



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för Bällstadalen, Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur granskningen har bedrivits	2
Inkomna synpunkter	2
Statliga och regionala myndigheter	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	8
Övriga remissinstanser	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning	14
Övriga, ej sakägare	14
Samhällsbyggnadsavdelningens ämnesvisa ställningstagande	14
Buller och vibrationer	14
Trafik, kommunikationer och parkering	15
Översvämning och skyfall	16
Dagvatten	16
Natur, grönområden och vistelseytor	16
Föroreningar	17
Miljökvalitetsnormer för vatten och luft	18
Skola och förskola	19
Teknisk försörjning	19
Räddningstjänst	20
Tillgänglighet	20
Planhandlingar inkl miljökonsekvensbeskrivning	20
Riksintressen	21
Stadsmiljöfrågor	21
Planförhållanden, förordnanden mm	21
Genomförande, avtal, tillstånd, driftsfrågor	21
Samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande	22
Översvämning och dagvatten	22
Trafik	22
Naturvärden	23
Buller	23

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny varierad och funktionsblandad stadsbebyggelse med ca 2000 bostäder, nytt kontor för Saabs verksamhet, skola, förskolor, handel och park.

Hur granskningen har bedrivits

Planförslaget har funnits tillgängligt för granskning under tiden 5 mars 2021 – 6 april 2021, på kommunens webbplats www.jarfalla.se samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum.

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

Inkomna synpunkter

Under granskningen har 18 yttranden inkommit, varav ett yttrande är från sakägare förutom ledningsägare.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2021-05-05
- Lantmäteriet 2021-04-06
- Trafikverket 2021-04-06
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen 2021-04-07
- Skanova, 2021-03-04
- Vattenfall, 2021-03-15
- Norrvatten, 2021-03-29
- GlobalConnect (IP Only), 2021-03-08
- E.On Elnät, 2021-04-22
- Brandkåren Attunda, 2021-03-30
- Miljö- och bygglovsnämnden, 2021-04-29
- Tekniska nämnden, 2021-04-29
- JM AB, 2021-04-06
- FTI, 2021-03-08
- Postnord, 2021-03-24
- HSO, 2021-03-28

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.On Energidistribution AB
- Swedavia Arlanda

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

Föroreningarna förekommer enligt riskutredningen (Structor 2021-01-10) i sådana halter att de enligt Svenska Petroleum-Institutets riktvärden kan utgöra miljörisk för ytvatten. Det anges att leran i området skyddar mot spridning mellan grundvattenmagasinen, men eftersom bostäder inom området kommer att pålas finns risk att föroreningarna kan spridas till recipienten. Kommunen behöver därför i planbeskrivningen redogöra för hur detta kan undvikas och även ange vilka åtgärder som krävs för att pålningen inte ska medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten i Bällstaån inte kan följas.

Riskutredningen konstaterar vidare att ett delområde längs Bällstaån utgörs av morän och därmed eventuellt är mer genomsläppligt avseende grundvatten transport från det förorenade undre grundvattenmagasinet till Bällstaån. Kommunen behöver i planbeskrivningen redogöra för sin bedömning av risken och för hur det går att säkerställa att detta inte påverkar möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten i Bällstaån.

Enligt kommunen är åtgärderna på Bällstaåns vattenfåra och åkanter i det så kallade Årummet avgörande för att säkerställa att det går att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten med avseende på ekologisk status och hydromorfologisk påverkan. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen vilken rådighet kommunen har över den del av Årummet som ligger utanför planområdet. Detta för att visa att nödvändiga åtgärder kan genomföras.

Länsstyrelsen har genom förordnande den 3 juni 1999 beslutat att Bällstaån inom Järfälla kommun var undantagen från strandskydd varför det nu aktuella planområdet i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Om området omfattats av en plan antagen före den 1 juli 1975, så anser Länsstyrelsen att strandskydd inträder när området planläggs och då behöver kommunen pröva strandskyddet i aktuell plan. Kommunen behöver redogöra för planförhållandena för att kunna bedöma om strandskydd inträder vid ny planläggning.

Planförslaget är lokaliserat till ett område där bostadsbyggnader blir utsatta för höga trafikbullernivåer från Järfällavägen, Nettovägen och Mälarbanan. Bebyggelsen blir även utsatt för höga nivåer av verksamhetsbuller från logistikcentrum för Post Nord. I flera lägen samverkar dessa bullerstörningar.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget reviderats sedan samrådet med avseende på buller men vidhåller synpunkten att kommunen behöver visa att byggnadernas utformning i de mest utsatta lägena prövats innan tekniska lösningar används. I flera lägen föreslår kommunen att tekniska lösningar används för att kompensera att riktvärdena vid fasad för buller utsatt och ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller och trafikbuller överskrids. Länsstyrelsen anser som även påpekades i samrådsyttrandet att tekniska lösningar för att dämpa ljudnivån vid fasad bör användas endast efter att bebyggelsens utformning prövats, till exempel genom att en byggnadsdel höjs, sänks eller omformas för bättre ljuddämpning. Tekniska lösningar är aktuellt först då planförslaget i sin helhet ändå bedöms vara det mest lämpliga enligt 2 kap 6 a § PBL. I sådant fall behöver detta regleras med bestämmelse i plankartan.

Kommunen behöver även i plankartan säkerställa att riktvärden för verksamhetsbuller kan klaras. Planbeskrivningen behöver redovisa en helhetsbedömning för alla bullerkällor.

Inför antagandet behöver planbeskrivningen i enlighet med 4 kap. 33a § PBL kompletteras med en tydlig redovisning av vilka bullernivåer som beräknas vid utsatta fasader när bebyggelsen är genomförd. Detta för att det ska vara möjligt att bedöma om bulleranpassningen kan bli tillräcklig och för att verksamhetsutövare med bullrande verksamheter ska känna till begränsningarna för bulleremissioner på längre sikt. Planbeskrivningen behöver därför även redovisa maxbullernivåer från verksamheterna. Det är den sammanlagda och sammansatta bullersituationen som påverkar planens förutsättningar för att kunna bli tillräckligt bulleranpassad för att olägenheter för människors hälsa ska kunna undvikas.

I planbeskrivningen anges att Ramuddens verksamhet direkt öster om Nettovägen bidrar till buller för kvarteren 7, 8 och 11. Det framgår dock inte av handlingarna hur omfattande denna störning är. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa att denna störning inte kräver ytterligare åtgärder.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att medföra förhöjda miljö- och hälsorisker med avseende på markföroreningar och att marken är tillräckligt undersökt avseende föroreningar i mark och vatten inför planändring. Länsstyrelsen anser dock att bebyggelsen i några avseenden riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Föroreningar i ett större område kring byggnad A behöver undersökas och bedömas, liksom eventuella föroreningar vid tidigare läge för bensinstation. Tidigare påträffade höga halter av lätta alifater i planområdet behöver beskrivas och bedömas. I markundersökningen framkommer att luft inomhus och i porgas vid fasadliv och under bottenplattan undersökts på ena sidan av byggnad A i direkt närområde där klorerade lösningsmedel har hanterats. Enligt undersökningen föreligger inte förhöjd risk för förekomst av dessa ämnen i grundvatten eller under befintliga byggnader. Klorerade lösningsmedel är dock flyktiga ämnen som ofta rör sig där genomsläppligheten är stor, till exempel i ledningsgravar. Därför anser Länsstyrelsen att en större yta behöver undersökas för att lokalisera och avgränsa föroreningarna och utifrån resultatet bedöma, åtgärda och säkerställa markens lämplighet.

