränsande grönområdet Kvarnbacken är från den yngre järnåldern och är det största av sitt slag i kommunen.

Gården Vibble låg från början söderut ungefär där Kvarngymnasiet ligger idag. Så småningom blev Vibble en by. Marken där planområdet ligger användes troligen, på grund av sin bördiga karaktär, för jordbruk och det kuperade området Kvarnbacken användes som betesmarker.

Under 1900-talets första hälft har trädgårdsmästeri bedrivits i området och under 1900-talets andra hälft bebyggdes området med skol- och idrottsverksamheter.

På parkeringsplatsen norr om den äldre simhallen finns skulpturen ”Spelarna” utförd av Ingmar Hellgren 1970.

Skulpturen ”Spelarna” utförd av Ingmar Hellgren 1970.

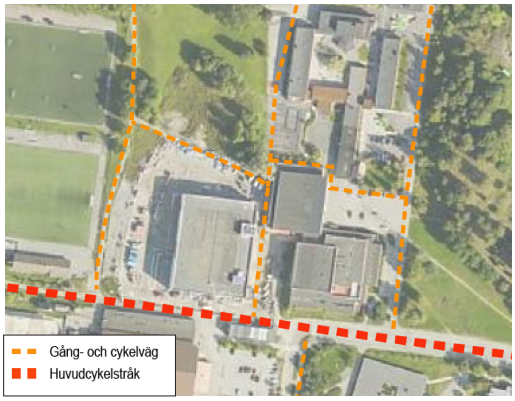
Gator och trafik

Gång och cykel

Planområdet är tillgängligt till fots och med cykel genom ett flertal gång- och cykelbanor. Ett gångstråk passerar genom planområdet i nordsydlig riktning. Strax söder om planområdet i östvästlig riktning sträcker sig ett viktigt gång- och cykelstråk som är utpekat som en huvudcykelled i kommunen.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal finns inom 700 meter. I anslutning till skol-



Gång- och cykelstråk genom och angränsande till planområdet.

och idrottsområdet finns två busshållplatser. Söderut vid Mälarvägen finns busshållplats Skördevägen med busslinjer som försörjer Järfälla. Österut vid Järfällavägen finns busshållplats Frihetsvägen med busslinjer som försörjer Järfälla samt linjer till angränsande kommuner.

Parkering

Inom planområdet, norr om den äldre simhallen, finns en parkering som rymmer 26 parkeringsplatser varav 8 platser är tillgänglighetsparkering. Öster om äldre simhallen finns det 12 parkeringsplatser. Söder om planområdet finns en befintlig större allmän parkering med ca 260 platser som försörjer hela idrottsområdet och till viss del skolorna.

Enligt den nu gällande, nyligen framtagna detaljplanen för den nya simhallen var syftet att den äldre simhallen skulle rivas och bli en parkeringsyta. Eftersom den äldre simhallen har bedömts vara i gott skick och ska behållas kommer denna mark inte att kunna tas i anspråk för parkering, se nu gällande detaljplan på sida 7.

Transporter

Transporter sker idag till den äldre simhallens nordvästra del och sporthallens södra del. Eftersom gående passerar över torget innebär det att leveranser med lastbil behöver korsa en plats där många gående vistas. Varuleveranser till nya simhallen sker från byggnadens södra del.

Teknisk försörjning

Soprum, el och bredband

Den nya simhallens soprum är i byggnadens södra del.

E.ON äger fjärrvärmenätet och det fasta elnätet i kommunen.

Bebyggelsen är ansluten till befintligt tele- och fibernät. Teliasonera SkanovaAccess AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

En elnätsstation som bland annat försörjer den nya simhallen har uppförts sydväst om planområdet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och genom området går ett huvudledningsstråk för spillvatten, dagvatten och vatten. Brandvattenförsörjning med brandposter finns i nära anslutning till planområdet.

Störningar och risker

Farligt gods

Leverans av klor sker till den nya simhallen ca en gång per vecka och inlastning sker i södra delen av byggnaden.

