



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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
Länsstyrelsen	4
Lantmäteriet	7
Brandkåren Attunda	8
Region Stockholm, Trafikförvaltningen	9
Trafikverket	9
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	10
Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen	10
Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden	11
Järfälla kommun, Tekniska nämnden	13
Järfälla kommun, Park och gata	14

Övriga remissinstanser	15
E.ON Energidistribution	15
E.ON Energilösningar	16
F 8 Kamratförening	16
Järfälla hembygdsförening	17
Postnord	18
Skanova	18
Sakägare enligt fastighetsförteckning	19
Barkarby 4:7 AB	19
Hyresgäster som berörs	22
Övriga, ej sakägare	22
Sammanfattning av inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	23
Plankarta med bestämmelser	23
Kulturhistorisk miljö	23
Risk	23
Föroreningar, miljö kvalitetsnormer och dagvatten	23
Trafik	23
Genomförande	23

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 samråd under tiden 7 – 28 januari 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 samrådet har 20 yttranden inkommit.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Barkarby 4:7 AB, 2020-01-27
- Brandkåren Attunda, 2020-02-27
- E.ON Energidistribution, 2020-01-22
- E.ON Energilösningar, 2020-01-08
- F8 Kamratförening, 2020-01-28
- Järfälla hembygdsförening, 2020-01-20
- Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen, 2020-01-16
- Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden, 2020-01-20
- Järfälla kommun, Park och gata, 2020-01-30
- Järfälla kommun, Tekniska nämnden, 2020-01-24
- Lantmäteriet, 2020-01-28
- Länsstyrelsen, 2020-01-30
- Postnord, 2020-01-14
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen, 2020-01-24
- Skanova, 2020-01-27
- Trafikverket, 2020-01-27

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Försvarmakten, 2020-01-27
- LFV, 2019-12-20

- Norrvatten, 2020-01-13
- Swedavia, 2020-01-07

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 bedömer att det finns risk för att föreslagen utformning av planen innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs och att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Kommunen behöver till granskningsskedet redovisa att en rimlig åtgärdsnivå har tillämpats och att åtgärderna är säkerställda. Den åtgärdsnivå som presenteras i underlaget bedömer Länsstyrelsen inte är acceptabel utifrån miljö kvalitetsnormen.

På plankartan finns en bestämmelse som reglerar skydd mot störningar. Kommunen behöver precisera planbestämmelsen så att den kan följas upp och få den tilltänkta skyddsfunktionen.

Då det finns uppgifter om att Osterman Aero hade verksamhet inom eller i nära angränsning till planområdet behöver kommunen redovisa om det innebär att det finns en risk för människors hälsa och om det finns risk, hur denna kan minimeras.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Bällstaån har idag dålig ekologisk status, vilket innebär att mycket behöver göras för att förbättra vattenkvaliteten i ån. Dagvattenflöden står för en stor del av miljöproblemen i Bällstaån.

Detaljplanen täcker cirka 3,5 ha mark med befintlig bebyggelse och planområdets totala yta är cirka 4,5 ha. Kommunen utgår från ett icke försämrings krav för dagvatten utifrån dagens belastning på Bällstaån. Länsstyrelsen bedömer dock att dagens påverkan på möjligheten till att följa miljö kvalitetsnormerna troligtvis inte är acceptabel, då dagvatten från området idag lämnar denna relativt ofördröjt och orenat. Den fördröjande kapacitet som finns är enligt dagvattenutredningen begränsad till 93 kubikmeter (ÅF 2019).

Dagvattenutredningen (ÅF 2019) har räknat på flöden av dagvatten som genereras av planområdet idag och jämför dessa med framtida exploaterings flöden. I jämförelsen används samma dagvattenåtgärder för nuvarande och framtida flöden för



delområdet som idag är bebyggd. Detta innebär en flödesökning av 25 % på grund av klimatkompensationen.

På nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att det finns stor risk för att detaljplanens genomförande äventyrar att miljökvalitetsnormerna kan följas. Kommunen hänvisar till en vattenplan som inte är antagen, denna kan inte Länsstyrelsen ta ställning till i nuläget.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bedöma planens påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna utifrån vad recipienten "tål" med rådande god status. Därefter kan kommunen bedöma vad som är en hållbar belastning från ytor inom tillrinningsområdet.

Hälsa och säkerhet

Riskhänsyn

Med planbestämmelser reglerar kommunen ett antal riskreducerande åtgärder med hänsyn till risken för olyckor på Enköpingsvägen och E18. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen som handlar om att parkeringsdäcket ska utföras för att tåla kollisionsvåldet från ett tungt fordon utan att byggnaden riskerar att kollapsa, inte är helt tydlig. Kommunen behöver till nästa skede tydliggöra planbestämmelsen.

Markföroreningar

I planbeskrivningen skriver kommunen att det inte finns några kända risker för markföroreningar i området.

I Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) finns det uppgifter om att Osterman Aero hade verksamhet inom eller i nära angränsning till planområdet. Enligt den miljötekniska markundersökningen från 1997 som finns i EBH-stödet har försvaret haft verksamhet på platsen sedan 1930-talet.

Länsstyrelsen saknar underlag för att kunna göra någon bedömning avseende föroreningsriskerna. Finns det risker för människors hälsa ska kommunen beskriva hur kommunen avser att säkerställa att riskerna för människors hälsa minimeras.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras..

Översvämning till följd av skyfall

Av planbeskrivningen framgår att ändringar i höjdsättningen är nödvändiga för att undvika instängda områden och minska risken för skador vid extrema regn. I dagvattenutredningen finns lösningsförslag för att minska risken för skador vid extrema regn. Däremot är det otydligt i planbeskrivningen vilka åtgärder som planeras för att omhänderta ett 100-årsregn med klimatfaktor, vilket bör kompletteras till granskningsskedet. Kommunen bör även komplettera med en beskrivning av hur en ändring av höjderna påverkar områden utanför detaljplanen vid exempelvis ett skyfall.



Kulturmiljö

Planområdet innehåller bebyggelseinslag från områdets tid som flygflottilj/flygplats. Denna bebyggelse är av värde för den lokala kulturmiljön. Bebyggelsegruppen hör till de få i Barkarby som ännu kan uppvisa en mer samlad bild av kulturhistorisk bebyggelse från flygplatseran. Dessa verkstadslänkande byggnader har omvandlats till handelsområde, och förtätats med byggnader i en liknande låg skala som de äldre byggnaderna. Den modernistiska upplösta stadsplaneformen ändrades samtidigt med förtätningen till en mer sluten gatustruktur. Denna låga skala ger en kulturhistorisk dimension åt det i övrigt moderna handelsområdet i Barkarby med storskaliga byggnadsvolymer. Den föreslagna bebyggelsen i utkanten av anläggningen bedöms endast ge begränsad negativ påverkan på förståelsen av historien inom området. Däremot uppstår en visuell barriär sett från anslutande trafikleder mot området. Upplevelsen av husgruppens låga skala kommer att till viss del förändras i vyer utifrån. Planens höjddregleringar är frikostiga och medger en annan skala än dagens låga och horisontellt betonade bebyggelsesiluett, vilket vid ett genomförande skulle få en negativ effekt på kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen rekommenderar istället att de byggnader som är skyddade i gällande detaljplan regleras till höjder som inte möjliggör en förvanskning av bebyggelsens låga, modernistiska profil.

Skyddsbestämmelsen q₁ specificerar inte vilka värden som ska skyddas och anger principer av underhållskaraktär. Denna bestämmelse kan bli svår att följa upp vid framtida prövningar. Länsstyrelsen rekommenderar att denna istället görs till en varsamhetsbestämmelse (k). Länsstyrelsen rekommenderar även att bestämmelsen q₂ för ny bebyggelse istället får bli en utformningsbestämmelse, då beteckningen q är förbehållet värden som avses skyddas i befintlig bebyggelse (t.ex. material som ska behållas).

Övriga synpunkter

Formalia

I planbeskrivningen och plankartan framgår att PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2019 tillämpas. Kommunen behöver redigera detta så att det framgår att det är PBL 2010:900 i dess lydelse från 1 januari 2015 som tillämpas, då kommunen använder standardförfarande.

Riksintresse

Planområdet ligger inom MSA-ytan (Minimum Sector Altitude) för både Arlanda och Bromma flygplats. MSA- ytan innebär att högre byggnadsverk kan komma i konflikt med hinderfrihetskraven. Länsstyrelsen vill upplysa om att MSA- ytorna inte innebär att området ligger inom riksintresse för kommunikationer.

Undersökning

Länsstyrelsen har lämnat ett yttrande över undersökningen den 24 oktober 2019. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Av yttrandet framgår också att kommunen identifierade flera områden som var viktiga att följa upp i kommande planarbete. Dessa var kulturvärden, miljö kvalitetsnormer för vatten, grundvatten, radon och översvämningsrisk.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:Dagvatten

Utredningen om dagvatten har uppdaterats och rening av föroreningar har förbättrats. Den visar att kraven uppfylls på rening och fördröjning av dagvatten. Det innebär att de åtgärder som görs inom detaljplanen inte äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Ballstaån.

Risk

Planbestämmelsen om riskreducerande åtgärder har justerats med hänsyn till att parkeringsgaraget utgår.

Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram. Där redovisas bland annat att den förorening som uppstått vid Osterman Aeros verksamhet är sanerad. Då halterna av övriga föroreningar är låga har inte ytterligare åtgärder föreslagits. Marken anses vara lämplig för föreslagen bebyggelse.

Skyfall

En utförligare beskrivning av konsekvenserna vid skyfall har gjorts.

Kulturmiljö

En tydligare beskrivning av vilka värden som ska bevaras har gjorts och höjderna för den skyddade bebyggelsen har sänkts.

LantmäterietFör plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättrasAvtalsservitut

Fastigheten Säby 3:78 belastas av ett avtalsservitut, D-2018-00312320:1, till förmån för en av E.ONs fastigheter gällande kraftledning, transformator. Om avtalsservitutet påverkas av planläggningen ska det framgå av konsekvensbeskrivningen hur den påverkas.

Delar av planen som bör förbättrasGrundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning för Jakobsberg 18:1. Fastigheten ligger i nära anslutning till planområdet och bör därför redovisas i grundkartan. Traktnamnen för *Säby* och *Jakobsberg* saknas också i grundkartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Avtalsservitut har utretts och redovisas.

Grundkartan kompletteras med saknad information.



Brandkåren Attunda

Riskhänsyn

Transporter av farligt gods

Brandkåren Attunda har övergripande studerat riskutredningen för transporter av farligt gods och planens hänsyn till riskerna. Brandkåren Attunda har inget att yttra.

Riskobjekt i planområdets närhet

BA har övergripande studerat riskutredningen för Stockholm Quality Outlet och planens hänsyn till riskerna. BA har följande att yttra:

- Då riskutredningen hanterar risken för avåkning med ett tungt fordon som träffar parkeringsdäcket bör man även definiera hur stora krafter som man bör dimensionera för.

Översvämning

Brandkåren Attunda har tagit del av dagvattenutredningens synpunkter och har inget ytterligare att anmärka.

Räddningstjänstens insats

Yttrande enligt nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms ha hanterats i planen. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

Brandvattenförsörjningen kan alltid utgöras med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överskridas.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer gällande brandvattenförsörjning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Risk

Planbestämmelsen om riskreducerande åtgärder har förtydligats.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning är beskrivet under ”Teknisk försörjning, Vatten och avlopp”.

**Region Stockholm, Trafikförvaltningen**

I tillhörande trafikutredning beskrivs att en busshållplats ska placeras optimalt i förhållande till upptagningsområde (vilket överensstämmer med RiBuss). Enligt RiBuss gäller även att en busshållplats ska placeras före en cirkulationsplats för att inte riskera olyckor med stående resenärer. Även detta nämns i trafikutredningen. Dock kan byggnaden på fastigheten Barkarby 4:7 enligt trafikutredningen begränsa möjligheten att anlägga busshållplats före cirkulationen.

I plankartan redovisas höjdsättningen så att lågpunkten i planområdets södra del är vid den planerade cirkulationsplatsen. I medföljande dagvattenutredning redovisas även att denna del av Enköpingsvägen har risk för vattensamling vid skyfall.

Trafikförvaltningen anser att detta behöver redovisas och hanteras i planbeskrivningen då vattenansamlingar vid busshållplatser kraftigt kan begränsa tillgängligheten för resenären till dessa samt framkomligheten för fordonet.

Sammantaget behöver busshållplatsens placering och cirkulationsplatsen utformning samrådats med trafikförvaltningen innan nästa planskede.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kontakt har tagits med trafikförvaltningen och utformning av busshållplats och cirkulationsplats har justerats.

TrafikverketRiksintressen

Trafikverket planerar på E18 denna sträcka att bredda till fler körfält mellan Hjulsta och Jakobsberg. Detta utreds i Program E18 trafikplats Jakobsberg- trafikplats Hjulsta. Detta berör planområdet och framtida gång-cykelbro över E18 mot Tallbohov.

Hindersbegränsande ytor

Planområdet ligger inom MSA-ytan (Minimum Sector Altitude) för både Arlanda och Bromma flygplats. Av samrådshandlingar framgår att totalhöjden är begränsad till 20 meter från markplan, vilket innebär att man inte planerar byggnader över denna höjd.

Buller

Ingen specifik bullerutredning är gjord för detaljplanen. Det planeras för utbyggnad av kontor som omfattas av inomhusriktvärden för buller. Bullerutredning för platsen behöver ta med framtida breddning av E18 som indata i bullerbedömning och visa på hur inomhusvärden för buller inte överskrida 35 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 50 dBA maximal ljudnivå.

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att väg E18 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Kommunen har, med hjälp av en riskutredning utförd av ÅF, beaktat de riskreducerande skyddsåtgärder som utredningen föreslår. Det har däremot inte uttryckligen tagits hänsyn till framtida breddning av E18. Således bör

riskutredningen revideras utifrån detta. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Gång- och cykelbroar

Planhandlingar möjliggör för en gång-cykelväg och gång-cykelbro över Enköpingsvägen som kopplar till en tänkt gång-cykelbro över E18, med syfte att minska barriäreffekten av omkringliggande vägnät.

Trafikverket har inga synpunkter på gång-cykelbron över Enköpingsvägen mer än att den bör samplaneras med den bro som planeras över E18. Det bör även tydliggöras hur gång- och cykelvägen ska kopplas mellan de två broarna samt hur kopplingen till handelsområdet kan anordnas på ett effektivt sätt. Områdets terräng kan försvåra anläggandet av en gen väg för cyklister i södergående riktning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Riskutredningen är kompletterad med en eventuell breddning upp till sex meter av E18 och det medför inte några konsekvenser för detaljplaneförslaget.

Inomhusnivåer på buller kan inte regleras i detaljplan och därför görs ingen bullerutredning eller några planbestämmelser om buller.

Planering av bro över Enköpingsvägen kommer att samplaneras med bro över E18 och samrådats med Trafikverket.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Järfälla kommun, Kultur-, demokrati-, och fritidsförvaltningen

Kulturmiljösynpunkter

En del av Kungl. Svea Flygflottiljs (F8) byggnader ligger inom området. Det rör sig framförallt om verkstads- och förrådsbyggnader. De skiljer sig från de senare uppförda affärsbyggnaderna genom att de är putsade och avfärgade i gult. Alla byggnader, förutom värmecentralen, har i gällande detaljplan skydd för de kulturhistoriska värdena. Detta skydd kvarstår i förslaget till ny detaljplan, vilket är utmärkt. Däremot finns inget förbud mot rivning. Detaljplaneförslaget bör därför kompletteras med rivningsförbud för de byggnader som omfattas av bestämmelsen **q1**. Skydd och rivningsförbud är en förutsättning för att byggnaderna och därmed en viktig del av kommunens 1900-talshistoria ska kunna bevaras för framtiden. F8s kvarvarande byggnader är även betydelsefulla för den svenska militärhistorien.

Enligt detaljplaneförslaget kommer outletområdet att få en ny entré mot Enköpingsvägen. Det är positivt, då byggnadernas baksidor, omgärdade av ett plank, idag vetter ut mot vägen. Mellan huskropparna och Enköpingsvägen planeras ett parkeringshus i flera våningar. Parkeringshuset föreslås få bestämmelsen **q2**, vilket innebär att byggnaden ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från F8-tiden. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen vill betona vikten av att parkeringshuset gestaltas och utformas med en hög arkitektonisk nivå.

Även tillkommande kompletteringar inom butiksområdet har bestämmelsen **q2**, vilket är positivt.

I den antikvariska kulturvärdesanalysen och i planhandlingarna omnämns att det för besökare kan vara svårt att förstå att en del byggnader är äldre. Det finns sen tidigare

framtagna skylttexter till samtliga byggnader från F8-tiden. Om fastighetsägaren är intresserad av att bekosta skyltar och uppsättning av dessa på de äldre F8-byggnaderna inom outletområdet så kan kommunantikvarien och F8s kamratförening bistå i detta arbete. Då skulle byggnaderna lyftas fram ur sin anonymitet samtidigt som besökarna får mer kunskap om områdets intressanta historia.

Slutligen två förtydliganden till den antikvariska kulturvärdesanalysen, som utgör ett av underlagen för detaljplaneförslaget: på s 17 står att byggnaderna nr 3 (tidigare värmecentral) och nr 7 (tidigare hangar) eventuellt är rivna. De är inte rivna, utan det är fortfarande originalbyggnaderna som står kvar. Värmecentralen har fått ändrad färgsättning, medan hangaren, som ligger utanför planområdet, är förvanskad och svår att identifiera. Den f d hangarens expeditionsdel revs dock i samband med att hangaren byggdes om till butik.

Överväganden

Förvaltningen anser att kulturmiljöperspektivet är väl beaktat i detaljplanen. Det är positivt att outletområdet kommer få en ny entré mot Enköpingsvägen och ett nytt parkeringshus. Detta bidrag till en trevlig miljö där människor kommer att vistas. Viktigt dock att parkeringshuset gestaltas och utformas med en hög arkitektonisk nivå.

Alla byggnader, förutom värmecentralen, och även tillkommande kompletteringar inom butiksområdet har skyddsbestämmelser vilket anses positivt, då de är en viktig del av flygfältets historia. Förvaltningen föreslår att man kompletterar detaljplaneförslaget med rivningsförbud för de byggnader som omfattas av bestämmelsen q1.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Skyddet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har förtydligats och rivningsförbud har införts.

Information om att det finns skylttexter har förts vidare till fastighetsägaren.

Järfälla kommun, Miljö- och bygglovsnämnden

1. Plankarta med bestämmelser

Av planhandlingarna framgår inte vilka konsekvenser den föreslagna planen får för den befintliga planen i området. I den befintliga planen (D 1998-05-18) medges totalt 40 000 kvm BTA (bruttoarea) för hela området, varav 36 000 kvm BTA inom område **H₁**, **K** och **G** där den föreslagna planen ingår. Den föreslagna planen medger 36 000 kvm BTA varav 26 000 kvm BTA handel. I och med att den befintliga planen reglerar en total BTA för hela området blir kommande bygglovprövning försvårad.

Det saknas information om befintlig BTA och därmed vilken bebyggelse som tillkommer. Flexibiliteten i planen gör det svårt att förutse hur den tillkommande bebyggelsen kommer att påverka den befintliga bebyggelsen. De illustrationer som tagits fram ger endast ett förslag på hur området kan förtätas. Även om dessa frågor kan prövas i kommande ansökan om bygglov vill vi påpeka att kommande bebyggelse kan komma att avvika kraftigt från illustrationerna.



I och med att reglering med bruttoarea används innebär det att öppen byggnadsarea (öppenarea) inte regleras. Det är således möjligt att uppföra skärmtak på stora ytor utan att byggrätten påverkas.

Bestämmelsen **H₁** medger *detaljhandel utom handel med livsmedel*. Eftersom livsmedel inte är definierat i lagstiftningen är det oklart vilka typer av verksamheter som avses med bestämmelsen. Idag finns restauranger, caféer och andra butiker som hanterar livsmedel vilka skulle tolkas som planstridiga. Om handel begränsas krävs det, enligt Boverket (prop. 1996/97:34 sid 16), en utredning för att inte motverka en effektiv konkurrens. I planbeskrivningen behövs en hänvisning till utredningen och utredningen bör även ligga som en bilaga.

Bestämmelsen **q₁** anger att det krävs bygglov för exteriöra förändringar samt markiser med mera. Att ange markiser *med mera* skapar en oklarhet vid bygglovprövning eftersom dessa anses vara exteriöra förändringar. Bestämmelsen bör därmed ändras till att enbart ange *exteriöra förändringar*. Exempel på förändringar kan med fördel tas upp i planbeskrivningen.

Angivandet av lagstöd bland planbestämmelserna är inkonsekvent och ger ett rörigt intryck då hänvisning görs till samma paragrafer.

2. Förorenade områden

Det saknas en miljöteknisk markundersökning för planområdet och nämnden anser att en sådan behöver tas fram till granskningskedet. Befintliga byggnader har tidigare använts inom försvarets verksamhet och nämnden har nyligen fått in nya uppgifter om att det funnits en brandstation med eventuell risk för brandskumsanvändning i området. Provtagningen bör därför fokusera på att utreda huruvida det finns PFAS-ämnen i mark och grundvatten men även provtagning av klororerade lösningsmedel kan vara aktuellt då en byggnad tidigare används som flygverkstad.

3. Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen innebär planen ett ökat dagvattenflöde. För att hantera de ökade flödena och föroreningarna som den nya utformningen av planområdet innebär förslås anläggning av växtbäddar, träd i skelettjord och krossmagasin. Detta förslag innebär dock en risk för ytterligare spridning av PFOS och PFAS11. Denna lösning kan därför ej godtas förrän grundvattnets kvalitet är utredd.

Miljö- och bygglovsnämnden vill även nämna att det är betydelsefullt att i ett tidigt skede planera hantering av länshållningsvatten i byggskedet. Det finns risk att länshållningsvatten innehåller PFOS och PFAS11. Det innebär att provtagning och utredningar om lämpliga reningsåtgärder bör vara tillräckligt utredda till byggskedet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det har tagits med ett förtydligande om hur den nya detaljplanen påverkar den befintliga planen D 1998-05-18.

Det har tagits med en bestämmelse som reglerar största öppenarea.

Bestämmelsen **C₁**, café, restaurang och service har lagts till och därmed tillåts café, restaurang och befintlig verksamhet riskerar inte att bli planstridig.

Bestämmelsen **q₁** har reviderats och förtydligats.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram. Då halterna av föroreningar är låga har inte ytterligare åtgärder föreslagits. Marken anses vara lämplig för föreslagen bebyggelse.

Järfälla kommun, Tekniska nämnden

Vatten och spillvatten

Det berörda planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde och har därför rätt till allmänna vattentjänster.

Tekniska nämndens anser att det är positivt att det sker en flytt av förbindelsepunkt för allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar till ett nytt läge vid Herrestavägen. Ledningarna inne i fastigheten Säby 3:78 får därigenom ett privat huvudmannaskap, något som kan anses förtydliga och renodla ansvarsförhållandet för ledningarna.

I samband med att ny förbindelsepunkt upprättas vid Herrestavägen anläggs en vattenmätarbrunn med förbigångsventil, eftersom det kommer att fortsätta finnas ett flertal brandposter inne i fastigheten. Tekniska nämnden föreslår att drift och underhåll av de belägna och idag allmänna brandposterna även i fortsättningen, om inte fastighetsägaren önskar annat, ingår i VA-huvudmannens driftentreprenad. Vidare finns det önskemål om att ett ev. tillkommande förbrukningsbehov meddelas i ett tidigt skede, om detta skulle bli aktuellt.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen visar att ytterligare dagvattenåtgärder behövs för att uppfylla dagvattenkraven för fosfor.

Översvämning vid skyfall

I planbeskrivningen bör det framgå att detaljplanen inte medför att översvämningens riskerna ökar utanför planområdet vid 100-årsregn.

Avfall

Utifrån tidigare erfarenheter från likande planområden bedömer tekniska nämnden att det kan finnas behov av en avfallsutredning i det fortsatta arbetet med projekteringen av ombyggnationen av Stockholm Quality Outlet. I centrumverksamheter som denna behövs det en fungerande central avfallshantering som är välplanerad. Utifrån val av avfallssystem och angräning där alla verksamheter har tillgång till systemet kan det främja återbruk och återvinning.

Tekniska nämnden föreslår att ett avsnitt om avfallshantering förs in i planbeskrivningen. Nedan följer ett exempel på hur texten skulle kunna formuleras: "Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning samt tillämpningsanvisningar. Dessa utgörs av Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Bestämmelser för till exempel utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar, Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Järfälla kommun förespråkar och arbetar för maskinell hantering av avfall. Avfallstransporter inom området bör minimeras. Avfall som uppkommer inom fastigheterna bör hanteras inom fastigheten."

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har reviderats och uppfyller nu dagvattenkraven för fosfor. Dessutom har övriga reningsgrader även förbättrats. En beskrivning av risken för översvämning vid skyfall har tagits med i planbeskrivningen.

Avfallshanteringen kommer att utredas av fastighetsägaren inför genomförandet av detaljplanen.

Järfälla kommun, Park och gata

Majoriteten av de bilparkeringar som har redovisats i materialet ligger inte inom detaljplanen, vi ser en risk att parkeringsytan inte kommer att behålla sin funktion i framtiden om det inte regleras i denna plan och ställer oss tveksamma till att denna plan uppnår parkeringsnormens riktlinjer.

Placering av cykelparkeringar har ej redovisats i materialet. Planen ska uppfylla parkeringsnormen. Viktigt för att planens mål om 40% resande med hållbara transportmedel ska uppfyllas.

Gång och cykelbana längs med Enköpingsvägen påverkas och måste flyttas i och med planens genomförande, stråkets funktion ska bibehållas och inte försämrats (huvudcykelstråk). Följ riktlinjer i antagen cykelplan och GCM-handboken för kompletteringar. Radier ska inte undergå riktlinjerna, se till att tillräckligt med yta finns i plan.

Vid tillkommande korsningspunkt mellan gång- och cykelbana och ny infart till planområdet bör gång- och cykelbanan prioriteras genom hastighetssäkring och upphöjning.

I Trafikutredningen nämns att kapaciteten på Enköpingsvägen inte påverkas men att flaskhalsar i andra delar av vägnätet kan uppstå. Vi ser risker i Herrestarondellen och Viksjöleden under E18 som redan idag har framkomlighetsproblem vissa tider på dygnet. Förslag på åtgärder för att minska planens påverkan bör redovisas.

Korsningspunkt mellan Enköpingsvägen och in- och utfart ska utformas så att buss kan trafikera Enköpingsvägen och lastbil kan svänga in till fastigheten utan att inkräkta på motriktat körfält. Att Enköpingsvägen är omledningsväg för E18 måste beaktas vid utformning.

Utformning och placering av framtida busshållplats är oklar, den får inte inkräkta på gång- och cykelbana utan ska förses med tillräckligt med utrymme för väderskydd inom egen yta, se Region Stockholms riktlinjer för mått.

Finns det någon möjlighet att en meter av kvartersmark som angränsar mot Herrestavägen övergår i allmän platsmark? Det skulle möjliggöra Herrestavägens omvandling i framtiden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De parkeringsplatser som ligger utanför detaljplanen är inom samma fastighet som berörs av planen. På den mark de ligger får inget bebyggas. Om det tas fram en ny detaljplan för den ytan, måste hänsyn tas till att klara parkeringsbehovet för fastighetens helhet.

Riktlinjer för utformning av gång- och cykelvägar kommer att kunna följas.

Utformning av cirkulationsplats och busshållplats har setts över.

Det finns tyvärr ingen möjlighet i den här detaljplanen att vid Herrestavägen omvandla kvartersmark till allmän plats.

Övriga remissinstanser

E.ON Energidistribution

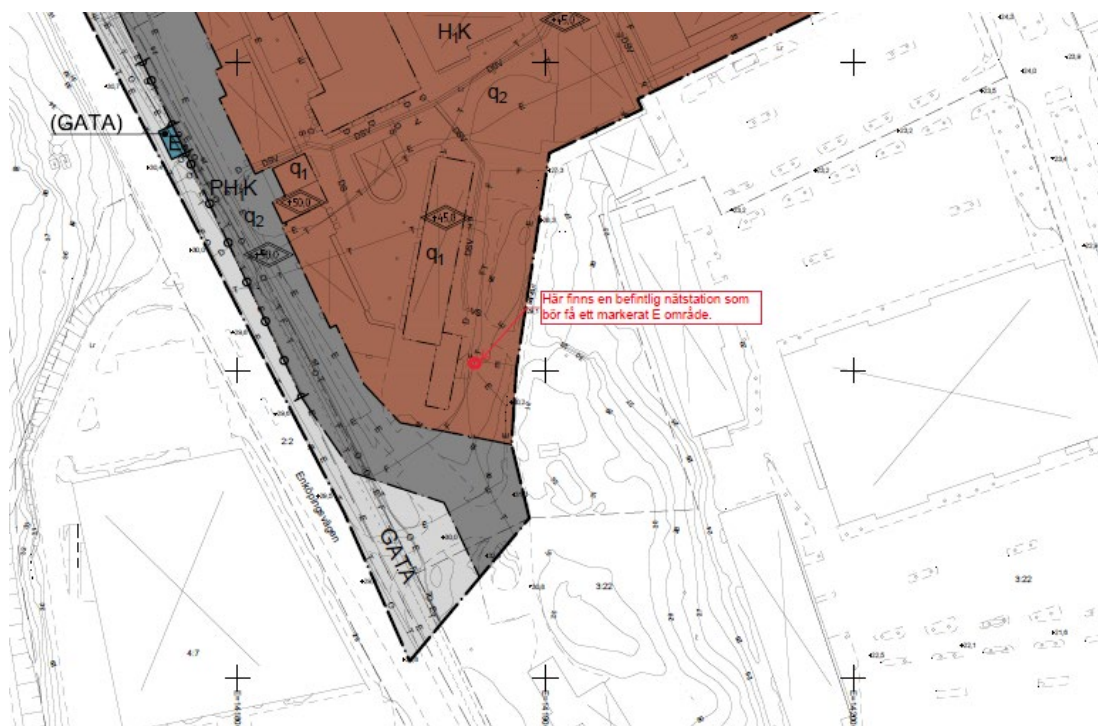
Befintlig nätstation som planerats att inhysas måste diskuteras mer vad gäller förutsättningar, innan nästa steg i planhanteringen skall nätstationens placering och utförande vara utrett, det är också vi E.ON Energidistribution som är ansvariga för flytten men det är exploatör som bekostar flytten.

Flytt av nätstation kräver 1 års framförhållningstid från beställning, till följd av omfattning inkl. rasering av gammal station. Servitutsavtal för ny placering skall vara upprättat innan jobbet med att flytta nätstationen startas.

Nyanslutningar skall föränmälas minst 6 månader innan anslutning, där anslutningstiden kan påverkas av övrig anläggningsentreprenad inom området. Exempel på sådant kan vara montage och driftsättning av ny elnätstation för försörjning av nya anslutningen.

Särskild framförhållning efterfrågas för särskilt effektkrävande anläggningar, då dessa kan motivera ytterligare förstärkning i nätet, exempelvis ladd-infrastruktur. På grund av rådande kapacitetsbrist i elnätet för regionen, behövs tidig planering och dialog med Eon Energidistribution inför anslutning av effektkrävande verksamheter.

Bifogar plankartan med en notering om att det finns ytterligare en nätstation inom planområdet, nätstationen bör få ett markerat E område, det kan samrådats med nedanstående.



Figur 1: Karta bifogad till E.ON Energidistributions yttrande som visar läge för elnätstation

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Gällande befintliga nätstationer har det beslutats att de ligger kvar i befintliga lägen och ny bebyggelse anpassar sig till dess lägen. En ledningsflytt kan bli aktuell, det kommer att samrådas med E.On Energidistribution i god tid.

Befintlig nätstation i södra delen av området är nu med i planförslaget. I samråd med E.On Energidistribution har det beslutats att det inte behövs något u-område för ledningar i den här delen, utan det finns redan ett servitut som kommer att justeras vid behov.

E.ON Energilösningar

E.ON Värme i Stockholm har fjärrvärmeledningar inom aktuell fastighet.

Det finns en huvudledning som ligger intill gränsen och delvis inne på fastigheten mellan nuvarande bebyggelse och Enköpingsvägen.

Huvudledningen ser ut att kunna beröras av aktuella planer.

Eventuell flytt av den bekostas av exploitören och måste planeras väl då en avstängning berör många kunder.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det bedöms inte att ledningen behöver flyttas med nuvarande förslag på bebyggelse och anläggningar.

F 8 Kamratförening

Förslaget har studerats i första hand vad avser områdets kulturhistoriska funktion som lokal förvaltningsorganisation för all flygmateriel inom F 8.

Det kan i sammanhanget vara värt att erinra att den flygmateriel som F 8 tilldelades från Kungl. Flygförvaltningen överlämnades efter central upphandling till F 8 med ansvar för drift och underhåll. Inom flottiljen vilade ansvaret, tekniskt och ekonomiskt, på flottiljingenjören med flyg- och bilverkstad samt förråd. Sammantaget har området med sin dåtida tekniska verksamhet spelat en avgörande roll i F 8 organisation och för de uppgifter inom luftförsvaret av Stockholm som åvilade flottiljen.

Kamratföreningen har studerat tillgängligt underlag och på plats bildat sig en uppfattning. Följande synpunkter har framkommit:

1. Av förslaget framgår att de kulturhistorisk värdefulla byggnaderna avses bevaras vilket noteras med gillande. Men det gamla verkstadsområdet har genom de senare årens utbyggnad av kommersiella fastigheter förlorat sin koppling till flottiljens övriga byggnader. Det är därför av principiell vikt att områdets nuvarande karaktär bibehålls så att byggnaderna för verkstäder, förråd med flera även fortsättningsvis framhävs. För att ytterligare förstärka byggnadernas funktion föreslås informationsskyltar. Förslag på text och bilder finns hos kamratföreningen.
2. Av samrådsunderlaget framgår att den storleksmässigt största förändringen är tillkomsten av parkeringshuset, en infart med rondell från söder och en tornliknade



entré också från söder. Därutöver ges möjlighet att på höjden komplettera byggnaderna, som tillkom i samband med Outlet. Möjlighet ges också till förtätningar.

Vid rundvandringen i och utanför området konstateras att områdets nuvarande småskaliga karaktär med den nya bebyggelsen i ett plan framhäver väl de historiska byggnaderna. Detta intryck bedöms gå förlorat främst på grund av tillkomsten av ett våningsplan på de nyare byggnaderna samt förtätning. Den småskaliga karaktären bibehåller också det ljusa och luftiga intrycket.

Det bör också framhållas att nuvarande utformning av Outlet kan ses som lyckad lösning och ett bra exempel på en väl genomförd omvandling av byggnader från en kulturhistoriskt intressant verksamhet till en helt annan.

3. Om man betraktar området utifrån är den stora förändringen garaget längs Enköpingsvägen. Byggnaderna som nu syns därifrån harmoniserar relativt väl med flygverkstadens byggnader som de kunde ses på flottiltiden, sannolikt en målsättning vid tillkomsten av Outlet. Garaget tar effektivt bort det intrycket. Garaget uppfattas dessutom som en kompakt barriär mot något som inte bör synas eller stängas inne.

4. Den tornliknande byggnad som föreslås vid en ny entré från söder ter sig främmande från i området i övrigt. Om man på något sätt vill utmärka entrén synes det mer lämpligt att där bygga en pendang till tornet vid F 8 gamla vakt.

5. Förslag till ny in/utfart med rondell har noterats.

Mot bakgrund av ovanstående synpunkter avråder kamratföreningen Järfälla kommun från att genomföra förändringarna enligt förslaget, fransett rondellen. I stället bör kommunen värna om den nuvarande utformningen av Outlet, som väl framhäver de kulturhistoriska byggnaderna och som också kan tjäna som exempel på en lyckad omvandling en teknisk verksamhet till kommersiell. Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde är det av vikt att informationsskyltar tillkommer.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Information om att det finns text och bilder till informationsskyltar är vidarebefordrad till fastighetsägaren.

Parkeringsgaraget har tagits bort från planförslaget. Det bedöms inte som att övrig ny föreslagen bebyggelse försämrar det kulturhistoriska värdet i bebyggelsen från flygflottiljen.

Järfälla hembygdsförening

Inom området finns byggnader som tillhör det militära kulturarvet i Järfälla. De är kulturskyddade, vilket är betydelsefullt för Järfällas kulturhistoriska minnen. Att de så förblir enligt den föreslagna detaljplanen är mycket positivt. Järfälla Hembygdsförening vill i detta sammanhang påpeka att föreningen för ett antal år sedan, tillsammans med Järfälla Kultur och F8 Kamratförening, utarbetat texter till kulturskyltar inom F8-området, vilka ännu ej producerats och satts upp. En översyn och modernisering av dessa texter anser hembygdsföreningen vara mycket angeläget för att underlätta möjligheten att nu sätta upp dem i samband med genomförande av den aktuella detaljplanen.

Kompletteringen av handels- och kontorsytor samt det föreslagna parkeringsdäcket bör utformas så att de naturligt och estetiskt smälter in i den omgivande kulturhistoriska miljön.

Att ett parkeringsdäck byggs och en ny entré mot Enköpingsvägen anläggs ser hembygdsföreningen positivt på – med tanke på den nuvarande problematiska trafiksituationen i området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Information om att det finns text och bilder till informationsskyltar är vidarebefordrad till fastighetsägaren.

Postnord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Posthantering kommer att ske enligt Postnords riktlinjer.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Eventuell ledningsflytt kommer att bekostas av den som initierar flytten.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Barkarby 4:7 AB

I egenskap av ägare av fastigheten Järfälla Barkarby 4:7 ("**Grannfastigheten**"), inkommer Barkarby 4:7 AB ("**Bolaget**") härmed med följande yttrande över ovanstående planförslag.

Inledning

Inledningsvis vill Bolaget framhålla att Bolaget i grunden ställer sig positivt till den föreslagna utbyggnaden inom planområdet med ytterligare handel och parkering. Bolaget har dock synpunkter på planförslagets förslag till ny trafiklösning längs Enköpingsvägen, som Bolaget anser innehåller flera allvarliga brister.

Bakgrund

Bolaget bedriver en fastighetsrörelse med en handelsplats på Grannfastigheten ("Handelsplatsen"). Handelsplatsen omfattar fyra byggnader om totalt ca 23 000 kvm handel, vilket ska jämföras med en handelsyta om 18 000 kvm för planområdet. Handelsvolymen inom Grannfastigheten är således klart större än inom planområdet. Bland de större hyresgästerna inom Handelsplatsen kan nämnas Mio Möbler, Media Markt och Dollarstore.

Kunder och besökare tar sig företrädevis till och från Handelsplatsen med bil. Trafiksituationen inom och till och från Grannfastigheten från Enköpingsvägen är idag mycket ansträngd.

Grannfastigheten nås via en huvudinfart, en T-korsning, från Enköpingsvägen. Huvudinfarten har begränsningar i form av att trafik från Grannfastigheten endast får svänga höger på Enköpingsvägen. Eftersom Enköpingsvägen enbart har en fil i vardera riktningen skapar detta köbildning och trafikchaos när bilar ska lämna området. Det innebär också att trafikanter som har besökt Grannfastigheten och vill ta sig norrut måste ta en onödig omväg söderut via rondellen mot Barkarby-avfarten för att sedan köra norrut. Förutom de uppenbara praktiska olägenheter som detta innebär, är det även negativt för miljön och för människors hälsa, med de ökade utsläpp som den nuvarande trafiklösningen orsakar.

Det ska i sammanhanget nämnas att det i och för sig finns en utfart till från Handelsplatsen, i norra delen av området. Även i det fallet i form av en T-korsning. Den utfarten används dock i mycket begränsad omfattning av besökare eftersom den är undanskynd och ligger i utkanten av Handelsplatsen.

För att komma till rätta med trafikproblem inom Handelsplatsen initierade Bolaget för ett par år sedan en dialog Järfälla kommun gällande inrättande av en rondell på Enköpingsvägen för infart till och från Grannfastigheten. Denna dialog pågår i full omfattning med schemalagda möten med kommunen, det senaste den 21 januari 2020. Bolaget har under dialogen fått beskedet att Järfälla kommun har förståelse för problematiken med huvudinfarten till Handelsplatsen och att kommunen inte ser några hinder mot att ersätta huvudinfarten med en rondell.

Föreslagen trafiklösning på Enköpingsvägen leder till olämpliga konsekvenser

Det är ur effektivitets- och resursanvändningsperspektiv viktigt att arbetet med att ta fram en ny trafiklösning till planområdet samordnas med motsvarande arbete för Grannfastigheten. I annat fall riskerar införda nya lösningar för planområdet att begränsa förutsättningarna för nya trafiklösningar för Grannfastigheten. Det är till exempel oklart om det är lämpligt eller ens möjligt att inrätta två separata rondeller längs Enköpingsvägen - en till planområdet och en till Grannfastigheten. Det förefaller i det sammanhanget betydligt mer rationellt och resurseffektivt att inrätta en rondell, som försörjer både planområdet och Grannfastigheten. En sådan lösning torde även vara betydligt mer kostnadseffektiv. Dessa aspekter gäller särskilt som den planerade utbyggnaden av Barkarbystaden och Veddesta, kommer att bli mer

omfattande än vad som var känt vid den ursprungliga trafiksimuleringen, som ligger till grund för planförslagets trafikutredning.

Ett exempel på en samordnad trafiklösning för planområdet och Handelsplatsen finns redovisat som scenario 3, på sidan 32 i ÅF:s trafikutredning 2019-10-25, se bilaga 1. I utredningen kommenteras scenariot med slutsatsen att det "ger inte någon större effekt i cirkulationsplatsen jämfört med scenario 2". Slutsatsen är uppenbart ofullständig eftersom den inte beaktar de positiva tillgänglighetseffekter som scenario 3 skulle innebära för Handelsplatsen och för de många kunder som besöker Handelsplatsen. Den tar inte heller hänsyn till de miljövinster som uppkommer vid minskad köbildning inom Grannfastigheten eller vid kortade körsträckor för trafikanter som ska köra norrut från huvudinfarten. Notera dock att scenario 3 inte är en möjlig lösning i sin nuvarande utformning eftersom infarten kommer att begränsa tillgängligheten till den lokal som ligger närmast rondellen.

En trafiklösning på Enköpingsvägen som enbart försörjer en av två handelsplatser längs den berörda vägsträckan riskerar också innebära gynnande av en handelsplats framför en annan handelsplats. Ett kommunalt beslut med sådan effekt kan strida mot offentlighetsprinciper och riskerar även att snedvrider konkurrensen i närområdet.

Sammanfattning

Sammantaget anser Bolaget att föreslagen trafiklösningen i planförslaget har följande brister

- Det beaktar inte problemen för Grannfastigheten med rådande trafiklösning,
- Det beaktar inte pågående dialog med Järfälla kommun om ny trafiklösning för Grannfastigheten,
- Det riskerar att begränsa möjligheten till framtida motsvarande trafiklösningar för Grannfastigheten,
- Det innebär en sämre lösning för trafikanter till och från Grannfastigheten, jämfört med en samordnad trafiklösning,
- Det leder till en ökad miljöbelastning (utsläpp från bilar}, jämfört med en samordnad trafiklösning,
- Det innebär ökade kostnader och ökad resursanvändning, jämfört med en samordnad trafiklösning,
- Det riskerar att snedvrider konkurrensen och innebära otillbörligt gynnande av enskild part.

Bolaget anser därför att planförslaget måste kompletteras med en samordnad trafiklösning, företrädesvis genom en rondell som försörjer både planområdet och Grannfastigheten. Bolaget är öppet för att gemensamt med ägaren till fastigheten Säby 3:78 arbeta fram en trafiklösning som fungerar för båda fastigheterna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bedömningen är att det inte går att samlokalisera de två cirkulationsplatserna. Det finns inte något lämpligt läge som blir bra för båda fastighetsägarna. Att ha två skilda cirkulationsplatser bedöms gynnsamt för både trafikflöde och trafiksäkerhet. Den lösning som föreslås i planförslaget hindrar inte



genomförandet av den trafiklösning som Bolaget för diskussioner om med Järfälla kommun.

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 åtgärdat i detaljplanen efter samrådet och som finns med i handlingarna som sänds ut för granskning.

Plankarta med bestämmelser

Grundkartan kompletteras med saknad information.

Skyddet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har förtydligats och rivningsförbud har införts. Det har tagits med en bestämmelse som reglerar största öppenarea. Bestämmelsen C₁, café, restaurang och service har lagts till och därmed tillåts café, restaurang och befintlig verksamhet riskerar inte att bli planstridig.

Befintlig nätstation i södra delen av området är nu med i planförslaget.

Kulturhistorisk miljö

En tydligare beskrivning av vilka värden som ska bevaras har gjorts och rivningsförbud har införts.

Risk

Riskbedömning är kompletterad med en eventuell breddning av E18 och bestämmelsen om riskreducerande åtgärder har förtydligats.

Föroreningar, miljö kvalitetsnormer och dagvatten

En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram. Då halterna av föroreningar är låga har inte ytterligare åtgärder föreslagits. Marken anses vara lämplig för föreslagen bebyggelse. Utredningen om dagvatten har uppdaterats och rening av föroreningar har förbättrats. Den visar att kraven uppfylls på rening och fördröjning av dagvatten. Det innebär att de åtgärder som görs inom detaljplanen inte äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån.

Trafik

Kontakt har tagits med trafikförvaltningen och utformning av busshållplats och cirkulationsplats har justerats.

Genomförande

Avtalsservitut har utretts och redovisas. Det har tagits med ett förtydligande om hur den nya detaljplanen påverkar den befintliga planen D 1998-05-18.

Malin Danielsson

Planchef

Per Rinde

Planarkitekt