

Detaljplan för **JAKOBSBERGS ÄLDRE SIMHALL**



Bild: augusti 2017

Planbeskrivning

D 2019 10 07

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2019-11-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2019-11-01

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

Planförfarande.....	3
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5

2. Befintliga förhållanden

Sociala förutsättningar.....	9
Natur och rekreation	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Bebyggelse	12
Stads- och landskapsbild.....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning	17
Störningar och risker	17

3. Planförslag

Planförslaget i korthet	20
Bebyggelse	21
Park, vattenområde och torg	24
Gator och trafik.....	25
Teknisk försörjning	26
Störningar och risker	27

4. Konsekvenser

Behovsbedömning	31
Miljökvalitetsnormer.....	31
Barn- och sociala konsekvenser.....	31
Översvämningsrisker.....	31
Markföroreningar.....	32
Farligt gods.....	35

5. Genomförande

Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	36
Markföroreningar.....	37
Genomförandetid	37

6. Medverkande

1. INLEDNING

Planförfarande

Planen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 1 juli 2017.

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden 13 september till 19 oktober 2018, samt granskning under tiden 27 mars till 10 april 2019. Planen antogs av kommunstyrelsen den 7 oktober 2019 och vann laga kraft den 1 november 2019.



Processpil standardförfarande. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Handlingar

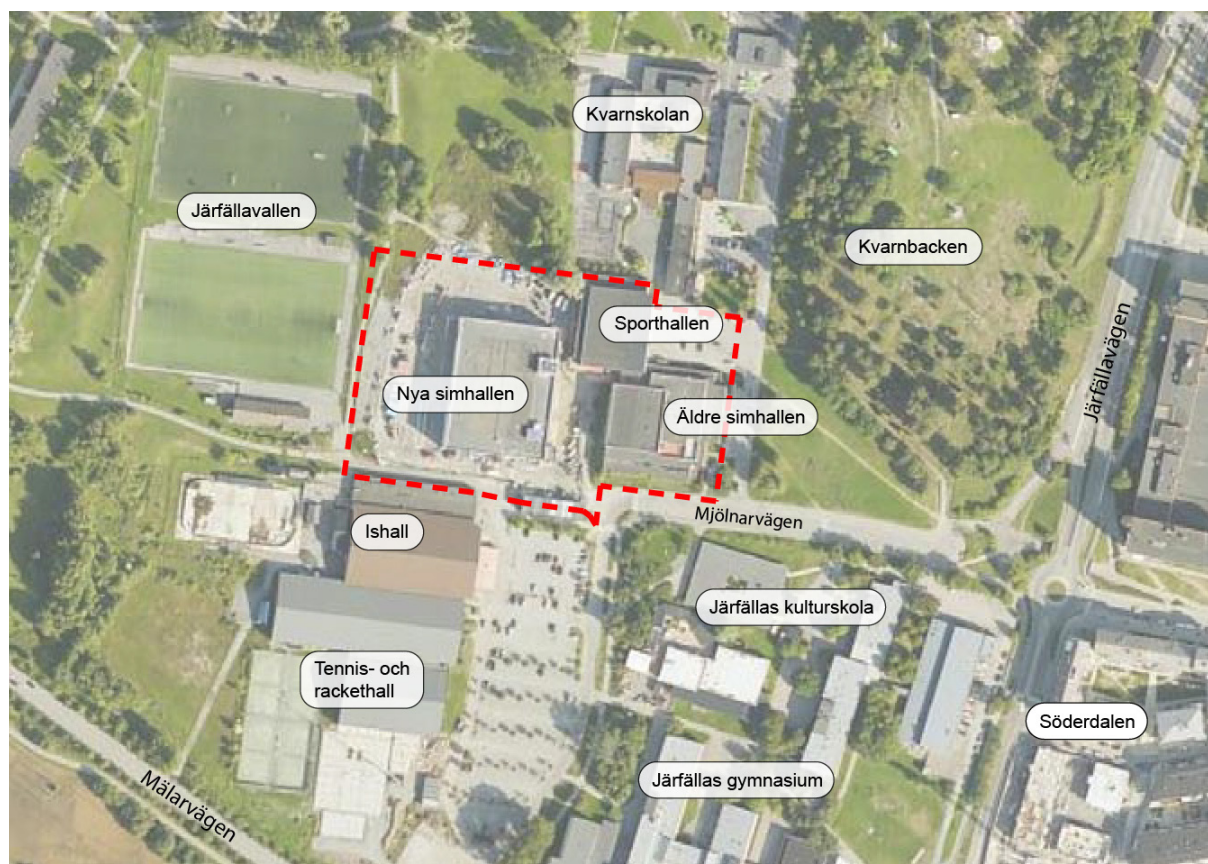
Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Handlungsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2, Järfälla kommun, 2017-12-13 (Dnr Kst 2018/23-2)
- Kommunstyrelsens beslut 2018-01-29, § 4 - Handlungsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2 (Dnr Kst 2018/23-3)
- Rättsutredning för markavvattningsföretag, Advokatfirman Åberg & Co, 2017-05-11
- PM Sammanställning av utförda undersökningar och åtgärder av askföroreningar, Bjerking, 2016-05-26
- Fördjupad riskbedömning Jakobsberg 2:926 m.fl Järfälla kommun, Bjerking 2013-10-31, rev 2014-06-03
- PM Miljöteknisk undersökning Jakobsberg 2:926, 2:2087, 11:2 m.fl. Järfälla kommun, Bjerking 2019-05-14
- Slutrapport. Sanering och provtagning, Fastighet 2:2087, Järfälla kommun, COWI 2016-01-21
- Översvämningsutredning, DHI 2018-12-05



Planområdets läge samt närliggande målpunkter i området.

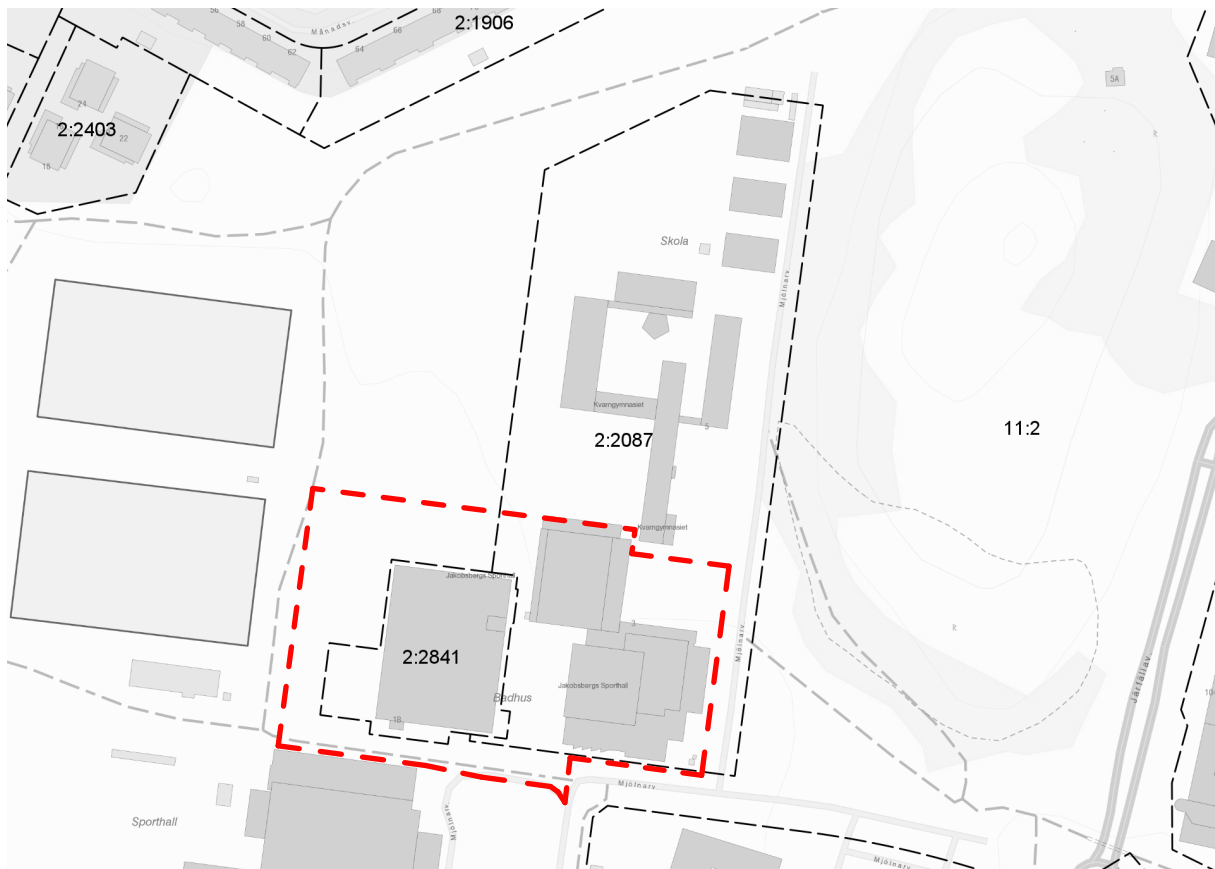
Planens syfte och huvuddrag

Under våren 2018 invigdes en ny simhall i Jakobsberg belägen bredvid Jakobsbergs befintliga simhall. Detaljplanens syfte är huvudsakligen att möjliggöra att den äldre simhallen kan bevaras och användas för andra ändamål än bad samt att införa en varsamhetsbestämmelse för byggnaden. Därutöver ska planen utformas så att den nya simhallen görs planenlig samt möjliggöra en sammankoppling mellan den nya simhallen, sporthallen och den äldre simhallen. Med planen möjliggörs en ny entrébyggnad som möter en torgbildning söderut. Planen ska även ge utrymme för dagvattenhantering och översvämningsyta.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Jakobsbergs idrottsområde som har ett centralt läge sydväst om Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal. I väster avgränsas området av idrottsområdet, i söder av en stor parkering, i öster av Mjölnervägen och i norr av Kvarnskolan. I närområdet finns även ishall, tennishall, rackethall samt flera skolor. Planområdet uppgår till ca 2,2 hektar.



Fastigheter som berörs av planförslaget är Jakobsberg 2:2841 samt delar av Jakobsberg 2:2087 och 11:2. Röd streckad linje visar planområdets gräns.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Jakobsberg 2:2087 och 11:2 som ägs av kommunen och fastigheten Jakobsberg 2:2841 som ägs av Järfälla nya badanläggning AB (Tagehus).

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan RUFS

I den *Regionala utvecklingsplanen för Stockholm* (RUFS 2050) pekas åtta regionala stadskärnor ut med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske. Planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Inriktningen för de regionala stadskärnorna är att de bör utvecklas till att bli täta, funktionsblandade miljöer med fler mötesplatser på gator och torg. De behöver få ett ökat utbud av nöje och kultur, samhällsservice respektive småskalig och specialiserad detaljhandel. Planförslaget bedöms bidra till ovanstående utveckling.

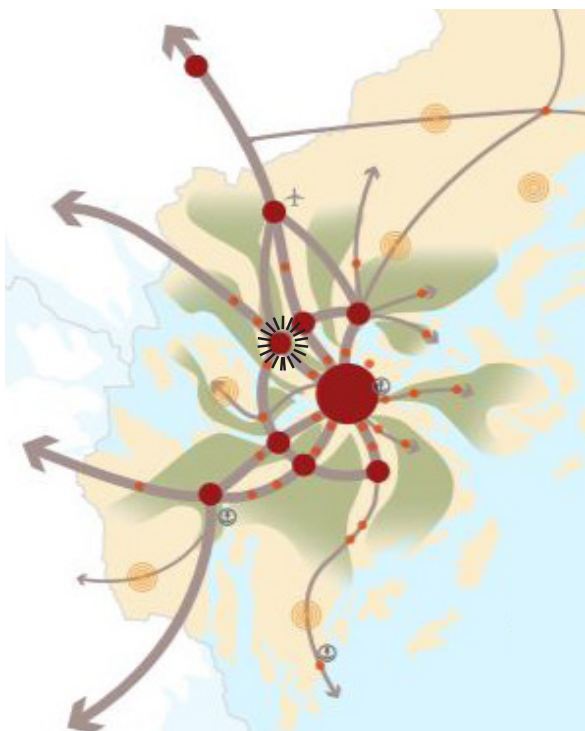


Bild över de regionala stadskärnorna enligt RUFS 2050. Den svartstreckade linjen visar den regionala stadskärnan Jakobsberg-Barkarby.



Utdrag av framtidsbild 2030 från översiktsplanen. Planområdet ryms i huvudsak inom skiktet urban struktur (cerise färg). Området anges som idrottsplats (rosa cirkel med ett versalt I). Den svartstreckade linjen visar planområdets ungefärliga läge (Järfällas översiktsplan, 2014, s. 23).

Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Järfälla - nu till 2030*, vilken antogs av kommunfullmäktige den 2014-06-02, är planområdet utpekad som en del av ett område där karaktären av idrottsplats ska behållas och utvecklas. Planområdet är beläget inom ett område som på sikt ska utvecklas mot en tydlig stadsstruktur med urbana kvaliteter och ska bidra till att Jakobsberg blir en sammanhållen stadsdel. Det innebär att en genomsnittligt hög täthet samt en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät ska eftersträvas. Genom att eftersträva aktiva bottenvåningar med verksamheter och service kan viktiga stråk stärkas med liv och rörelse som ger en trygg och gångvänlig stadsmiljö. Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Utvecklingsprogram för Jakobsbergs centrala delar

I Utvecklingsprogrammet för Jakobsbergs centrala delar, antaget 2016-03-09, redovisas området som ett möjligt läge att utveckla för att binda samman idrottsområdet med den södra stationsuppgången, Kvarnbacken samt Söderdalen. Inriktningen i utvecklingsprogrammet är att Jakobsberg ska bli en sammanhållen, promenadvänlig och upplevelserik stadsdel. Med detta menas att bebyggelsen ska ge en rumslig kontinuitet och vara sammanhängande. Gatunätet ska vara orienterbart, sammankopplat och inriktat mot gång- och cykeltrafik. Genom att komplettera Jakobsberg med nya bostäder och funktioner som på ett tydligare sätt kopplas samman med stadskärnan kan Järfällas attraktionskraft stärkas. Den föreslagna utvecklingen enligt detaljplanen ligger i linje med Jakobsbergs utvecklingsprogram.

Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade enligt Kommunstyrelseförvaltningens förslag (Dnr Kst 2017/448) 2017-11-06 §186 att;

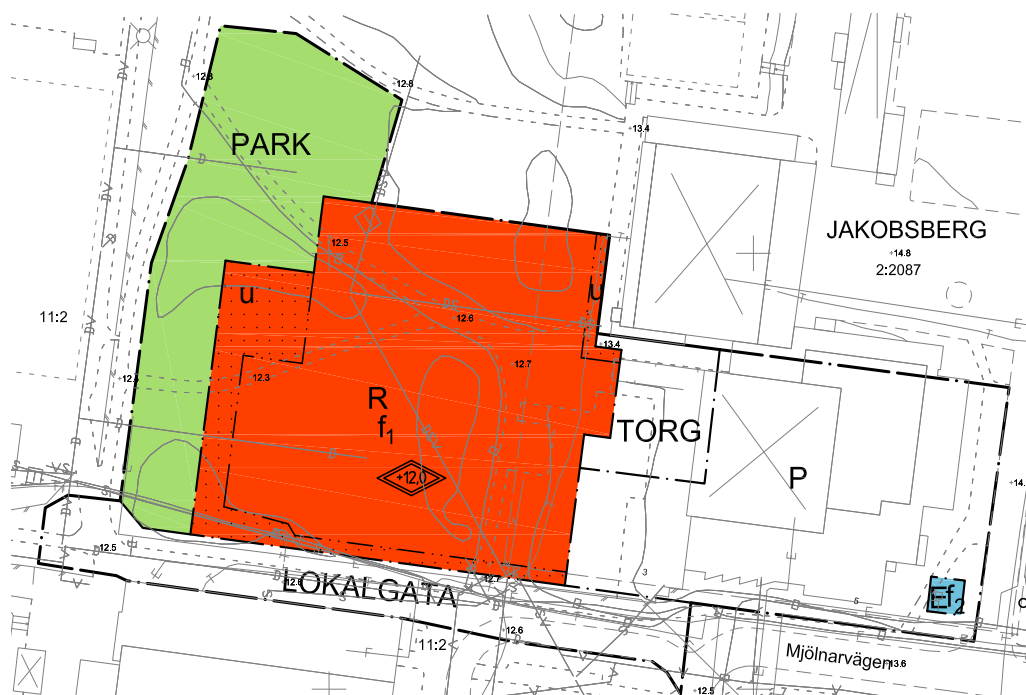
1. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan så den gamla simhallen möjliggörs för andra framtida användningsområden.
2. Förslag till detaljplan sänds till samråd.

Gällande detaljplaner

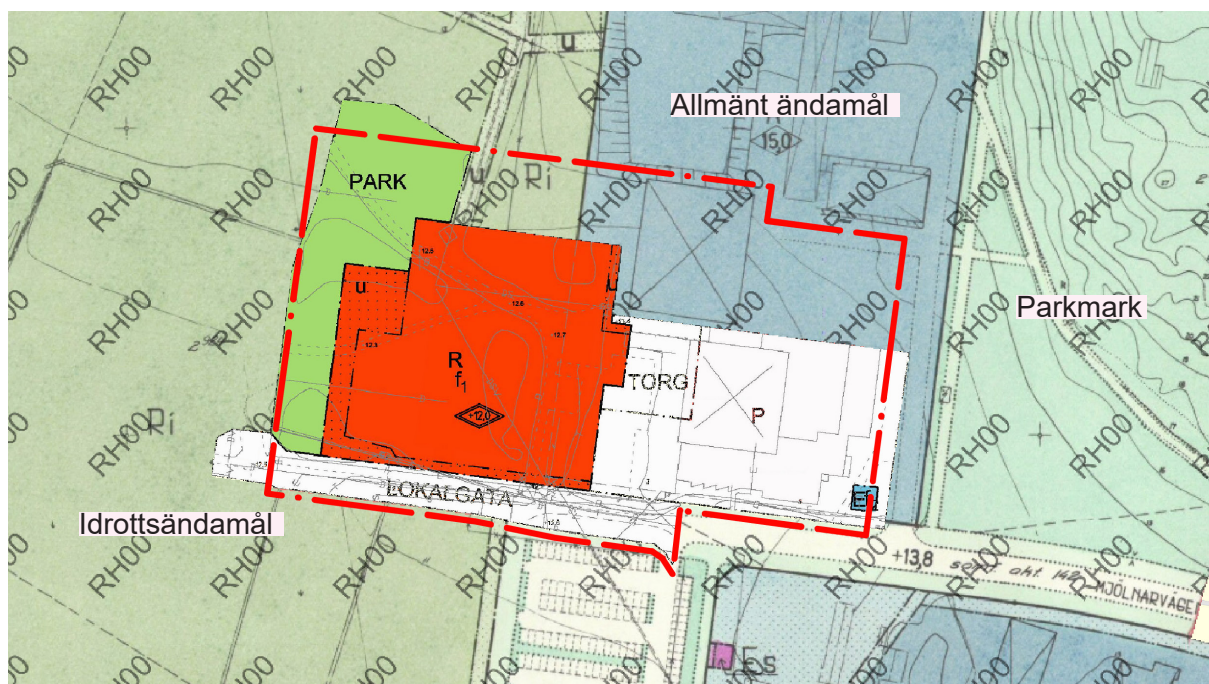
Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 2014-12-15 B	Simhallen	2015-01-13
S 1968-01-31 A	Sydvästra delen av Jakobsberg (skolområde och idrottsplats)	1968-01-31

I den nu gällande detaljplanen var tanken att den äldre simhallen skulle rivas och ge plats för parkering, se bild nedan. Ett av syftena med den nya detaljplanen är att den äldre simhallen ska bevaras eftersom den har ett kulturhistoriskt och ekonomisk värde. Den nya plangränsen har utökats och justerats från den nu gällande detaljplanen. Planen inkluderar även sporthallen. Gällande genomförandetid för den nu gällande detaljplanen är sju år, vilket innebär att de delar av den plan som ligger utanför den nya plangränsen har en genomförandetid till januari 2022. Resterande del inom plangränsen ersätts av den nya detaljplanen.



Den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft 2015-01-13. Grön färg visar parkmark (park), röd färg visar kvartersmark med användning idrott, simhall (R) och vit färg visar allmän plats för användning torg, parkering (P) och gata.



Den nu gällande detaljplanen som vann laga kraft 2015 tillsammans med stadsplanen från 1968 samt ny plangräns. Blå färg visar användning för allmänt ändamål (A), grön färg visar användningen idrottsändamål (Ri) och ljusgrön färg visar användningen parkmark (området till höger om äldre simhallen). Plangränsen är markerad i rött.

Angränsande planuppdrag

Ett strategiskt utvecklingsprogram för Jakobsbergs skol- och idrottsområde är under framtagande - *Visionsprogrammet för Vibblaby*. Programmet visar hur området på sikt kan utvecklas till en stadsmässig och urban struktur, vilket möjliggör en funktionsblandad stadsdel med bostäder, verksamheter och målpunkter i enlighet med översiktsplanen (Dnr Kst 2017/90).

Öster om planområdet pågår ett planarbete för detaljplanen för Järfällavägen-Kvarnvingevägen (Dnr Kst 2018/593). Planens syfte är att utveckla Järfällavägen till en stadsgata. En utveckling av Järfällavägen gör att idrottsområdet och skolområdet binds samman med den södra stationsuppgången och Jakobsbergs centrum. Miljön blir lättorienterad och gångvänlig.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Sociala förutsättningar

Planområdet är en del av ett större skol- och idrottsområde, vilket gör att det i stor utsträckning är många barn och ungdomar som rör sig i området på vardagar som på helger. Även vuxna och äldre använder och besöker idrottsanläggningarna. Det finns en del yrkesverksamma i området där skolorna har den största andelen av arbetsplatser.

Skol- och idrottsområdet kopplar an till det närliggande grönområdet Kvarnbacken samt bostadsområden norr respektive väster ut. Gångstråk och stigar binder samman skol- och idrottsområdet med omkringliggande områden. Under dagtid är det bland annat många äldre som är ute och promenerar genom området.

Natur och rekreation

Mark, vegetation och naturvärden

Marken är relativt plan och är delvis redan hårdgjord med tre befintliga byggnader och en asfalterad parkeringsyta samt ett torg. I västra delen finns en större grönyta med mindre dungar. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter samt inga höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns Järfällavallen med två 11-mannaplaner i konstgräs, ishall, tennis- och racketbanor samt större grönytor och promenadstråk. En så kallad "hälsans stig" löper utmed planområdets västra gräns.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i området består av postglacial lera, enligt SGU:s jodartskarta, vilket innebär att marken har svårt att infiltrera vatten.

Markytans nivåer varierar mellan ca +12 till +15 inom planområdet. Området är beläget i en flack dalsänka i nordväst-sydöstlig riktning.

Förutsättningar för ras och skred

Området ligger inte inom område med naturliga förutsättningar för ras och skred.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Området bedöms ha låg/normal risk för radon. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj i samband med bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Närmaste vattendrag är Bällstaån som ligger ca 300 meter söder om planområdet. Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde.

I planområdet fanns tidigare två äldre markavvattningsföretag som kommunen numera betraktar som övergivna (Advokatfirman Åberg & Co, 2017).

- Viksjö-Jakobsberg-Kalfhälla m.fl. dikningsföretag av år 1885
- Jakobsberg-Viksjö-Veddesta m.fl. torrlägningsföretag av år 1920

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

I linje med EU:s ramdirektiv för vatten fastställde Vattenmyndigheten i december 2009 miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten, skyddade områden och i vissa angivna vattenförekomster. Målet är att uppnå både god ekologisk status och god kemisk status i alla vattenförekomster. Redan gällande status får heller inte försämrats.

Bällstaån rinner genom de centrala delarna av kommunen och vidare genom Stockholm och Sundbyberg innan den når Bällstaviken i Mälaren. Bällstaån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föroreningar. Bällstaån pekas ut som vattenförekomst där god kemisk status ska uppnås till 2021 och god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

	Kemisk status	Ekologisk status
Statusklassning (år)	Ej god kemisk status* (2015)	Otillfredsställande ekologisk status (2013)
Anledning	Benso(b)flouranten, benso(g,h,i)perylene	Bl.a. övergödning, flödesförändringar, morfologiska förändringar, höga halter av zink och ammoniak.
Miljökvalitetsnorm	God kemisk ytvattenstatus* 2021	God ekologisk status 2027

* Ej medräknat överallt överskridande ämnen: kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

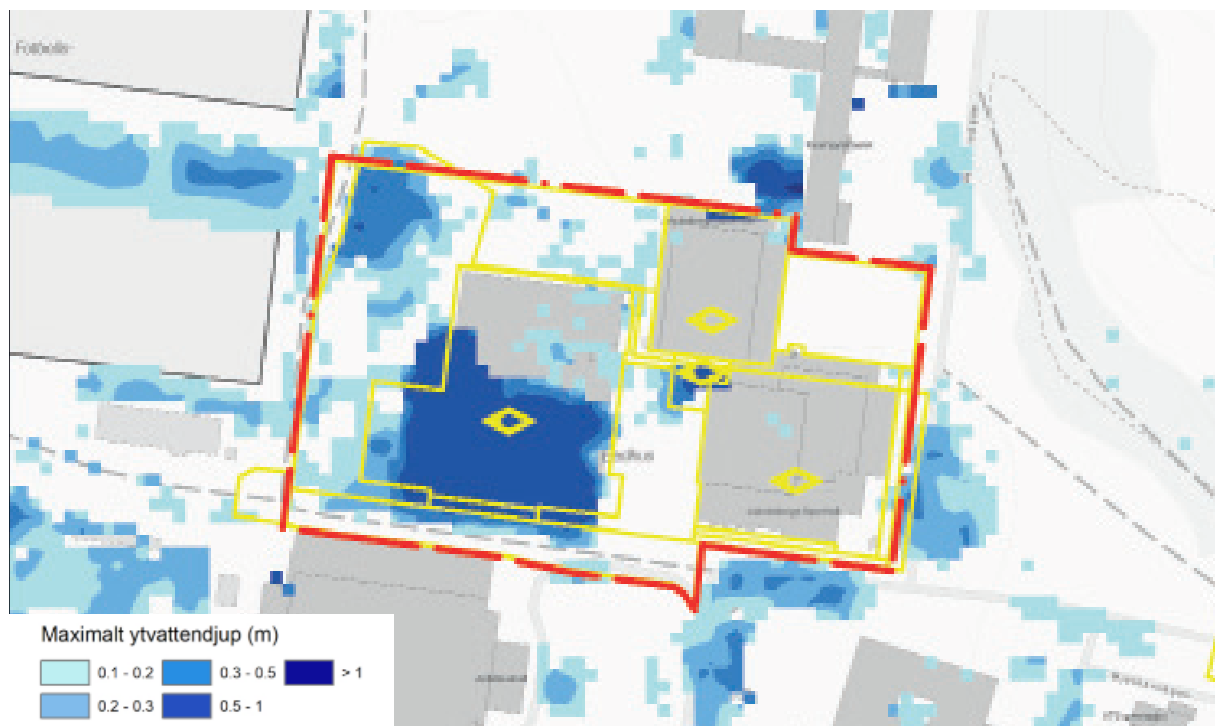
Översvämning

En lågpunktskartering över området visar platser där risk för översvämningar kan förekomma. Inom planområdet finns två stycken lägre markpunkter där det finns en risk att vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd, se bild på nästa sida.

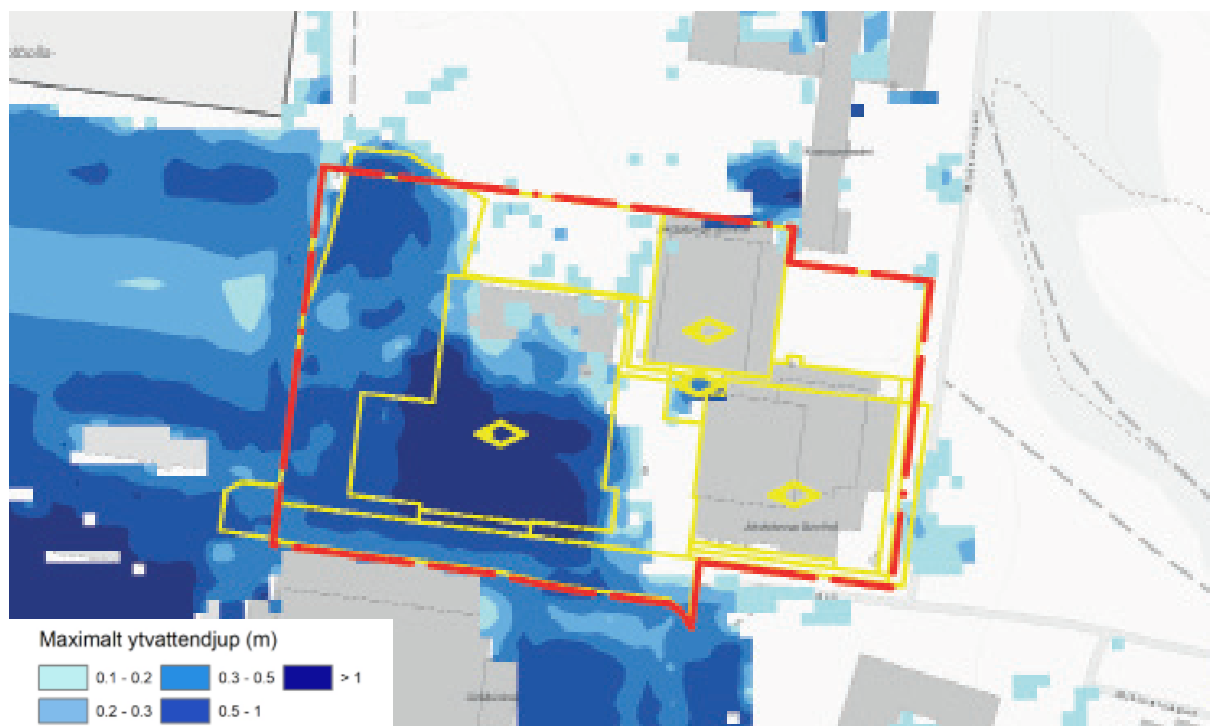
Bilder från en översvämningsutredning av ett 100-årsregn med klimatfaktor samt beräknat högsta flöde från Bällstaån visar att en risk för översvämning finns, se bilder på nästa sida. Bilderna från översvämningskarteringen är dock något missvisande eftersom platsen där den nya simhallen står idag vid tillfället för karteringen bestod av en schaktningsgrop. Såsom lågpunkt beräknades gropen bli vattenfylld. Det ser ut som att de markförhållanden som rådde då inte längre gäller. Se vidare om översvämningsfrågor och risker under rubrikerna 3. Planförslag; Teknisk försörjning och 4. Konsekvenser.



Länstyrelsens lågpunktskartering över områden där risk för översvämningar från skyfall kan finnas. Plangränsen är markerad i rött.



Översvämningssutredning och vattendjup vid 100-årsregn med klimattfaktor 1,25 (DHI, 2018). Plangränsen är markerad i rött.



Översvänningsutredning och vattendjup vid beräknat högsta flöde från vattendraget Bällstaån i förhållande till planområdet (DHI, 2018). Plangränsen är markerad i rött.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av den befintliga simhallen, den nya simhallen samt en sporthall. Sporthallen uppfördes 1967 och har byggts om samt utökats två gånger; åren 1995 respektive 2005. Dess läktare rymmer upp till 1100 besökare. Den befintliga simhallen uppfördes 1971. Den nya simhallen invigdes i april 2018 och rymmer badanläggning med bland annat flera bassänger, vattenrutschkana och gym. I samband med att den nya simhallen har byggts har även ett torg iordningställt, vilken angränsar till de tre byggnaderna i söder.



Den äldre simhallen och dess befintliga entré som vetter mot parkeringen i norr.



Den nya simhallen och dess entréparti.



Sporthallens entréparti som vetter mot parkeringen i norr.

Sporthallen och den äldre simhallen har ett tidsenligt uttryck enligt sin tids byggnadsprinciper. De är uppförda i tegel med bruna och vita element. Formen utgörs av kubiska volymer som bryts av med horisontella fönsterband, ett kännetecken av modernismens stil och formuttryck. Sporthallens entré har ett iögonfallande entréparti som möter parkeringen mot nordöst. Simhallen och sporthallen är ritade av Jörg Eggimann som var anställd av Fröléns Arkitektkontor.

Den äldre simhallen är en välbevarad byggnad och är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet. Inga ändringar har gjorts utvändigt sedan byggnationen. Den utgör ett gott exempel på sin tids arkitektur och är som Järfälla kommuns första simhall värd att bevara i sin befintliga utformning.



Bilder av den äldre simhallen sett från syd respektive väst. Byggnaden är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet.

Sporthallen har en högsta höjd om +28,65 meter (drygt 14 meter över marknivå) och den gamla simhallen har en högsta höjd om +25 meter (drygt 11 meter över marknivå). Den nya simhallen har ett samtida uttryck och har en högsta höjd om +29,5 meter (drygt 16,5 meter över marknivå). Höjderna motsvarar ungefär ett fyra- eller femvåningshus.



Bilder av torget som ramas in av sporthallens respektive den äldre simhallens fasader. En utrymningsväg och plats för leveranser finns på platsen idag.



I väst ramas torget in av den nya simhallens fasad samt en grön slänt. Ett trädäck med sittplatser finns i anslutning till slänten.

Med sin lokalisering, sitt innehåll och förhållande till varandra bildar de tre byggnaderna en samhörighet. Torgbildningen söderut kopplar samman de tre byggnaderna. Idag har endast den nya simhallen en entré vid torget. Sporthallens och den äldre simhallens huvudentréer är vända mot planområdets nordöstra del där en parkering finns. Torget flankeras på så sätt av två baksidor och saknar målpunkter som möter torget på ett naturligt sätt.

Med bakgrund i översiktsplanens vägledning för utformning av offentliga platser inom den regionala stadskärnan ska offentliga platser bland annat utformas så att platsen är integrerad och har ett tydligt och stadsmässigt förhållande till omkringliggande byggnader. Därutöver ska det framgå tydligt hur platsen används. I dagsläget uppfyller platsen inte dessa kriterier. I kap 3, Planförslag redovisas hur torgbildningens vistelsevärden kan stärkas.

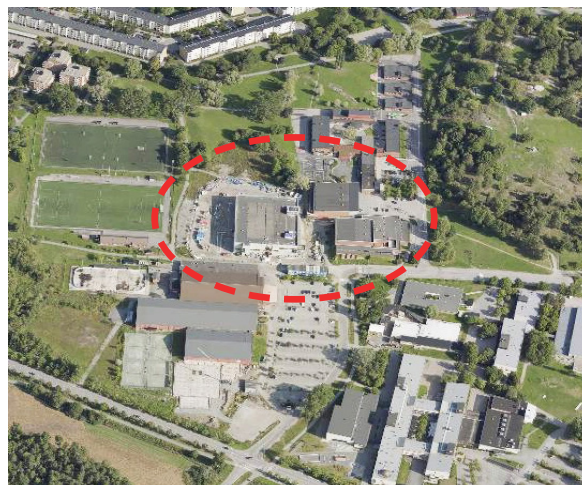
Offentlig och kommersiell service

Planområdet angränsar till en högstadieskola. I närområdet finns en gymnasieskola, en grundskola och en kulturskola. Inom ett gång- och cykelavstånd om drygt 900 meter finns Jakobsbergs centrum som erbjuder ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Stads- och landskapsbild

Dagens stadsbild, som planområdet är en del av, utgörs av ett relativt plant markområde med bebyggelse för skol- och idrottsverksamhet från 1960- och 70-talen. Bebyggelsen för området har tydliga signalement enligt dåvarande planeringsideal med ianspråktagande av extensiva markytor, trafikseparering och framkomlighet med bil med tillhörande ytkrävande markparkeringar.

Öster om planområdet ligger Kvarnbacken som är ett kuperat grönområde. Med sin högre höjd är Kvarnbacken visuellt dominerande i landskapet som en grön, trädbevuxen kulle.



Planområdet är en del av det skol- och idrottsområde som byggdes på 1960- och 70-talen.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturlandskap och historia

Planområdet ingick i den kulturarhistoriska miljö som tillhört Jakobsbergs gårds ägor och som dominerat det historiska landskapet från mitten av 1600-talet. Det ursprungliga namnet på Jakobsberg var Vibble. Det omnämns för första gången 1347 och skrivs då "vibelde". Gårdens anor har även tidigare rötter i förhistorien. Ett gravfält vid det angränsande grönområdet Kvarnbacken är från den yngre järnåldern och är det största av sitt slag i kommunen.



Skulpturen "Spelarna" utförd av Ingmar Hellgren 1970.

Gården Vibble låg från början söderut ungefär där Kvarngymnasiet ligger idag. Så småningom blev Vibble en by. Marken där planområdet ligger användes troligen, på grund av sin bördiga karaktär, för jordbruk och det kuperade området Kvarnbacken användes som betesmarker.

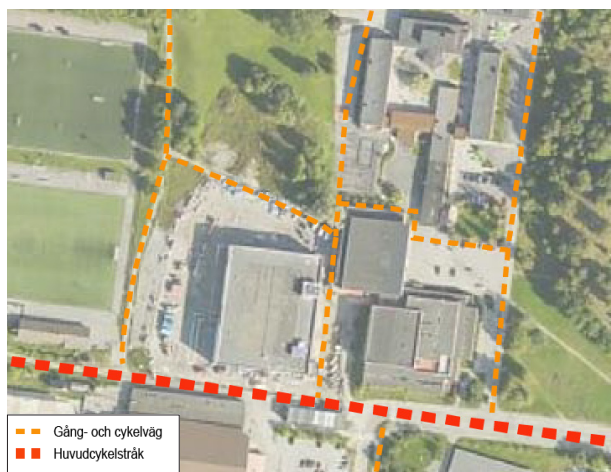
Under 1900-talets första hälft har trädgårdsmästeri bedrivits i området och under 1900-talets andra hälft bebyggdes området med skol- och idrottsverksamheter.

På parkeringsplatsen norr om den äldre simhallen finns skulpturen ”Spelarna” utförd av Ingmar Hellgren 1970.

Gator och trafik

Gång och cykel

Planområdet är tillgängligt till fots och med cykel genom ett flertal gång- och cykelbanor. Ett gångstråk passerar genom planområdet i nordsydlig riktning. Strax söder om planområdet i östvästlig riktning sträcker sig ett viktigt gång- och cykelstråk som är utpekad som en huvudcykelled i kommunen.



Gång- och cykelstråk genom och angränsande till planområdet.

Kollektivtrafik

Jakobsbergs pendeltågsstation och bussterminal finns inom ca 700 meter. I anslutning till skol- och idrottsområdet finns två busshållplatser. Söderut vid Mälarvägen finns busshållplats Skördevägen med busslinjer som försörjer Järfälla. Österut vid Järfällavägen finns busshållplats Frihetsvägen med busslinjer som försörjer Järfälla samt linjer till angränsande kommuner.

Parkering

Inom planområdet, norr om den äldre simhallen, finns en parkering som rymmer 26 parkeringsplatser varav 8 platser är tillgänglighetsparkering. Öster om äldre simhallen finns det 12 parkeringsplatser. Söder om planområdet finns en befintlig större allmän parkering med ca 260 platser som försörjer hela idrottsområdet och till viss del skolorna.

Enligt den nu gällande, nyligen framtagna detaljplanen för den nya simhallen var syftet att den äldre simhallen skulle rivas och bli en parkeringsyta. Eftersom den äldre simhallen har bedömts vara i gott skick och ska behållas kommer denna mark inte att kunna tas i anspråk för parkering, se nu gällande detaljplan på sida 7.

Transporter

Transporter sker idag till den äldre simhallens nordvästra del och sporthallens södra del. Eftersom gående passerar över torget innebär det att leveranser med lastbil behöver korsa en plats där många gående vistas. Varuleveranser till nya simhallen sker från byggnadens södra del.

Teknisk försörjning

Soprum, el och bredband

Den nya simhallens soprum är i byggnadens södra del.

E.ON äger fjärrvärmenätet och det fasta elnätet i kommunen.

Bebyggelsen är ansluten till befintligt tele- och fibernät. Teliasonera SkanovaAccess AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

En elnätsstation som bland annat försörjer den nya simhallen har uppförts sydväst om planområdet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och genom området går ett huvudledningsstråk för spillvatten, dagvatten och vatten. Brandvattenförsörjning med brandposter finns i nära anslutning till planområdet.

Störningar och risker

Farligt gods

Leverans av klor sker till den nya simhallen ca en gång per vecka och inlastning sker i södra delen av byggnaden.

Natriumhypoklorit 10-15 % och Saltsyra 9 % förvaras i invallade tankar i skilda utrymmen. Att ämnena blandas i drift bedöms vara mycket liten eftersom hanteringen av kemikalier inte sker manuellt samt att det är utbildad personal som hanterar kemikalierna (Cemi).

Transport av kemikalier sker via lastbil (Brenntag). Lastbilen har så kallade IBC-tankar om ca 850 kg. Från IBC- tank sker påfyllning genom självfall ner till respektive tank. Från tankarna doseras sedan kemikalier till de olika reningssystemen via doserpumpar.

Förorenad mark

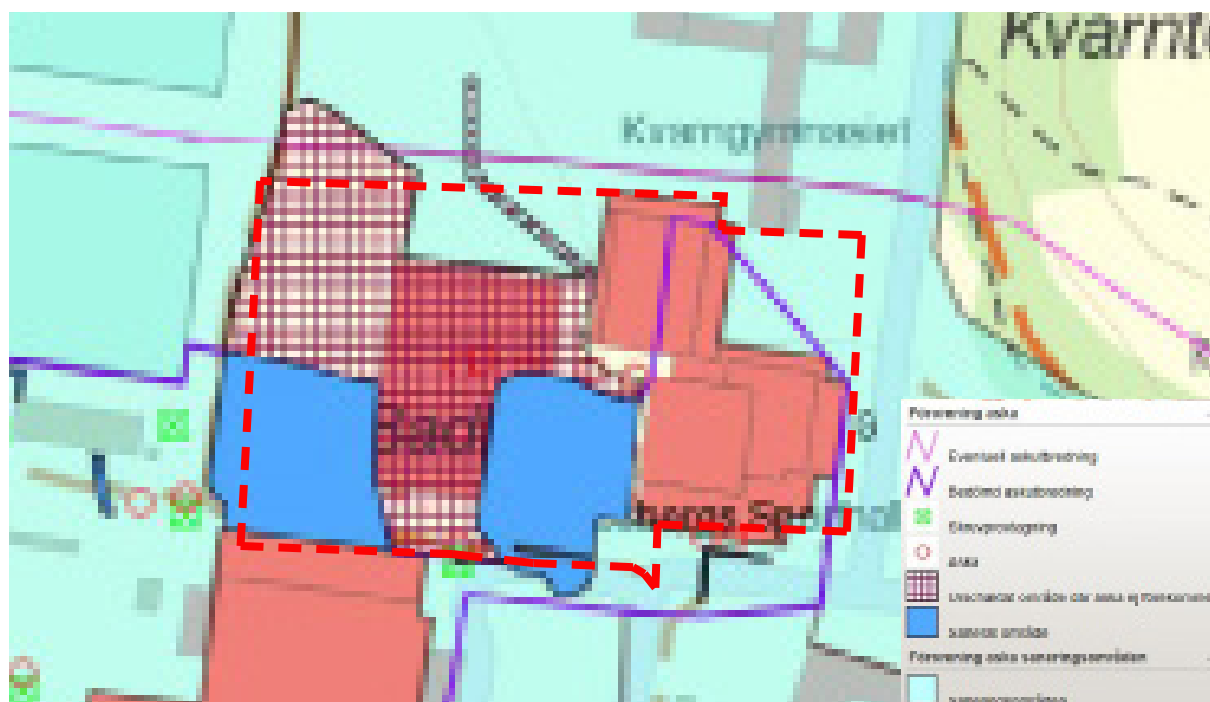
Det finns kända markföroreningar i skol- och idrottsområdet. Aska köptes från Lövsta avfallsanläggning och transporterades till området i slutet av 1960-talet för att förbättra grundläggningsförhållandena vid nybyggnation. Delar av området har sanerats genom åren.

Ett antal jordprover har tagits i området under 2000-talet för att få en bättre och tydligare uppfattning om var föroreningarna finns.

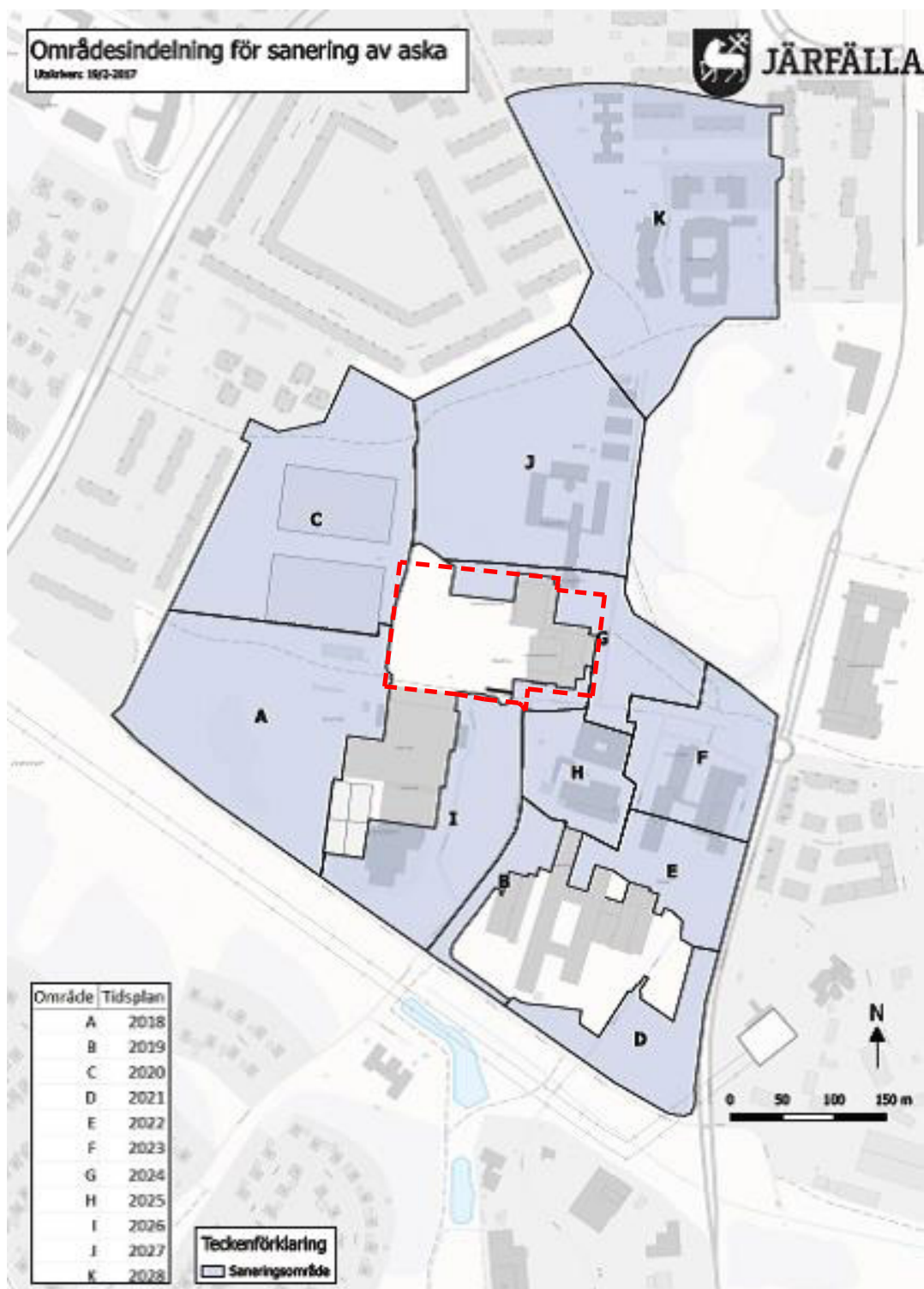
Järfälla kommun har befunnits vara ansvarig för att åtgärda de uppkomna föroreningarna av tillsynsmyndigheten miljö- och bygglovsnämnden i kommunen. Nämnden beslutade under 2016 att ta fram en handlingsplan: *Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2*, som beskriver hur kommunen ska arbeta för att behandla markföroreningarna. Därutöver ska ett kontrollprogram tas fram som undersöker om föroreningarna riskerar att spridas. Handlingsplanen godkändes i Kommunstyrelsen den 29 januari 2018 (Kst 2018/23-3).

Större delen av planområdet omfattas inte av handlingsplanen. Det är främst grönytan norr om den nya simhallen samt parkeringsplatsen i planområdets nordöstra del som berörs. Den befintliga situationen inom planområdet vad gäller markföroreningar och aska, enligt Järfällas kartdatabas, är att stora delar av området är sanerat och urschaktat, se bild nedan. Områden som ska saneras är markerat med ljusblå färg. Se vidare om föroreningssituationen under rubrik 3. Planförslag; Störningar och risker samt under rubrik 4. Konsekvenser; Markföroreningar.

De miljötekniska undersökningar samt riskbeömning som tagits fram som underlag till handlingsplanen samt inför byggnation av nya simhallen har använts som underlag i planprocessen. Se vidare under rubrik 4. Konsekvenser; Markföroreningar.



Befintlig situation inom planområdet vad gäller markföroreningar och aska, enligt Järfällas kartdatabas. Röd streckad linje visar plangränsens ungefärliga läge.



Ovanstående bild visar en tidsatt planering av sanering och provtagning inom området. De olika utpekade områdena A-K ska saneras med en frekvens om ett område per år med start i område A och sedan successivt i angiven ordning. Områdena G och I berör aktuellt planområde. Större delen av planområdet omfattas inte av handlingsplanen. Det är främst grönytan norr om den nya simhallen samt parkeringsplatsen i planområdets nordöstra del som berörs. Den rödstreckade linjen visar planområdets ungefärliga gräns.

3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget i korthet

Syftet med gällande planförslag är att möjliggöra att den äldre simhallen kan behållas och användas för andra ändamål än bad samt att införa en varsamhetsbestämmelse för byggnaden. Därutöver är planens syfte att göra den nya simhallen planenlig och ur plansynpunkt bekräfta den byggnad som uppförts.

Genom att möjliggöra en ny entré till sporthallen och den äldre simhallen, som möter en torgbildning i söder, kan de två byggnaderna kopplas samman med en tydlig och gemensam entré. Med planen möjliggörs en sammankoppling mellan den nya simhallen och sporthallen respektive entrén genom en rätt att bygga en förbindelsegång ovan mark.

Planförslaget innebär även ökad möjlighet för handel och service i området.



Schematisk illustration över planförslagets stadsbyggnadsidé.



Illustration av befintlig bebyggelse i förhållande till detaljplanens användningsgränser på kvarter-smark och allmän platsmark.

Bebyggelse

Användning och utformning

Äldre simhallen

Byggnaden ska behållas i nuvarande utförande men bedöms vara möjlig för andra användningsområden. Med planförslaget möjliggörs förutom idrotts- och kulturändamål (R) även användningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁) samt centrumverksamhet (C). Användningsbestämmelsen skola är specificerad till gymnasieskola och vuxenutbildning eftersom planområdet inte har möjlighet att inrymma en skolgård. För äldre elever ställs inte samma krav på tillgång till friyta utomhus.

Planförslaget innebär att byggnadens högsta totalhöjd höjs med drygt två meter (+27). Syftet är att det ska vara möjligt att installera teknikaggregat eller dylikt om en annan användning har ett sådant behov.



Bild av fasaden som vetter mot söder som är gestaltad med snedställda fasadelement



Bild av den södra fasaden sedd inifrån. Dagsljuset silas in genom de tvärställda fönsterna.



De stora, vertikala fönsterpartierna åt väster släpper in mycket ljus till det rymliga bassängrummet.

Den äldre simhallen är en välbevarad byggnad och är ett fint exempel på arkitektur från 1970-talet. Som Järfälla kommuns första simhall är den värd att bevara i sin befintliga utformning. En specificerad k-bestämmelse (k_1) ges för byggnaden för att säkerställa att den inte förvanskas samt att tidstypiska och befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas vid eventuell tillbyggnad eller ändring. Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag är generellt det tidstypiska gestaltungsuttrycket i form av materialval, byggnadens volym, kulör samt fönstersättning. Kulöregenskaperna är huvudsakligen teglets färg (rödbrun), taksargens ljusa färgsättning, sockeln (ljus betong) samt fönstrens infattning (brun). Originaldetaljer vad beträffar byggnadens interiör ska i största möjliga mån bevaras.

Olika framtida verksamheter kommer troligen innebära ombyggnader av olika slag. Beträffande de interiöra detaljerna är det av största vikt att försöka hålla bassängdelen öppen, även om utrymmet för bassängen kan komma att byggas över, beroende på användning. Där är rummets rymd, de stora fönstren och ljusinsläppet viktiga. Andra viktiga interiöra detaljer är samspelet mellan den råa betongen och de kontrasterande mjukare trädetaljerna.

Marken söder och öster om byggnaden är redovisad som prickmark, vilket betyder att marken ej ska bebyggas. Det prickmarkerade området österut kan användas till dagvattenlösningar och/eller cykelparkering. Prickmarken söderut angränsar till fasaden med syftet att bevara dess karaktär. Området har även en **u**-beteckning för underjordiska ledningar.

Nya simhallen

I planförslaget bekräftas den nya byggnaden, vilket betyder att högsta höjd redovisas enligt byggnadens nuvarande höjd (+29,5) samt att entrépartiet ligger innanför gällande användningsgräns. Byggnadens huvudsakliga användning är som tidigare idrott och simhall (R_1). Minst 50 procent av byggnadens tak ska utföras med växtlighet (f_1). Därutöver ges byggnaden användningen centrumverksamhet (C).

I planförslaget redovisas byggnadens byggrätt i linje med den gällande fastighetsgränsen. Söder om fastigheten finns underjordiska ledningar som redovisas med prickmark med **u**-beteckning på plankartan.

Sporthallen

Den befintliga byggnaden för sporthallen bekräftas i förslaget med användningsbestämmelsen för idrott- och kulturändamål (**R**). Byggnadens högsta totalhöjd i meter över nollplanet redovisas enligt byggnadens nuvarande höjd (+28,7) Därutöver ges byggnaden även användningen centrumverksamhet (**C**).

Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag är i huvudsak entrépartiet och fasadfärgen. Sporthallens entréparti domineras av den inre läktaren som bildar en utskjutande del som bärs upp av pelare, vilket ger ett karaktärsgivande intryck. Läktaren som funktion och konstruktion är på så sätt tydligt avläsbar i sporthallens gestaltning och formuttryck. Förutom entréfasaden är resterande fasader utförda i ljust tegel som är det ursprungliga fasadmaterialet för byggnaden.

Sammankoppling

En överbyggnadsrätt ges över torgets norra del mellan den nya simhallen, sporthallen och entrén (**TORG (RC)**). Syftet med en sammankoppling är att en förbindelsegång kan skapas för att underlätta tillgängligheten mellan byggnaderna, samt möjliggör för en samordnad verksamhet. Byggrättens placering är anpassad till partiet mellan nya simhallens trapphus och entrébyggnaden. Därutöver regleras förbindelsegångens bredd, höjd samt minsta frihöjd mellan marknivå och förbindelsegångens undersida. Den fria höjden regleras till minst 4,5 meter, vilket är ett funktionsmått VA behöver ha för att ha god åtkomst till ledningarna i marken. Syftet med utformningsbestämmelserna är även att förbindelsegången i sin volym ska upplevas som underordnad huvudbyggnaderna samt att den allmänna gångvägen under får goda ljusförhållanden och en luftig karaktär.

Entrébyggnad

Mellan sporthallen och äldre simhallen ges möjlighet till en entré som vänder sig mot torget. Syftet är att entrén kan bli ett funktionellt och arkitektoniskt tillskott som varsamt integreras



Sporthallens karaktärsgivande entréparti.



Sporthallen sett från öster. För byggnadens övriga fasader är fasadmaterialet utfört i ljust tegel.



Schematislk illustration över möjlig utformning för entrébyggnad och förbindelsegång. Minsta fria höjd mellan mark och förbindelsegångens undersida är 4,5 meter. På bilden är frihöjden ca 6 meter. Med en byggrätt framför utrymningstrappan kan denna byggas in vilket ger torget en ny fasadfront och annonsering. Observera att illustrationen inte är skalenlig.

med de angränsande byggnadernas karaktärer. Byggnaderna kan på så sätt få en framsida mot det gemensamma torget. Vid utformning ska entrén vara underordnad de angränsade byggnaderna i volym och skala samt skilja sig i karaktär från dessa (f_2). Det kan exempelvis göras med ett modernt uttryck.

Byggrätten har anpassats till befintliga sidoentréer och utrymningsvägar vilka kan integreras i ett nytt entréparti.

Entréns syfte är inte att ersätta de befintliga entréerna, utan att förbättra byggnadernas tillgänglighet och stärka platsens vistelsevärden i sin helhet.

Park, vattenområden och torg

Park och vattenområden

Användningen **PARK** föreslås i planområdets västra och norra del. Den underliggande, nu gällande detaljplanen redovisar att en öppen dagvattenlösning planeras att anläggas som fungerar som en översvämningssyta vid stor nederbörd. Ytan blir även uppsamlingsyta med reningsfunktion eftersom vatten som kommer uppströms rinner hit. De ställningstaganden som gjorts om dagvattenlösningen för den nu gällande detaljplanen kvarstår i denna plan (D 2014-12-15 B).

Syftet med parkmarken norr om den nya simhallen är att säkerställa att området fortsättningsvis används som parkmark och allmän plats. Det som i den nu gällande

detaljplanen är angivet som prickmark med u-beteckning väster om den nya simhallen, redovisas i planförslaget som parkmark (D 2014-12-15 B). Sammantaget innebär planförslaget att parkmarken inom och utom planområdet ökar eftersom den i gällande detaljplan (S 1968-01-31 A) är redovisad som idrottsändamål, se bild på sida 8.

Torg, mötesplatser och rekreation

Mellan den nya simhallen, den äldre simhallen och sporthallen finns en torgbildning som bekräftas i planförslaget (**TORG**). Genom att ge möjlighet till en ny entré mot torget kan platsen stärkas som ett entrétorg. På torget möjliggörs det även för cykelparkering.

Med ett mer inbjudande torg som angränsar till intilliggande målpunkter där människor rör sig tydliggörs torget som mötesplats. Torgets orientering mot söder ger goda förutsättningar att utveckla platsens vistelsevärden. Det är lämpligt att transporter till äldre simhallen och sporthallen omlokaliseras, se vidare under rubriken Transporter.

Planförslaget innebär att skol- och idrottsområdets rekreativa värden med idrottsmålposter utvecklas och säkerställs.

Offentlig och kommersiell service

Med planförslaget möjliggörs att handel- och serviceutbudet kan öka i området. Alla tre byggnaderna ges användningsbestämmelsen C för centrumverksamhet. C-bestämmelsen inkluderar butiker, service, bank, bio, bibliotek, teater, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, samlingslokaler, gym eller restauranger. I planförslaget säkerställs att området fortsättningsvis har idrottsverksamheter för lek, rekreation och lärande för barn och ungdomar. Därutöver möjliggörs användningen kulturändamål och skolverksamhet för äldre elever i den äldre simhallen som kan bli ett tillskott till områdets kultur- och utbildningsverksamhet.

Barnperspektiv

I planförslaget säkerställs att området fortsättningsvis har idrottsverksamheter för lek, rekreation och lärande för barn och ungdomar. Därutöver möjliggörs användningen kulturändamål och skolverksamhet för äldre elever i den äldre simhallen som kan bli ett tillskott till områdets kultur- och utbildningsverksamhet.

Gator och trafik

Gångvägar och gator

I området ska det vara lätt att ta sig fram till fots. Gångvägen och den allmänna platsen under överbyggnadsrätten mellan nya simhallen och sporthallen ska upplevas ljus, inbjudande och trygg samt säkerställas som en allmänt stråk mellan skol- och idrottsområdets södra och norra delar.

Gatan i planområdets södra del benämns **GATA** på plankartan. Gatans huvudsakliga syfte är att säkerställa angöring. Gatan kopplar till Mjölnavägen.

Parkeringar

I gällande parkeringsnorm (från 2017) finns ingen fastställd cykelparkeringsnorm för idrottsanläggningar. Enligt den nu gällande detaljplanen för nya simhallen (D 2014-12-15

B) är cykelparkeringsnorm för idrottsanläggning 0,3 platser per besökare. Området bredvid entrén till den nya simhallen möjliggörs för cykelparkering, även under tak. Norr och öster om äldre simhallen finns möjlighet att anordna cykelparkering.

Den befintliga parkeringsyta som finns norr om den äldre simhallen bekräftas i planförslaget som kvartersmark och är benämnt **P** på plankartan. På så sätt kan en viss markparkering säkras inom planområdet. Parkeringen rymmer idag 26 parkeringsplatser varav 8 platser är tillgänglighetsparkering. Parkeringen för området i stort sker utanför planområdet genom en gemensam parkeringslösning säkerställd i detaljplanen från 1968 (S 1968-01-31 A). På torget får parkering för rörelsehindrade ske vid behov.

En parkeringslösning som föreslås inom skol- och idrottsområdet som helhet är att reglera den tillåtna tiden man kan parkera under dagtid fram till kl. 22.00. En reglerad parkeringstid skapar en större omsättning och ökad effektivitet.

Ett ytterligare alternativ är en effektivisering av den större parkeringen söder om planområdet. Genom att utgå från den gällande detaljplanen (S 1968-01-31 A) som medger en större parkeringsyta än vad som byggts kan fler parkeringsplatser skapas. Totalt kan ca 400 parkeringsplatser skapas jämfört med dagens ca 260 platser.

Transporter

Eftersom planförslaget ger flexibilitet vad gäller användningen av den äldre simhallen är det svårt att bedöma behovet av transporter och varuleveranser. Det är lämpligt att varuleveranser omlokaliseras till parkeringsplatsen norr om den äldre simhallen, exempelvis till nuvarande entré för simhallen och/eller sporthallen. Platsen används som parkering och är mer lämplig för hantering av varuleveranser. Att leveranser kan förekomma gör inte förslaget olämpligt.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Vid anläggning för hantering av dagvatten i parkområdet ska kommunens dagvattenriktlinjer följas. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från större parkeringsytor ska förses med anordning för oljeavskiljning.

Idag går en dagvattenledning som avvattnar centrala delar av Jakobsberg C genom planområdet. Denna ledning har tidigare, inom ramen för planarbetet med nu gällande detaljplan, föreslagits att ersättas med en öppen dagvattenlösning som exempelvis en damm, ett ställningstagande som kvarstår i denna plan. Vid regnväder kommer avvattningsstråket fyllas med vatten som sakta rinner mot Bällstaån. Därmed kommer anläggningen att ha en renande och utjämnade effekt för dagvatten från de uppströms liggande områdena, men även från delar av planområdet. Dagvatten från kvartersmark kan anslutas till dammen.

Den nya simhallen har utformats med ett grönt tak som tar hand om dagvattnet så att vattnet fördröjs och inte överbelastar avloppssystemet. Gröna tak förbättrar både mikro- och makroklimatet bland annat genom att växterna renar luften från damm och andra skadliga partiklar.

I användningsbestämmelsen **PARK** ingår anlagd park med plats för dagvattenhantering och översvämningsyta. Genom en flexibel reglering hålls andra möjliga lösningar öppna för dagvattenhantering i framtiden samt att ytan vid behov kan hantera vattenansamlingar från kraftig nederbörd.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan samt Järfälla kommuns avfallsföreskrifter. Utöver renhållningsordningen har Järfälla kommun även tagit fram riktlinjer för avfallshantering, vilket är Tekniska nämndens kompletterande råd och anvisningar till Järfälla kommuns renhållningsordning. Information om fettavskiljare i livsmedelsverksamheter finns i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet.

För mer detaljerad information hänvisar vi till renhållningsordningen: Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns avfallsföreskrifter samt Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun.

Energiförsörjning och telekommunikation

Befintliga allmänna elledningar finns inom planområdet. E.ON äger fjärrvärmenätet och elnätet i Järfälla. Teliasonera SkanovaAccess AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

Störningar och risker

Översvämningsrisk

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn visar översvämningsutredningen att en vattenvolym, som uppgår till ungefär 2500 m³, har ansamlats i den dåvarande schaktningsgropen där den nya simhallen står idag. Motsvarande vattenvolym får plats på parkmarken inom planområdet om det iordningställs som en kombination av öppen översvämningslösning och magasin eller enbart som magasin. Som skyddsåtgärd planläggs parkytan som park med dagvattenhantering och översvämningshantering. För att säkerställa att vatten från översvämning och/eller skyfall kan tas om hand inom planområdet regleras att en yta som motsvarar 2500 m³ vatten ska iordningställas inom parkmarken (**n**).

Förorenad mark

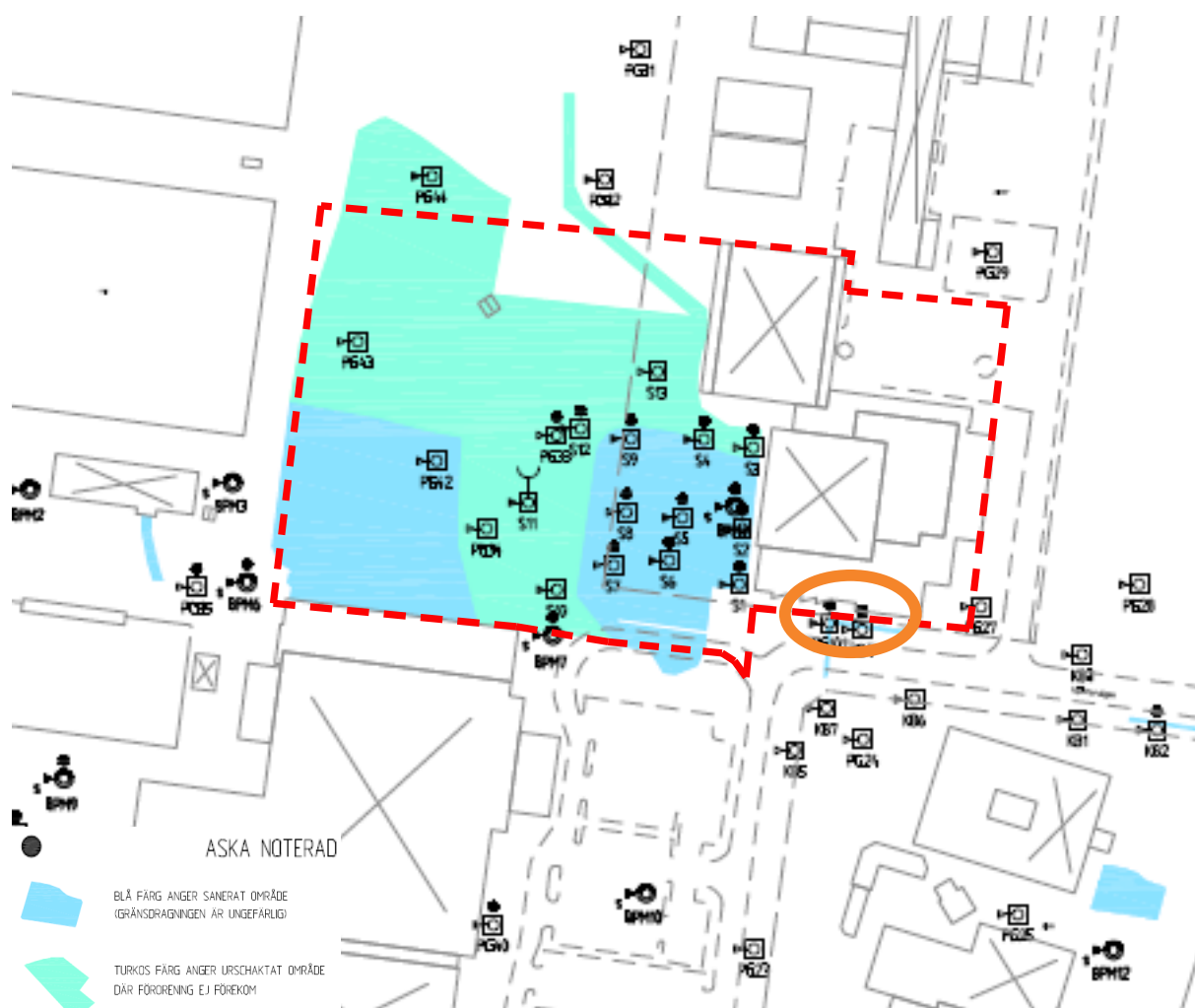
För planens influensområde finns inom skol- och idrottsområdet risk för förekomst av förbränningsaska. Kommunen har tagit fram en handlingsplan för efterbehandling, se under rubrik 2. Befintliga förhållanden; Störningar och risker; Förorenad mark samt under rubrik 4. Konsekvenser.

En sammanställning har gjorts över de utredningar och efterbehandlingar som gjorts i området mellan 2001 till april 2016. Stora delar av planområdet är urschaktat och sanerat. I bilaga 1 till den rapporten kan man se ledningsschakten genom parkområdet norr om nya simhallen, och sedan ett antal provtagningspunkter som visar att en stor del av området är urschaktat och att ingen aska förekom (Bjerking, 2016).

Provtagningen som utförts tidigare visar att aska har påträffats inom planområdet i de provpunkter som är belägna direkt söder om äldre simhallen (Bjerking, 2016).

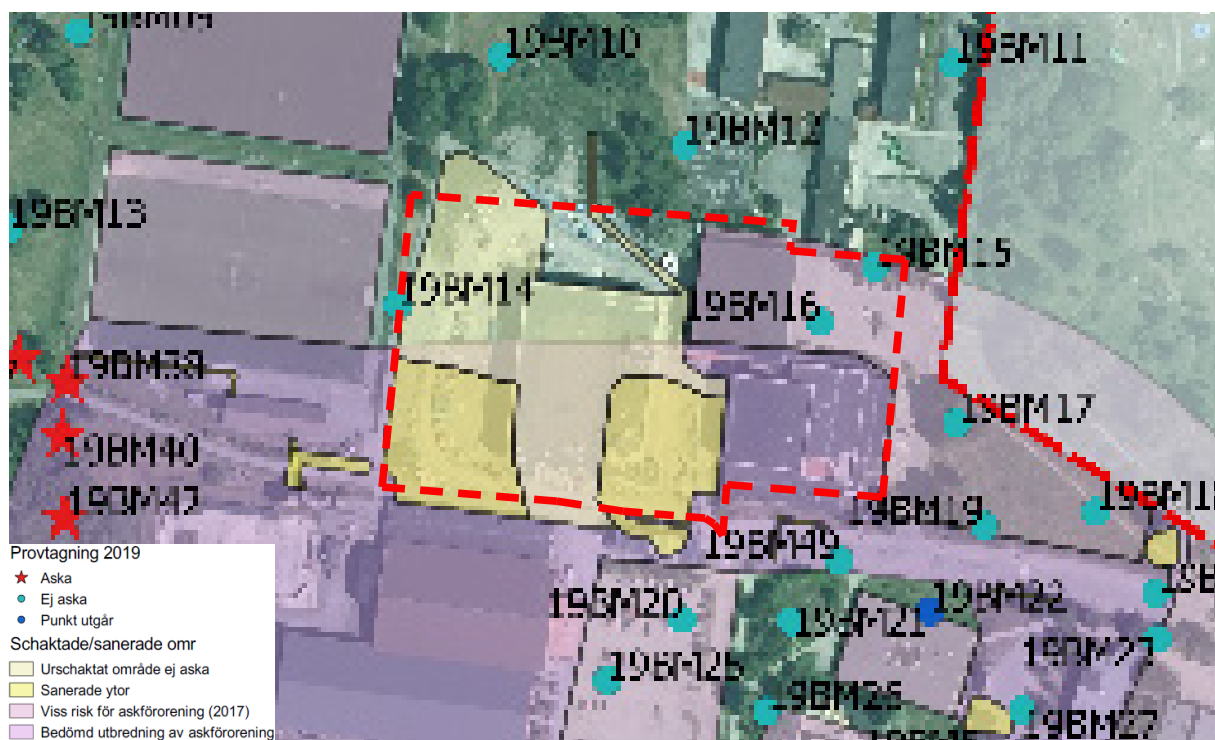
Andra provtagningar som utförts 2016 visar en mindre del inom planområdet, vid torgets sydöstra del där föroreningar kan finnas kvar. Föroreningar kan även finnas kvar under den äldre simhallen och sporthallen (COWI, 2016). De ännu ej sanerade punkterna föranleder inte att föreslagen markanvändning eller planläggning med prickad mark är olämplig, se vidare under rubrik 4. Konsekvenser; Markföroreningar.

Under våren 2019 har fler provtagningar utförts i området som en del av en miljöteknisk undersökning. Ingen aska har påträffats norr om planområdet. Däremot har aska påträffats sydväst och sydost utanför planområdet. För parkområdet direkt norr om nya simhallen visar provtagningsbilden att de närliggande provtagningspunkterna (19BM12, 19BM10, 19BM14) inte innehåller askföroreningar, se bild på sida 30. (Bjerking; 2019)

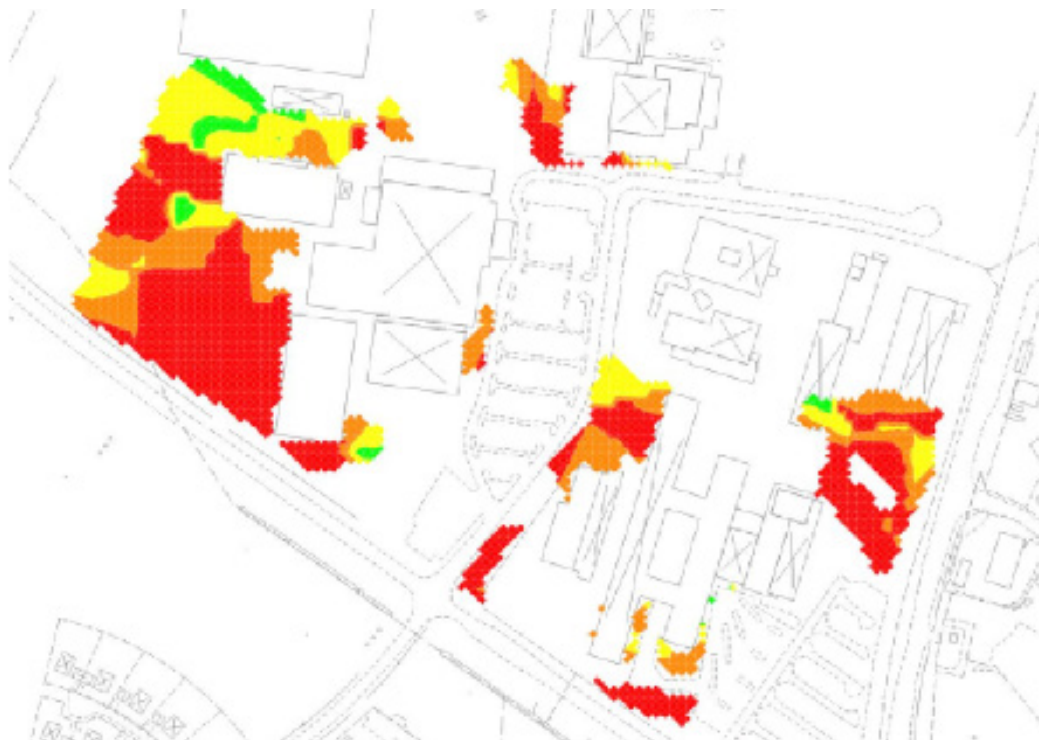


Urklipp från sammanställningen av provtagningar mellan 2001 till 2016. Orange ring visar var aska har påträffats inom planområdet (Bjerking, 2016). Röd streckad linje visar plangränsens ungefärliga läge.





Urklipp från provtagningsplanen som utförts våren 2019. Provtagningen visar att ingen aska har hittats inom eller i anslutning till planområdet (Bjerking, 2019). Röd streckad linje visar plangränsens ungefärliga läge.



Modellerad askutbredning inom grönytor som inte sanerats som föroreningssituationen såg ut 2014. Röd färg avser 0-0,5 m djup, orange 0,5-1 m djup, gul 1-2 m djup och grön 2-4 m djup (Bjerking 2014). Stora delar av askan har senare sanerats. Bilden illustrerar föroreningssituationen utanför planområdet.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kapitel 34§ och miljöbalken 6 kapitel 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). De ställningstaganden som gjorts i behovsbedömningen för den nu gällande detaljplanen kvarstår och en ny behovsbedömning har därför inte tagits fram (D 2014-12-15 B).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljökvalitet och finns bland annat för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Miljökvalitetsnormerna för vatten och kommunens dagvattenriktlinjer ska ligga till grund för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Ett arbete pågår med att ta fram en vattenplan för kommunen i stort. Den beskriver övergripande vattenfrågorna och hur miljökvalitetsnormer påverkas och hanteras. Planförslaget innebär ingen större förändring vad gäller markanvändningen eftersom ingen ny bebyggelse föreslås gentemot den bebyggelse som finns på platsen idag, förutom att en ny entrébyggnad mot torget i söder möjliggörs. De åtgärder som görs inom detaljplanen ändrar och äventyrar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Bällstaån.

Barn- och sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att området fortsättningsvis har idrottsverksamheter för lek, rekreation och lärande för barn och ungdomar. Därutöver möjliggörs att torget kan få ett tillskott av en nytt entréparti, vilket bedöms höja platsens vistelsevärde och torgets funktion. De åtgärder som planförslaget föreslår bedöms utveckla och stärka platsens befintliga kvaliteter för barn och besökare som vistas i området.

Översvämningsrisker

Översvämningsutredningen, på sidan 11, visar att risk för översvämnning finns vid 100-årsregn. Området är beläget i en flack dalsänka som sluttar svagt söderut mot Bällstaån.

Scenariot från ett beräknat högsta flöde bedöms inte påverka planområdet på det sätt att särskilda krav ska ställas på bebyggelsen. Planen föreslår ingen ny bebyggelse och byggnaden för den nya simhallen står där idag. Förslaget ändrar inte markförhållandena och därav inte heller översvämningsrisken gentemot hur det ser ut på platsen idag. Det finns inga byggnader av betydande samhällsviktig funktion och verksamhet inom planområdet.

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn visar översvämningsutredningen att en vattenvolym, som uppgår till ungefär 2500 m³, har ansamlats i den dåvarande schaktningsgropen där den nya simhallen står idag. Motsvarande vattenvolym får plats på parkmarken inom planområdet om det iordningställs som en kombination av öppen översvämningslösning och magasin eller enbart som magasin. Planen har anpassats med skyddsåtgärder där parkytan planläggs som park med dagvattenhantering och översvämningshantering samt att en yta ska iordningställas som kan hantera och fördröja motsvarande 2500 m³ vatten, vilket innebär att ett framtida klimatanpassat 100-årsregn kan hanteras på ett säkert sätt. Med denna översvämningsåtgärd bedöms planförslaget inte påverka översvämningsituationen negativt utanför planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Markföroreningar

Föroreningsituationen för planområdet samt de risker och åtgärdsbehov som ligger till grund för detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Bjerking. (2014). Fördjupad riskbedömning, Jakobsberg 2:926, Järfälla kommun.
- Bjerking. (2016). PM Sammanställning av utförda undersökningar och åtgärder av askförorening.
- Bjerking. (2019). PM Miljöteknisk undersökning. Jakobsberg 2:926, 2:2087 m.fl. Järfälla kommun.
- COWI. (2016). Slutrapport. Sanering och provtagning. Fastighet 2:2087. Järfälla kommun.
- Järfälla kommun. (2017). Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2.

Planområdet och dess influensområde visar en varierande föroreningsituation som härstammar från användning av aska som grundförstärkning under 1960- och 1970-talen. Askan var en restprodukt från förbränning av hushålls- och latrinavfall vid Lövsta förbränningsanläggning i Hässelby (Bjerking, 2014).

Bällstaån ligger drygt 300 meter i söder och är närmaste ytvattenförekomst. Ån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Bällstaån pekas ut som vattenförekomst där god ekologisk och kemisk status ska uppnås till år 2027. (Järfälla kommun, 2017)

Miljötekniska undersökningar genomförda mellan 2014 och 2019 visar att askan innehåller halter av arsenik, barium, bly, kadmium, koppar, kvicksilver, nickel, zink. Dioxin och PCB över KM. Halter av barium, bly, koppar, zink och dioxin överstiger även de generella riktvärdena för MKM.

Utifrån föroreningsbilden inom utredningsområdet, som redovisas i den fördjupade riskbedömningen (Bjerking, 2014), ställs fyra åtgärds mål:

	Platsspecifikt riktvärde - hälsa			Generellt riktvärde	
	Klass 1	Klass 2	Klass 3		
	Grönytor yttlig jord (0-1 m)	Grönytor djup jord och hårdgjorda ytor	Mark under byggnad	KM	MKM
Arsenik	10	100	100	10	25
Barium	600	40 000	400 000	200	300
Bly	95	2900	29 000	50	400
Kadmium	0,7	160	1600	0,5	15
Koppar	2400	430 000	-	80	200
Kviksilver	1,0	160	7,4	0,25	2,5
Nickel	230	11 000	110 000	40	120
Zink	3100	630 000	-	250	500
PCB	0,001	0,8	2,9	0,008	0,2
Dioxin ng/mg TS	27	730	7100	20	200

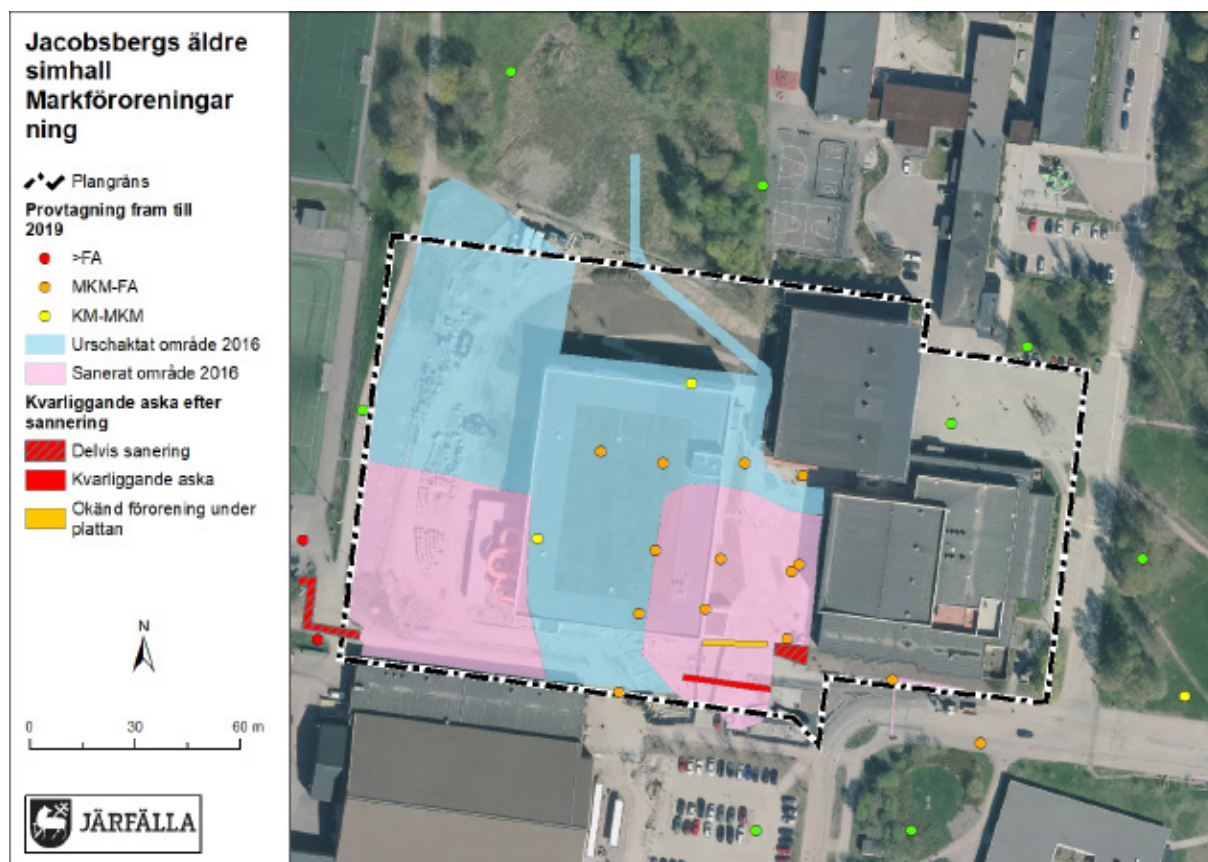
Platsspecifika riktvärden för hälsa för markklass 1-3. Generella riktvärden för KM och MKM redovisas som jämförelse. Enhet där ej annat anges är mg/kg TS.-ej begränsade (Bjerking, 2014).

- Området ska kunna användas som arbetsplats, skol- och sportverksamhet för alla åldrar utan att de föroreningar som finns i området medför en risk för påverkan på människors hälsa.
- Föroreningsnivån i området ska inte ge upphov till påvisbara negativa konsekvenser i den närbelägna Bällstaån.
- Markmiljö och markens funktion i området ska vara tillfredsställande.
- Fåglar och däggdjur som äter växter i området ska vara skyddade för akuttoxiska effekter.

För den planerade markanvändningen, vilket innefattar samlingslokal med tillhörande parkering och parkmark, bedöms i första hand riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) vara tillämpliga. För att ytterligare säkerställa att platsen inte kommer innebära skada på människors hälsa eller naturmiljön har tre olika platsspecifika värden för området tagits fram. Dessa tillämpas i syftet att avgränsa behovet av saneringsåtgärder. Riktvärden delas upp i 3 markklasser som är representativa för både den markanvändning och föroreningssituation som anges i planen (Bjerking, 2014).

Inom planområdet har askan påträffats både i anslutning till äldre simhallen och under den (Bjerking, 2016). Större delen av planområdet har sanerats och kontrollerats. Rester av aska har lämnats kvar av tekniska skäl centralt mot planområdets södra gräns, se bild på nästa sida. Föroreningar kan finnas kvar vid det sydöstra hörnet av torget, under en betongplatta och vid den befintliga fjärrvärmeledningen sydväst om planområdet (COWI, 2016). Föroreningar kan även finnas kvar under den äldre simhallen och sporthallen.

Enligt analysen tagen vid äldre simhallen inför saneringen kan det finnas halter som överstiger riktvärdet för KM för framförallt barium, bly, kadmium, koppar, kvicksilver, och zink. Dioxinprover som togs inom området i samband med saneringen visade halter som underskred riktvärden för MKN (COWI, 2016).



Översiktsbild och kartläggning över föroreningssituationen för planområdet. De röda partierna visar var aska finns kvar.

För mark under den äldre simhallen, sporthallen och torget föreligger inget åtgärdsbehov med avseende på hälsoaspekter eftersom marken inte är åtkomlig (Bjerking, 2014).

Risken för spridning av föroreningar till Ballstaån från eventuell aska under befintliga byggnader bedöms vara oväsentlig. Marken under den äldre simhallen är hårdgjord och underlagras samtidigt av ett mäktigt lerlager. Föroreningarnas spridningsförmåga under den givna markmiljön är därför mycket begränsad. Spridning till grundvattnet beaktas därmed inte som en riskfaktor. Att Ballstaån ligger 300 meter från planområdet, tillsammans med rådande markförhållanden, minimerar risken för att ingen spridning av markföroreningar förekommer.

Risk för spridning av eventuella föroreningar uppstår enbart vid rivning, markarbeten och schaktning vid eller under den gamla simhallen och sporthallen. Försiktighet ska därför vidtas inför markarbete och rivning.

Flygbilder från och med 1958 visar att parkmarken i detaljplanen varken har bebyggts eller fyllts med massor. Ytan har använts som parkmark fram tills idag. Vidare visar analyser på närliggande provtagningar norr om planområdet på låga halter av tungmetaller under KM och inga mätbara halter av vare sig PCB eller dioxin (Bjerking, 2019). Därmed bedöms risken för förekomst av föroreningar i parkmarken som liten, se bild ovan.

Bjerkings provtagning från 2019 (Bjerkning, 2019) visar låga föroreningshalter under KM inom ytan som avses för parkering i detaljplanen, se bild på föregående sida. Här bedöms även risken för att föroreningar med halter över KM påträffas som liten.

Utifrån hela utredningsområdets föroreningssituation ska dock provtagning och analyser göras på massor i samband med rivning eller schaktning på parkmarken eller parkeringen.

Eventuella föroreningar som inte har sanerats inom och utanför planområdet kommer att hanteras inom ramen för *Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2* (Kst 2018/23) (Järfälla kommun, 2017).

Mot bakgrund av analyserna på de utförda provtagningar samt den fördjupade riskbedömningen och handlingsplanen bedöms planområdet lämpligt för föreslagen markanvändning förutsatt att det säkerställs att marken uppfyller de platsspecifika riktvärdena.

Farligt gods

Kemikalieverksamheten (klor; natriumhypoklorit och saltsyra) för den nya simhallen är befintlig och pågår idag. Planförslaget innebär inga nya risker eller att förutsättningarna för befintlig verksamhet och hantering av farliga ämnen och farligt gods ändras eller äventyras.

De största riskerna som är förknippade med transport och hantering av natriumhypoklorit och saltsyra är om en transport med saltsyra välter eller om det blir en felblandning av natriumhypokloriten och saltsyran, då klorgas kan bildas. Hänsyn till riskerna vad gäller förvaringen hanteras med olika kemikalierum samt att arbetet sker mekaniskt. Detta minskar riskerna för olyckor.

De flesta olyckor som har skett generellt för den här typen av verksamhet har berott på den mänskliga faktorn då t.ex. påfyllning har skett i fel tank, vilket har lett till att klorgas har bildats.

Transporten av farligt gods sköts av företaget Brenntag som är en etablerad distributör av kemikalier.

Med beaktande av att verksamheten är befintlig och att egenkontrollprogram finns upprättade samt att tillsynsverksamhet har genomförts, bedöms hantering av kemikalier samt de risker som är förknippade med transport och förvaring vara omhändertagna och därmed acceptabla.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggaktörer, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc. samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Byggaktören ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilken inom planområdet utgörs av gator, parker och torg.

Avtal

Mellan Järfälla kommun och Järfällas Nya Badanläggning AB har ett koncessionsavtal om projektering, byggnation, finansiering och drift av den nya badanläggningen träffats år 2016, Kst 2016/297-4. I avtalet har Järfällas Nya Badanläggning AB skapat bindande avtal med NCC Construction Sverige AB avseende totalentreprenad för byggnation av badanläggningen, Medley AB avseende driften av badanläggningen samt Swedbank AB avseende finansiering av badanläggningen. I samband med kommande markförsäljning av den äldre simhallen ska ett officialservitut för tillfart till baksidan av Kvarnskolan bildas genom fastighetsbildning, se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga frågor. Avsikten med avtalet är att säkerställa att infart till skolgården kan fortsätta att ske via ytan som benämns P (parkering) på plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger Jakobsberg 2:2087 och Jakobsberg 11:2. Jakobsberg 2:2841 ägs av Järfällas Nya Badanläggning AB (Tagehus) och omfattar den nya badanläggningen.

En ny fastighet avses bildas genom att den del av fastighet 2:2087 som omfattas av den äldre simhallen samt ytan som benämns som parkering (P) styckas av.

Vid eventuell tredimensionell fastighetsbildning ska gränsen följa undersidan av konstruktionen för överbyggnadsrätten (TORG (RC)).

Ekonomiska frågor

Järfälla kommun bekostar framtagandet av detaljplanen som finansieras genom kommande markförsäljning av den äldre simhallen.

Markföroreningar

De delar som inte har sanerats än inom och utanför planområdet kommer att hanteras inom ramen för *Handlingsplan för efterbehandling av markföroreningar på fastigheterna Jakobsberg 2:926, 2:2087 samt 11:2 (Kst 2018/23)* samt enligt tillämning av miljöbalken och Järfällas tillsynsmyndighet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har efter genomförandetidens slut möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Louise Forsvik, planhandläggare

Kristian Barsom, exploateringsingenjör

Patrik Galera Lindblom, miljöplanerare

Alexandra Lindén, trafikingenjör

Maria Åhsberg, bygglovshandläggare

Henrik Davidsson, fastighetsförvaltare

Anna Lindqvist, dagvatteningenjör

Malin Danielsson

Planchef

Louise Forsvik

Planhandläggare



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se