Enligt markundersökningen saknas uppgifter om mark/vattenprover togs i samband med avvecklingen av bensinstation eller om spill har förekommit. Uppgift saknas också om omfattningen av brandsläckningsarbetena och risk finns att högfluorerade ämnen kan förekomma i grundvattnet. Inga prover av mark och grundvatten vid platsen för den tidigare bensinstationen har utförts. Mot bakgrund av att flera av ämnena som förekommer i bensin och i släckningsämnen är cancerframkallande, flyktiga och kan övergå till ångfas och tränga in i byggnader, anser Länsstyrelsen att kommunen behöver undersöka marken. Kommunen behöver utifrån dessa undersökningar bedöma om det finns hälsorisker och vid behov införa eventuella åtgärdsförslag i planhandlingarna.

I tabellen på sidan 40 i riskbedömningen (Structor, 2020-01-10), framkommer att lätta alifater, C10-C12, har påträffats vid undersökningar utförda 2016. I fyra provpunkter fanns halter som överstiger Svenska Petroleum-Institutets riktvärde för ångor i byggnader. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med ytterligare information om dessa undersökningar och göra en bedömning av om föroreningarna utgör risk för människors hälsa. Om risk för människors hälsa föreligger behöver kommunen också visa hur detta ska åtgärdas.

På s. 41 i översvämningsutredningen (DHI, 2020-10-01) redovisas åtgärder som anges vara avgörande för att undvika översvämning i planområdet. Två av dessa åtgärder regleras dock inte i plankartan. Den ena är vallar vid Nettovägen och den andra är ett dike i östra delen av planområdet. Båda dessa åtgärder behöver regleras i plankartan.

Nivåerna på transformatorstationer behöver placeras högre än vattennivån vid BHF och detta behöver regleras i plankartan.

Kommunen behöver redovisa hur framkomligheten för räddningstjänst till de norra kvarteren vid Nettovägen ska ordnas. Kvarteren är slutna och räddningstjänsten eller blåljuspersonal kan inte nå alla bostäder i dessa byggnader via gatorna för vid 100-årsregn eller BHF i Bällstaån på grund av höga vattendjup på gatan.

Skolgården planeras så att det kan finnas mer än 0,2 m vatten vid skyfall samt mer än 1 m vatten vid BHF på skolgården. Eftersom nivåerna är så pass höga och flödes- och nivåhöjning kan gå snabbt vid skyfall anser Länsstyrelsen att en analys av risk för människoliv vid översvämningar behöver göras för skolgården. Analysen bör utgå ifrån vattendjup och vattenhastigheter i enlighet med MSB:s vägledning för skyfallskartering. Kommunen behöver visa att det inte finns någon risk för hälsa och liv för barn vid skyfall eller BHF och att marken därmed är lämplig för placering av en skola där många barn vistas varje dag.

Länsstyrelsen anser att planhandlingar behöver kompletteras med förtydligande om att fortsatt utredning av stabilitetsförhållanden och grundläggningsmetoder för bebyggelse i området närmast Bällstaån ska utredas vidare, så som anges i PM Geoteknik – Släntstabilitet (Structor 2020-10-23). Innan ett antagande av detaljplanen behöver kommunen redovisa stabilitetsförhållanden och grundläggningsmetoder för bebyggelse närmast Bällstaån i planbeskrivningen. Eventuella grundläggningsmetoder kan kommunen lämpligen reglera i plankartan, alternativt reglerar kommunen vilka byggnader som behöver särskilda grundläggningsmetoder för att undvika olycka med skred eller erosion.

Lantmäteriet

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma. Många planbestämmelser är svåra att urskilja och lätta att missuppfatta. Ett förslag till redovisning är att redovisa grundkartan med gråa linjer för att prioritera de olika redovisningslinjerna i kartan.

Det framgår inget ur plankarta eller planbeskrivning om hur eventuell 3D-fastighetsbildning regleras inom detaljplanen som nämns under rubrik ”Parkeringar”. Särskilt gränsdragningar i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats eller mellan allmän plats med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap saknas.

I plankartan har x-område lagts ut som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.

Det saknas en fastighetskonsekvensbeskrivning. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Skrivning ang. inlösen av allmän plats saknas i planbeskrivningen. Det bör framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Trafikverket

Kommunen har på ett bra sätt i samrådsredogörelsen redogjort vilka ändringar och kompletteringar som gjorts i handlingarna. I bilaga planbestämmelser står en generell bestämmelse att högsta totalhöjd är 121 meter. I plankartan saknas dock höjdangivelse för verksamhet KCZ, vilket behöver kompletteras med totalhöjd över nollplan (+121 meter).

De överskridanden av ekvivalenta ljudnivåer som sker ser Trafikverket har koppling till de kommunala gatorna. Att denna tolkning är korrekt måste förtydligas.

I bullerberäkningars bilagor redovisas både ekvivalenta och maximala bullernivåer för spår och väg inlagt i samma karta. Med anledning därav behövs förtydligande om vilket trafikslag som ger överskridanden.

Maximal ljudnivå vid fasad för beräkning av godståg verkar överskridas i bl a hus 3 översta våningar. Det behöver kompletteras med information om vilka åtgärder eller utformning som kommer att göras för att uppnå riktvärden om maximal ljudnivå vid fasad kopplat till godståg.

Trafikverket vet av erfarenhet att godståg kan ge betydligt högre vibrationer än den dubbla vibrationsnivån av persontåg. Utredningen behöver kompletteras med mätning av godståg. Trafikverket saknar redogörelse av förstärkningsfaktorn 4 och hur utredningen kommer fram till den slutsatsen. Åtminstone behöver det redogöras för vilka parametrar som tagits i beaktande såsom grundläggning, stomme, bjälklag samt antal våningsplan. Slutligen noteras att givarna inte är kalibrerade med det intervall som anges i standard SS 460 48 61, det kanske inte ger utslag i detta fall men har noterats.

Trafikutredningen har inte uppdaterats utifrån Trafikverkets yttrande om att kommunen behöver visa hur stor trafikökning som genereras till E18 samt en bedömning hur vägnätet kan hantera tillkommande trafik och vilka åtgärder som planeras för att begränsa trafikbelastningen på E18. Trafikverket skulle kunna beräkna utifrån underlaget i trafikutredningen att ca 300-350 fordon i maxtimme genereras från bostäder (där antar vi att inte alla kör via E18 för att pendla till skolan). Däremot finns inte tillräckligt info för att göra samma bedömning för kontor.

E18 kommer att gå fullt vid tidpunkten för utbyggnad av planen och det kan bli aktuellt med påfartsreglering till E18 vid trafikplatserna för att säkra framkomligheten på E18. Detta kan leda till köer i lokalvägnätet som man behöver kunna hantera. Det är därmed av stor vikt att tillämpa åtgärder för en hållbar trafiksituation i planområdet för kommunen.

