



JÄRFÄLLA

Särskild sammanställning till Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan Bällsta- dalen. Fastigheten Veddesta 3:95-95 m.fl.

Slutversion 2022-02-10

Patrick Galera Lindblom
Ulrika Hamrén
Ingela Isaksson

Februari 2022



Innehåll

1.	BAKGRUND	2
2.	HUR MILJÖFRÅGORNA HAR INTEGRERATS I DETALJPLANEN	2
2.1.	Naturvärden	3
2.2.	Kulturvärden.....	3
2.3.	MKN för vatten	3
2.4.	Klimatanpassning	4
2.5.	Markmiljö.....	4
2.6.	Buller	5
2.7.	Rekreativvärden	5
2.8.	Olycksrisker.....	5
2.9.	Riksintressen	6
3.	HUR SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅD/UTSTÄLLNING BEAKTAS	6
4.	SKÅLEN TILL ATT PLANEN ANTAGITS ISTÄLLET FÖR ALTERNATIV SOM ÖVERVÄGTS	6
5.	VIKTIGASTE MILJÖKONSEKVENSERNA.....	7
6.	ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING.....	7



1. BAKGRUND

I samband med att en detaljplan antas ska en särskild sammanställning enligt 6 kap. 16 § miljöbalken upprättas av den beslutande kommunen. Syftet är att sammanfatta hela miljöbedömningen, det vill säga processen från det att arbetet med planen och miljöbedömningen startade, till det att den färdiga planen och miljökonsekvensbeskrivningen ska antas. Genom att redovisa gjorda överväganden och hur synpunkter och förslag beaktats, ges allmänheten insyn i processen.

Den särskilda sammanställningen ska redovisa (MB 6 kap. 16 §):

- Hur miljöaspekterna har integrerats i planen?
- Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats?
- Skälen till att planen har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för övervägande?
- Åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför

Den särskilda sammanställningen och detaljplanen ska göras tillgängliga för dem med vilka samråd skett och de ska även informeras om att planen har antagits.

Detaljplanen för Bällstadalen syftar till att skapa en ny varierad och funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, skola, kontor, handel och park m.m. De nya kontorslokalerna ska möjliggöra utveckling av SAABs verksamhet på platsen. I området skapas en trygg stadsdel där gator kantas av bebyggelse med verksamheter i bottenvåningen. Gatunätet ska knyta samman olika delar av den regionala stadskärnan. Syftet är också att skapa en klimatanpassad bebyggelse där Bällstaån ges utrymme att svämma över för att förhindra negativa konsekvenser från översvämningar. Bällstaån ska också kunna uppnå god kemisk och ekologisk status.

2. HUR MILJÖFRÅGORNA HAR INTEGRERATS I DETALJPLANEN

Arbetet med miljöbedömningen påbörjades i tidigt under samrådsskedet. Som ett första steg upprättades en undersökning av betydande miljöpåverkan och en avgränsningssamråd daterad 2017-09-2 som granskades av länsstyrelsen för att avgöra omfattningen av och detaljeringsgrad i MKB:n. Planförslaget antogs medföra en betydande miljöpåverkan huvudsakligen pga. planområdets lokalisering inom Bällstaåns svämplan, vilket innebär betydande miljöpåverkan av avseende på så väl MKN för vatten och exponering för översvämningar i samband med ökad nederbörd. Andra viktiga frågor som lyftes som betydande i var risken för exponering för mark- och grundvattenföroreningar.

Strax efter avgränsningen påbörjades arbetet med MKB:n. Framtagandet av denna har upprättats parallellt med detaljplanens process och tidplan. Slutsatser i bedömningarna arbetades in och fick påverka bebyggelsens struktur, skala och placering.

I samband med miljöbedömningen och upprättandet av miljökonsekvensbeskrivningen har olika utredningar tagits fram vilket har tillsammans med samarbetet mellan olika interna och externa kompetenser i kommunorganisationen lett till att lämpliga lösningar till specifika utmaningar har klarats av på lämpligt sätt. Planförslaget har succesivt bearbetats utifrån utredda förutsättningar för att minimera direkt och indirekt miljöpåverkan. Nedan redovisas en sammanställning till de viktigaste anpassningar inom respektive miljöaspekt.



2.1. Naturvärden

I samband med en naturvärdesinventering (NVI) konstaterades att planområdet hyste ett objekt med högt naturvärde och sex andra med påtagligt naturvärde. Större andelen av befintlig naturvärden bevarades genom att ange dessa som park i detaljplanen, framförallt området med högt naturvärde. Särskilt viktigt under planprocessen var inte bara att bevara värdena utmed Bällstaån utan också utveckla dessa och tillskapa bättre ekologiska förutsättningar. Det gjordes dock huvudsakligen inom kontexten för förbättringsåtgärder för Bällstaåns åfåra och dess närområde. Prioriteringen att bevara naturvärden minskade huvudsakligen i södergående riktning mot Järfällavägen där mindre skogspartier med ett fåtal värdefulla tallar återfanns. Även en mindre andel skogsmark angavs till kvartersmark i öster där Saabs nya kontor planerades.

2.2. Kulturvärden

Planområdet saknade ett särskilt karaktärsdrag av kulturhistoriskt intresse för Järfälla kommun. Därför riktades planarbetet i att skapa ett sammanhängande och tilltalande stadslandskap tillsammans med närliggande bebyggelse och Bällstaåns närområde.

2.3. MKN för vatten

En av de mest avgörande aspekterna av betydande karaktär för detaljplanen var att skapa förutsättningar för att säkra att Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten Bällstaån klarades av i framtiden. Inledningsvis konstaterades att hydromorfologin i Bällstaån var kraftigt modifierad och behövde återställas med en mer naturlig och meandrande form. Vidare måste föroreningshalter i vattnet och belastningen från inkommande dagvatten minska. Konkreta förslag till lösningar togs fram och utvecklades under hela planprocessen. Beträffande morfologin togs en teknisk förstudie fram fyra olika alternativ fram som klarade av normerna. Tillräcklig mark hade därefter reserverats genom planbestämmelser i plankartan. Frågan om föroreningar i ån har hanterats med hjälp av en dagvattenutredning och en utredning om placering av reningsanläggningar utmed ån inom Järfälla kommun. Resultatet blev markreservationer och planbestämmelser som säkrade reningen genom såväl dagvattenåtgärder som åns framtida utformning. Gestaltungsprogram och vidare detaljprojektering syftar till att säkerställa val av utformning i förhållande till tekniska krav från Trafikverket vad gäller Mälarbanan, och till hydromorfologiska delfaktorer i årummet och dess närområde.

2.4. Strandskydd

Strandskyddet trädde in som betydande i miljöbedömningen i sent skede under planprocessen. Utifrån inledande dialog med Länsstyrelsen under samrådsskedet bedömdes strandskyddet vid Bällstaån inte skulle återuppträda vid detaljplaneringen. Mot slutet av granskningskedet 2021 meddelade Länsstyrelsen att de ansåg att strandskyddet skulle återuppträda.

Tack vare åtgärder med uttalat syfte att återskapa åns närområde samt öka rekreationsvärden och tillgänglighet ån närområdet, jämfört med de förutsättningar som rådde innan planeringen, bedömdes att planförslaget inte motverkade strandskyddsreglernas syfte, trots att en mindre andel av marken inom strandskyddet ianspråktogs för att bygga bostäder och en skola. Därför riktades inga ytterligare åtgärder till att specifikt bemöta strandskyddsreglerna.

Kommunens ställningstagande är att även om strandskydd inträder, sker det endast längs delar av sträckan. Strandskydd inträder inte längs den kulverterade de-

len då området runt kulverten inte är ett vattendrag och utgör därför inte strandskyddsområde (7 kap. 13 § miljöbalken). För att helt undvika risk för omtag, kommer kommunen att i detaljplanen formellt upphäva strandskyddet.

2.5. Klimatanpassning

Såväl terrängen som närheten till Bällstaån gjorde att delar av planområdet översvämmades i samband med kraftigt nederbörd. Därför gjordes en inledande skyfallskaractering som byggde på digitala simuleringar vid 100-års regn och beräknat högsta flöde (BHF) för att uppskatta omfattningen av den mark som var utsatt för översvämningsrisk. Utredningen lade grunden för till nödvändiga markreservationer och åtgärder i planförslagets struktur i syfte att förebygga skador på byggnader, infrastruktur och människor. Dessa förslag testades i modellen i flera omgångar tills en lämplig struktur och åtgärder kunde säkras i planförslaget.

Planbeskrivningen redovisar att översvämningsituationen utanför planområdet är ungefär densamma om Saab fortsätter med pågående markanvändning eller om detaljplanen genomförs. Höjderna och föreslagna åtgärder i översvämningsutredningen är angivna i planbeskrivningen och reglerade på plankartan.

Årummet utmed Bällstaån var utpekade som riskområde för erosion och marksättningar. Genom att placera bebyggelse på ett lämpligt avstånd från ån, minskning av flödes hastighet genom en naturlig meandring och lämplig grundläggning minskades framtida byggnaders och infrastrukturens utsatthet för dessa risker.

Val av utformning av å-fåra enligt teknisk förstudie kommer ske i förhållande till hur detta kan genomföras utan att riskera järnvägens markförhållanden och stabilitet. Ett bevakningsuppdrag avses upprättas som kommer säkerställa att dialog sker med Trafikverket om förändringar kring å-fåran m.m.

2.6. Markmiljö

Misstankar om att marken i delar av i planområdet var förorenade konstaterades i samband med ett flertal mark- och grundvattenprover. Analyser av provtagningen visade att omfattningen av den förorenade marken var mindre än väntat då enbart 2 av 41 provpunkter visade halter över MKN och 11 andra visade halter över KM. I riskbedömningen bedömdes att schaktning och bortforsling av förorenade massor som lämpliga åtgärder för att uppnå det uppsatta saneringsmålet.

Utmaningen visade visa det sig ligga däremot i grundvattnet som var förorenat med förhöjda halter av framförallt olja och PFAS. Grundvattnet bedömdes kunna riskera tränga upp till ytan och belasta Bällstaån om inga försiktighetsåtgärders vidtogs. Föroreningskällan hade under planprocessen inte kunna lokaliseras något som försvarede avgränsningen av de olika miljötekniska undersökningarna. Det innebär att detaljplanen måste säkra att den risken för grundvattenintrång minimeras genom planbestämmelser. I riskutredningen fastställdes dock att den risken var förhållandevis liten under förutsättningar att markmiljön inte påverkades genom olämpligt fysiskt ingrepp. Försiktighetsåtgärder vid bland annat schaktning och pålning samt omhändertagandet av dagvatten och länshållningsvatten har bedömts som viktiga att säkerställa.

Förekomsten av sulfatjordar behöver undersökas vidare, vilket sker i samband med fortsatt projektering. Om det visar sig att sulfatjordar förekommer kan anläggningsarbetena behöva anpassas till detta.

2.7. Buller

Läget mellan Mäljarbanan och Järfällavägen, och närliggande industriell verksamhet ledde till att åtgärder för att minska exponering för trafik- och industribuller var nödvändiga i planarbetet i syfte att klara av riktvärden i Förordning (2015:216) och skapa en god ljudmiljö i det offentliga rummet.

Bullerexponeringen har hanterats huvudsakligen genom utformning av slutna kvarter och genomgående lägenheter med tillgång till tysta sidor och uteplatser. Under planprocessen testades bullerspridningen i olika kvartersutformningar och volymer i syfte att minimera behovet av tillämpning av särskilda tekniska bullerdämpande åtgärder. I sällsynta fall visade det sig att av behovet av dessa åtgärder var oundvikliga i läggen där en bullerdämpad sida inte kunde tillskapas. I lägen som exponerades för lågfrekventbuller, t.ex. från Postnords terminal och busshållplatser vid Järfällavägen bedömdes bullerreglerna inomhus klaras av genom framförallt anläggning av tunga fasader och bullerdämpande fönster.

Utförd bullerutredning visar att det finns tysta sidor att tillgå även när bullersituationen från trafikbuller och verksamhetsbuller vägs samman. Den anger också att samtliga tågtyper som ingår i Trafikverkets prognos för den avsedda sträckan har medtagits för beräkning av ekvivalenta ljudnivåer.

Den ekvivalenta ljudnivån för buller på skolgårdars delar som avses för vila, lek och pedagogisk verksamhet överskrids på en mycket liten del av skolfastighetens norra del.

2.8. Rekreativvärden

Utredningsområdets rådande brist på rekreativvärden och ambitionen till att utveckla Jakobsberg till en sammanhållen och hållbar stadsdel bidrog till att frågan blev prioriterad. Den nordvästra delen av planområdet utvecklades därför till multifunktionella parkytor. Dessa ytor möjliggjorde anläggning av bland annat idrott. Tillskapande och placering av torg i lämpliga läggen var också ett viktigt inslag i arbetet med att tillskapa nya rekreativvärde. Att göra rekreativytorna lättåtkomliga för boende i både inom- och utanför planområdet var en viktig inriktning i planarbetet.

Inom kvartersmark hade man bearbetat strukturen i syfte att skapa tillräckligt stora innegårdar för att tillgodose behovet av friyta för så väl boenden som planerade förskolor. Bland annat hade kvarter slagits ihop och förskolor placerades i kvarter med störst tillgång till friyta. Tio av elva innergårdar i bostadskvarter har en yta över 1500 m². Studier visar att bostadsgårdar över 1200 m² kan rymma flera aktiviteter samtidigt. Samhällsbyggnadsavdelningen anser att en majoritet av bostäderna kommer att få tillgång till friyta för lek och sociala aktiviteter inom sina respektive kvarter.

Planförslaget möjliggör ihop med parkytor i Söderdalens detaljplan samt i skogsområden i öster ett sammanhängande park- och område på över 12 hektar. Dessa ytor uppfyller därmed de kriterier kring stadspark som anges i kommunens gröstrukturplan.

2.9. Olycksrisker

Planområdets direkta angränsning till Järfällavägen, som var utpekad som sekundär transportled för farligt gods, ledde till att olycksrisker måste beaktas. Ett avstånd på 10 meter från bostäder låg till grund för den föreslagna strukturen. Med hjälp av en utredning bedömdes risken kunna reducerats till en acceptabel nivå under förutsättning att ett flertal åtgärder, omfattande så väl egenskaper i fasader mot Järfällavägen



som reglering av placering av öppningar i kvarteren och offentliga vistelseytor, tillämpades i plankartan.

2.10. Riksintressen

Eftersom ett punkthus på 121 m.ö.h. ingick i planförslaget genomfördes en flyghinderanalys. Den lagde grunden för en överenskommen maxhöjd mellan SAAB AB Property, Luftfartsverket och Swedavia som inte skulle påverka flygtrafiken. En uppdaterad flyghinderanalys har tagits fram, vilket ligger till grund för den totalhöjd som är föreskriven för hela planområdet. Det finns därmed ingen risk att riksintresset för flygtrafik påverkas negativt.

3. HUR SYNPKUNKTER FRÅN SAMRÅD/UTSTÄLLNING BEAKTAS

Synpunkter under samråd och granskning rörde främst hur planen förhöll sig till att marken skall användas för det den är mest lämpad. Bland de olika miljöaspekterna var flest synpunkter riktade på Bällstaåns utformning och åns ekologiska status. Frågan om risken för intrång av förorenat grundvatten i Bällstaån och hur det skulle påverka åns kemiska status var också frågor som uppmärksammades särskilt av berörda sakägare och myndigheter. Synpunkter framfördes även på behovet av ytterligare provtagning för att bland annat fastställa källan till grundvattenföroreningar och förekomst av klorerat lösningsmedel under befintliga byggnader. Även efterfrågade en kartläggning av skyddade fågelarter som skulle förekomma i området.

Efter samråd genomfördes kompletterande utredningar vad gäller en rad aspekter, så som översvämningsrisk, mark- och grundvattenföroreningar, utformning av åfåra och Bällstaåns närområde, dagvattenhantering, geotekniska förutsättningar, riskutredning, förekomst av skyddade fåglar samt hur riksintresset för luftfart skulle beaktas.

Ytterligare kompletteringar genomfördes efter granskningsskedet till följd av att inkomna yttrande vid granskningstillfällena, bland annat PM markstabilitet och uppdaterad flyghinderanalys. En första avgränsning genomfördes mars-april 2021. På grund av ändringar i detaljplanen genomfördes ett ytterligare granskningstillfälle november-december 2021.

Vi första granskningstillfället riktades synpunkterna mot bland annat behovet att säkerställa åtgärder för att hindra förorenat grundvattnet sprida sig och förorena Bällstaån, exponering för verksamhetsbuller och behov av kompletterande undersökningar med avseende på lätta alifatiska och klorerade kolväten. Även kompletteringar med avseende på risk för människoliv i samband med översvämnningar samt grundläggning av byggnader efterfrågades. Synpunkter på placering av förskolor påverkade planen.

Vid andra granskningstillfället inkom synpunkter främst avseende buller, miljö kvalitetsnormer, översvämningsrisk, trafiksituation, Mälarbanan, markstabilitet, skötsel och utveckling av naturmark, friytetillgång, samt uppföljning och kontrollprogram. Inkomna granskningsyttranden och samhällsbyggnadsavdelningens svar och ställningstaganden finns sammanställda i granskningsutlåtande 2, 2022-01-05.

Plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning har justerats med anledning av inkomna yttranden och fördjupade utredningar, vilket sammanfattas i granskningsutlåtande 2.

4. SKÅLEN TILL ATT PLANEN ANTAGITS ISTÄLLET FÖR ALTERNATIV SOM ÖVERVÄGTS

Den alternativa utformningen av planområdet visade stora nackdelar jämför med planförslaget. Specifikt ingick kvarter i större delar av Bällstaåns närområde med

höga naturvärden. Det innebar att alternativet var ett uppenbart hinder för att MKN för vatten skulle kunna uppnås i framtiden. Alternativet ledde också till en olämplig exponering för översvämningar. Bristen på tillgång till allmänna platser för rekreation och förhöjd exponering för olyckor vid transport av farligt gods var andra egenskaper som talade emot valet av alternativet.

5. VIKTIGASTE MILJÖKONSEKVENSERNA

Detaljplanen bedöms medföra huvudsakligen positiva miljökonsekvenser och säkrar en fortsatt hållbar stadsutveckling i Järfälla kommun. Placeringen och strukturen bär anpassad efter landskapet och dess rumsliga kontext. Närheten till kollektivtrafik och service gör även områdets placering strategiskt viktig för stadsutvecklingen i tunnelbanans influensområde. Detta anses leda till ett flertal positiva effekter, så som minskade biltransporter, bättre social interaktion, effektivare försörjningssystem och tillgång till service, mötesplatser och rekreation. Den höga tätheten bidrar allmänt till att minska exploateringsstrycket på naturmark för bostadsändamål.

Markreservationer för en naturlig åfåra i kombination med omfattande ytor för dagvattenhantering bidrar till att kunna uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i Bällstaån och minskar risken för framtida översvämningar. Exponering för markföroreningar och risken för att dessa sprids minskas genom att förorenade massor schaktas bort.

Mark bestående av sumpskog med höga naturvärden bevaras för biologisk mångfald och som livsmiljö för arter. Delar av andra ytor med lägre naturvärden exploateras vilket bedöms medföra viss lokal negativ miljöpåverkan. Planförslaget bedöms dock inte äventyra livsviktiga ekologiska funktioner för skyddade arter.

Upphävandet av strandskyddet genom detaljplanen bedöms inte äventyra strandskyddets syften. Trots markanspråket, säkrar planförslaget till att större andelen av strandskyddsområdet blir tillgänglig för allmänheten för rekreation och friluftsliv. Planförslaget säkrar också att större andelen befintliga naturvärden bevaras och utvecklas i framtiden.

Planförslaget bedöms medföra en positiv miljöpåverkan genom att minska exponering för mark- och grundvattenföroreningar. Utförda miljötekniska utredningar visar föroreningar i marken som kan åtgärdas genom schaktning och bortforsling.

Detaljplanen bedöms medföra en negativ påverkan avseende exponering för buller. Strukturen klarar riktvärden för buller, men på vissa allmänna ytor ger den upphov till dåliga ljudmiljöer.

Planförslaget innebär också vissa ökade individ- och samhällsrisker men dessa bedöms vara acceptabla under förutsättning att de planerade byggnaderna mot Järfällavägen anpassas efter de identifierade riskerna.

I vissa kvarter står tillgången till friyta inte i proportion till antal boenden. Det i kombination med begränsad tillgång till direkt solljus bedöms planförslaget medföra en viss negativ miljöpåverkan på människors hälsa.

6. ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING

Detaljplanens betydande miljöpåverkan ska följas upp med avseende på hur planens föreslagna planbestämmelser och åtgärder för miljö och hälsa genomförs och lett till. Uppföljning och genomförandet av denna plan kommer att ske inom ramen för gestaltungsprogrammet, planbestämmelser och exploateringsavtal. Ansvarig för uppföljningen och övervakningen är kommunen. Byggaktörer ansvarar för att göra egenkontroller och redovisa att planerade bestämmelser i plankartan efterlevs vid i bygglovsprövningen och vid tillsyn på relevanta miljöaspekter.



Själva genomförandet kan utföras av kommunen, byggaktörer, entreprenör eller konsult. I så stor utsträckning som möjligt kommer uppföljningen att integreras med kommunens befintliga system för miljöledning, tillsyn och övervakning. Alla aktörer som är aktiva i genomförandeskedet ska säkerställa att deras arbete följer det framtagna kontrollprogrammet.

Följande aspekter bedöms vara av betydande miljöpåverkan och uppföljningen av dessa ska därför särskilt beaktas:

- Miljökvalitetsnormer för vatten med avseende på hydromorfologi och kemisk status
- Översvämning
- Mark- och grundvattenmiljö
- Buller
- Natur och livsmiljöer för skyddade arter.

Vid projekteringskedet ska kommunen säkerställa att specifika miljökrav och specifika tider för känsliga arbeten arbetas in i förfrågningsunderlag och avtal. Under projekteringskedet och vidare till byggskedet ska miljökontrollprogram upprättas i samråd med tillsynsmyndigheten. Kontrollprogrammet förslås huvudsakligen innefatta;

- Buller från bygg- och anläggningsarbetena, framförallt pålning och spontning
- Påverkan på grundvattennivåer och spridning av förorenat grundvatten vid schaktning och grundläggning.
- Spridning av föroreningar och flöden i utgående länshållningsvatten från planerade dagvattenanläggningar
- Efterlevnad av uppsatta saneringsmål av marken samt lämplig hantering och bortforsling av förorenade massor.
- Förebyggande av skador som kan orsakas av översvämningar vid Ballstaån i samband med högt nederbörd och höga flöden. Det gäller framförallt skador på byggnader och infrastruktur, samt spridning av föroreningar.
- Rutiner för arbeten i Ballstaån för att minimera skada genom t.ex. grumling samt lämpliga tider för genomförande.
- Tidpunkt för nedtagning av vegetation anpassas så att skyddade arter inte skadas, där trädfällning bör undvikas under fåglars häckningsperiod, april t.o.m juli. Belysning i sumpskogen och i årummet bör anpassas så att fladdermöss och annan känslig fauna inte påverkas negativt. Uppföljning av att skötselplan tas fram.

Förekomsten av sulfatjordar behöver undersökas vidare, vilket kommer ske i samband med fortsatt projektering. Om det visar sig att sulfatjordar förekommer kan anläggningsarbetena och uppföljningen behöva anpassas till detta.

Efter byggskede fortsätter uppföljning med de aspekter som faller framförallt inom miljötillsynen av mark- och grundvattenmiljön samt miljökvalitetsnormer för vatten i Ballstaån. Inom kontexten av kontrollprogrammen ska dessa aspekter därför bevakas systematiskt flera år efter genomförandefasen enligt uppsatta krav.

När markarbeten ska utföras nära järnvägsområde är det viktigt att säkerställa att järnvägsanläggningen inte påverkas negativt. Avtal om bevakningsuppdrag avses att tecknas med Trafikverket innan antagande. Bevakningsuppdraget bör kopplas dels till de åtgärder som planeras för byggnationer, gator m.m, samt meandring/vattenverksamhet för Ballstaån som planeras.