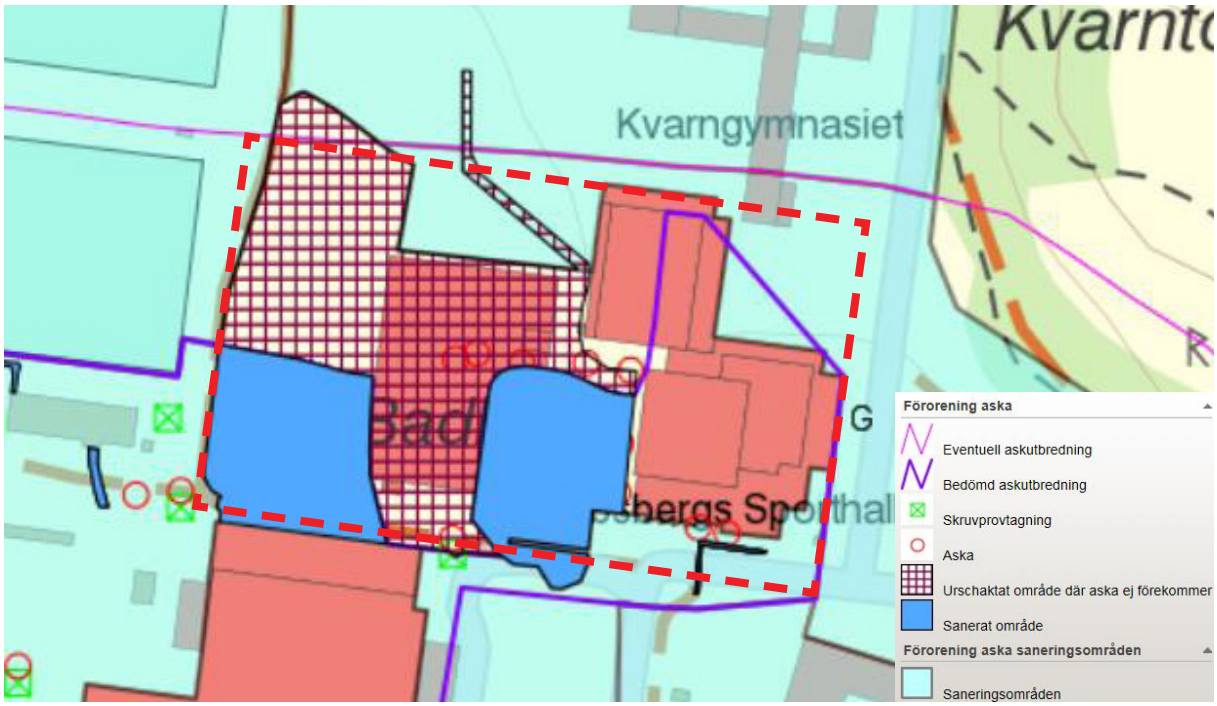
Natriumhypoklorit 10-15 % och Saltsyra 9 % förvaras i invallade tankar i skilda utrymmen. Att ämnena blandas i drift bedöms vara mycket liten eftersom hanteringen av kemikalier inte sker manuellt samt att det är utbildad personal som hanterar kemikalierna (Cemi).

Transport av kemikalier sker via lastbil (Brenntag). Lastbilen har så kallade IBC-tankar om ca 850 kg. Från IBC- tank sker påfyllning genom självfall ner till respektive tank. Från tankarna doseras sedan kemikalier till de olika reningssystemen via doserpumpar.

Förorenad mark

Det finns kända markföroreningar i området. Aska köptes från Lövsta avfallsanläggning och transporterades till området i slutet av 1960-talet för att förbättra grundläggningsförhållandena vid nybyggnation. Delar av området har sanerats genom åren. Ett antal jordprover har tagits i området under 2000-talet för att få en bättre och tydligare uppfattning om var föroreningarna finns.

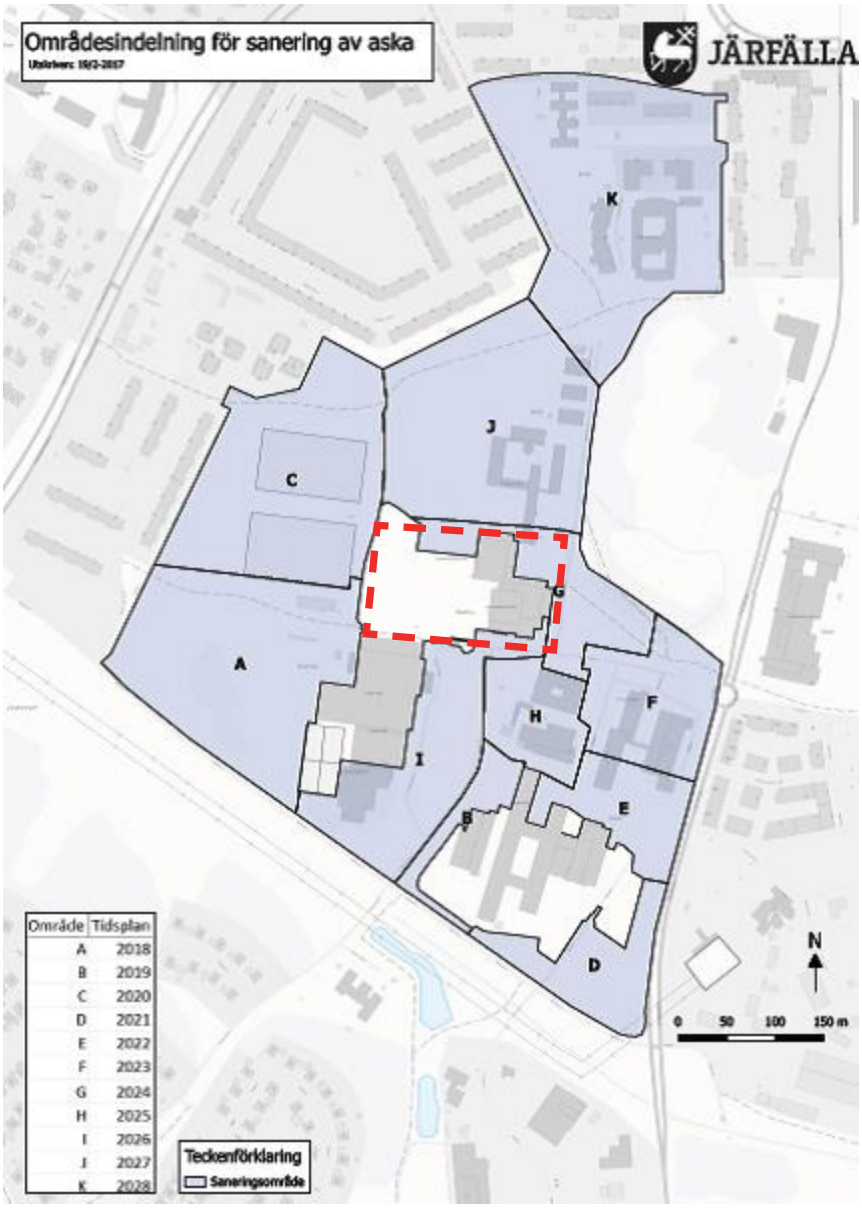
Järfälla kommun har befunnits vara ansvarig för att åtgärda de uppkomna föroreningarna av tillsynsmyndigheten miljö- och bygglovsnämnden i kommunen. Nämnden beslutade under 2016 att ta fram en handlingsplan: *Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2*, som beskriver hur kommunen ska arbeta för att behandla markföroreningarna. Därutöver ska ett kontrollprogram tas fram som undersöker om föroreningarna riskerar att spridas. Handlingsplanen godkändes i Kommunstyrelsen den 29 januari 2018 (Kst 2018/23-3).



Befintlig situation inom planområdet vad gäller markföroreningar och aska, enligt Järfällas kartdatabas. Rödstreckad linje visar plangränsens ungefärliga läge.

Större delen av planområdet omfattas inte av handlingsplanen. Det är främst grönytan norr om den nya simhallen samt parkeringsplatsen i planområdets nordöstra del som berörs, se bilden på nästa sida.

Den befintliga situationen inom planområdet vad gäller markföroreningar och aska, enligt Järfällas kartdatabas, är att stora delar av området är sanerat och urschaktat på aska, se bilden på föregående sida. Områden som ska saneras är markerat med ljusblå färg, se vidare i bilden nedan.



Ovanstående bild visar en tidsatt planering av sanering och provtagning inom området. De olika utpekade områdena A-K ska saneras med en frekvens om ett område per år med start i område A och sedan successivt i angiven ordning. Områdena G och I berör aktuellt planområde. Större delen av planområdet omfattas inte av handlingsplanen. Det är främst grönytan norr om den nya simhallen samt parkeringsplatsen i planområdets nordöstra del som berörs. Den rödstreckade linjen visar plan-områdets ungefärliga gräns.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget i korthet

Syftet med gällande planförslag är att möjliggöra att den äldre simhallen kan behållas och användas för andra ändamål än bad samt att införa en varsamhetsbestämmelse för byggnaden. Därutöver är planens syfte att göra den nya simhallen planenlig och ur plansynpunkt bekräfta den byggnad som uppförts.

Genom att möjliggöra en ny entré till sporthallen och den äldre simhallen, som möter en torgbildning i söder, kan de två byggnaderna kopplas samman med en tydlig och gemensam entré. Med planen möjliggörs en sammankoppling mellan den nya simhallen och sporthallen respektive entrén genom en rätt att bygga en förbindelsegång ovan mark.

Planförslaget innebär även ökad möjlighet för handel och service i området.

Schematisk illustration över planförslagets stadsbyggnadsidé.

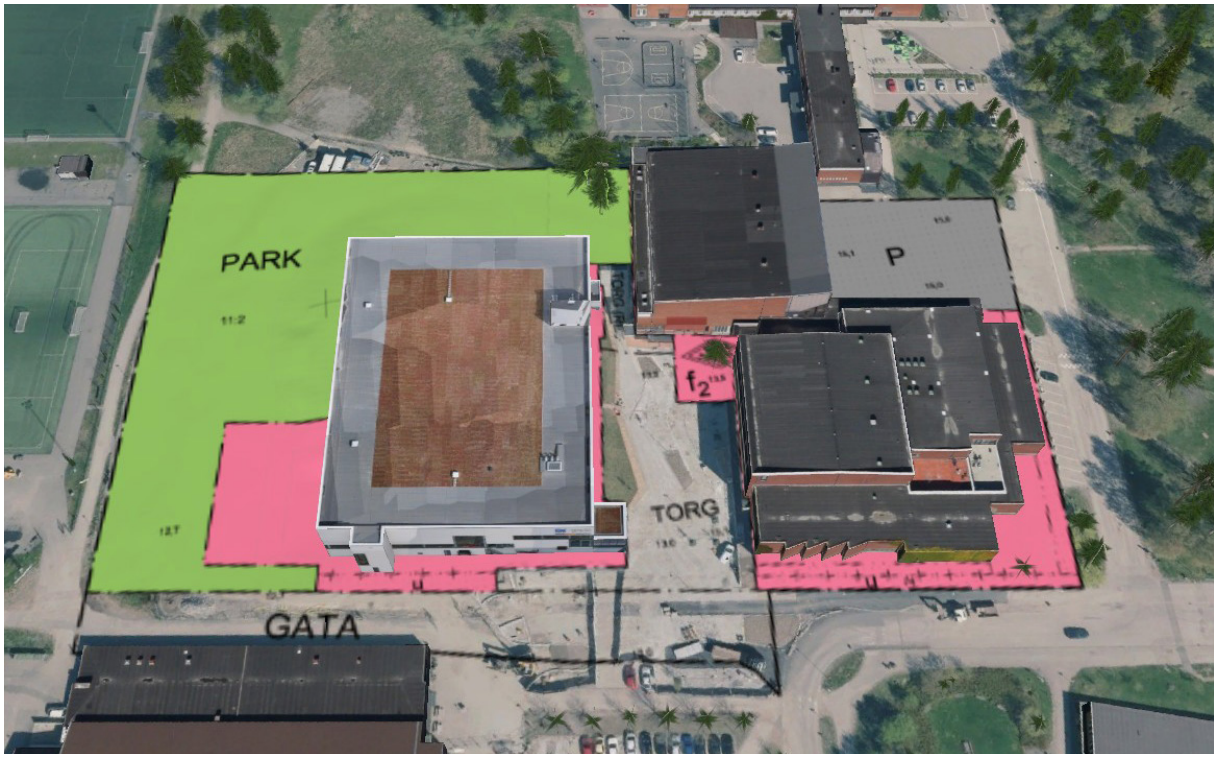


Illustration av befintlig bebyggelse i förhållande till detaljplanens användningsgränser på kvartersmark och allmän platsmark.

Bebyggelse

Användning och utformning

Äldre simhallen

Bild av fasaden som vätter mot söder som är gestaltad med snedställda fasadelement

Byggnaden ska behållas i nuvarande utförande men bedöms vara möjlig för andra användningsområden. Med planförslaget möjliggörs förutom idrotts- och kulturändamål (**R**) även användningarna kontor (**K**), gymnasieskola och vuxenutbildning ($\mathbf{S_1}$) samt centrumverksamhet (**C**). Användningsbestämmelsen skola är specificerad till gymnasieskola och vuxenutbildning eftersom planområdet inte har möjlighet att inrymma en skolgård. För äldre elever ställs inte samma krav på tillgång till friyta utomhus.

Planförslaget innebär att byggnadens högsta totalhöjd höjs med drygt två meter (+27). Syftet är att det ska vara möjligt att installera teknikaggregat eller dylikt om en annan användning har ett sådant behov.

Den äldre simhallen är en välbevarad byggnad och är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet. Som Järfälla kommuns första simhall är den värd att bevara i sin befintliga utformning. En specificerad k-bestämmelse (**k_1**) ges för byggnaden för att säkerställa att den inte förvanskas samt att tidstypiska och befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas vid eventuell tillbyggnad eller ändring. Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag är generellt det tidstypiska gestaltningsuttrycket i form av materialval, byggnadens volym, kulör samt fönstersättning. Kulöregenskaperna är huvudsakligen teglets färg (rödbrun), taksargens ljusa färgsättning, sockeln (ljus betong) samt fönstrens infattning (brun). Originaldetaljer vad beträffar byggnadens interiör ska i största möjliga mån bevaras.

Bild av den södra fasaden sedd inifrån. Dagsljuset silas in genom de tvärställda fönsterna.

Olika framtida verksamheter kommer troligen innebära ombyggnader av olika slag. Beträffande de interiöra detaljerna är det av största vikt att försöka hålla bassängdelen öppen, även om utrymmet för bassängen kan komma att byggas över, beroende på användning. Där är rummets rymd, de stora fönstren och ljusinsläppet viktiga. Andra viktiga interiöra detaljer är samspelet mellan den råa betongen och de kontrasterande mjukare trädetaljerna.

De stora, vertikala fönsterpartierna åt väster släpper in mycket ljus till det rymliga bassängrummet.

Marken söder och öster om byggnaden är redovisad som prickmark, vilket betyder att marken ej ska bebyggas. Det prickmarkerade området österut kan användas till dagvattenlösningar och/eller cykelparkering. Prickmarken söderut angränsar till fasaden med syftet att bevara dess karaktär. Området har även en **u**-beteckning för underjordiska ledningar.

Nya simhallen

I planförslaget bekräftas den nya byggnaden, vilket betyder att högsta höjd redovisas enligt byggnadens nuvarande höjd (+29,5) samt att entrépartiet ligger innanför gällande användningsgräns. Byggnadens huvudsakliga användning är som tidigare idrott och simhall (**R_1**). Minst 50 procent av byggnadens tak ska utföras med växtlighet (**f_1**). Därutöver ges byggnaden användningen centrumverksamhet (**C**).

I planförslaget redovisas byggnadens byggrätt i linje med den gällande fastighetsgränsen. Söder om fastigheten finns underjordiska ledningar som redovisas med prickmark med **u**-beteckning på plankartan.

Sporthallens karaktärsingivande entréparti.

Sporthallen sett från öster. För byggnadens övriga fasader är fasadmaterialet utfört i ljust tegel.

Sporthallen

Den befintliga byggnaden för sporthallen bekräftas i förslaget med användningsbestämmelsen för idrott- och kulturändamål (**R**). Byggnadens högsta totalhöjd i meter över nollplanet redovisas enligt byggnadens nuvarande höjd (+28,7) Därutöver ges byggnaden även användningen centrumverksamhet (**C**).

Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag är i huvudsak entrépartiet och fasadfärgen. Sporthallens entréparti domineras av den inre läktaren som bildar en utskjutande del som bärs upp av pelare, vilket ger ett karaktärsingivande intryck. Läktaren som funktion och konstruktion är på så sätt tydligt avläsbar i sporthallens gestaltning och formuttryck. Förutom entréfasaden är resterande fasader utförda i ljust tegel som är det ursprungliga fasadmaterialet för byggnaden.

Sammankoppling

En överbyggnadsrätt ges över torgets norra del mellan den nya simhallen, sporthallen och entrén (**TORG (RC)**). Syftet med en sammankoppling är att en förbindelsegång kan skapas för att underlätta passage mellan byggnaderna. Byggrättens placering är flexibel för att hänsyn till de befintliga planlösningarna ska kunna tas så att en sammankoppling kan ske där så är mest lämpligt. Därutöver regleras förbindelsegångens bredd samt minsta frihöjd. Syftet är att förbindelsegången i sin volym ska upplevas som underordnad huvudbyggnaderna samt att den allmänna gångvägen under får goda ljusförhållanden och en luftig karaktär.

Entrébyggnad

Mellan sporthallen och gamla simhallen ges möjlighet till en entré som vänder sig mot torget. Syftet är att entrén kan bli ett funktionellt och arkitektoniskt tillskott som varsamt integreras med de angränsande byggnadernas karaktärer. Byggnaderna kan på så sätt få en framsida mot det gemensamma torget. Vid utformning ska entrén vara underordnad de angränsade byggnaderna i volym och skala samt skilja sig i karaktär från dessa (**f**$_2$). Det kan exempelvis göras med ett modernt uttryck.

Byggrätten har anpassats till befintliga sidoentréer och utrymningsvägar vilka kan integreras i ett nytt entréparti.

Illustration över förslag till möjlig utformning för entrébyggnad och förbindelsegång. Förbindelsegången kan även placeras i partiet mellan nya simhallen och sporthallen. Minsta frihöjd mellan mark och förbindelsegångens undersida är 3,5 meter. Observera att illustrationen inte är skalenlig.

Entréns syfte är inte att ersätta de befintliga entréerna, utan att förbättra byggnadernas tillgänglighet och stärka platsens vistelsevärden i sin helhet.

Park, vattenområden och torg

Park och vattenområden

Användningen **PARK** föreslås i planområdets västra och norra del. Den underliggande, nu gällande detaljplanen redovisar att en öppen dagvattenlösning planeras att anläggas som fungerar som en översvämningsyta vid stor nederbörd. Ytan blir även uppsamlingsyta med reningsfunktion eftersom vatten som kommer uppströms rinner hit. De ställningstaganden som gjorts om dagvattenlösningen för den nu gällande detaljplanen kvarstår (D 2014-12-15 B).

Syftet med parkmarken norr om den nya simhallen är att säkerställa att området fortsättningsvis används som parkmark och allmän plats. Det som i den nu gällande detaljplanen är angivet som prickmark med u-beteckning till väster om den nya simhallen, redovisas i planförslaget som parkmark (D 2014-12-15 B). Sammantaget innebär planförslaget att parkmarken inom och utom planområdet ökar eftersom den i gällande detaljplan (S 1968-01-31 A) är redovisad som idrottsändamål, se bild på sida 9.

Torg, mötesplatser och rekreation

Mellan den nya simhallen, den äldre simhallen och sporthallen finns en torgbildning som bekräftas i planförslaget (**TORG**). Genom att ge möjlighet till en ny entré mot torget kan platsen stärkas som ett entrétorg. På torget möjliggörs det även för cykelparkering.

Med ett mer inbjudande torg som angränsar till intilliggande målpunkter där människor rör sig tydliggörs torget som mötesplats. Torgets orientering mot söder ger goda förutsättningar att utveckla platsens vistelsevärden. Det är lämpligt att transporter till äldre simhallen och sporthallen omlokaliseras, se vidare under rubriken Transporter.

Planförslaget innebär att skol- och idrottsområdets rekreativa värden med idrottsmålpunkter utvecklas och säkerställs.

Offentlig och kommersiell service

Med planförslaget möjliggörs att handel- och serviceutbudet kan öka i området. Alla tre byggnaderna ges användningsbestämmelsen **C** för centrumverksamhet. C-bestämmelsen inkluderar butiker, service, bank, bio, bibliotek, teater, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, samlingslokaler, gym eller restauranger.

Barnperspektiv

I planförslaget säkerställs att området fortsättningsvis har idrottsverksamheter för lek, rekreation och lärande för barn och ungdomar. Därutöver möjliggörs användningen kulturändamål och skolverksamhet för äldre elever i den äldre simhallen som kan bli ett tillskott till områdets kultur- och utbildningsverksamhet.

Gator och trafik

Gångvägar och gator

I området ska det vara lätt att ta sig fram till fots. Gångvägen och den allmänna platsen under överbyggnadsrätten mellan nya simhallen och sporthallen ska upplevas ljus, inbjudande och trygg samt säkerställas som en allmänt stråk mellan skol- och idrottsområdets södra och norra delar.

Gatan i planområdets södra del benämns **GATA** på plankartan. Gatans huvudsakliga syfte är att säkerställa angöring. Gatan kopplar till Mjölnarvägen.

Parkeringar

I gällande parkeringsnorm (från 2017) finns ingen fastställd cykelparkeringsnorm för idrottsanläggningar. Enligt den nu gällande detaljplanen för nya simhallen (D 2014-12-15 B) är cykelparkeringsnorm för idrottsanläggning 0,3 platser per besökare. Området bredvid entrén till den nya simhallen möjliggörs för cykelparkering, även under tak. Norr och öster om äldre simhallen finns möjlighet att anordna cykelparkering.

Den befintliga parkeringsyta som finns norr om den äldre simhallen bekräftas i planförslaget som kvartersmark och är benämnt **P** på plankartan. På så sätt kan en viss markparkering säkras inom planområdet. Parkeringen rymmer idag 26 parkeringsplatser varav 8 platser är tillgänglighetsparkering. Parkeringen för området i stort sker utanför planområdet genom en

gemensam parkeringslösning säkerställd i detaljplanen från 1968 (S 1968-01-31 A). På torget får parkering för rörelsehindrade ske vid behov.

En parkeringslösning som föreslås inom skol- och idrottsområdet som helhet är att reglera den tillåtna tiden man kan parkera under dagtid fram till kl. 22.00. En reglerad parkeringstid skapar en större omsättning och ökad effektivitet.

Ett ytterligare alternativ är en effektivisering av den större parkeringen söder om planområdet. Genom att utgå från den gällande detaljplanen (S 1968-01-31 A) som medger en större parkeringsyta än vad som byggts kan fler parkeringsplatser skapas. Totalt kan ca 400 parkeringsplatser skapas jämfört med dagens ca 260 platser.

Transporter

Eftersom planförslaget ger flexibilitet vad gäller användningen av den äldre simhallen är det svårt att bedöma behovet av transporter och varuleveranser. Det är lämpligt att varuleveranser omlokaliseras till parkeringsplatsen norr om den äldre simhallen, exempelvis till nuvarande entré för simhallen och/eller sporthallen. Platsen används som parkering och är mer lämplig för hantering av varuleveranser.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Vid anläggning för hantering av dagvatten i parkområdet ska kommunens dagvattenriktlinjer vara vägledande för utformningen. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från större parkeringsytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Idag går en dagvattenledning som avvattnar centrala delar av Jakobsberg C genom planområdet. Denna ledning har tidigare, inom ramen för planarbetet med nu gällande detaljplan, föreslagits att ersättas med en öppen dagvattenlösning som exempelvis en damm, ett ställningstagande som kvarstår i denna plan. Vid regnväder kommer avvattningsstråket fyllas med vatten som sakta rinner mot Bällstaån. Därmed kommer anläggningen att ha en renande och utjämnade effekt för dagvatten från de uppströms liggande områdena, men även från delar av planområdet. Dagvatten från kvartersmark kan anslutas till dammen.

Den nya simhallen har utformats med ett grönt tak som tar hand om dagvattnet så att vattnet fördröjs och inte överbelastar avloppssystemet. Gröna tak förbättrar både mikro- och makroklimatet bland annat genom att växterna renar luften från damm och andra skadliga partiklar.

I användningsbestämmelsen **PARK** ingår anlagd park med plats för dagvattenhantering och översvämningsyta. Genom en flexibel användning hålls andra möjliga lösningar öppna för dagvattenhantering i framtiden samt att ytan vid behov kan hantera vattenansamlingar från kraftig nederbörd.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och riktlinjer. Principen är att avfall ska tas om hand inom respektive fastighet. Bestämmelser för

exempelvis utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid Görvälns återvinningscentral inom ett avstånd om ca 1,5 km.

Energiförsörjning och telekommunikation

Befintliga allmänna elledningar finns inom planområdet. E.ON äger fjärrvärmenätet och elnätet i Järfälla. Teliasonera SkanovaAccess AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Kända markföroreningar finns inom planområdet från förbränningsaska. Kommunen har tagit fram en handlingsplan för efterbehandling, se under rubrik 2. Befintliga förhållanden; Störningar och risker; Förorenad mark samt tillhörande bild på sida 17-18.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kapitel 34§ och miljöbalken 6 kapitel 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). De ställningstaganden som gjorts i behovsbedömningen för den nu gällande detaljplanen kvarstår och en ny behovsbedömning har därför inte tagits fram (D 2014-12-15 B) .

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljökvalitet och finns bland annat för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Miljökvalitetsnormerna för vatten och kommunens dagvattenriktlinjer ska ligga till grund för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Ett arbete pågår med att ta fram en vattenplan för kommunen i stort. Den tittar övergripande på vattenfrågor och risker om hur gällande miljökvalitetsnormer påverkas och hanteras. Planförslaget innebär ingen större förändring vad gäller markanvändningen eftersom ingen ny bebyggelse föreslås gentemot den bebyggelse som finns på platsen idag, förutom att en ny entrébyggnad mot torget i söder möjliggörs. De åtgärder som görs inom detaljplanen ändrar och äventyrar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Bällstaån.

Översvämningsrisker

Översvämningskarteringen, på sidan 12, visar att risk för översvämning finns och då främst mot bakgrund av scenariot från ett 100-årsregn. Scenariot från ett beräknat högsta flöde bedöms inte påverka planområdet på det sätt att särskilda krav ska ställas på bebyggelsen. Planen föreslår ingen ny bebyggelse samt att byggnaden (nya simhallen) som påverkas inom planområdet inte är av en betydande samhällsviktig funktion och verksamhet som exempelvis ett sjukhus är. Det är däremot av största vikt av att ha kännedom om scenariot.

Vid ett 100-årsregn visar översvämningskarteringen att en vattenvolym, som uppgår till ungefär 2500 m^3, har ansamlats i den dåvarande schaktningsgropen där den nya simhallen står idag. Motsvarande vattenvolym får plats på parkmarken inom planområdet om det iordningställs som en kombination av öppen dagvattenlösning och magasin eller

enbart som magasin. Hela parkytan planläggs som park med dagvattenhantering och översvämningshantering, vilket innebär att ett framtida 100-årsregn kan hanteras på ett säkert sätt.

Markföroreningar

De markföroreningar som finns inom planområdet är kända och kartlagda. De delar som inte har sanerats än kommer att hanteras inom ramen för *Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2* (Kst 2018/23).

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggaktörer, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark samt de delar av den kommunala sopsugsanläggningen som ligger inom kvartersmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc. samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Byggaktören ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken inom planområdet utgörs av gator, parker och torg.

Avtal

Mellan Järfälla kommun och Järfällas Nya Badanläggning AB har ett koncessionsavtal om projektering, byggnation, finansiering och drift av den nya badanläggningen träffats år 2016, Kst 2016/297-4. I avtalet har Järfällas Nya Badanläggning AB skapat bindande avtal med NCC Construction Sverige AB avseende totalentreprenad för byggnation av badanläggningen, Medley Ab avseende driften av badanläggningen samt Swedbank AB avseende finansering av badanläggningen. I samband med kommande markförsäljning av den äldre simhallen ska ett officialservitut för tillfart till baksidan av Kvarnskolan bildas genom fastighetsbildning, se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga frågor. Avsikten med avtalet är att säkerställa att infart till skolgården kan fortsätta att ske via ytan som benämns P (parkering) på plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger Jakobsberg 2:2087 och Jakobsberg 11:2. Jakobsberg 2:2841 ägs av Järfällas Nya Badanläggning AB (Tagehus) och omfattar den nya badanläggningen.

En ny fastighet avses bildas genom att den del av fastighet 2:2087 som omfattas av den äldre simhallen samt ytan som benämns som parkering (P) styckas av.

Vid eventuell tredimensionell fastighetsbildning ska gränsen följa undersidan av konstruktionen för överbyggnadsrätten (TORG (RC)).

Ekonomiska frågor

Järfälla kommun bekostar framtagandet av detaljplanen som finansieras genom kommande markförsäljning av den äldre simhallen.

Genomförandetid

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

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Louise Forsvik, planhandläggare
Kristian Barsom, exploateringsingenjör
Patrik Galera Lindblom, miljöplanerare
Ruben Wennerberg, samhällsplanerare
Alexandra Lindén, trafikingenjör
Maria Åhsberg, bygglovshandläggare
Henrik Davidsson, fastighetsförvaltare
Anna Lindqvist, dagvatteningenjör

Malin Danielsson	Louise Forsvik
Planchef	Planhandläggare

JÄRFÄLLA

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅDET

Detajplanen upprättas med standardförande enligt följande tidplan:

Samråd	tredje kvartalet 2018
Granskning	första kvartalet 2019
Beslut om antagande	andra kvartalet 2019

Granskning pågår under tiden 27 mars 2019 till 10 april 2019. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt på Jakobsbergs bibliotek i Jakobsbergs centrum.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 10 april 2019 till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Louise Forsvik, planhandläggare
08-580 245 26
louise.forsvik@jarfalla.se

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