Det hade varit önskvärt med att i området satsa på mobilitetshus eller liknande med styrda låga p-tal, eller för att minska bilinnehavet och resor som genereras med bil till och från området. Det finns föreslagna mobilitetsåtgärder för SAAB, vilket är bra. Men mobilitetsåtgärderna riskerar att bli mindre effektiva om tillgången till parkering är relativt god.

Kommunen har tydliggjort ett antal frågeställningar kring dagvatten och översvämningsfrågan, vilket är positivt.

Trafikverket önskar att kommunen tydliggör hur översvämningsproblematik och skyfall ska hanteras från detaljplanen som inträffar innan dessa översilningsytor finns på plats. Enligt dagvattenutredning har man räknat in åtgärder för Bällstaån i systemet för att omhänderta skyfall och vatten som leds ner mot Bällstaån. Det är därför lämpligt att översvämningsproblematiken/Bällstaåns åtgärder färdigställs innan marken fått ändrad höjdsättning och gator, kontor och boende står färdigt.

Trafikverket vill i tidigt skede ge synpunkter på alternativ för dragning av Bällstaån i t ex vattendomsansökan, kopplat till riksintresse Mäljarbanan. Trafikverket kommer att förorda det alternativ som innebär minst risk för riksintresset och generellt kan sägas att åtgärderna bör göras så långt ifrån Mäljarbanan som möjligt, för att minska bl a sättnings- och översvämningsrisker.

Det omnämns inte om planförslaget innebär grundvattenpåverkan, vilket behöver förtydligas.

Kommunen nämner att man kommer att komplettera med mer detaljerade dagvatten och översvämningsutredningar som vi tolkar det. Det förstärker vikten av ett bevakningsuppdrag i detta uppdrag både med koppling till åtgärder inom planområdet men också kopplat till Bällstaåns meandring och förstärkta slänter mm. När markarbeten ska utföras nära järnvägsområdet är det viktigt att säkerställa att järnvägsanläggningen inte påverkas negativt och det görs genom att upprätta ett bevakningsuppdrag som ska antas innan antagande av detaljplanen.

Bevakningsuppdraget bör kopplas dels till de åtgärder som planeras för byggnationer, gator mm, och också kopplas till vattenverksamhet och åtgärder för Bällstaån som planeras som kommer att vara ännu närmare järnvägen.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Regionen saknar komplettering av de sektioner och beskrivning för de gator som är tänkta att trafikeras av buss med kollektivtrafikens krav på utformning, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Planbeskrivningen bör därför kompletteras med en sektion som innehåller kollektivtrafikkörfält på Järfällavägen samt hur det är tänkt att fungera för busstrafik på den sträcka av Nettovägen som går genom planområdet. Eventuellt behöver plankartan korrigeras med tilltagen yta för GATA på Nettovägen för att bussens framkomlighet ska kunna säkerställas i kommande planeringsskeden.

Om det är möjligt för denna linje att trafikera genom planområdet på Nettovägen framgår inte av planhandlingarna. Region Stockholm anser därför att kommunen stämmer av planhandlingarna med kommunens representant i arbetet med stomlinje H för att säkerställa att planförslaget går i linje med planeringen för stomlinjen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda gör bedömningen att samtliga åtgärder som nämns i riskanalysen ska implementeras i plankartan. Brandkåren Attunda anser även att samhällsbyggnadskontoret bör förtydligas att obebyggda ytor inom 25 meter från Järfällavägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse genom att implementera detta som en planbestämmelse i plankartan. Inför projektering bör Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning tas i beaktande.

Brandkåren Attunda vill belysa att särskild hänsyn behöver tas till utformningen av gaturummet i det fall intilliggande byggnaders utrymningslösning involverar att räddningstjänsten ska medverka med hjälp av höjdfordon/stegutrustning från gatan. Brandkåren Attunda anser också att detta behöver belysas i planbeskrivningen.

Miljö- och bygglovsnämnden

Miljö- och bygglovsnämnden har ett antal synpunkter på formulering av användnings- och egenskapsbestämmelser på plankartan samt hur dessa beskrivs i planbeskrivningen.

Ett högt besöksstryck i park- och naturområden kan innebära att marken utsätts för slitage. Nämnden ifrågasätter därför att naturområdet med sumpig lövskog har tagits med i beräkningen av friyta. För att naturvärden ska bevaras över tid behöver en skötselplan tas fram. Det är viktigt att det inom planarbetet säkerställs att sumpskogen bevaras.

Kvarteren bedöms bli små i förhållande till antal bostäder. Det är önskvärt att undersöka alternativa utformningar på kvarteren inom planområdet för att ge mer plats till grönområden och för att skapa fler kvalitativa och hållbara vistelsemiljöer. Flera kvarter kommer också att inhysa förskolegårdar. Det saknas en bedömning av hur detta påverkar boendes friyta samt möjligheter för lek och sociala aktiviteter. Det framgår att innergårdarna uppvisar tillräcklig tillgång till friyta för att uppmuntra till lek, samtidigt som innergårdarnas funktionalitet anges vara begränsad på grund av låg tillgång till friyta i förhållande till antalet bostäder.

Nämnden vill påpeka att det inte finns några uppgifter i planbeskrivningen eller plankartan som visar hur stora de integrerade förskolegårdarna kommer att bli i praktiken, och det är därmed inte möjligt att bedöma konsekvenser och lämplighet i förskolornas placering.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att två av innergårdarnas hela yta, samt delar av en innergård kommer inrymma förskolegårdar.

Nämnden är inte enig med den beskrivning som ges i planhandlingarna, dvs. att källan till föroreningar skulle komma från ett annat område. Detta då hela planområdet inte har utretts samt att genomförda utredningar inte utesluter att föroreningskällan finns inom området. Det bör redogöras att det i nuläget inte finns en tydlig källa för föroreningar i grundvattnet varken inom eller utanför området. Nämnden kan inför kommande exploatering komma att ställa ytterligare krav på undersökningar samt saneringsåtgärder i samband med verksamheternas avflytt. Det

saknas en kostnadsuppskattning för bland annat fortsatta undersökningar, försiktighetsåtgärder samt upprättande och utförande av kontrollprogram. Det saknas även en tydlig ansvarsbeskrivning för dessa åtgärder.

I det övre markvattnet har förhöjda PFAS-halter påträffats. Nämnden vill förtydliga att länshållningsriktlinjerna inte har uppsatta riktvärden för PFAS men att även dessa ämnen behöver beaktas i samband med rening och pumpning av eventuellt länshållningsvatten.

Nämnden kan inte ta ställning till hur miljömässigt motiverat en grundvattensanering är jämfört med föreslagna åtgärder. Det finns också osäkerheter kring vem det åligger att utföra saneringsåtgärderna. Det är viktigt att detta säkerställs innan planen vinner laga kraft så att det i senare skede inte blir fråga om att åtgärderna blir för kostsamma och att ingen avser att ta på sig ansvaret.

Nämnden bedömer att alla markarbeten som utförs inom det beräknade högsta grundvattennivåerna är anmälningsskyldiga enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH 1899:899) då det finns risk att föroreningar från grundvattnet är kan spridas.

Även om nämnden finner det positivt att projektet utrett sulfidhaltigt berg så saknas en utredning om potentiellt sura sulfatjordar inom planområdet. Detta är en förutsättning för att säkerställa att planerade schaktarbeten inom detta område är tekniskt möjligt och inte riskerar att negativt påverka Bällstaån.

I miljökonsekvensbeskrivningen samt i planbeskrivningen anges att Bällstaån har otillfredsställande ekologisk status. Enligt VISS, förvaltningscykel 3 2017-2021 är den ekologiska statusen dålig. Vidare anser nämnden att det i redogörelsen över miljö kvalitetsnormer för vatten saknas en beskrivning om hur kommande exploatering kan påverka spridning av föroreningar. Nämnden anser att spridning av PFAS i samband med schakt och ledningsdragningar behöver beaktas särskilt. De föreslagna åtgärderna för dagvatten harmonierar inte med den förekomst som finns av föroreningar i marken på området. Det är inte möjligt att samtidigt föreslå infiltration av dagvatten när föroreningar finns kvar.

Nämnden anser att beskrivningen i planhandlingarna kring återskapandet en naturlig årfåra i Bällstaån inte överensstämmer med vad som anges i miljökonsekvensbeskrivningen.

Detta kan tolkas som att planförslaget innebär att meandringen av åfåran kommer att utföras inom planarbetet. I planbeskrivningen framgår dock att dessa åtgärder inte kommer att utföras inom ramen för exploateringen av området. Skrivelsen i miljökonsekvensbeskrivningen är vilseledande och nämnden anser att planavdelningen har överskattat planens positiva påverkan på Bällstaån.

Ur ett miljöperspektiv rekommenderar nämnden inte att en konstgräsplan med granulat som fyllnadsmaterial anläggs inom översvämningssytan för Bällstaån i enlighet med planförslaget.

Generellt sett bör grönytefaktor tas bort som ett mått på dagvattenåtgärder som renar och fördröjer vatten.

Nämnden råder planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller. Förslag på

bullerreducerande åtgärder för att skapa en bättre ljudmiljö inom skolområdet behöver övervägas.

Planbestämmelser om utförande av byggtekniska lösningar för att bulleranpassa bostadsbebyggelsen intill Järfällavägen bör införas så att kommunen kan säkerställa att riktvärdena klaras i bostäder. De åtgärdsförslag avseende isolering, ljudabsorberande och tungt material som tas upp i bullerutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen bör beaktas och beskrivas i planbeskrivningen.

Nämnden rekommenderar att centrumverksamheter och kontor placeras i de huskroppar som ligger i de mest bullerutsatta lägena för att skapa en god ljudmiljö inom bostadsområden.

Det bör säkerställas att korrekta uppgifter har använts vid beräkning av trafikflödet på E18.

För att kunna bedöma vilka ljudnivåer som alstras från spårtrafiken behöver en sammanvägning ske av tågtyper, spårväxlar mm.

Bullerutredningen tar inte hänsyn till vilka ljudnivåer centrumverksamheter, bollplan och flygbuller kan orsaka i området.

Parken intill kvarter 1-3 har enligt bullerkartläggningen ljudnivåer uppemot 55 – 60 dBA ekvivalent ljudnivå samt 75-85 dBA maximal ljudnivå. De delar av parken är inte lämplig för pedagogisk verksamhet eftersom riktvärdena inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå för att undvika olägenhet för människors hälsa.

På s 32 i planbeskrivningen redovisas en illustration med ytor där riktvärdena för buller på skolgård och förskolegård uppfylls. Det saknas information om kvarter 4 och 9 där förskolor planeras.

Planen riskerar att bidra med negativa konsekvenser för människors hälsa då det är osäkert om samtliga bostäder uppnår tekniska krav på ljus i byggnader enligt PBL 8 kap. 4§, samt egenskapskrav avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö i PBF 3 kap. 9 §.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan den begränsade tillgången till solljus medföra negativa hälsokonsekvenser kopplade till brist på solljus. Det uppmärksammas inte i planbeskrivningen att det föreligger risker för barns hälsa eller vilka åtgärder som kommer vidtas.

Det är viktigt att det finns kunskap om luftkvaliteten i barnens utemiljöer för att kunna utvärdera deras exponering och därmed ha möjlighet att vida åtgärder inom de områden och grupper där de behövs som mest och även ger störst effekt. En utredning av luftkvaliteten i det aktuella planområdet behöver tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljökvalitetsnormen bör resultaten jämföras med miljökvalitetsmålen för luft.

Miljökonsekvensbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan bedömning.

Tekniska nämnden

Plankartan behöver reglera:

- Utformningen av Bällstaån enligt de hydromorfologiska åtgärderna.
- Översvämningsskyddet ska anges som SKYDD – översvämningsskydd.
- Områden för tekniska installationer (E) flyttas så att de inte ligger inom översvämningsskyddet.
- Höjder enligt översvämningsskyddet anges.

Nämnden anser att kulverten i öster är ett vandringshinder.

En förutsättning för detaljplanens lämplighet är att planens utformning möjliggör att de hydromorfologiska åtgärderna kan utformas utan förstärkningsåtgärder i åfåra och svämplan. Planens utformning behöver även anpassas så att borttagning av kulverten i öster är möjlig utan omfattande förstärkningsåtgärder för GC-väg och slänt, d.v.s. kvartersmarken behöver placeras längre ifrån Bällstaån.

Det behöver skrivas in i planbeskrivningen under kapitlet ”Genomförande” att de hydromorfologiska åtgärderna ska genomföras, eftersom de är en förutsättning för att detaljplanen ska vara lämplig med tanke på översvämning och gällande Miljö- kvalitetsnormer för vatten.

För att tydliggöra de krav som finns på Bällstaåns närområde kan marken intill Bällstaån med fördel anges som Naturmark på plankartan.

I planbeskrivningen används begreppet ”närområde” inkorrekt.

Området som är avsatt för VA-huvudmannens allmänna reningsanläggning intill Bällstaån behöver flyttas längre ifrån Bällstaån för att inte medföra att

Miljö- kvalitetsnormerna för vatten inte kan uppnås. Planförslaget och dagvattenutredningen har inte tagit hänsyn till att de båda reningsanläggningarna för dagvattnet som föreslås som översilningsytor är VA-huvudmannens ansvar. VA-huvudmannen måste godkänna valet av dagvattenlösning innan antagande av detaljplanen, eftersom acceptabel dagvattenlösning förmodligen innebär att det är nödvändigt att justera planförslagets markanvändning och utformning.

Synpunkter på regnväxtbäddar och skelettjordar kvarstår från tidigare samråd, då en öppen dagvattenhantering i grönstråk föredras framför regnväxtbäddar ur driftperspektiv, och framförallt då dagvattnet behöver renas från sediment innan det leds till skelettjordar från de större gatorna.

Gaturummet behöver innan antagandet anpassas till en dagvattenhantering som godkänts av Park- och gata. Denna fråga går inte att skjuta på till efteråt eftersom olika typer av lösningar kräver olika utrymme. Det är även viktigt att säkerställa att föreslagna lösningar inte påverkar grundvattnet innan antagandet av detaljplanen. Bestämmelsen om dagvattenhantering på kvartersmark behöver ändras till: ”Inom kvartersmark ska en fördröjningsvolym om 99 m³/ha reducerad fastighetsyta finnas för fördröjning av dagvatten.” Svackdiket längs Järfällavägen föreslås planläggas som område avsatt för dagvattenhantering i plankartan.

Detaljplanen behöver innan antagandet säkerställa åtgärder för PFAS och alifater, för att förhindra att dessa förorenar Bällstaån både vid anläggande av byggnader och dagvattenåtgärder, men även permanent.

Det är positivt att förorenade jordmassor och sediment intill Bällstaån kommer att saneras i samband med att området byggs ut. I planbeskrivningen behöver dock framgå att saneringen behöver göras till en nivå där ingen spridning till grundvattnet och Bällstaån sker.

Det saknas även en utredning angående sulfidjordar inom planområdet. Det är viktigt att en sådan utredning görs, eftersom förekomst av sulfidjord kan påverka planens genomförbarhet.

Planbeskrivningen anger att "Vattenledningsnätet i Järfälla har begränsad kapacitet gällande vattentryck. Förstärkning kan ske antingen genom förstärkning av kringliggande ledningsnät eller intern tryckstegring." Denna formulering är dock felaktig.

I tillägg till det som i samrådsskedet nämnts angående matavfallskvarnar till spillvattenledningsnätet, är det viktigt att framföra att detta endast tillåts där det nedströmliggande ledningsnätet har fullgod kondition. Detta kommer endast vara fallet för de kvarter där spillvatten avleds i ledningar under Bällstaån.

Det är också positivt att Saabs kvarter i sydost anpassas i möjligaste mån till befintlig skog med påtagligt naturvärde, dock naggas skogen i sydost i kanten och flera äldre tallar hotas. Det är önskvärt om hela det inklämda skogspartiet kunde lämnas orört.

Det större kvarteret i sydväst omöjliggör bevarande av påtagliga naturvärden kopplade till objekt 3 enligt naturvärdesinventeringen från 2017. Det vore därför bra om dessa träd får stå kvar så länge som möjligt och inte rensas bort i byggstartsskedet, så som angivits i samrådsremissen från tekniska nämnden.

I övrigt är det bra att följa åtgärder som är föreslagna i Miljökonsekvensbeskrivningen på sida 20.

För områdets förväntade befolkningstäthet hade det varit önskvärt med större friytor utanför å-rummet, för att ge plats för generösa gräsmattor, samt lek och aktiviteter för äldre barn och vuxna. I nuvarande förslag upptas merparten av parkmarken av "Bällstaåns närområde", som föreslås vara otillgänglig för traditionell parkanvändning.

Det saknas även en stadspark inom 1 kilometers avstånd, som grönmodellen föreskriver, vilket ytterligare bidrar till bristen på parkmark och friyta. Det är av stor vikt att en stadspark anläggs innan detaljplanen är fullt utbyggd.

I gestaltungsprogrammet framgår det att bommar ska anläggas på vardera sidan om skolgården för att bromsa cyklisternas hastighet. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är bommar inte en bra lösning eftersom de kan leda till olyckor. Dessutom påverkas oskyddade trafikanters framkomlighet.

Enligt Järfälla kommuns cykelplan bör cykelvägarna vara 2 meter breda, vilket cykelvägarna i detaljplanen inte är.

Vidare är bredden på parkeringsplatserna, som enligt förslaget är på 2 meter, möjligen för smalt eftersom elfordon blir allt bredare och större, och kräver därmed större utrymme.

Lokalgatan och vändplanen i slutet av samma gata bedöms vara för smala för varumottgning, särskilt med tanke på att väggutrymmet är tänkt att delas med boende. Eftersom vändplatserna också kommer att användas av bland annat Avfall kan vändplatsernas storlek med fördel ses över. Det ska vara möjligt för en större bil att vända sig utan större problem.

Vad det gäller gångfartsområdets bredd på 4,5 meter, bedöms den vara för bred. Det finns en risk för att platsen kan komma att användas frekvent av motorfordon.

Förslagsvis kan bredden avsmalnas, och mötesfickor anläggas istället.

Formuleringen "Parkeringsavgifter används för att finansiera mobilitetsåtgärder" får gärna vidareutvecklas givet att en enskild byggherres mobilitetsåtgärder inte ska finansieras med allmänna medel.

En avfallsutredning behöver genomföras innan avfallstekniken fastslås. En avfallsutredning ska bland annat innehålla underlag som visar vilka systemval som

fungerar bäst inom planen utifrån uppsatta mål i Järfällas översiktsplan samt målen i avfallsplan.

Ett avfallsprogram för Bällstadalen ska tas fram i den fortsatta projekteringen. Programmet behöver utgå ifrån avfallsutredningen. Programmet kommer att kunna vara ett stöd och ligga till grund för fortsatt projektering och byggnation.

Tekniska nämnden ger förslag till texter i kvalitetsprogrammet och planbeskrivningen.

Övriga remissinstanser

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution, noterar att de synpunkter som Vattenfall Eldistribution lämnat i samband med genomfört samråd tagits med i framtagna samrådsredogörelse. Det verkar på plankartan som om prickområdet är lagt på 4 m för ledningsgatan? Detta är inte tillräckligt, utan det ska vara 5 meter ifrån ytterfas på var sida av kabeln.

Norrvatten

Norrvatten vill att beräkningarna ska ske gällande dagvattendammens väggar om det sker läckage av huvudvattenledning i dess närhet. För arbeten som berör huvudvattenledningen krävs avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

Norrvatten uppger också restriktioner kring vad som får göras inom ledningsrättsområdet.

Skanova

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 exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

GlobalConnect (IP Only)

Generellt så önskar Globalconnect att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Globalconnect att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

E.On elnät

Det finns ett problem med att ansluta större effekter i området och det kommer bestå under en tid framöver. Det är därför viktigt för exploitörerna att tidigt inkomma med föransökan för det som ska byggas så bedömning kan ske kring möjligheten för anslutning vid det tillfället.

I övrigt så har vi fått placeringar för 4st nätstationer som vi är nöjda med.

FTI

I förslaget för detaljplan saknas yta för publik källsortering, Tas det inte med en yta för publik källsortering kommer boende ha varierande möjligheter till källsortering av förpackningar.

HSO i Järfälla och Upplands-Bro

Vi uppskattar att tillgänglighetsaspekter varit en viktig utgångspunkt för att människor ska kunna leva jämställda liv i Bällstadalen. Vi vill ha lösningar som ger alternativa gångvägar i stor lutning, t ex. gångväg i sicksack. Vi påpekar att även bilar med förare som behöver använda handikapparkering kommer att bli eldrivna - handikappplatserna bör kunna utrustas med laddningsstolpe.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

JM AB

Av planförslaget för Bällstadalen framgår inte huruvida översvämningensrisken för Söderdalens befintliga planområde har utretts i tillräcklig utsträckning inom föreslagen ny detaljplan för Bällstadalen.

Vidare framgår inte av planförslaget för Bällstadalen hur förändringen av översvämningssituationen som resultat av exploateringen av Bällstadalen kommer att påverka Söderdalen.

Övriga, ej sakägare

-

Samhällsbyggnadsavdelningens ämnesvisa ställningstagande

Buller och vibrationer

Bullerutredningen har uppdaterats med

- Tidigare testade alternativ
- Förskolornas placering
- Bedömning av industribuller från andra källor än Postnord

Planbeskrivningen har uppdaterats med relevanta bilder och uppgifter från den uppdaterade bullerutredningen.

Olika varianter för att skapa bullerfria miljöer har undersökts under planarbetets gång för att hitta bästa möjliga alternativ. Varianterna har haft olika utformningar och våningshöjder mm. Bland annat har kvartersstrukturen mot Mälarbanan varit mer öppen, vilket inte var gynnsamt ur bullersynpunkt. Även resterande kvarter hade tidigare en mer öppen utformning mot Järfällavägen och Nettovägen. Planförslaget bedöms vara det mest lämpliga ur bullersynpunkt av alla de olika förslag som har utretts under arbetets gång.

Om en högre trafikprognos på 125 000 fordon/dygn används ges ytterligare ett bullerbidrag på 1 dBA från E18 i dygnsekvivalent ljudnivå för de bostäder som planeras närmast E18 (kv. 1 – 3). Detta leder inte till något överskridande av riktvärdena. Det högre trafikflödet har således en mycket liten påverkan på planområdet. Några nya beräkningar har därmed inte genomförts. En breddning av E18 innebär ingen skillnad för bullerbidraget eftersom E18 är belägen så pass långt bort från planområdet.

En bestämmelse om vibrationer finns där vibrationer från järnväg inte får överskrida 0,4 mm/s RMS i boningsrum. Det innebär att det ställs krav på byggnadernas utförande så att störande vibrationer inte ska ske. I och med att denna bestämmelse finns anser kommunen att det inte är nödvändigt med ytterligare vibrationsmätningar.

Trafik, kommunikationer och parkering

I arbetet med kommunens trafikstrategi har trafikanalyser genomförts. Det visar att med den utbyggnad som planeras i den regionala kärnan Barkarby-Jakobsberg, 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, men en stor del av biltrafiken kommer att behöva ta lokala vägar som alternativ till E18 vid köbildning. Fokus vid gatuutformningen har därför legat på kollektivtrafik, gång och cykel. 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, vilket ökar möjligheterna till resor med kollektivtrafik och cykel. Sammantaget är detta åtgärder i planskedet för att kunna minska belastningen på E18.

Gatornas utformning kvarstår då det i området finns ett begränsat utrymme som kan exploateras med anledning av översvämningens utbredning. En prioritering mellan de olika markanspråken har skett och gatornas utformning följer godtagbar standard enligt teknisk handbok, cykelplan och gångplan. Gatusektionerna är möjliga att ändra vid projektering.

Samtliga vändplaner är 21 meter i diameter, vilket ger tillräckliga vändradier för sopbilar.

Buss

Nettovägens bredd möjliggör anläggande av kollektivkörvägar om så behövs.

Samhällsbyggnadsavdelningen anser dock att Järfällavägen har bättre förutsättningar för snabba busslinjer. Separata kollektivkörvägar 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. I avslutad sträckningsstudie för stomlinje H har berörda parter föreslagit att linjen ska trafikera i anslutning till aktuellt planområde. Trafikering är möjlig både på Järfällavägen och Nettovägen. Dessa gator har en körbanebredd på 7 meter och där angöring förekommer är fickorna 2,5 meter, vilket framgår av planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Sektionerna möjliggör för hållplatser längs de gator där busstrafik kan vara aktuellt och planbeskrivningen redovisar ett förslag på placering. Lämpliga hållplatslägen kan diskuteras i samband med att stråkstudien för stomlinje H påbörjas och då kommunen arbetar fram en systemhandling för området. Kommande stråkstudie för stomlinje H blir inspel till kommunens arbete med att genomföra detta eller inte. Det gäller även placering av hållplats på Järfällavägen. Planen ger inga begränsningar för detta.

Planförslagets konsekvenser för befintlig kollektivtrafik är i första hand ett stärkt resenärsunderlag som tillkommer. Utöver det ändras Nettovägens dragning vilket möjliggör ändrad linjesträckning för befintliga linjer. Befintlig koppling mellan Nettovägen och Järfällavägen föreslås byggas om till en cirkulation och kommer fortsatt vara möjlig att trafikera med buss. Under genomförandet och byggtiden kommer tät dialog hållas med trafikförvaltningen och operatören för att minimera störningar på busstrafiken.

Översvämning och skyfall

Planbeskrivningen redovisar att översvämningssituationen utanför planområdet är ungefär densamma om Saab fortsätter med pågående markanvändning eller om detaljplanen genomförs. Detta redovisas på sid 49 i planbeskrivningen.

Utbyggnadsordningen har justerats så att det är tydligt att å-rummet och åns nya dragning måste göras klart innan skoltomten och kvarter 1, 2 och 3 bebyggs. Detta för att kvarteren inte ska översvämmas.

Höjderna och föreslagna åtgärder i översvämningssituationen är angivna i planbeskrivningen och reglerade på plankartan.

Dagvatten

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. 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 gatuutrymme mer än vad som är avsatt i planförslaget då stora ytor måste avsättas för översvämning och rening invid ån.

Natur, grönområden och vistelseytor

Planenheten har gjort en sammanvägning av de markanspråk som finns för översvämningssytor, behov av nya bostäder, grönområden, infrastruktur och naturvärden. I planområdet har ca 4 hektar park och natur avsatts. Planförslaget möjliggör ihop med parkytor i Söderdalens detaljplan samt i skogsområden i öster ett sammanhängande park- och område på över 12 hektar. Dessa ytor uppfyller därmed de kriterier kring stadspark som anges i grönstrukturplanen. Över 2 hektar av den parkmark som avsätts bedöms kunna användas för lek, samvaro och picknick. Slitage på värdefull natur som t ex sumpskogen kan styras genom att gångvägar anläggs upphöjda och avgränsade från områden som ej ska störas.

Planenheten anser att sumpskogen kan räknas in som friyta. Kommunen har inga riktlinjer eller definitioner av friyta eller grönyta i t ex grönstrukturplan eller översiktsplan. Däremot finns en klassificering av grönområden i den underlagsrapport ”Tillgänglighet till bostadsnära natur i Järfälla” (2012) som togs fram i samband med gällande översiktsplan arbetades fram. I den definieras grönområden som skogar, öppna natur- och betesmarker, idrotts- och rekreationsområden och parker över 0,25 hektar in. Det finns därmed stöd för att räkna in sumpskogen som friyta/grönyta.

Skogsområdena i öster har vissa eller påtagliga naturvärden. Det innebär att de har påtaglig eller viss positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Det är ungefär en hektar stor yta som försvinner som har ett påtagligt naturvärde och mer än tre fjärdedelar kvarstår av skogsområdet. Dessutom kommer nya planteringar och parkeringsplatser som blir parkmark kunna kompensera de naturvärden som försvinner.

Föroreningar

Provtagningar har skett vid fem tillfällen mellan 2017 och 2021. De lätta alifatiska kolväten som har påträffats i grundvatten i halter över SPIs riktvärde för ånginträngning vid den första provtagningen har inte påträffats vid efterföljande provtagningar. Dessutom avses främst så kallat markvatten, dvs ytligt grundvatten i SPIs rapport, i källområde där spill eller cisterner förekommit.

Inom planområdet förekommer oljekolväten i djupare grundvattenmagasin enligt genomförda provtagningar, vilket medför att samma teoretiska gastransport in i byggnader inte föreligger. Två av de tre punkter där lätta alifatiska kolväten påträffades 2017 är belägna nedströms tidigare bensinstation medan en punkt är belägen uppströms.

Som ett komplement till grundvattenprovtagning har porgas provtagits i 6 punkter i område där bl a före detta bensinstation var belägen. Inga alifatiska kolväten har detekterats i porgas. Med hänsyn till lerlagrets mäktighet samt frånvaro av detekterade halter i porluft bedöms SPIs riktvärde om 25 ug/l i grundvatten inte relevant för planområdet då riktvärdet förutsätter en låg utspädning till inomhusluft (1/5000) jämfört med generell modell som har en utspädningsfaktor om 1/10000. Detta innebär att SPIs riktvärde för ånginträngning från grundvatten direkt blir 50 ug/l istället för 25 ug/l, vilket innebär att även halterna från den första provtagningsomgången 2017 är under riktvärdet. I samband med komplettering avseende klorerade lösningsmedel har även oljekolväten kompletterats i ytterligare ett grundvattenprov. Mark och grundvatten runt före detta bensinstation är så pass undersökt som tekniskt möjligt utifrån pågående verksamhet och ledningar i mark.

Det finns begränsade möjligheter att genomföra grundvattenprovtagningar runt Hus A och vid tidigare bensinstation då ledningsstråk i mark finns i stort sett inom hela detta delområde. Pågående verksamhet kan inte riskera avbrott om en strömförsatt ledning skulle förstöras vid provtagning. För att kompensera för detta har i stället omfattande provtagning i porgas och inomhusluft genomförts. Det finns inget i resultaten från dessa som tyder på förekomst av klorerade kolväten. Inga alifatiska kolväten har detekterats i porgas.

Omfattande provtagning av grundvatten med analyser av klorerade kolväten har skett 2017-2021. Inga halter av klorerade kolväten detekterades. Dessutom har provtagning avseende klorerade kolväten i inomhusluft där TRI har hanterats och porgas i jord utomhus vid fasadliv genomförts. Inga förhöjda halter av klorerade kolväten detekterades. Med anledning av inkomna yttranden har ändå ytterligare 6 st prover i porgas utförts och ytterligare två analyser av grundvatten i 2 grundvattenrör för att tydligare redovisa att klorerade kolväten inte är en riskfråga inom

planområdet. Inte heller vid denna provtagningsomgång detekterades några halter av klorerade alifater i grundvatten eller porgas.

Provpunkter samt resultat av tidigare och kompletterade provtagningar finns i uppdaterad rapport inkl bilagor *Miljöbedömning avs föroreningar i mark, vatten och luft inom fastigheterna Veddesta 2:93, 94 och 95, Järfälla kommun*, daterad 2021-06-23.

Marken kommer att undersökas vidare inför planerad produktion och åtgärder för förorenad mark kommer då att genomföras. Grundvattenprover och porgasutredning bedöms vara tillräcklig för att i nuläget kunna bedöma de risker som redovisats. Genomförd riskbedömning tar redan stor höjd för worst-case-scenarion där både maxhalt och medelvärden tillämpas trots att dessa beräknade statistiska halter inte är representativa för området som helhet.

Som komplement till bedömningen kan en klassning mot platsspecifika riktvärden (storstadsspecifika riktvärden för Stockholm 2019) tas fram och redovisas. De provpunkter som klassas som överskridande KM klarar avsedd markanvändning med storstadsspecifika riktvärden, flerbostadshus med källare, i planens områden för bostadskvarter. Dessutom förekommer föroreningar endast i fyllnadslagret, ej i djupare jordlager. Fyllningen kommer att schaktas ur oavsett i samband med exploatering av byggnadstekniska skäl och föroreningarna avlägsnas därmed från platsen. Sett till storstadsspecifika riktvärden för flerbostadshus med källare i området för kontor överskrider riktvärden enbart i två punkter, punkt S3 0-1 m och Fyll 11 0-1 m. I S3 förekommer tyngre alifatiska kolväten om 1320 mg/kg och i Fyll 11 förekommer PAH-H med en halt om 4,6 mg/kg. Halterna i dessa punkter bedöms inte utgöra skäl till särskild utredning eller begränsning av planens genomförbarhet. Kostnaden för hantering av dessa föroreningar är försumbar i sammanhanget för grundläggingskostnader i övrigt.

I en utredning av SGI (*SGI 2019 - Pålning i förorenade områden, daterad 2019-09-23*) och i ett utredningsprojekt (*SBUF 13413 Slutrapport Installation av pålar och spont i förorenad mark - Spridningsrisk och ansvarsfördelning, daterad 2019-04-05*) har punkteringsrisker utretts. En av slutsatserna är att det föreligger låg risk med vertikal föroreningstransport när jordlager (lera) har en permeabilitet $>10^{-7}$ m/s och en mäktighet >5 m i djupled. Inom aktuellt planområde förekommer lermäktigheter som uppfyller dessa kriterier. I denna detaljplan har spridningsberäkningen grundat sig på ett genomsläppligt jordlager, motsvarande morän, vilket grundar sig på ett "worst case".

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

Närområde definieras enligt VISS som det markområde som är 30 meter från vattenlinjen. Planenheten har tolkat det som 30 meter från den vattenlinje som finns vid normalvattenstånd +8.8 meter.

Den ekologiska statusen har ändrat så att det stämmer med VISS.

År 2018 utredde COWI AB förutsättningarna för miljö kvalitetsnormer för Bällstaån inom fastigheten Veddesta 2:93-2:95. I utredningen gjordes bedömningar för parametrarna konnektivitet och morfologiskt tillstånd. Delfaktorn konnektivitet bedömdes i denna utredning som hög då inga vandringshinder så som dammar och förhöjda kulvertar förekommer. Då konnektiviteten uppströms/nedströms enligt VISS och utförd biotopkartering bedöms som god/ hög anses kulvertarna i nuläget således inte utgöra vandringshinder.

Planenheten anser inte att införande av en bestämmelse ”SKYDD” kommer att ändra hur de hydromorfologiska åtgärderna kommer att utformas eller genomföras. Bestämmelsen ”PARK” och ”NATUR” kvarstår därmed utmed ån.

En luftkvalitetsutredning behöver inte utföras då Stockholms luft- och bulleranalysens beräkningar inte tyder på att miljö kvalitetsnormerna för luft är i närheten av att överskridas.

Skola och förskola

Planenheten har tagit fram en utredning kring förskolegårdarnas storlek i Bällstadalen. Den visar att det kan skapas tre platser för förskola där det är möjligt att ha fristående eller integrerade förskolor som uppfyller Järfälla kommuns lekvärdesfaktor. Det är dessutom möjligt att bygga en förskola med en inhägnad trygg zon och en kompletterande rörelsezon som delas med de boende i ett kvarter. Förskolan ligger i direkt anslutning till parkområde. Förskolegårdarnas kvalitet och slutgiltiga storlek avgörs i projekteringskedet där styrdokument som Lekvärdesfaktorn kommer att ligga till grund för beslut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen har text om tryckstegring tagits bort och kompletterats med information om matavfallskvarnar som kopplas till avloppsnätet.

Avfall

En avfallsutredning har tagits fram av bygg- och miljöförvaltningen. Föreslagna justeringar av text i planbeskrivningen har införts. Möjlighet till sortering av förpackningar och tidningar kommer att finnas vid miniåtervinningscentralen eller som fastighetsnära insamling. Plats för källsortering kommer därmed att finnas i planområdet.

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. Anledningen till att u-område och prickmark är 4 meter är att det finns ytterligare 6 meter fram till vägbankkant. Om ledningen läggs i gångbanan finns ett område på 10 meter att lägga ledningen på. Den hamnar då 5 meter ifrån närmaste byggnad.

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. Någon dagvattendamm planeras inte intill Norrvattens ledning.

Räddningstjänst

I händelse av olycka som kräver insats från räddningstjänsten är avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats maximalt 50 meter. Brandutrymning kan ske antingen genom uppställning av brandbil på gata eller alternativt så kallade Tr2-trapphus. Det är säkerställt att det inom planen finns möjlighet till åtkomst för räddningstjänsten även vid höga flöden. Eftersom uppställning med brandbil inte är möjlig vid BHF utefter alla sidor av bebyggelsen är det en förutsättning att så kallade Tr2-trapphus finns.

Övrig blåljuspersonal har tillgång till bostäderna via entréer som är placerade över beräknat högsta flöde, vilket regleras i planbestämmelse.

Tillgänglighet

Planrådets utformning har i största möjliga mån tagit hänsyn till tillgänglighetsfrågor. Området har dock sådana lutningsförhållanden att en största lutning på 2% ej är möjlig att uppnå inom hela planområdet.

Planhandlingar inkl miljökonsekvensbeskrivning

Plankarta och planbestämmelser

Plankartan har justerats avseende

- Grundläggningsförhållanden
- Redaktionella ändringar och förtydligande t ex skala, skillnad mellan grundkarta och övriga linjer
- Planbestämmelse som möjliggör skyway
- Höjd på parkeringshus
- Reglering av dagvattendiken längs Nettovägen
- Lågst höjd för färdigt golv för transformatorstationer
- Planbestämmelse om utformning som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse inom 25 meter från Järfällavägen.
- Bestämmelser om upphävande av strandskydd

Planbeskrivning

Planbeskrivningen ändras avseende

- Framkomlighet för räddningstjänst
- Buller
- Föroreningar
- Stabilitets- och grundläggningsförhållanden
- Fara för liv vid översvämning och skyfall
- Avfallshantering
- x-områden
- Infiltration av dagvatten
- Strandskydd

Miljökonsekvensbeskrivning

I miljökonsekvensbeskrivningen har redaktionella ändringar genomförts.

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.

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. Det finns även beskrivet i planbeskrivningen att sådana åtgärder kan behöva genomföras för att BBR:s krav ska kunna uppnås. Tio av elva innergårdar i bostadskvarter har en yta över 1500 m². Det är bara kvarter 8, vilket främst avses för kontorsverksamhet, som visar en mindre areal på 744 m². Det innebär att en majoritet av bostäderna kommer att få tillgång till friyta för lek och sociala aktiviteter inom sina respektive kvarter.

Planförhållanden, förordnanden mm

Länstyrelsen har 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. Kommunen uppfattar att strandskydd inte inträder vid planläggning då det i 10 a § lagen om införande av miljöbalken inte har någon betydelse i ett planlagt område där strandskydd inte gäller till följd av ett beslut enligt 15 § naturvårdslagen. Området undantogs från strandskydd 1977 genom ett sådant beslut, omprövat 1999 med samma utgång.

Kommunen anser även att om strandskydd ändå inträder, sker det endast längs delar av sträckan. Strandskydd inträder inte längs den kulverterade delen då området runt kulverten inte är ett vattendrag och utgör därför inte strandskyddsområde (7 kap. 13 § miljöbalken).

För att helt undvika risk för omtag, kommer kommunen att i detaljplanen formellt upphäva strandskyddet.

Genomförande, avtal, tillstånd, driftsfrågor

Information om grundvattenpåverkan har förts in i planbeskrivningen.

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

3D-fastighetsbildning kan vara ett alternativ i många kvarter. Det är dock inte tanken att det ska ske 3Dfastighetsbildning under eller över allmän plats utan enbart inom kvartersmark. En uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats är därmed inte nödvändig.

Fastighetskonsekvenser har beskrivits utförligare i karta med tillhörande tabell.

Samhällsbyggnadsavdelningens sammanvägda ställningstagande

Efter granskningen har miljöteknisk utredning och bullerutredning redigerats och 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

Magasinsvolymen för dagvatten är delvis reglerade genom planbestämmelse om att en yta motsvarande en fördröjningsvolym om 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. Plats för områdets svackdiken och andra dagvattenanläggningar i gator kommer därför inte att preciseras i planbestämmelser. Reningsanläggningarna intill Bällstaån är lokaliserade utifrån befintligt ledningsnät och är ett sista reningssteg efter rening i regnbäddar på kvartersmark eller allmän plats.

Planenheten 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. Å-fårans exakta utformning regleras in i plankartan då det är viktigt att ha flexibilitet kring vilken lösning som väljs när de tekniska frågorna är utredda på en detaljnivå.

Trafik

I avslutad sträckningsstudie för stomlinje H har berörda parter föreslagit att linjen ska trafikera i anslutning till aktuellt planområde. Trafikering är möjlig både på Järfällavägen och Nettovägen. Dessa gator har en körbanebredd på 7 meter och där angöring förekommer är fickorna 2,5 meter.

I detta skede har det inte tagits fram några gatusektioner som visar särskilda körfält för kollektivtrafik. Det gatuutrymme som finns utmed Järfällavägen möjliggör separata körfält för kollektivtrafik om gatan byggs om. Om behov uppstår för separata kollektivkörfält även längs Nettovägen är det möjligt att anordna på bekostnad av mindre gång- och cykelbanor, färre trädplanteringar osv. Kommande stråkstudie för stomlinje H blir inspel till kommunens arbete med att genomföra detta

eller inte. Det gäller även placering av hållplats på Järfällavägen. Planen ger inga begränsningar för detta.

Sektionerna möjliggör för hållplatser längs det gator där busstrafik kan vara aktuellt och planbeskrivningen redovisar ett förslag på placering. Lämpliga hållplatslägen kan diskuteras i samband med att stråkstudien för stomlinje H påbörjas och då kommunen arbetar fram en systemhandling för området. Under genomförandet och byggtiden kommer tät dialog hållas med trafikförvaltningen och operatören för att minimera störningar på busstrafiken.

Cykelbanorna i området utgår ifrån minsta godtagbara standard som finns i kommunens cykelplan.

Naturvärden

En avvägning mellan utvecklingen av den regionala stadskärnan med nya bostäder och att behålla och utveckla en stor arbetsplats har skett mot befintliga naturvärden. Tallskogen i sydväst kan inte bevaras fram till 2034-2036 då ytan behöver tas i anspråk för Saabs tillfälliga parkering när det nya kontorshuset bebyggs.

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.

Sandra Westin
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt

