



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för Stockholm Quality Outlet, Säby 3:78 m.fl., Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Hur samrådet bedrivits	3
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter	4
Länstyrelsen	4
Region Stockholm, Trafikförvaltningen	6
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen	6
Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden	7
Järfälla kommun, Tekniska nämnden	8
Övriga remissinstanser	9
E.ON Energidistribution	9
E.ON Energilösningar	9
F 8 Kamratförening	10



Sakägare enligt fastighetsförteckning	11
Hyresgäster som berörs	11
Övriga, ej sakägare	11
Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	11
Kulturhistorisk miljö	11
Risk	11
Föroreningar, miljökvalitetsnormer och dagvatten	11
Teknisk försörjning	11
Genomförande	11

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Säby 3:78 för handels- och kontorsändamål. Handel kommer framför allt att skapas i markplan och kontor genom påbyggnad av befintlig bebyggelse.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från tiden området var en flygflottilj skyddas.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 23 juni – 14 augusti 2020. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se och hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningen har 12 yttranden inkommit.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- E.ON Energidistribution, 2020-08-05
- E.ON Energilösningar, 2020-07-01
- F8 Kamratförening, 2020-08-12
- Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen, 2020-01-16
- Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden, 2020-01-20
- Järfälla kommun, Tekniska nämnden, 2020-01-24
- Länsstyrelsen, 2020-08-26
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen, 2020-08-14

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Brandkåren Attunda, 2020-08-10
- Lantmäteriet, 2020-07-30
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), 2020-06-22. Hänvisar till att Länsstyrelsen bevakar deras intressen.
- Trafikverket, 2020-08-10

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



Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen lämnar i detta yttrande synpunkter på att en bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt med risk för människors hälsa. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att synpunkterna avseende miljökvalitetsnormer för vatten samt markföroreningar beaktas.

Kommunen behöver motivera den förändrade fördröjningsvolymen, och säkerställa höjdsättningen om den är en förutsättning för att göra detaljplanen lämplig för sitt ändamål. För att undvika instängda områden och minska risken för skador vid extrema regn behöver kommunen höjdsätta planen även med tanke på risk för översvämning. Kommunen behöver även beskriva föroreningssituationen för hela planområdet inklusive förekomst av flyktiga ämnen och nödvändiga åtgärder.

Länsstyrelsen framför även rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL om risk och säkerhet då detta är frågor av betydelse för planens genomförbarhet och påverkan på omgivningen utifrån allmän synpunkt.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen har reviderats sedan samrådet. I den tidigare versionen av dagvattenutredningen föreslogs en planbestämmelse för området där det ska finnas 40m³/ha fördröjningsvolym för vatten från den egna fastigheten. I den nuvarande versionen har fördröjningsvolymen minskat till 30m³/ha. Bällstaån har en känd översvämningssituation och krav på fördröjning bör vara högt ställda.

Länsstyrelsen saknar förklaring till denna förändring av fördröjningsvolym och vill se ett resonemang kring detta i dagvattenutredningen eller planbeskrivningen.

Länsstyrelsen tolkar planbeskrivningen (sida 18) som att en medveten höjdsättning krävs för att leda dagvattnet till de nödvändiga reningslösningarna exempelvis växtbäddar. Om höjdsättningen är en förutsättning för att göra detaljplanen lämplig för sitt ändamål behöver höjderna regleras i plankartan.

Enligt förslaget ska en ökad rening åstadkommas främst genom att brunnsfilter anläggs för alla brunnar i avrinningsområde 1. Denna lösning är mycket underhållskrävande för att bibehålla den höga reningsgraden. Kommunen bör därför i planbeskrivningen uppmärksamma det stora underhållsbehovet till följd av den valda lösningen, då det är viktigt för recipienten att reningen blir långsiktigt väl fungerande.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Sedan samrådet har kommunen tagit fram en miljöteknisk markundersökning där grundvatten från ett grundvattenprov har analyserats. I det analyserade grundvattenprovet har rester av klorerade lösningsmedel påträffats. Dessa är cancerogena och samtidigt flyktiga. De kan därför tränga in i byggnader och



inomhusluft. Ingen analys av jord inom planområdet har utförts. I den utförda miljötekniska markundersökningen framgår att det råder stor osäkerhet kring föroreningarnas ursprung och om det är en äldre plym, lösta föroreningar eller utspädningsprodukt som påträffats. Vidare framgår att det behövs större underlag av prover och analyser för att kunna bedöma riskerna av påträffade föroreningar.

Kommunen behöver inför antagande beskriva föroreningssituationen för hela planområdet, inklusive förekomst av flyktiga ämnen, i planbeskrivningen. Det behöver tydligt framgå vilka avväganden som kommunen har gjort gällande hanteringen av föroreningarna så att genomförandet av detaljplanen inte utgör en risk för människors hälsa.

Rådgivande synpunkter

Olycksrisk från transporter av farligt gods

Planområdet passeras av transporter till Preems drivmedelsstation på vägen Flyginfarten norr om planen. Avståndet mellan vägen och möjlig bebyggelse i planområdet är kort. För bebyggelsen mot vägen Flyginfarten finns inte någon skyddsåtgärd reglerad i plankartan. Detta har inte heller behandlats närmare i riskutredningen, Riskutredning Stockholm Quality Outlet, Säby 3:78, Järfälla kommun (ÅF, 2020-04-24). Länsstyrelsen anser att kommunen bör bedöma riskerna för bebyggelsen mot vägen Flyginfarten och vid behov införa lämpliga åtgärder i plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den minskade fördröjningsvolymen beror på att mängden mark som kan bebyggas minskar i och med att parkeringsgaraget har tagits bort ur planförslaget.

Höjdsättning av mark behöver inte göras med planbestämmelser. Det finns inget behov av specifika höjder inom planen, utan det är inbördes beroenden som är viktiga och det går att lösa på flera olika sätt beroende på vilken utformning som väljs. Höjdsättning görs i projektering av mark och dagvattenanläggningar.

En text har lagts till om att skötselplan för dagvattenanläggningar, inklusive brunnsfilter, ska tas fram och följas.

Förorenade områden

En bestämmelse har lagts till om att eventuell förorenad mark ska saneras innan bygglov kan beviljas. Möjligheten att sanera eventuella föroreningar bedöms som god då grundvattennivån ligger under bergsnivån och jordmassorna därmed kan avlägsnas utan att riskera spridning av föroreningarna.

Olycksrisk från transporter av farligt gods

En bestämmelse har lagts till att utrymning inom 30 meter från Flyginfarten ska göras bort från Flyginfarten.

**Region Stockholm, Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen ser positivt på att handelsområdet utvecklas inom en regional stads kärna och att planen medför ett ökat kollektivt resande.

Trafikförvaltningen ser positivt på att kommunen tagit med att en eventuell placering av hållplats ska följa RiBuss i trafikutredningen.

Trafikförvaltningen anser dock att avsnittet om kollektivtrafik och dess behov bör beskrivas mer utförligt. Särskilt vilken framtida roll kollektivtrafiken ska ha för föreslagen plan vilket saknas helt i planbeskrivningen. En ny hållplats kommer till exempel påverka dagens linjedragning.

I dagsläget trafikeras inte relationen Barkarbystaden (där den planerade tunnelbanan kommer) och Barkarby handelsområde. Detta kommer sannolikt bli en relation som behöver utvecklas. Denna relation lyfts i trafikutredningen, detta finns dock inte med i planbeskrivningen. Trafikförvaltningen anser att det är viktigt att olika reserelationer som berör föreslagen plan beskrivs så långt det är möjligt. Särskilt med tanke på den omfattande stadsutveckling som pågår i Barkarby och Veddesta där kollektivtrafiken dessutom har en central roll.

Det finns två befintliga hållplatser som ligger öster om planområdet. Dessa ligger inom en radie på cirka 250-300 meter till den tänkta entrén. Det är oklart om dessa två lägen kan tillgodose föreslagen plans framtida behov av kollektivtrafikförsörjning. Det är utifrån detta som trafikutredningen föreslår att en ny busshållplats behövs. Läget för denna ska i så fall samrådask med trafikförvaltningen.

Trafikförvaltningen vill att kommunen i god tid (minst ett år innan byggstart) informerar om eventuella störningar genomförande av planen kan få för busstrafiken.

Trafikförvaltningen ser fram emot ett gott fortsatt samarbete med Järfälla kommun i ärendet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den här detaljplanen berör en så pass liten del att det inte gjorts några ytterligare anpassningar än att möjliggöra en framtida busshållplats. Eventuell ny dragning av busslinjer får tas fram i samråd mellan kommun och region.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen**Kulturmiljösynpunkter

Inom området ligger flera äldre byggnader som hört till Kungl. Svea flygflottilj, F8. I gällande detaljplan omfattas byggnaderna av rivningsförbud och skyddsföreskrifter enligt PBL. Detta skydd bibehålls i förslaget till den nya detaljplanen, vilket är en förutsättning för ett bevarande. Krav på anpassning av tillkommande byggnader ställs också, liksom krav på att de nya byggnaderna ska gå att särskilja från flottiljbebyggelsen, vilket är utmärkt.

Ur kulturmiljösynpunkt finns dock en tveksamhet vad gäller skrivningen på s 15 i planbeskrivningen där det står att byggnad "får med fördel färgas mörkt grön för att



visa på det kamouflage som den hade när den uppfördes som en del av flygflottiljområdet”.

Merparten av flottiljens byggnader har varit avfärgade i gult sedan åtminstone 1980-talet, i vissa fall ännu längre. Den gula färgen har därmed en lång kontinuitet i byggnadernas historia. Att återgå till en grön originalfärgsättning är därför ingen självklarhet ur kulturmiljösynpunkt, då det blir en ganska omfattande förändring. Det är också svårt att avgöra vilken grön nyans som ska användas. En numera riven förrådsbyggnad, som hade kvar sin originalfärg, var mörkt grön. Baksidan av en av hangarerna visade både på ljusare och mörkare gröna nyanser. Om en omfärgning blir aktuell krävs i så fall att man tar fram dokumentation samt färgprover från samtliga byggnader, vilket också förutsätter att originalputsens finns kvar. Det bör ställa krav på antikvarisk medverkan och dokumentation (färgprover) om ägarna vill gå vidare med grönfärgning.

Överväganden

Förvaltningen anser att om en omfärgning blir aktuell krävs i så fall att man tar fram dokumentation samt färgprover från samtliga byggnader, vilket också förutsätter att originalputsens finns kvar. Risken finns annars att byggnaderna avfärgas i gröna nyanser som inte har en historisk förankring. Om texten ska kvarstå bör den kompletteras med att en skrivning typ ”eventuell omfärgning ska ske i samråd med antikvarisk expertis”. I o m att bygglov krävs för exteriöra förändringar kan man också säkra att en certifierad sakkunnig avseende kulturvården deltar i bygglovsprocessen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Texten om föreslagen färgsättning tas bort ur planen och det får istället hanteras i bygglovhanteringen.

Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden

1. Föreordnade områden

Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att området inte är sanerat och tillräckligt undersökt. Enligt nämndens handlingar från saneringen 1997 framgår det att schakten av den påträffade bensinföreningen inte omfattade jord under byggnader då det inte ansågs miljömässigt motiverat. Det bedöms därför finnas en kvarliggande bensinförening under några av byggnaderna. Denna sanering med tillhörande provtagningar omfattade inte heller andra föreningar såsom klorerade lösningsmedel, PFAS-ämnen eller provtagning av grundvatten inom området.

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen (AFRY 2020) var syftet att provta både jord och grundvatten i minst 4 provpunkter. Enligt rapporten analyserades inga jordprover och grundvattenprovtagningen kunde endast utföras i ett äldre grundvattenrör i närheten av den västra fastighetsgränsen. I rapporten framgår det att AFRY rekommenderar att de inlämnade jordproverna bör analyseras på PFAS-ämnen vilket dock inte har gjorts. I slutsatsen anser AFRY att det inte går att utesluta att det finns jordföreningar eller andra grundvattenföreningar inom planområdet då det uppmätts halter av både PFAS 11 och klorerade lösningsmedel. Nämnden anser därmed att endast ett grundvattenprov inte är tillräckligt för att kunna dra några slutsatser. Föreningarna inom området behöver utredas ytterligare..



2. Dagvatten

Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god och uppnår ej miljö kvalitetsnormen med avseende på PFOS. PFAS kan spridas över mycket stora avstånd och många PFAS ämnen sprids via vatten och i vattenmiljöer. Bällstaåns status får inte försämrats på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är entydigt enligt Weserdomen att om en påverkansfaktor inte uppnås får åtgärden/verksamheten inte komma till stånd. Detta gör att undersökningar måste utföras med avseende på PFOS och att åtgärder inte får vidtas som riskerar att försämra miljö kvalitén. I Järfälla gäller att undersökningar i mark och grundvatten ska utföras på PFAS11 som är en större delmängd av miljö störande ämnen än bara ämnet PFOS.

För att skydda Bällstaån behöver markföroreningar utredas och eventuellt saneras innan dagvattenlösningarna som föreslås i dagvattenutredningen kan anläggas. Det har inte klarlagts om det finns markföroreningar i form av PFAS-ämnen vid gränsen mellan delområde 3 och 1 i norra delen av detaljplaneområdet.

Planbeskrivningen behöver tydliggöra behov av åtgärder för PFAS-ämnen. Det är viktigt att man i detaljplaneskedet klargör föroreningssituationen i planområdet samt utreder risker för miljö hälsa så att erforderliga åtgärder kan vidtas. Detta bör inte lämnas till ett senare skede.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Halterna av PFAS 11 är låga och understiger gränsen för känslig markanvändning. En bestämmelse har lagts till om att eventuell förorenad mark ska saneras innan bygglov kan beviljas. Möjligheten att sanera eventuella föroreningar bedöms som god då grundvattennivån ligger under bergsnivån och jordmassorna därmed kan avlägsnas utan att riskera spridning av föroreningarna.

Järfälla kommun, Tekniska nämnden

Trafik och gator

En av slutsatserna som lyfts fram i detaljplanens trafikutredning är att en förlängning av gång- och cykelbron in i planområdet troligtvis skulle förbättra tillgängligheter för dessa trafikantgrupper från västra delen av E 18. Det finns dock ingen mark avsatt i detaljplanen för detta och ingen förklaring till varför det inte finns med i planförslaget. Att genomföra en förlängning av gång- och cykelbron kan bli svårt att genomföra i ett senare skede om det inte planeras för det i ett tidigt skede.

Vatten och spillvatten

Meningen på s. 17 i planbeskrivningen "Brandvatten behålls i allmän drift och en förbigångsventil monteras vid vattenmätare för att tillgodose tillräcklig vatten mängd vid räddningstjänsten insats" kan upplevas som något otydlig. Det som tidigare framförts är att driften för brandposterna på det ledningsnät som föreslås övergå i privat regi även fortsättningsvis kan omfattas av VA-huvudmannens driftentreprenad. Det förutsätter även att fastighetsägaren godkänner det.

Andra delen av meningen på s. 17 i planbeskrivningen "för att tillgodose tillräcklig vatten mängd vid räddningstjänsten insats" kan även den missförstås. Syftet med att ha brandposterna i huvudmannens driftentreprenad är framförallt att detta sker i

dagsläget, samt för att kunna säkerställa anläggningens kondition. Avseende anläggningens funktion (flöde och tryck) gäller som alltid bestämmelserna enligt §4 ABVA.

Sista meningen i samma stycke "Det ska vara maximalt 75 meter till närmaste brandpost enligt Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning" kan med fördel förtydligas, så att det blir tydligt varifrån de 75 meter ska börja räknas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det finns mark avsatt för att bygga en gång- och cykelbro över Enköpingsvägen som ansluter till förbindelsen över E18. Beskrivningen av bron har tagits bort eftersom det inte finns några beroenden mellan genomförandet av detaljplanen respektive bron.

Text om drift och brandvattenförsörjning har förtydligats.

Övriga remissinstanser

E.ON Energidistribution

E.ON vill att det i texten är tydliggörs om vem som står för kostnaden vid flytt av anläggningar/ledningar tillhörandes E.ON, flytt av våra anläggningar/ledningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det är klargjort i texten under ekonomiska frågor i genomförandedelen.

E.ON Energilösningar

E.ON Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun och planområdet är idag delvis försörjt med fjärrvärme. Utöver vår energileverans förses delar av fastigheterna av energi från en egen bergvärmeanläggning. Vid utbyggnad inom planområdet behöver en översyn av kapaciteten göras.

E.ON Värme i Stockholm ser positivt till att vara en partner inom planområdet. Vi tittar gärna på en eventuell utökning av fjärrvärmeleveransen till de tillkommande byggnaderna, samt övriga anpassade energilösningar för planrådets energiförsörjning.

En tidig och kontinuerlig dialog möjliggör en optimal planering av nya anslutningar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Yttrandet berör inte detaljplanens utformning, utan har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

**F 8 Kamratförening**

I föreningens yttrande från januari anmäldes stor tveksamhet rörande förslaget till parkeringshus längs Enköpingsvägen. Föreningen noterar med gillande att det inte längre ingår i planen.

Vidare anmäldes tveksamhet till utformning av entrébyggnaden vid södra infarten. Att döma av illustrationsritningen på detaljplanens första sida blir den ett dominant inslag. Den kommer troligen enbart uppfattas som entré till marknadsplatsen Stockholm Quality Outlet. Men det är också entré till kulturminnesmärkta historiska byggnader från Kungl. Svea flygflottilj verkstadsområde. Entrébyggnaden bör också signalera detta, lämpligen genom att den ges en utformning som leder tanken till flottiltiden till exempel att den utformas som pendang till tornet vid flottiljinfarten.

För att närmare värdera effekterna av kommande påbyggnader av befintliga byggnader har föreningen ånyo vandrat runt i området. Det visar sig dock svårt att på plats skaffa sig en uppfattning med utgångspunkt från de högsta höjder som nämns i planbeskrivningen. Det är utan tvekan så, som också nämns, att påbyggnaderna kommer att försvaga områdets karaktär som flottiljens verkstadsområde liksom hela områdets småskaliga karaktär. Föreningen ansluter sig dock inte till uppfattningen att påbyggnaderna kan framhäva de äldre byggnaderna bättre.

Föreningen vill också anmäla tveksamhet till utbyggnaden av Waynes Café mot gaveln på flygverkstaden. De byggnaderna kan därmed uppfattas som anslutna till varandra. Flygverkstaden bör fortsättningsvis vara den enskilda byggnad som det en gång var, särskilt som hangardelen mot öster inte är synlig. I sammanhanget vill föreningen erinra om att i den södra gaveln låg ursprungligen målarverkstaden och därefter verkstaden för robot 68 underhåll.

I övrigt kvarstår föreningens synpunkter från tidigare yttrande.

Sammanfattningsvis vill föreningen framhålla att:

- Den nya entrén bör signalera både marknadsplats och militärhistoriskt intressanta byggnader från flottiltiden.
- Anslutningen av Waynes café till flygverkstadens gavel bör utgå
- Att påbyggnader görs med hänsyn till flottiltidens byggnader.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Nockhöjden som reglerar hur höga byggnader som får uppföras i området har sänkts. Detta för att bättre anpassa tillkommande bebyggelse till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Utformningen av ny bebyggelse kommer att prövas i samband med bygglov.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga synpunkter har inkommit från sakägare.

Hyresgäster som berörs

Inga synpunkter har inkommit från hyresgäster i området.

Övriga, ej sakägare

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som åtgärdats i detaljplanen efter granskningen och som finns med i handlingarna som ska antas.

Kulturhistorisk miljö

Texten om föreslagen färgsättning tas bort ur planen och det får istället hanteras i bygglovhanteringen. Nockhöjden som reglerar hur höga byggnader som får uppföras i området har sänkts.

Risk

En bestämmelse har lagts till att utrymning inom 30 meter från Flyginfarten ska göras bort från Flyginfarten.

Föroreningar, miljö kvalitetsnormer och dagvatten

En bestämmelse har lagts till om att eventuell förorenad mark ska saneras innan bygglov kan beviljas. Möjligheten att sanera eventuella föroreningar bedöms som god då grundvattennivån ligger under bergsnivån och jordmassorna därmed kan avlägsnas utan att riskera spridning av föroreningarna.

En text har lagts till om att skötselplan för dagvattenanläggningar, inklusive brunnsfilter, ska tas fram och följas.

Teknisk försörjning

Text om drift och brandvattenförsörjning har förtydligats.

Genomförande

Text om att flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten har lagts till.

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt