



2018-10-04

Dnr Mbn 2018-897

Yttrande över samrådshandlingar, detaljplan Veddesta etapp III**1. Övergripande synpunkter**

Inom planarbetet bör lokaliseringen av bostäder och skola noga övervägas. Det framgår av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) att planen bedöms medföra risk för negativa konsekvenser för människors hälsa då höga bullernivåer och risk för dålig luftkvalitet beräknas förekomma. Tillgången på dagsljus på en del gårdar och i vissa bostäder riskerar också att bli lågt med anledning av de höga byggnader som planeras inom och runt om planområdet. Alternativa placeringar av bostäder och skola inom och utanför planområdet bör därför övervägas och redovisas till granskningskedet.

Planområdet är helt beroende av rekreationsmöjligheter i närliggande planområden. Angränsande planområden kan inte kompensera för en låg andel friyta i detta planområde då det redan är låg tillgång till friyta och grönområden även där. Antalet bostäder och tillgång till större bostadsgårdar och grönområden inom planområdet bör ses över för att skapa en hållbar och kvalitativ boendemiljö som överensstämmer med målen i kommunens översiktsplan.

En skola ska i första hand lokaliseras i områden med god luftkvalitet och avskilt från trafikleder och andra bulleralstrande aktiviteter. Skolgården bör ha tillräckligt stor friyta (3000 m²), varierande terräng- och vegetationsförhållanden samt goda ljusförhållanden. Detta är inte något som kommer att uppnås i det nuvarande planförslaget. Vidare utredning krävs för skolans placering, utformning och friytor för att säkerställa en högkvalitativ skola med goda utomhusmiljöer som inte riskerar att vara hälsoskadligt för eleverna.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö- och bygglovsnämnden (nämnden) få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

2. Plankarta med bestämmelser

Del av plankartan med bestämmelser bör vara större för att lättare kunna se vilka bestämmelser som gäller var. Detaljplaneutsnittet kan vara mindre.

Snitt C-C och D-D - redovisar gata med bilar mot nordöst.

Plankartan anger **GC (P1 T1)** och inte GATA, marken är punktprickad.

Planbeskrivningen anger ”Nordöst om kvarter A föreslås en markparkering med tak för korttidsbesökare om cirka 40 platser. Ovanpå denna möjliggörs kommunens föreslagna regionala cykelstråk.” Illustrationen bör visa parkering under mark och inte ovan mark. Vi vill även påpeka att i och med att den punktprickade marken inte



får bebyggas betyder detta både över och under mark. Det får heller inte uppföras tak för exempelvis cykelparkering. Byggnader får inte uppföras inom säkerhetsavståndet för järnväg. Markparkering med tak för korttidsbesökare är därmed inte lämpligt nordöst om kvarter A.

Då föroreningar konstaterats i mark bör formuleringen om när startbesked får ges ändras från ”eventuella markföroreningar” till konstaterade föroreningar.

Plankartan med tillhörande beskrivning behöver kompletteras med de byggtekniska åtgärder och förslag på utformning på byggnader som krävs för att klara riktvärden vid fasad, uteplats och inomhus. Det bör också framgå vilka skyddsåtgärder som krävs vid pålning för att motverka stomljud och vibrationer från tågtrafik.

Uppgifter om grönytefaktor saknas i plankartan. För att upprätthålla grönytefaktor över tid bör en planbestämmelse införas om att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet och som inte vidtas för att anlägga en gata, väg eller järnväg som är förenlig med detaljplanen (9 kap. 12 § PBL).

I planen anges att takterrasserna behöver ha 3 meter höga bullerskärmar för att klara riktvärdena för buller på uteplats. Nämnden ställer sig frågande till huruvida förslaget är realistiskt och genomförbart och råder planavdelningen att utreda andra alternativ på utformning för att säkerställa att boende får tillgång till en uteplats som har god ljudmiljö och luftkvalitet. Det alternativ som man väljer att gå vidare med bör säkerställas i planhandlingarna.

I plankartan framgår inte vilka ytor som kommer att bli gård för skolan. Det bör framgå av plankarta och/eller planbeskrivning vilka ytor som kommer att användas för gård till skola samt att skolans fria uppfyller Boverkets rekommendation om 30 m² per barn alternativt 40m² per barn om det är en förskola som planeras.

I planbestämmelsen anges vilka riktvärden som ska gälla för en förskolegård under skydd mot störningar. Lydelsen kan ändras till förskolegård/skolegård då riktvärdena gäller för både förskola och skola.

I planbeskrivningen anges att kvarter A, B och C kan innehålla skola. Plankartan behöver uppdateras med vilken användning som avses för respektive kvarter.

I plankartans bestämmelse om störningsskydd saknas hänvisning till buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Eftersom bullerutredningen visar att det finns risk att riktvärdena överskrids bör det läggas till en skrivelse som beskriver vad som gäller under störningsskydd i plankartan.

3. Bygglovfrågor i planbeskrivningen

Planmosaiken på sidan 7 i planbeskrivningen visar del av icke aktuell plan där Barkarbystaden II bör gälla.

På sidan 17 anges om byggnader över 8 våningar ”Dessa är starkt trafikerade och utgör stora rum tål därför högre bebyggelse intill sig.” Meningen behöver omformuleras.

I planbeskrivningen på sidan 43 står ”Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.” Termen ”bygganmälan” finns inte längre och ska ändras till enbart anmälan.



4. Buller, stomljud och markvibrationer

Bullerutredningen visar att riktvärden kräver att bullerskyddsåtgärder vidtas för samtliga byggnader som ligger i anslutning till vägområden för att riktvärden ska klaras.

För att klara en tyst sida föreslås en ändrad byggnadsutformning genom att förlänga fasaden så den sticker ut förbi höghusens kortsidor, samt balkong med täta räcken för att dämpa ljudet. Balkongerna antas få högre ljudnivåer än vad riktvärdena anger, vilket innebär att boende inte kommer att ha tillgång till en utemiljö som uppfyller lagstiftningens regelverk. Hur uteplatser som uppfyller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan anläggas bör redovisas i bullerutredningen.

Med anledning av den höjning av riktvärdena i ovan nämnd förordning med 5 dB, som gjordes 2017, kan inte balkonger och liknande typer av lösningar accepteras i samma utsträckning som tidigare. Höjningen föregicks inte av några studier som visade att människors hälsa inte påverkas negativt av de nya nivåerna. Även av PBL (2 kap, 5§) framgår att bullerstörningar ska förebyggas i planering och bygglov.

Bullerutredningen saknar detaljerade beskrivningar av trafikflöden samt utformning av trafikmiljöerna vilket leder till osäkerhet i bedömningarna för ljudnivåer och luftkvalitet. Vidare framgår inte heller om hänsyn har tagits till de närliggande planområdenas kommande trafikflöden. Planområdets nära anslutning till sjukhuset kan innebära, i de fall sjukhusverksamheteten medför akut/ambulanstrafik, att särskilt störande ljudnivåer från utryckningsfordon kan komma att spridas till området vilket kan påverka de ekvivalenta- och maximala ljudnivåerna inom planområdet. Även dessa fordonsrörelser behöver beaktas i den uppdaterade utredningen.

För att säkerställa att Folkhälsomyndighetens allmänna råd uppfylls inomhus behöver ytterligare utredning utföras. I bullerutredningen beskrivs förslag på konstruktion och fönster som är avgörande för att riktvärdet om 30 dBA inomhus ska kunna innehållas i bostäder.

Det finns risk för att stomljud och vibrationer från tåg på Mäljarbanan kan uppstå i bostäder, skola och centrumverksamheter utan några skyddsåtgärder i samband med pålning och byggnation. Ytterligare information om Mäljarbanans grundläggning, lerans beskaffenhet under spåren och eventuell markförstärkning krävs för en mer exakt bedömning.

Markvibrationer i samband med tågtrafik gör att störningen från buller ökar. Även om samma antal tåg passerar per dygn upplever människor som bor i bostadsområden med kraftiga vibrationer att de störs motsvarande 10 dBA mer än människor i områden utan påtagliga vibrationer. Det har även visats att risken för sömnstörningar ökar när vibrationer och buller förekommer samtidigt (Socialstyrelsen, 2011).

Bullerutredningen saknar en beräkning av buller från tryckutjämningschakt. Att enbart hänvisa till att det är SL som ansvarar för projekteringen av ljudabsorbenter inom tunnelbaneprojektet för att klara riktvärden är inte acceptabelt. Det är kommunens ansvar att säkerställa att den planerade markanvändningen är lämplig utifrån platsens förutsättningar och är förenlig med kraven i miljöbalken. Vilken påverkan buller från tryckutjämningschakt kan ha för planområdet behöver därför utredas inom detaljplaneprocessen.



Bostadsbebyggelsen och skolan är integrerad med centrumverksamhet. Om det senare innebär att verksamheter så som biltvätt eller transportföretag tillåts finns det stor risk att människor blir utsatta för verksamhetsbuller i sina bostäder. Även sådana verksamheter som exempelvis gym och restauranger som har öppet dygnet runt kräver att boende ovanför skyddas från ljudstörning. Det är viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på exempelvis placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

Planområdet är påverkat av flertalet bullerkällor av olika ljudkaraktär som överskrider och tangerar gällande riktvärden vid fasad, balkong, takterrass, gaturum och torg. Bullerutredningen visar att ljudnivåer som alstras av närliggande industrier och verksamheter bidrar till att riktvärden tangeras dagtid vid den bullerdämpade sidan. Det bör inom detaljplanarbetet utredas vilken effekt dessa bullerkällor sammantaget ger.

Nämnden vill upplysa om att ljudmiljön på allmänna platser kan ha stor betydelse för hur attraktivt ett område upplevs både för boende och besökare. Att även studera dessa miljöer och överväga alternativa lösningar och åtgärder för att skapa mindre bullerutsatta allmänna ytor kan öka livskvalitén för de boende och göra att området som helhet upplevs mer attraktivt. Ett gott exempel på detta är Göteborgs stad som arbetar med att, utöver att innehålla riktvärden för buller inomhus, skapa tillgång till goda ljudmiljöer på allmänna platser, parker och torg. Göteborgs stad har också antagit ett lokalt miljömål om att de boende i staden ska ha tillgång till en god ljudmiljö både inne och ute, samt tagit fram en vägledning för trafikbuller i planeringen som visar hur kommunen ska arbeta för att målet ska kunna uppnås. Järfälla kommun bör se över dessa möjligheter i planarbetet för att skapa en bättre ljudmiljö i kommande bostadsområden.

5. Grönytor och rekreation

Järfälla ska förtätas, och det ska göras hållbart och med hög kvalitet. Planområdet är utformat med täta kvarter, höga byggnader och inga grönytor. En stor brist med planförslaget är att inga parker planeras samt att kvarteren saknar en gemensam uteplats.

En analys av fördelningen av ytorna behöver göras, där det framgår vilken fördelning som avses mellan boendes uteplatser, skolelever, verksamheter och idrottsutövare. Därefter behöver konsekvenserna framför allt för de boende och skoleleverna bedömas. Bättre illustrationer med exempel på hur man kan lösa de olika behoven av friyta inom området kan med fördel läggas till i planbeskrivningen.

Den park som man hänvisar till i Veddesta II riskerar att utsättas för ett mycket högt besöksstryck då även ett sjukhus, förskola och boende hänvisas till denna park. Angränsande planområden inte kan kompensera för en låg andel friyta i detta planområde då det redan är låg tillgång till friyta och grönområden även i angränsande planområden

Nämnden bedömer att det är önskvärt att finna alternativa vägar för att ge mer plats till grönområden och skapa en kvalitativ boendemiljö. Privata bostadsgårdar blir mycket små i förhållande till antal boende och friytan antas bli mindre än vad dagens boende har på Södermalm, en stadsdel vars bebyggelse härstammar från sent 1800-



tal. I det alternativa förslaget tas punkthusen bort och friytan ökar då till 7m² per person, detta är dock fortfarande väldigt långt bort från den rekommenderade ytan på 20 m² per BTA för täta stadsmiljöer.

I översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter bör det framgå av planhandlingarna vilken friyta som uppnås med planförslaget. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser i det avseendet kan då göras. Som jämförelse kan Stockholms stads riktvärde på 30 kvm per invånare användas. En utredning som visar vilken yta per person som vistas i planområdet behöver göras.

6. Dagvatten

Översvämningsrisk finns utpekad för ett mindre område inom detaljplanen av länsstyrelsen, något som inte belysts i dagvattenutredningen. En detaljerad översvämningsanalys bör tas fram inom detaljplanarbetet.

Dagvattenutredningen saknar också en legend för figur 5 för att läsaren ska kunna förstå markanvändningen. Annars bör en hänvisning till bilaga 2 anges.

Under dagvattenanvändningen på sida 19 i planbeskrivningen står det att det magasinerade dagvattnet kan användas till snötillverkning, vilket är innovativt och kanske en bra lösning. Något att beakta är att tillgången till dagvatten är störst under våren och hösten. Under vintern är vanligen dagvatten i form av snö. Den föreslagna lösningen kan antas vara energikrävande och kräver fortsatta utredningar.

Det nuvarande förslaget är att gröna tak ska tillämpas som lösning för att fördröja dagvatten och minska avrinningen. Lösningen innebär dock att det finns en risk för att miljö kvalitetsnormen (MKN) vad gäller ekologisk status överskrids då fosfor riskerar att lakas ut från växtligheten och gödsling och avledas till Ballstaån. Gröna tak kan därför orsaka spridning av närsalter till vattendrag, något konsulten också nämner i utredningen. Det finns inte angivet hur problemet ska lösas, något dagvattenutredningen behöver kompletteras med.

7. Förorenade områden

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen som utförts inom planområdet visar att det förekommer metaller och organiska föroreningar slumpmässigt i fyllnadsmassor över riktvärdena för mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning över planområdet. Föroreningarna bedöms vara avgränsade i djupled och bör inte innebära ett försvarande för planens genomförande, men kräver efterbehandling innan startbesked får ges.

Inom området finns fortfarande en cistern och minst två oljeavskiljare nedgrävda i mark som vid miljö- och hälsoskyddsenshetens tillsynsbesök har varit i så pass dåligt skick att de inte ens gick att besiktiga, och som därmed kan ha orsakat föroreningar i mark. Provtagning i schaktbotten- och väggar behöver därför utföras i samband med att oljeavskiljare och cistern grävs upp. Analysresultaten från detta ska delges miljö- och bygglövsnämnden.



För att hushålla med naturresurser och minska kostnader vid efterbehandlingen behöver en riskbedömning med plats specifika riktvärden tas fram till granskningsskedet.

8. Luftföroreningar

Nämnden har fått ta del av den luftutredning som MKB:n hänvisar till (Luftkvalitetsutredning för ny bebyggelse vid Veddesta 1 i Järfälla, SLB Analys, 2018, Järfälla kommun). Utredning kan inte anses utgöra ett underlag för denna detaljplan då beräkningarna utgår från bebyggelsen i Veddesta 1 som skiljer sig både höjd- och utformningsmässigt, samt har ett annat avstånd från E18.

Beräkningarna i luftkvalitetsutredningen behöver också ha ett längre tidsperspektiv än år 2020 för att kunna spegla hur luftkvalitén kommer att vara i planområdet i framtiden när hela Veddesta är utbyggt. Det behöver även utredas vilken luftkvalitet som kommer att föreligga under byggskedet. Det senare bör även samordnas med påverkan på luft från utbyggnaden av tunnelbanan.

Med anledning av att miljö kvalitetsnormen (MKN) för partiklar (PM10) och kväveoxider (NO₂) överskrids på E18 behöver riskerna för luftföroreningar utredas närmare inom Veddesta III då byggnader planeras att ligga i nära anslutning till vägbanan.

Miljö- och bygglovsavdelningen vill poängtera att MKN utgör en högsta nivå som inte får överskridas. Även om halterna inte överskrider normen så innebär det inte att det föreligger en god luftmiljö i området. Nivåer upp emot MKN kan inte anses vara "god luftkvalitet", även miljö kvalitetsmålen (MKM) för luft behöver beaktas. Utredningen visar att halter av PM10 och NO₂ överskrider MKM inom delar av Veddestavägen. Det finns därför en anledning till att utreda vilken påverkan den kommande förtätningen har för planområdet.

För att säkerställa god luftkvalitet i byggnader ska det finnas en planbestämmelse om att placering av tilluftsventiler till ventilation inte får ske mot E18 och Veddestavägen, samt att träd bör planteras i plangränsen mot Mälarbanan för att ta upp luftföroreningar.

9. Skola

Slutsatserna i planbeskrivningens barnkonsekvensanalys överensstämmer inte med vad som framkommer i MKB:n. I MKB:n framgår att det nuvarande planförslaget innebär en risk för negativa konsekvenser på barns rörelsefrihet, trygghet och säkerhet då barn kommer att behöva röra sig i en tät stadsmiljö med hög trafikintensitet för att nå parker, lekplatser, förskolor och andra målpunkter.

Järfälla kommuns översiktsplan pekar ut en riktning på området som syftar till att kommunen ska växa med kvalitet, "Områden för barns lek ska i första hand placeras i områden med god luftkvalitet" (pkt j, s 34). Den plats som föreslagits för lokalisering av skola kan inte sägas vara den mest lämpliga inom planområdet då det är den plats som är mest utsatt för buller och luftföroreningar. I en dom (2010-M 4256) har Mark och miljööverdomstolen fastslagit att det var skäligt att förbjuda en öppen förskola från att bedriva sin verksamhet nära en hårt trafikerad väg.



Domstolens motiv till förbudet var att verksamheten inte var bunden till platsen enligt lokaliseringsprincipen i miljöbalken. Platsen riskerade att medföra att barnen utsattes för hälsorisker till följd av buller och luftföroreningar.

Det framgår inte i planförslaget var skolgården kommer att vara. I bullerutredningen beskrivs att om skolgården planeras på tak så behöver man se till att klara bullervärdena för skolgården, något som bullerutredningen inte tar hänsyn till. Det saknas också uppgifter om hur många elever som skolan ska ta emot samt vilka åldrar. Boverkets rekommendation är att skolans friyta är 30 kvadratmeter per barn. Avsikten med dessa är att ytan på ett tillfredsställande sätt ska främja en god motorisk och medicinsk utveckling, ge möjlighet att vistas i avskildhet samt möjliggöra pedagogisk verksamhet utomhus. Studier visar att det finns ett linjärt samband mellan friytans storlek och lekvärdesfaktorn (Örebro kommun, 2013).

Utformning och kvalitéer hos barns rekreativa miljöer påverkar barnens välmående. En svensk studie har visat att barn som går på en naturrik skola har bättre motorik och högre koncentrationsförmåga än barn som går på en skola vars skolgård är byggd på tak i innerstadsmiljö¹. Backiga skolgårdar med naturlig terräng uppmanar till mer utomhuslek och att barn blir mer aktiva, något som en skolgård på tak motverkar.

Enligt Boverkets räkningar räknas inte takterrasser som friyta, det är enbart ett komplement till övriga friytor. En skola helt utan utemiljö är olämpligt och är inte i linje med att skapa högkvalitativa skolgårdar. I detta fall planerar man att skapa en ny stadsdel, i en sådan planering har man helt andra möjligheter att ge plats för barns utomhusmiljöer.

Nämnden råder planavdelningen att använda Järfälla kommuns konceptförskola vid planering av skolgården. Konceptförskolan har tagits fram genom en grundlig analys ur olika perspektiv för att tillgodose barnens behov och pedagogernas önskemål. Även myndighetskrav och riktvärden som finns har vägts in i projektet, vilket gör det till ett mycket bra verktyg för att säkerställa en god livsmiljö för barnen i planeringen.

En hänvisning till kommunens kemikalieplan får gärna göras i planbeskrivningen, då den ställer krav på att leverantörernas utbud ses över vid planering av nya gårdar och upprustning av befintliga. Kemikalieplanens rekommendationer om att de bästa produkterna utifrån alla miljöaspekter ska användas bör följas, vilket om möjligt kan regleras i exploateringsavtal.

10. Skidanläggning

En stor anläggning för skidor under mark planeras inom planområdet. En teknisk beskrivning av hur denna ska anläggas saknas, men en risk finns att byggnationen innebär en förändring av grundvattennivån och att permanent bortpumpning av vatten kan krävas. Nämnden vill därför flagga för att åtgärden kan betraktas som vattenverksamhet.

¹ Grahn P., Mårtensson F., Lindblad B., Nilsson P., Ekman A. 1997. Ute på dagis. Rapport från Movium, SLU Alnarp



Hur smältvatten ska hanteras från anläggningen behöver utredas då skidvalla innehåller PFAS som behöver renas från vattnet innan det släpps vidare.

Medverkande handläggare: Gabriella Östman, Linnéa Pettersson och Olle Lagergren.