



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Bällstadalen, Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur samrådet bedrivits	1
Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande	1
Statliga och regionala myndigheter	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remisinstanter	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning	11
Övriga, ej sakägare	11
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	12

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 20 november 2018 – 22 januari 2019.

Samrådsmöte har hållits i Jakobsbergs bibliotek i form av ett öppet hus. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum.

Jakobsbergs centrum. Samråd har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

Under samrådet har 20 yttranden inkommit, varav inga yttranden är från sakägare förutom ledningsägare och 1 yttrande från övrig allmänhet.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2019-02-04
- Lantmäteriet 2019-01-25
- Trafikverket 2019-01-20
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen 2019-01-22
- Vattenfall, 2018-12-04
- Norrvatten, 2019-01-25
- Skanova, 2018-12-11
- E.On Elnät, 2019-01-18
- Swedavia Bromma, 2018-12-21
- Brandkåren Attunda, 2018-12-21
- Miljö- och bygglovsnämnden, 2019-01-22
- Tekniska nämnden, 2018-12-17
- Barn- och ungdomsnämnden, 2019-01-21
- Naturskyddsföreningen, 2019-01-22
- Boende i Jakobsberg, 2019-01-22

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.On Energilösningar
- Luftfartsverket
- Polisen
- Swedavia Arlanda
- Kultur-, demokrati och fritidsförvaltningen

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med samhällsbyggnadsavdelningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, kommunstyrelseförvaltning.

Statliga och regionala myndigheter**Länsstyrelsen**

Med en uppdaterad flyghinderanalys kan kommunen tydliggöra vilka byggnadshöjder samt tillfälliga hinder som är möjliga att uppföra inom planområdet. Kommunen bör förtydliga om fastigheten Veddesta 2:81 är ersatt av nya fastighetsbeteckningar.

För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av planförslagets lämplighet avseende buller behöver kommunen till nästa skede komplettera med en redogörelse för hur stor del av de planerade bostäderna som behöver speciallösningar. Byggnader bör lokaliseras, placeras och utformas på bästa sätt för att förebygga olägenhet för människor. Tekniska lösningar bör användas restriktivt och endast efter att andra utformningar har prövats. I den mån tekniska åtgärder behövs ska kommunen i planbeskrivningen redogöra för vilka åtgärder som är aktuella och hur de ska utformas. Plankartan behöver en reglering av verksamhetsbuller. Länsstyrelsen anser att alla tågtyper ska ingå i bullerberäkningarna. Bilaga 10 visar maximal ljudnivå från väg och spårtrafik 20 meter över mark. De högre byggnaderna riskerar att uppnå bullervärden som överskrider riktvärden. Det krävs en tydlig helhetsbedömning gällande alla bullerkällor. Det är önskvärt att det är 50 dBA ekvivalentnivå under

dagtid på de ytor som är till för förskolor och skolor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogik.

Länsstyrelsen saknar en tydlig redovisning av riskbilden i planhandlingarna. Kommunen behöver klargöra vilken typ av farligt gods som går förbi området samt var transporter till och från Saabs verksamhet kommer att gå. De explosiver som transporteras till Saabs verksamhet behöver beskriva bättre och vilka konsekvenser en olycka kan få. I riskanalysen behöver det förtydligas om transporter till Silex kan tänkas gå förbi planområdet. Med hänsyn till det korta avståndet mellan rekommenderad transportled för farligt gods och bebyggelse behöver kommunen uppmärksamma påkörningsrisken med tunga fordon i bebyggelsen. T ex kan avåkningskydd behövas.

Länsstyrelsen anser att frågor kring förbättringsåtgärder för åns hydromorfologi behöver beskrivas utförligare kring ett avsnitt om markstabilitet. Länsstyrelsen anser att säkerhetsfrågorna behöver analyseras vidare och bedömer att risken för ras, skred och erosion inte har beaktats tillräckligt av kommunen.

När kommunen har utrett vad som är vattenområde ska det vara en utgångspunkt i arbetet med att anpassa bebyggelsen med hänsyn till risken för översvämning. Kommunen behöver beskriva hur översvämningar från Bällstaån och skyfall kan påverka planområdet med översvämmade bostadsgårdar, skolgård och vägar och hur det kan påverka tillgänglighet och framkomlighet. Kommunen behöver redovisa hur stor del av de norra kvarteren som är översvämmade och hur stor del av året. Länsstyrelsen saknar en kommentar kring varför kommunen betraktar markavvattningsföretagen som övergivna. Kommunen behöver tydliggöra vilka områden som är vattenområde enligt 11 kap 2§ MB och vilka vattenverksamheter som ska bedrivas.

En vattentät grundkonstruktion behöver kunna underhållas över tid. Detta behöver beaktas i fortsatt arbete. Vattentäta konstruktioner bör inte ha ventilationsöppningar, fönster och dörrar under BHF.

Kompletterande undersökningar behövs för att klargöra föroreningsituationen inom planområdet, riskbedömning samt handlingsplan. De kompletterande undersökningarna bör bland annat omfatta klorerade kolvälten i närheten av de platser där dessa tidigare har använts. I plankartan bör det införas en bestämmelse som reglerar att startbesked ej får ges innan sanering av mark är genomförd. Länsstyrelsen anser att en bedömning av åtgärdsbehovet ska utgå från miljöproblem i recipienten och utrymmet för försämringar bland de klassificerade parametrarna. I fortsatt planarbete bör särskild hänsyn tas till barns exponering av föroreningar vid skolor, förskolor och lektytor. Klimatförändringar som extrem nederbörd, översvämningar och förändrade grundvatten- och ytvattennivåer kan medföra ökad urlakning av föroreningar.

Länsstyrelsen saknar en tydlig redovisning av hur Bällstaåns befintliga dragning kommer att påverkas av att parkmarken i planområdet ska kunna utgöra en strandzon. Planbeskrivningen behöver innehålla uppgifter om hur ny dragning av ån genom planområdet ska se ut, vad kommunen avser att göra med befintlig dragning av ån samt hur detta kan tänkas påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer

för ån. För att planförslaget inte ska medföra försämringar för statusen för hydromorfologi eller näringsämnen behöver vattendraget utformas för att efterlikna ett naturligt vattendrag. Länsstyrelsen saknar större markytor som ska fungera som en näringsreducerande våtmark och anser att planförslaget kommer att minska den vattenrenande ytan för ån. Kommunen behöver därför visa på reningsåtgärder som kan genomföras på annan plats i avrinningsområdet. Det är viktigt att underlag från vattenplanen delges då detaljplanen kommer att ge plats för vissa av de åtgärder som behövs inom avrinningsområdet.

Det saknas en beskrivning av planens konsekvenser för luftkvaliteten.

Eftersom det finns tveksamheter kring Länsstyrelsens förordnande om strandskyddets omfattning runt Bällstaån behöver kommunen strandskyddsfrågan hanteras i detaljplanen.

Att sumpskogen sparas är positivt, men den bör planläggas som naturmark istället för parkmark för att dess naturvärden ska bibehållas och gynnas. Inom planområdet finns höga naturvärden knutna till äldre grova tallar, vilka Länsstyrelsen anser ska sparas. Kommunen behöver klargöra vilka arter som finns i området och därefter bedöma om de planerade åtgärderna kan komma att påverka respektive arts bevarandestatus.

En vindstudie behöver tas fram för att beskriva vindförhållandena vid de kvarter som tillåter högre bebyggelse samt en helhetsbedömning för hela området.

För att få goda livsmiljöer på bostadsgårdarna behöver ljusförhållandena på dessa belysas ytterligare.

Lantmäteriet

Det finns ett antal ledningsrätter och servitut där eventuella konsekvenser behöver redovisas bättre i planbeskrivningen. Det behöver redovisas bättre vad exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och vad konsekvenserna av att planen genomförs blir med hjälp av ett sådant avtal. Ekonomiska schabloner där kostnadsposter och intäkter hade funnits hade klargjort förväntad planvinst och nytta med att genomföra projektet.

Trafikverket

Ny flyghinderanalys behöver göras. Förtydligande kring vilka byggnadshöjder som är lämpliga behöver klargöras till kommande planskede. Plankartan behöver kompletteras med en höjdangivelse för högsta byggnadshöjd för t ex Saabs kontorsbyggnad.

Bullerutredning behöver uppdateras med senaste trafikeringsunderlaget för järnväg samt prognosår 2040. Planbeskrivningen behöver uppdateras med det senaste trafikeringsunderlaget för järnväg. Bullerutredningen behöver redovisa hur man ska klara maximala och ekvivalenta ljudnivåer. En sammanvägning av industribuller, trafikbuller och stomljud behövs. Bullerutredningen är otydlig gällande hur ekvivalenta och maximala ljudnivåer överskrids. Det är oklart om bilaga 02 eller 05 ska användas. Dessutom anser Trafikverket att riktvärden på 50 dBA inte klaras på de öppna innergårdarna mot järnvägen. I bullerutredningen redovisas fördelning av

olika tågtyper under dygnet. Trafikverket undrar var uppgifterna kommer ifrån för de stämmer inte med deras egna uppgifter. Trafikverket håller inte med om att det endast är godståg som är relevanta för maximala ljudnivåer utan även fjärrtåg och pendeltåg. Bullerutredningen saknar trafikunderlag från E18. Om E18 inte bedöms påverka bullersituationen ska kommunen presentera motiv eller underlag för den bedömningen. En vibrationsutredning behövs som visar på nuläge och framtida trafikering (prognosår 2040).

Önskvärt att införa åtgärder som styr mot kollektivtrafik och gång och cykel för att minska påverkan på E18. Kommunen behöver visa hur stor trafikalsttring som genereras till E18 och hur vägnätet kan hantera tillkommande trafik och vilka åtgärder som krävs för att begränsa trafikbelastningen på E18. E18 kommer att "gå full" vid tidpunkt för utbyggnad av planerna. Det kan bli aktuellt med påfartsreglering till E18 för att säkra framkomligheten på E18. Detta kan leda till köer i det lokala vägnätet som kommunen måste hantera.

I WSP:s resplan framgår det inte tydligt om rekommenderat antal platser inkluderar ett samnyttjande. Är besöksparkering för boende inkluderat i rekommenderat antal p-platser.

Järnvägen angränsar till planområdet vilket bör redovisas under "Angränsande planer".

Om kommunen vill bygga ut en gång- och cykelbro över Mäljarbanan behöver kommunen ta kontakt med Trafikverket kring detta på ett formellt sätt. Markarbeten nära Mäljarbanan kräver att ett bevakningsuppdrag tecknas innan antagande av detaljplanen.

Risakanalysen behöver ha samma trafikeringsunderlag som buller- och trafikutredning.

Magasinsvolymerna och åtgärder för fördröjning av dagvatten behöver regleras i underlag och plankarta så att de utförs. Det behöver framgå hur åtgärder som svackdiken, skelettjordar, översilningsytor mm ska underhållas för att bibehålla sin funktion. Det saknas höjdsättning i den nordöstra delen av plankartan. Detta behöver förklaras och kompletteras. Det bör förklaras bakgrund till planbestämmelsen om fördröjning på privat mark på 99 m³/ha och hur det kopplar till privat mark. Översvämningsutbredning efter exploatering behöver redovisas även utanför planområdet.

Det omnämns inte om planförslaget innebär grundvattenpåverkan.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Det är viktigt att det avsätts tillräckligt stora sammanhängande friytor för barns och ungas behov, både totalt och per barn. Hänvisning till RUF 2050 och de regionala stadskärnorna. Det är önskvärt att få en blandning av olika upplåtelseformer och prislägen. Ett lägre markpris till trots är risken att det blir en stor andel bostadsrätter. Det går inte att hänvisa till Söderhöjden eftersom det är avskuret med Mäljarbanan. I

planbeskrivningen bör förutsättningarna för LSS-boende beskrivas bättre för att säkerställa denna boendeform.

Region Stockholm håller på att genomföra en sträckningsstudie för framtida stombuss mellan Barkarby station och Täby c. Ett alternativ är via Veddesta, Bällstadalen och Jakobsberg. När sträckningen är fastställd kan gatustrukturen i föreslagen detaljplan påverkas. De gator som ska trafikeras av buss bör få egna kollektivkörfält i samband med exploateringen. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en sektion för kollektivtrafikkörfält för att visa hur en sådan lösning kan se ut. De gator som trafikeras av buss ska vara utformade enligt RiBuss.

Planbeskrivningen avsnitt om kollektivtrafik bör kompletteras med info om antal busshållplatser och avstånd till dessa. Planbeskrivningen behöver kompletteras med skrivelser om kombinationsresor mellan cykel, kollektivtrafik, låncyklar, möjlighet att ta med cykel ombord osv.

Region Stockholm saknar en tydligare effekt på utformning av området som ger ett lägre bilanvändande. Planförslaget skulle gynnas av en bättre beskrivning av besöksparkering för cykel säkerställs.

Eventuella störningar från busstrafik behöver beaktas. Bostäder behöver utformas utifrån Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller i sovrum.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Brandkåren Attunda

Planbeskrivningen behöver kompletteras med svårigheter kring att göra utrymningsvägar från riskkällan (Järfällavägen) och ha lokaler för centrumändamål. Planbeskrivningen bör förtydligas med info om att utformning mot Järfällavägen som inte innebär stadigvarande vistelse omöjliggör t ex uteserveringar. Det saknas stöd i riskanalysen för att ange att fasader ska uppföras i obrännbart material.

Särskilda krav finns på gatuutformning om utrymning kräver brandkårens hjälp (dvs om inte Tr2-trapphus ska byggas). Detta behöver belysas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen belyser inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses.

Miljö- och bygglovsnämnden

Nämnden rekommenderar planavdelningen att beakta förbättringsförslagen i MKB:n för att nå målsättningen att erbjuda en attraktiv och hälsosam miljö för alla.

Enligt folkhälsomyndighetens anvisningar för god miljö ska en bostad t ex medge tillräckligt med dagsljus.

Avsikten med kommunen antagna policydokument "konceptförskola", "Lekvärdesfaktor" och "Lek- och aktivitetsplan" är att de ska användas i kommunal planering. Det behöver finnas en beskrivning kring hur förskolegårdarna ska utformas i planbeskrivningen. Om kompensationsåtgärder vid begränsad friyta vid förskolor ska en inhägnad yta om minst 2000 m² anläggas i parken. Förskolegårdarna bör placeras så att de har ett gynnsamt mikroklimat (sol och skugga) i kv 4-5, 6 och 9 råder dåliga ljusförhållanden. Nämnden rekommenderar

planavdelningen att använda sig att Järfälla kommuns konceptförskola vid planering av förskolegårdarna.

Nämnden undrar vad som definierar en miniåtervinningscentral. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Varför står beteckningarna BC ihop med andra står var för sig? Nämnden anser inte att bestämmelsen lek är nödvändig. Det är dessutom oklart vem som ansvarar för att utföra åtgärden. Det bör avsättas vilka ytor som ska nyttjas för förskoleverksamhet i plankartan. Det behövs en förklaring till bestämmelsen x2 i planbeskrivningen. Gällande bestämmelsen v1 behöver det klargöras vad som avses med byggnadsarea - om det är detsamma som kvarterets byggnadsarea. Ordet "begränsningslinje" i bestämmelsen f4 är svårt att förstå och behöver omformuleras. Bestämmelsen om buller måste omformuleras så att den även innefattar Boverkets riktvärden för industribuller mm. Planbestämmelsen PARK behöver ändras till NATUR inom den östra delen av planområdet då det förekommer höga naturvärden. Planbestämmelsen PARK/NATUR får inte hindra kommande åtgärder i ån . Planbestämmelsen SKYDD bör införas längs strandkanten för att säkra att framtida förbättringsåtgärder kan genomföras. Det finns inga planbestämmelser som säkerställer att fasaderna får en detaljering, rytm och variation. Det är även svårt att förstå ordet "rytm". Sid 16- Det finns ingen bestämmelse som reglerar utkragande delar om max 1,4 meter från fasad. I planbeskrivningen står det att de 30% som inte ska innehålla lokaler och kontor kan innehålla entréer, bostadskomplement mm. De skulle dock kunna inrymma bostäder.

Planbeskrivningen behöver innehålla de rekommendationer som tas fram i kommande åtgärdsutredning gällande föroreningar i mark och grundvatten. Nämnden anser att ytterligare undersökningar gällande föroreningar i grundvatten behövs för att säkerställa att den planerade markanvändningen är lämplig. I samband med undersökningar inom Söderdalens detaljplan påträffades föroreningar i Bällstaåns sediment som löper parallellt med denna detaljplan bl a PCB och dioxin. Det bör säkerställas att dessa sediment inte påverkar människors hälsa negativt inom detaljplanen för Bällstadalen. En riskbedömning och åtgärdsutredning bör tas fram inför granskningen. En planbestämmelse bör införas med stöd av PBL 4 kap 14§ att mark ska ha sanerats innan startbesked får ges. I planbeskrivningen behöver en redogörelse för efterbehandling av parkmark avseende föroreningar införas.

En bestämmelse behövs som reglerar att lägenheterna behöver en ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen. Följande planbestämmelser för störningsskydd behöver läggas till på plankartan: 1) åtgärder för dämpning av buller 2.) Störningsskydd för vibrationer och stomljud från Mäljarbanan 3.) Byggnader med tung fasad mot vägar med tunga fordon pga lågfrekvent buller 4). Friskluftsintag från trafikerade vägar. Byggtkniska lösningar som bulleranpassar bebyggelsen till järnvägen bör införas så att riktvärden klaras t ex absorberande material på fasader, tak, insidan av balkongtak osv. Öppningen till kvarter 4 är olämplig och bör stängas igen för att motverka att höga ljudnivåer sprids in till innergården där även en skola ska planeras. Bullerutredningen tar inte hänsyn till vilken påverkan ljudnivåer från centrum- industriverksamhet och miniåtervinningscentral har på området. Beräkning av ljudnivåer har endast gjorts för X40 och godståg trots att även typen Sx60 förekommer. Inom kv 2 och 3 verkar inte riktvärden om 50 dBA ekv och 70 dB(A) uppnås. En beräkning kring vilka nivåer av vibrationer och stomljud som kan

förekomma från Mäljarbanan samt i samband med pålning vid byggnation behöver tas fram till granskningsskedet. Förslag på bullerreducerande åtgärder för förskola och skola behöver tas fram så att Naturvårdsverkets riktlinjer på 50 dBA uppnås.

Nämnden rekommenderar att trafikleden genom planområdet tas bort eller regleras så att en bättre ljudmiljö kan åstadkommas genom hela planområdet.

Det kommer att bli ett högt besöksstryck på de grönområden som avsätts. Det kan då vara svårt att bevara de naturvärden som finns pga högt slitage. Alternativa utformningar i kvarteren behöver studeras för att ge mer plats till grönområden och kvalitativa vistelsemiljöer. Nämnden rekommenderar att kvartersstrukturen ses över för att öka möjligheter till rekreation på privata gårdar. Gårdarna bör minst vara 1500 m². Åtgärdsförslagen i MKB:n behöver beaktas. Träd som ska skyddas måste markeras på plankartan. Åtgärder för att kompensera de naturvärden som försvinner bör utföras.

Det är olämpligt att placera en konstgräsplan inom Bällstaåns översvämningsytor. Inga förslag på åtgärder för att förbättra hydromorfologin inom planområdet framgår. De plangränser som föreslås gör att å-rummet stängs inne, vilket riskerar att inga förbättrande åtgärder ryms eller kan komma att genomföras på sikt.

Förslag för att fördröja vattenflöden uppströms behöver tas fram för att motverka översvämningsproblematiken. Utifrån fördjupad grundvattenundersökning och riskbedömning behöver det bedömas om det är lämpligt med infiltration av dagvatten. Dagvatten från privat mark ryms inte inom de allmänna anläggningarna. Kvartersmarken behöver öka andelen dagvatten som omhändertas. En reningsgrad på 50-80% är avsteg från kommunens riktlinjer. Höjdsättningen behöver ses över inom området så att dagvattnet kan renas i regnväxtbäddar och träden kan ta del av detta vatten.

Tekniska nämnden

Naturvärden i objekt 3, 7 och 9 bör beaktas i fortsatt process. Tallskogen borde kunna bevaras till åtminstone 2034-2036 när bebyggelsen ska uppföras.

Det är önskvärt att en översvämningsutredning med Bällstaåmodellen genomförs för att visa att detaljplanen inte påverkar Söderdalen eller andra områden utanför plangränsen. Genomförandet av detaljplan Söderdalen innebär en förhöjd risk att Bällstadalen kommer att översvämmas mer jämfört med nuläget. Den ökade risken behöver beaktas.

Bällstaåns svämplan måste beaktas genom att bebyggelse, fotbollsplaner, reningsanläggningar mm förläggs utanför dessa eller att exploateringen kan utföras med en kombination av åtgärder för att förbättra hydromorfologin.

En annan utformning och placering av översilningsytor och mötesplats i parkområdet behöver utredas då deras placering kan medföra att miljö kvalitetsnormerna inte uppnås. Svackdiket längs Järfällavägen föreslås planläggas som område avsatt för dagvattenhantering i plankartan. Det är bra om detaljplanen ger utrymme för kompletterande renings- och fördröjningsåtgärder om det i framtiden inte skulle

räcka. Föreslagna lösningar är inte konventionella. Dagvattnet ska renas innan de leds till trädväxtbäddar utmed de stora gatorna. Trädväxtbäddarna befaras inte fungera. Detta behöver utredas mer. En stor andel av lösningarna är komplicerade (regnbäddar och skelettjordar) och dyra att anlägga och sköta. Tekniska nämnden ser problem med dagvattenhantering och skulle hellre se mer grönt t ex en bredare gata med grönyta/grönstråk i mitten. Dagvattenutredningen behöver förtydligas gällande beräkningar för innergårdar. Dagvattenutredningen följer inte Järfälla kommuns rapportmall för dv-utredningar bl a behöver nuvarande och framtida markanvändning anges. Den framtida markanvändningen som används i beräkningarna ska stämma med plankartan, vilket den inte gör.

En modelleringsutredning behöver genomföras för att säkerställa den hydrauliska funktionen i det allmänna nätet. Det är felaktigt att vattenledningsnätet har begränsad kapacitet gällande vattentrycket och att alla byggnader behöver ha intern tryckstegring. Förstärkning kan ske genom antingen kapacitetsökning i kringliggande nät eller intern tryckstegring.

Det är viktigt att kontrollera grundvattennivån för att säkerställa att föreslagna lösningar inte påverkar grundvattnet.

Det finns risk att träd och växter i planteringsytor inte får tillräckligt med solljus.

Beteckningen torg innebär enligt trafiklagstiftningen att det inte tillåts trafik på torget. Det framgår inte var de 7000 cykelparkeringarna ska placeras. Ytan som behöver tas i anspråk för cykelparkering beräknas till 7000-12 000 m². Det är önskvärt att Saab genomför en kompletterande utredning för samnyttjande av parkeringsplatser för boende och arbetande.

Det saknas gatusektioner i underlagsmaterialet. Gångbanorna har minimimått vilket gör att det finns begränsade möjligheter till skyltar/möblering utanför entréer. Det är för smalt med parkeringsplatser som är 2,0 meter. Måttet bör vara 2,25 meter för moderna bilar. Linspåd belysning måste planeras in från början med tanke på smala gatusektioner.

Med krav på 70% lokaler i bottenvåningen kan det bli svårt att få till övriga funktioner som miljörum och cykelrum.

Tekniska nämnden har önskemål om att transformatorstationer byggs in i kvarteren. E-området i parken bör flyttas närmare skolkvarteret så att det inte ligger mitt i en park.

En avfallsutredning/beskrivning behöver tas fram som utgår från målen i ÖP och avfallsplanen. Angöring för sopbilar och tömning av fettavskiljare behöver säkerställas. Då kantstensparkering används som besöksparkering kommer angöring att vara svårt.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och ungdomsförvaltningen ställer krav på att gång och cykelvägar är bra och trygga. Det är viktigt att hämtning och lämning med bil noga planeras.

I Järfälla kommuns "konceptförskola" anges att det behöver finnas 4-6 personalparkeringar per förskola. Den planerade skolan uppfyller på ett fullgott sätt de krav som finns. Den enda invändningen är att skolgården vid full beläggning inte når upp till minsta rekommenderade friyta per elev. Detta kan i viss mån kompenseras genom närhet till grönområden.

Övriga remissinstanser**Vattenfall**

Vattenfall har 70 kV kabel längs med Järfällavägen som har linjekoncession. Om kabeln måste flyttas krävs en ny koncession. Mindre justeringar av läget kan eventuellt göras efter samråd med Vattenfalls tillståndsspecialister. Ett anläggande av våtmark får inte medföra markförändringar i ledningsgata. Vattenfall har även skickat med de säkerhetsbestämmelser som gäller vid schakt intill markkabel.

Norrvatten

Norrvatten har en huvudvattenledning väster om Järfällavägen som kan beröras av byggnationen i Bällstadalen. En riskanalys bör tas fram för att försäkra sig om att ledningen inte skadas under byggandet. När projektering påbörjas ska Norrvatten kontaktas. För arbeten som berör huvudvattenledningen erfordras avtal om utförande, godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Skanova

Skanova har ledningar som berörs av planen. Skanova förväntar sig att dessa bevakas under ledningssamordning. Den part som initierar flytt mm bekostar åtgärden.

E.On elnät

Text i planbeskrivningen bör ändras till att "inom planområdet kommer E1-områden huvudsakligen att nyttjas för placering av nätstationer, vid behov kan TORG respektive TORG (P) nyttjas för nätstation vid behov". Det kan även förtydligas att E-område vid Saabs nya kontor är till för att kunna flytta befintlig nätstation.

Naturskyddsföreningen

Föreningen anser att det behövs en genomgång av kvartersstrukturen för att få in mer ljus och utrymme på gårdarna. Det är viktigt att det säkerställs goda och täta bussförbindelser till Jakobsbergs och Barkarby station. Det behövs en bra och snabb cykelförbindelse till Barkarby station. Föreningen föreslår att kommunen planerar för en förstärkt gång och cykelväg utmed Nettovägen för att underlätta inhandling med cykel i Veddesta handelsplats.

Det problem med stående vatten på gårdarna som beskrivs i dagvattenutredningen behöver lösas .

De höga ljudnivåerna närmast Järfällavägen ska åtgärdas vid val av byggnadsmaterial.

Det framgår inte av MKB:n varför man har valt det alternativ som har valts. Alternativet är inte relevant då det inte skulle godtas av Länsstyrelsen.

I trafikutredningen finns olika lägen för bro utredda. Är dessa tänkta för biltrafik?

Det är viktigt att de råd som finns följs i dagvattenutredningarna. Föreningen förutsätter att Järfällas kommande vattenplan har fullt fokus på en samordnad syn på flödet i hela ån från norr till utloppet mot Stockholm.

Swedavia Bromma

Flygplatsen kan inte efter tillgängligt material utesluta att detaljplanen kommer att ha någon påverkan på flygplatsens verksamhet. Flygplatsen yrkar därmed att ärendet kompletteras med en flyghinderanalys.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

-

Övriga, ej sakägare

Boende i Jakobsberg

Övergripande för området och kommunen är att Bällstaån måste renas, dagvattnet tas om hand, vattenflöden regleras och översvämningar tas om hand. Vattenplanen måste vara klar innan bygglov ges så man ser helheten längs med ån. Samordning med Söderdalen måste ses över särskilt när det gäller Bällstaån och dagvatten innan ytterligare lov ges. Förebygg översvämningsrisker och följ regler för omhändertagande av vatten så att Bällstaån och andra vatten har/får en god MKN både kemiskt och biologiskt. Kommer MKN att uppfyllas? Vilket vatten måste renas först innan det släpps ut i Bällstaån? På översvämningsyta vid en planerad skola ligger en fotbollsplan inritad. Var noga med att inte belägga fotbollsplanen med plastämne/konstgräs vars fibrer/ämnen kan spolans ner i Bällstaån och skada vattnet. Kommer åtgärderna för att klara av samma översvämningsvolym att genomföras? Stora mängder vatten rinner ner mot Bällstadalen och Bällstaån från Viksjö och norra Jakobsberg. Korsningen vid Järfällavägen och Mälarvägen ligger låglänt och kommer att översvämmas vid ökat vattenflöde. Fundera på åtgärder innan Söderdalens södra del byggs klart och Bällstadalen byggs.

Kommer tillstånd för vattenverksamhet att ansökas om i mark- och miljödomstolen?
Ska ytor också klassas som våtmark?

Hur ska zinkvärden åtgärdas? Hur hög reningsgrad ska dagvattenåtgärder ge, är 50-80 % inom regelvärden. Dagvattenutredningen har observerat att ekvationen inte går ihop för 30 l/s, ha. Lösningen på detta är att öka grönytan på gårdar och kvartersmark. Ett alternativ kan vara att ta hand om flödena på allmänna platser. Hur får man ekvationen att gå ihop?

Är 10 meter skyddsavstånd och det bebyggelsefria avståndet på 25 meter ok?

Vilken lösning väljer man och uppfyller den Länsstyrelsens krav eller rekommendationer?

Åtgärda oljeförorening som har påvisats från grundvattenprovtagningar. Saneringsåtgärder behöver genomföras i samband med byggnation av förorenad mark. Kommer det att göras?

Skola eller förskolor ska inte ligga i översvänningsområde och de ska ha ytor som räcker till barns lek.

Vilken grönytefaktor följer/har man?

Kan man tänka sig att följa förslaget med viss mängd hushåll utan barn som föreslås i MKB:n?

Hur ökar man solinstrålningen i bostäder och lokaler?

Samhällsbyggnadsavdelningens ämnesvisa ställningstagande

Buller och vibrationer

Bullerutredningen har uppdaterats med

- Senaste trafikeringsunderlaget
- Prognosår 2040
- Förtydliganden kring hur maximala och ekvivalenta ljudnivåer uppnås
- Olika tågtyper
- Buller på förskolegårdar
- Trafik på E18
- Störningar från busstrafik
- Hur stor andel av bebyggelsen som behöver tekniska lösningar för att komma ner till acceptabla bullernivåer.
- Bullernivåer på olika våningsplan

En bullerkarta där alla bullerslag har lagts samman är inte möjlig då trafik och industribuller har olika regelverk och är utöver det svåra att addera på varandra. Den spårbundna trafiken och biltrafiken ligger långt ifrån varandra och en adderad redovisning bedöms inte tillföra något. Däremot har en karta som visar var olika bullerslag påverkar bebyggelsen tagits fram för att ge en helhetsbild över bullersituationen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med relevanta uppgifter från den uppdaterade bullerutredningen.

Kvarteren närmast järnvägen har justerats så att de kan utformas som slutna kvarter, vilket är gynnsamt för bullernivåerna. I kvarteret närmast hotellet har den huvudsakliga användningen ändrats till kontor, men där det är möjligt ur bullersynpunkt kan bostäder byggas. Förskolornas placering har ändrats något för att ge en bättre bullersituation än i samrådsförslaget. Gårdarna ska med föreslagen utformning understiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planbestämmelse för buller har förtydligats avseende ljuddämpad sida samt vilka bullernivåer från omgivningen som är dimensionerande dvs både trafikbuller och industribuller.

Detaljplanen kommer inte att reglera vilken typ av lösningar eller material som ska användas för att uppnå riktvärden för buller. Bullerutredningen visar att det är möjligt att bygga bostäder i dessa lägen exakt utformning får ske i bygglov och bygganmälan.

En vibrationsutredning har genomförts och en bestämmelse om vibrationer har införts på plankartan.

Trafik, kommunikationer och parkering

Kommunen håller på med en trafikstrategi och trafikanalys för hela Järfälla kommun. Särskilt fokus är på den regionala kärnan där Bällstadalen utgör en mindre del, ca 10%. När trafikstrategi och trafikanalys är genomförda kommer kommunen behöva se över hur ett hållbart resande kan öka.

Nuvarande trafikplats vid E18 är redan idag påverkad av höga trafikmängder och en vägplan är för närvarande under framtagande för Barkarby trafikplats. En ny trafikplats och trimningsåtgärder på påfarter till E18 kan underlätta situationen. En resplan har tagits fram för Saabs verksamhet där det finns olika förslag för att öka andelen resor med kollektivtrafik samt cykel. Flera av dem är dock frågor som inte regleras i en detaljplan. I detaljplanen prioriteras gena kopplingar för gående och cyklister till Jakobsbergs och Barkarby station. Det gatuutrymme som har avsatts utmed Järfällavägen möjliggör att det regionala cykelstråket kan vara kvar med samma standard som idag samtidigt som det är möjligt att anlägga separata kollektivkörvägar vid behov. Sammantaget är detta åtgärder i planskedet för att kunna minska belastningen på E18.

I ett tidigt skede utreddes en möjlig vägkoppling via bro mellan Söderhöjden och Veddesta och den är därför med i trafikutredningen. En stor del av det område som vägkopplingen var möjlig att förlägga har i planförslaget planlagts för Saabs nya kontor. En koppling i detta läge är därför inte längre aktuell.

Gatornas utformning kvarstår likt samrådsförslaget då det i området finns ett begränsat utrymme som kan exploateras med anledning av översvänningsområdets utbredning. En prioritering mellan de olika markanspråken måste därför ske och gatornas utformning följer godtagbar standard enligt teknisk handbok, cykelplan och gångplan. Gatusektionerna är möjliga att ändra vid projektering. Om kantstensparkering behöver breddas med 25 cm är det möjligt inom de gatuutrymmen som finns. Miljö- och bygglovsnämnden har haft synpunkter på att trafikleden genom området ska tas bort. Det är oklart vilken gata som avses, men en exploatering med ca 2000 bostäder, en skola med minst 450 elever och arbetsplatser för ca 2000 personer ger upphov till en hel del transporter. De gator som har förslagits i området anses vara ändamålsenliga för de trafikmängder som förväntas uppstå. Tekniska nämnden har möjlighet att införa olika trafikregleringsåtgärder för att styra hastighet och trafiksäkerhet vid skolan när gatorna är byggda.

En utredning gällande samnyttjande av parkeringsplatser har utförts. Vid skolan finns möjlighet till ett 20-tal parkeringsplatser. Ytterligare parkering till skolan kan samordnas med parkeringshus vid Saab eller i det stora kvarteret i väster. Besöksparkering får ske i form av kantstensparkering på gatan. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs inga parkeringsplatser för förskola i stads kvarter, men parkering kan anordnas i parkeringsgarage i respektive kvarter.

Buss

Nettovägens bredd möjliggör anläggande av kollektivkörfält om så behövs. Samhällsbyggnadsavdelningen anser dock att Järfällavägen har bättre förutsättningar för snabba busslinjer. Separata kollektivkörfält kan vara motiverat vid trafikmängder över 10 000 fordon/dygn, vilket inte Nettovägen kommer att ha. Alla gator kommer att anläggas enligt kommunens tekniska handbok där RiBuss finns med som ett underlag för utformningen.

Planförslaget möjliggör att ha minst samma trafikering av området som idag med möjlighet till fler busshållplatser. Planbeskrivningen har kompletterats med information om var hållplatser finns idag och var de är möjliga att anläggas. Ett resonemang om möjlighet till kombinationsresor har också förts in.

Cykel

Planbeskrivningen kompletteras med var besöksparkering för cykel kan anordnas samt att övriga cykelparkeringsplatser ska ske på kvartersmark.

Samtliga gång- och cykelbanor intill bilvägar utformas som separerade från körbanorna antingen genom kantsten eller med vegetation. De kan därmed anses vara säkra skolvägar. En stor del av gång och cykelvägarna kantas också av bebyggelse vilket är en fördel ur trygghetssynpunkt.

Gena cykelvägar skapas över ån till Jakobsbergs station via Söderdalen. Befintlig cykelväg utmed Nettovägen förlängs genom området vilket kommer att underlätta transport med cykel till t ex Veddesta.

Riskfrågor

Riskanalysen har uppdaterats med

- Samma siffror som i bullerutredningen
- Motiv till att obrännbart material kan användas i fasader närmast Järfällavägen
- Tydliggörande kring explosiver i Saabs verksamhet och eventuella konsekvenser vid en olycka
- Tydliggörande kring hur transporter går till och från farliga verksamheter i Veddesta industriområde.
- Eventuell påkörningsrisk vid en olycka på Järfällavägen

Planbeskrivningen har förtydligats avseende

- Den samlade riskbilden från transporter, avkörningsrisk, Saabs transporter mm.
- Vilken typ av centrumändamål som kan vara lämpliga mot Järfällavägen
- Hur området mellan Järfällavägen och bebyggelsen kan utformas för att undvika stadigvarande vistelse
- Att brandutrymning kan ske antingen med brandbil där möjlighet till uppställning intill byggnaderna finns alternativt med så kallade Tr2-trapphus

Samtliga skyddsavstånd och rekommendationer som föreslås i riskanalysen uppnås i planförslaget.

Översvämning och skyfall

Efter samrådet har ett antal utredningar genomförts som påverkar översvämning och skyfall bland annat översvämningsutredning, höjdsättning och å-fårans utformning. Förändringar har därför skett i plankartans utseende. Översvämningsutredningen visar planförslagets utformning inte bidrar med ökad översvämning. De höjder som är grund i utredningen finns också reglerade i plankartan.

Översvämningsutredningen visar att planförslaget inte förändrar översvämningen utanför planområdet. Därmed finns inget motiv till att detaljplaneprojektet ska ta fram förslag till att fördröja dagvattnet uppströms.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende vad som menas med vattentät konstruktion.

Bebyggelsen är anpassad till 100-årsflödet vilket enligt Naturvårdsverkets definition är att betrakta som högsta förutsägbara vattennivå och därmed utgör vattenområde. Skoltomten och främst skolgården är förlagd inom det som kan definieras som vattenområde. Skolbebyggelsen är förlagd utanför det området och höjdsättning finns på plankartan som styr var vattnet kan bli stående vid höga flöden. Utförd översvämningsutredning visar att vattnet kan hanteras inom planområdet utan att bebyggelse eller framkomlighet påverkas negativt.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har justerats avseende:

- Framtida och nuvarande markanvändning
- Nytt planförslag
- Bedömning av vilka risker som finns gällande infiltration av dagvatten ner till förorenat grundvatten.
- Förtydligande kring hur mängden dagvatten som behöver fördröjas per hektar har tagits fram.
- Bedömning kring om miljö kvalitetsnormer för vatten kommer att uppfyllas.

Dagvattenutredningen följer kommunens riktlinjer för dagvatten där det finns krav på att 30 l/s ska fördröjas inom kvartersmark och 70 l/s ska fördröjas innan det släpps ut vid planområdets gräns. Den reningsgrad som finns angiven i dagvattenutredningen är ett mått på hur effektiva reningsanläggningarna är och har ingen koppling till riktlinjerna. Kommunens riktlinjer anger inte något mått på reningsgrad däremot står det att föroreningsgraden aldrig får öka vid detaljplaneläggning. Det zinkvärde som finns beräknat i dagvattenutredningen utgår ifrån schablonvärden i beräkningsprogrammet. Detaljplanen reglerar att obehandlade ytor av zink och koppar inte får förekomma. Det innebär att zinkhalten kan komma att bli lägre än beräkningarna.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende kommunens ansvar för att sköta renings- och fördröjningsytor samt att allt dagvatten som uppstår i planområdet ska renas.

För att möjliggöra en flexibilitet i hur dagvattenanläggningar ska kunna förändras i samband med projekteringen kommer inte en bestämmelse införas om var reningsanläggningar ska placeras i gatan. Ny och bättre reningsteknik kan komma i framtiden. Områden för översilningsytor finns reglerade i plankartan genom

egenskapsbestämmelse på allmän plats ”dagvatten”. På kvartersmark regleras att en yta motsvarande 99 m³/ha reducerad area. I exploateringsavtal med fastighetsägaren finns även reglerat att kommunens riktlinjer för dagvatten ska följas. Detta är tillräckligt för att säkerställa att en betryggande fördröjning kommer att ske.

Detaljplanen har redan angett utrymmen som renar dagvattnet där befintliga dagvattenledningar, som idag går orenat rakt ut i Bällstaån, efter genomförandet kommer att ledas via översilningsytorna. Övriga reningsanläggningar är utformade för att klara så väl kommunens riktlinjer för dagvatten som miljö kvalitetsnormer för vatten. Högre krav än så är inte rimligt att avsätta ytor för i detaljplanen.

Exakta lösningar för rening av dagvatten har inte valts i detta skede utan kommer att ses över i samband med att systemhandling ta fram. Utrymme för olika typer av lösningar bedöms finnas i gaturummet. Det är dock inte möjligt att utöka gatuutrymmet mer än vad som är avsatt i planförslaget då stora ytor måste avsättas för översvämning och rening invid ån.

Natur, grönområden och vistelseytor

Miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen har förtydligats avseende vilka arter som finns i området och hur de eventuellt påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Planenheten har gjort en sammanvägning av de markanspråk som finns för översvämning ytor, behov av nya bostäder, grönområden, infrastruktur och naturvärden. Eftersom arterna reliktblöck och tallticka är relativt vanligt förekommande arter i Stockholmsområdet bedöms naturområdena kunna bebyggas utan att arterna påverkas i stort. Tallskogen kan inte heller bevaras fram till 2034-2036, som miljö- och bygglovsnämnden önskar, då ytan behöver tas i anspråk för Saabs tillfälliga parkering när det nya kontorshuset bebyggs.

I planområdet har ca 4 hektar park och natur avsatts. Slitage på värdefull natur som t ex sumpskogen kan styras genom att gångvägar anläggs upphöjda och avgränsade från områden som ej ska störas. Sumpskogen ges också beteckningen NATUR för att tydliggöra att det inte är tänkt att utformas som en anlagd park.

Det är inte möjligt att minska Nettovägens storlek då Bällstadalen är ett relativt stort och nytt bostadsområde med 4000-5000 boende och minst 2000 arbetande. Nettovägen beräknas ha upp mot 5000 fordon/dygn. Fortsatt projektering och trafikreglering kan användas för att ge så säkra passager som möjligt till och från parken invid Bällstaån.

I fortsatt projektering och systemhandling får områdets exakta höjdsättning och de tekniska lösningarna ses över så att gatuträden kan ta del av så mycket av det renade dagvattnet som möjligt.

Naturvärdesinventeringen pekar inte ut några särskilt skyddsvärda träd, varför detta inte heller regleras i detaljplanen.

Efter samrådet har vissa kvarter slagits samman, vilket gör att större vistelseytor på gårdarna åstadkoms.

Meandring av ån och naturliga planteringar i det nya parkområdet samt återskapande av svämplan är positivt för de ekologiska värdena i området och utmed Bällstaån. Detta kan ses som en kompensationsåtgärd för de värden som går förlorade när området exploateras mer.

Föroreningar

Efter samrådet har kompletterande undersökningar bl a gällande klorerade kolväten utförts. Undersökningen visar inga tecken på att det finns klorerade kolväten på fastigheten i högre koncentrationer.

En riskanalys och åtgärdsutredning för markföroreningar och förorenat grundvatten har utförts efter samrådet. Riskanalysen har även beräknat hur olika stor mängd nederbörd påverkar läckage av föroreningar. Åtgärdsutredningen slår fast att det inte finns någon effektiv metod för att rena det förorenade dagvattnet i nuläget, men att en exploatering i området inte hindrar framtida rening.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende

- Efterbehandling av parkmark.

Förorenade jordmassor och sediment intill Bällstaån kommer att saneras i samband med att området byggs ut.

En bestämmelse om att startbesked inte får ges innan sanering av mark har genomförts har införts på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

En teknisk förstudie har tagits fram som visar hur ån kan utformas som ett mer naturliknande vattendrag och vad som är närområde. Andelen hårdgjorda ytor och kortklippt gräs måste hållas till ett minimum. Utredningen visar att bollplan kan anläggas utanför närområdet och att det är möjligt att anlägga ett mer naturliknande vattendrag inom den park och naturmark som detaljplanen avsätter. Översilningsyta inom närområdet anläggs som ängsmark.

I gestaltungsprogrammet finns lämpliga material inom å-rummet angivna. Artificiella material som t ex konstgräs är inte lämpligt.

Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgifter om hur ån kan omformas till ett mer naturligt vattendrag inom de park- och naturytor som är avsatta i detaljplanen samt vad det får för några konsekvenser för miljö kvalitetsnormer för vatten. I planbeskrivningen finns också ett avsnitt som beskriver åtgärder som är möjliga i resten av avrinningsområdet för att detaljplanen inte ska äventyra ett uppnående av god ekologisk status.

En bedömning av hur miljö kvalitetsnormerna för luft påverkas finns angivet i planbeskrivningen.

Skola och förskola

Förskolornas placering och gårdarnas storlek har setts över efter samrådet. Det innebär att en förskola har flyttats för att samtliga förskolegårdar ska kunna vara minst 2000 m². Detta är förenligt med kommunens lekvärdesfaktor för förskolegårdar. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning kring hur gårdarna kan utformas samt hur nära lek- och aktivitetsplatsen i parken ligger. Två av platserna där förskolegårdar är föreslagna har goda sol- och skuggförhållanden.

Skolgården är ca 8000 m² vilket är 10-25 m²/elev beroende på vilken av kommunens modeller för skolstorlek som väljs. Skolgårdens höjd intill skolgården är reglerad till +12.0 m över nollplanet vilket innebär att översvämning kommer att ske vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Det innebär att det är 60% risk att det sker inom en 100-årsperiod. Det kan därmed konstateras att översvämning kommer att ske mycket sällan och kommer därmed inte att påverka undervisningen negativt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En modelleringsutredning hanteras tidigt i fortsatt projektering. I det här skedet bedöms inte en sådan utredning påverka planens utformning.

Planbeskrivningen har förtydligats med att ett konventionellt brandvattensystem kommer att byggas ut och en beskrivning av olika möjligheter att öka tryckstegring i vattennätet har infogats.

Avfall

Möjliga platser för tömning av fettavskiljare, miljörum mm beskrivs mer ingående i gestaltungsprogrammet. Planbeskrivningen har förtydligats med en bild av hur en miniåtervinningscentral kan se ut.

Ledningar

I kommande ledningssamordning kommer flytt av ledningar att hanteras.

Vattenfalls ledning, norr om Järfällavägen, måste sannolikt flyttas men kan troligen ligga kvar på samma sida av vägen. En zon med prickmark på 4 meter har införts utmed gatan och avståndet mellan kant på svackdike, där träd eventuellt planteras, och bebyggelse är sju meter. Ett avstånd på fem meter till bebyggelse bör därmed kunna hållas. Ny koncession behövs sannolikt inte, men om så är fallet kommer det att bli en förutsättning för när byggrätterna utmed Järfällavägen kan tas i anspråk. I samband med genomförandet ska ingen ny våtmark anläggas och det finns därmed ingen risk att ledningen påverkas av detta.

Järfällavägen ska inom planprojektet endast byggas om på norra sidan av Järfällavägen där nytt svackdike och gångbana kommer att byggas. Det föreligger därmed ingen risk att Norrvattens ledning skadas då den är belägen söder och väster om Järfällavägen. Avtal kan dock behöva tecknas och riskanalys utföras om arbeten sker som inte har förutsetts i planarbetet.

EI

Det finns svårigheter med att säkra att elnätsstationerna byggs in i kvarteren när kommunen inte äger marken. När kommunen äger mark finns möjlighet att styra placering vid markanvisning, men den möjligheten finns inte i detta område. Separata E-områden kommer därmed att ligga kvar i plankartan.

E-området i parken är placerad i en slänt där två parkvägar är tänkta att mötas. Det kommer därmed inte att upplevas som om den står mitt i en park.

Planhandlingar inkl miljökonsekvensbeskrivning

Plankarta och planbestämmelser

Plankartan har justerats avseende

- Torgen har flyttats och någon eventuell konflikt med trafiklagstiftning finns därmed inte i det nya planförslaget.
- Planbestämmelserna om bottenvåningens utformning har förtydligats och omformulerats.
- Användningsbestämmelserna har separerats i plankartan.
- x₂-bestämmelsen har tagits bort
- Bestämmelsen PARK har ändrats till NATUR i planområdets nordvästra hörn.
- Bestämmelsen om buller har förtydligats.
- Bestämmelser om hur balkonger får utformas utmed olika stråk har införts.

Tekniska nämnden har önskemål om ett område med bestämmelsen SKYDD närmast åfåran. Planenheten anser dock att bestämmelsen PARK är bättre då det är den huvudsakliga användningen av området.

Planhandlingarna kompletteras av ett gestaltningsprogram som är ett komplement till plankartans utformningsbestämmelser. Vissa ambitioner i områdets arkitektur kommer därmed inte att regleras genom planbestämmelser utan finns beskrivet i gestaltningsprogrammet som är kopplat till exploateringsavtalet.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen ändras så att

- Bestämmelse om parkering i bottenvåningen har omformulerats.
- Förtydligande gällande bottenvåningens utformning och hur bestämmelserna kan tolkas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen förtydligas med motiv till valda alternativ.

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på valda alternativ.

Ras och skred

En utredning gällande markstabilitet och erosion intill Ballstaån vid ett genomförande av åns omformande har tagits fram. Släntlutningen utmed ån bör vara 1:5 för att markförstärkning ska undvikas. Utmed vissa sträckningar behöver dock markförstärkning ske beroende på vilket av alternativen för ån som väljs.

Riksintressen

En uppdaterad flyghinderanalys har tagits fram. Den visar att byggnader får vara max +121.0 meter över nollplanet, vilket ligger till grund för den totalhöjd som är föreskriven för hela planområdet. Det finns därmed ingen risk att riksintresset för flygtrafik påverkas negativt.

Hållbarhet

Det finns inga möjligheter att åstadkomma eller styra en fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter förutom det som redan beskrivs i planbeskrivningen. Möjligheten till LSS-boende regleras i exploateringsavtalen.

En resplan har tagits fram för Saabs verksamhet där det finns olika förslag för att öka andelen resor med kollektivtrafik samt cykel. Flera av dem är dock frågor som inte regleras i en detaljplan. I detaljplanen prioriteras gena kopplingar för gående och cyklister till Jakobsbergs och Barkarby station. Det gatutrymme som har avsatts utmed Järfällavägen möjliggör att det regionala cykelstråket kan vara kvar med samma standard som idag samtidigt som det är möjligt att anlägga separata kollektivkörvägar vid behov. Sammantaget är detta åtgärder i planskedet för att kunna minska belastningen på E18.

Stadsmiljöfrågor

En utredning kring dagsljusförhållanden visar att de undre våningarna in mot gårdarna kan vara svåra att klara kraven på dagsljus utan särskilda åtgärder som varierande byggnadsvolymer, öppna innergårdar, begränsade rumsdjup, optimerad glasarea och ljusa ytskikt.

Strukturen har justerats genom att slå ihop vissa kvarter så att möjligheter till solljus på gårdarna är bättre. Den huvudsakliga markanvändningen har också ändrats till kontor i det minsta kvarteret.

En vindstudie har tagits fram som visar att stora delar av planområdet har förutsättningar för god vindkomfort. Det är endast vid Saabs kontor där vindhastigheten överstiger 5 m/s 2% av året.

Planförhållanden, förordnanden mm

Järnvägsplanen har förts in under planförhållanden i planbeskrivningen. Kommentarer kring markavtagningsföretagen har förts in liksom förtydligande om att Saabs fastigheter tidigare har haft en annan fastighetsbeteckning.

Efter samrådet har Länsstyrelsen i beslut 2019-04-03 med kartbilagor förtydligat det beslut som fattades 1999-06-03 där länets mindre bäckar och vattendrag undantogs från strandskyddet. Bällstaån ingår i de vattendrag som har undantagits från strandskyddet. I och med Länsstyrelsens förtydligande så behöver inte strandskyddet upphävas.

Genomförande, avtal, tillstånd, driftsfrågor

Information om grundvattenpåverkan har förts in i miljökonsekvensbeskrivningen.

Avtal om bevakningsuppdrag avses att tecknas med Trafikverket om så behövs.

I planbeskrivningen har förtydliganden gällande exploateringsavtalets innehåll och konsekvenser skett.

Tillstånd kommer att sökas för de åtgärder inom vattenområdet som anses vara vattenverksamhet.

Träd och växtval får ses över i projekteringen. Solstudierna visar att gatorna är solbelysta flera timmar under vår- och höstdagjämning.

I avsnittet för tekniska frågor har ansvar för skötsel av vattentät konstruktion förtydligats.

I planbeskrivningens genomförandedel under rubriken ”Ekonomiska frågor” har kompletteringar gjorts för att tydliggöra detaljplanens ekonomiska genomförbarhet.

Samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande

Efter samrådet har ett antal utredningar tagits fram eller fördjupats vilket har lett till att plankarta och planbeskrivningar har justerats till stor del utifrån de synpunkter som har inkommit.

Det finns ett fåtal synpunkter som inte har kunnat tillgodoses. Nedan följer Samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande i dess frågor.

Översvämning och dagvatten

Magasinsvolymer för dagvatten är delvis reglerade genom planbestämmelse om att en yta motsvarande 99 m³/ha reducerad area ska tillkomma på kvartersmark samt översilningsytor i parkområdet. Det är utöver det viktigt att ha kvar en flexibilitet i att hur tillkommande fördröjnings- och reningsanläggningar inom kvartersmark ska utformas. Områdets svackdiken och andra dagvattenanläggningar i gator kommer därför inte att preciseras i planbestämmelser.

Järfälla kommuns riktlinjer för dagvatten innehåller flödeskrav för så väl kvartersmark som i plangräns, vilket den dagvattenutredning som är utförd i planskedet utgår ifrån. Det är även reglerat i exploateringsavtal att Järfälla kommuns riktlinjer ska följas.

Den mängd dagvatten som tas omhand på kvartersmark överensstämmer med kommunens riktlinjer, vilket innebär att de allmänna platserna behöver ta hand om de flöden som uppstår mellan 70 l/s och 30 l/s.

Samhällsbyggnadsavdelningen har valt att fortsätta använda bestämmelsen PARK och NATUR utmed Bällstaån då det säkrar allmänhetens tillträde till ett viktigt rekreationsområde. Att lägga bestämmelsen SKYDD utmed stora delar av Bällstaån garanterar inte att ombyggnation av å-fåran blir av och det säkrar inte rekreationsvärdena för de boende på sikt.

Trafik

I detta skede har det inte tagits fram några gatusektioner som visar särskilda körfält för kollektivtrafik. Det är motiverat med separata kollektivtrafikkörfält först vid höga trafikmängder (upp mot 10 000 fordon/dygn), vilket är fallet enbart utmed Järfällavägen. Det gatuutrymme som finns utmed Järfällavägen möjliggöra separata körfält för kollektivtrafik om gatan byggs om. Stombusslinjer bör främst gå utmed Järfällavägen då framkomligheten har prioriterats utmed denna gata. Utmed Nettovägen är det mer lämpligt att ha lokala busslinjer. Om behov uppstår för separata kollektivkörfält även längs Nettovägen är det möjligt att anordna på bekostnad av mindre gång- och cykelbanor, färre trädplanteringar osv.

Naturvärden

Det är i detta stadsutvecklingsprojekt inte möjligt att bevara naturvärdena i område 3, 7 och 9. En avvägning mellan utvecklingen av den regionala stadskärnan med nya bostäder och att behålla och utveckla en stor arbetsplats har skett mot befintliga naturvärden. Då värdena som är kopplade till naturområdena är relativt vanliga i Stockholmsområdet anses en exploatering inte påverka arternas bevarandestatus i stort.

Det finns en önskan om att öka mängden grönska i planområdet. Det 4 hektar stora parkområdet intill Ballstaån gör att boende och arbetande i området kommer att ha god tillgång till grönytor. Det är möjligt att stärka vissa landskapssamband i planområdet t ex fjärils- och ängssamband utmed ån och utmed gatorna kan till viss del barrskogssamband stärkas genom ett medvetet val av vegetation.

Elnätsstationer

E-områden för elnätsstationerna ligger kvar på samma platser som i samrådsskedet. Anledningen till detta är att områdena behöver vara jämnt utspridda över planområdet. Det finns svårigheter med att säkra att elnätsstationerna byggs in i kvarteren när kommunen inte äger marken, vilket är fallet i det här planområdet. Separata E-områden kommer därmed att ligga kvar i plankartan.

Buller

Detaljerade bestämmelser som styr exakt vilka bulleråtgärder som ska utföras är inte aktuellt då det kan komma tekniska innovationer som möjliggör andra lösningar. Bestämmelserna, så som de är utformade nu, säkerställer att riktvärdena nås och att varje byggherre kan lösa bullersituationen så som de finner bäst i respektive kvarter. Sopsug och mini-ÅVC ska byggas in i parkeringshuset varför lastning och lossning inte förväntas bullra i större utsträckning. Hämtning sker endast vid ett fåtal tillfällen per vecka. Detaljerna kring eventuellt buller vid dessa anläggningar får lösas vid kommande projektering.

Malin Danielsson
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt

