

Detaljplan för **BÄLLSTADALEN**

fastigheterna Veddesta 2:93-95 m.fl



Planbeskrivning

D 2022-04-04

Utökat förfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2022-05-04

Detta beslut har vunnit laga kraft
2022-04-30

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur.....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	11
Bebyggelse	13
Landskapsbild	13
Fornlämningar.....	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14
Störningar och risker.....	14
3. Planförslag	
Gestaltungsprinciper	17
Ny bebyggelse	20
Parker, torg och vattenområden	26
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	37
Störningar och risker.....	40
Geoteknik, ras och skred	52
4. Konsekvenser	
Behovsbedömning.....	53
Sammanfattande bedömning	53
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	65
Fastighetsrättsliga frågor	67
Ekonomiska frågor.....	71
Tekniska frågor och utförande	71
Genomförandetid	75
6. Medverkande	

1. INLEDNING

I detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande.

Kommunstyrelsen beslutar om att ett planarbete ska påbörjas. Planprocessen hanteras därefter av kommunstyrelsens planutskott fram till antagandet. Ett planförslag tas fram som skickas ut till myndigheter, intresseorganisationer, sakägare m fl för samråd. Efter samrådet justeras och kompletteras planförslaget om det behövs. Förslaget skickas därefter ut på granskning i minst tre veckor. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen senast under granskningstiden, annars kan rätten att överklaga gå förlorad. Efter granskningen sammanställs de inkomna synpunkterna i ett utlåtande. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Om beslutet att anta detaljplanen inte överprövas eller överklagas vinner beslutet laga kraft.

Den här detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Detaljplaneprocessen som visar var i processen vi är just nu

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Beräknings-PM stabilitet och sättningar, Structor, 2018-06-04
- PM Geoteknik - släntstabilitet. Ny utformning av Bällstaån, underlag till detaljplan. Structor, 2020-10-23
- Utrednings-PM Geohydrologi - Förläggning av spillvattenledningar under Bällstaån, 202104-28
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik. Veddesta 2:93, 2:94, 2:95 och 2:1, Structor 2020-10-23
- Bullerutredning omgivningsbuller, Bällstadalen, Structor, 2021-07-05
- Vibrationsmätning Bällstadalen, Structor, 2019-08-15
- Bällstaån, hydromorfologi och påverkan på de ekologiska värdena, COWI, 2018-04-20
- PM Teknisk förstudie Bällstaån, Veddesta 2:93-95, WSP, 2020-10-22
- Dagvattenutredning, Detaljplanen för Bällstadalen, SWECO, 2020-10-01
- Dagvattenutredning Barkarbystaden II, WRS, 2017-08-17
- Specifik översvämningsutredning för detaljplan Bällstadalen, DHI, oktober 2020
- Reningsanläggningar för dagvatten inom Bällstaåns avrinningsområde. Behov av åtgärder för att minska föroreningstillförseln. Ramböll, 2020-11-05
- Flyghinderanalys gällande uppförande av fastighet i Järfälla kommun, Luftfartsverket, reviderad 2019-03-01
- Naturvärdesinventering och fördjupad fågelinventering, Veddesta, Ekologigruppen, 2019-10-14
- PM Miljöbedömning avseende föroreningar i mark, vatten och luft inom fastigheterna Veddesta 2:93, 94 och 95, Structor, 2021-06-23
- Utredning av sulfidberg, Structor, 2020-01-24
- Inledande riskanalys, Brandskyddslaget, 2018-02-05
- Fördjupad riskanalys, Brandskyddslaget, 2020-12-21
- Utrednings-PM Geoteknik - Markförhållanden och grundläggning, Structor, 2018-06-04
- Trafikutredning Bällstadalen, WSP, 2018-10-01
- Bällstadalen. Dagsljusanalys, WSP, 2019-09-10
- Begränsad vindstudie Bällstadalen, WSP, 2019-12-16
- Komplettering till miljöbedömning avseende föroreningar i mark, vatten och luft inom fastigheterna Veddesta 2:93, 94, 95, Structor, 2020-08-12
- PM Vattenrättsliga frågor, Advokatfirman Åberg, 2020-04-20
- PM Strandskydd, Samhällsbyggnadsavdelningen, Järfälla kommun, januari 2022

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, skola, kontor, verksamhetslokaler i bottenvåningar och allmänna platser. Planerade kontorslokaler möjliggör en utveckling av den verksamhet som idag finns på platsen. Utveckling av parkområdet utmed ån bidrar till att stärka ekologiska och rekreativa värden.

Bällstaån ges i planen utrymme att svämma över utan att påverka bebyggelse eller gatunät. Planen orsakar inte försämrad möjlighet till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån.

Planförslaget i korthet

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 14 kvarter• Ny bostadsbebyggelse i upp till åtta våningar• Ny kontorsbebyggelse i upp till 24 våningar• ca 2000 bostäder inkl ett gruppboende (LSS)• Ett hotell• Parkeringshus med kontor | <ul style="list-style-type: none">• Viss icke-störande verksamhet• 4 förskolor• En grundskola• En park på cirka 4 hektar• 2 torg |
|--|--|

Plandata

Läge och areal

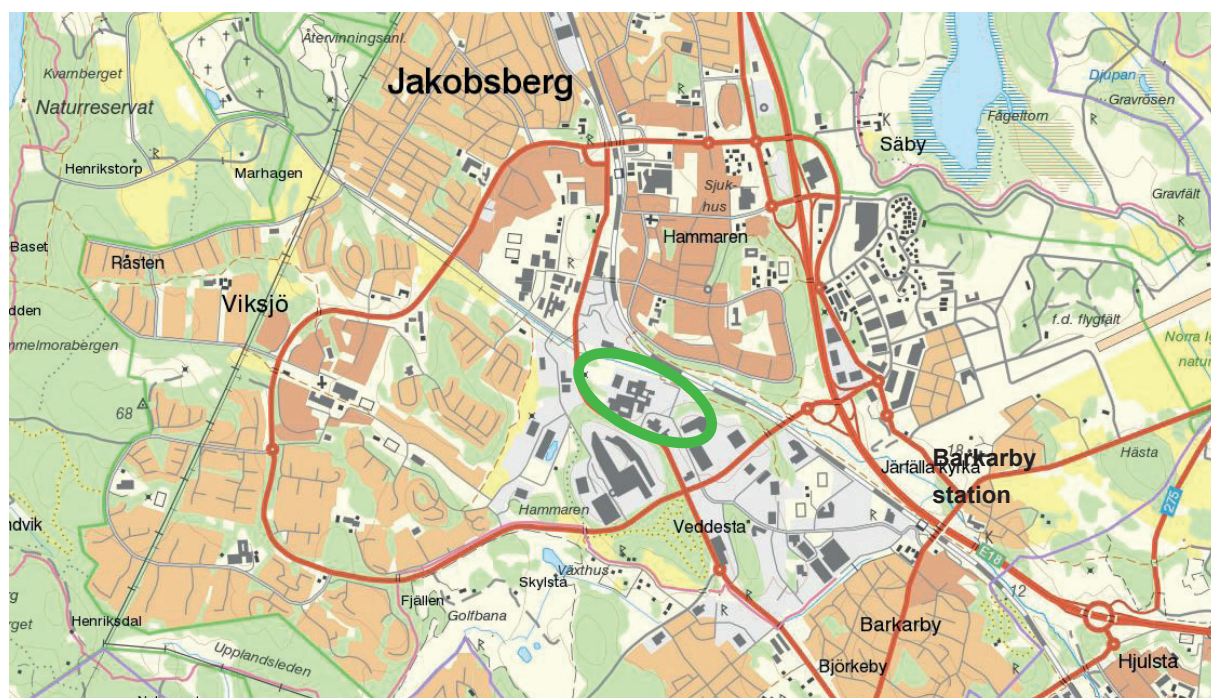
Planområdet ligger i norra Veddesta, direkt söder om Ballstaån och med Järfällavägen som begränsning i väster och söder. Planområdet är cirka 20 hektar stort och omfattar fastigheterna Veddesta 2:1, 2:93, 2:94, 2:95, (de tre fastigheterna hette tidigare Veddesta 2:81) 4:2 samt Jakobsberg 2:105

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Veddesta 2:1, Veddesta 4:2 och Jakobsberg 2:105. I övrigt är marken i privat ägo.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen omfattar eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

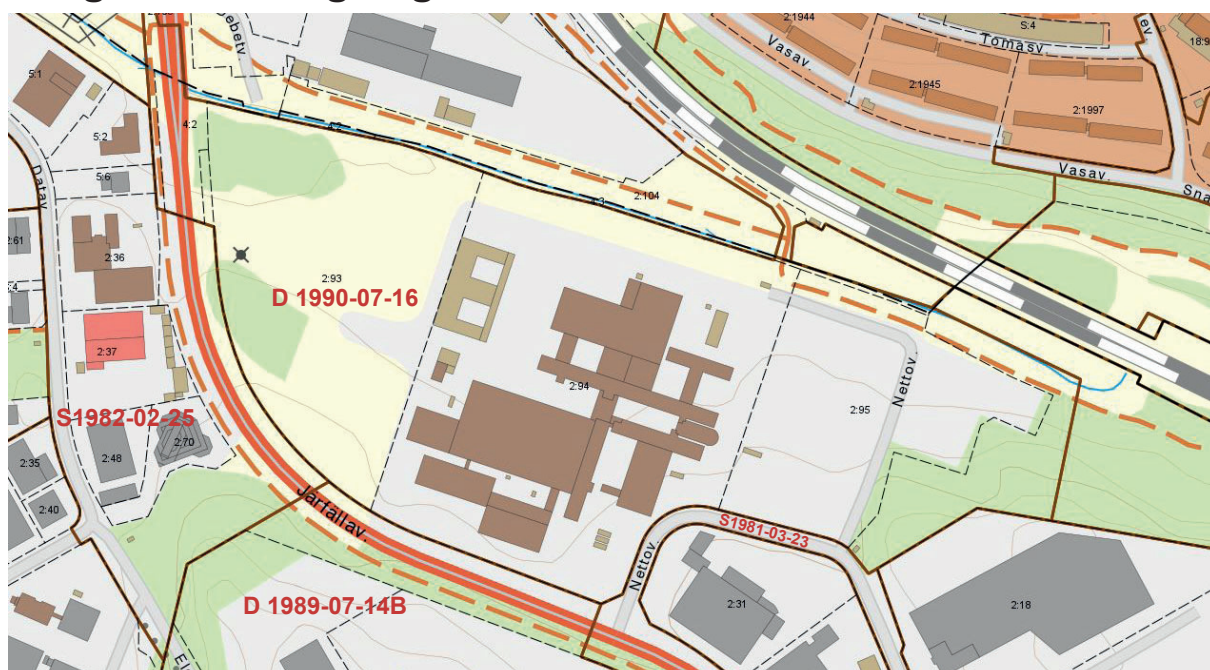


Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

Nr	Namn	Laga kraft
S 1981-03-23	Stadsplan för Veddesta industriområde	1981-03-23
D 1989-07-14B	Detaljplan för del av Veddesta västra industriområde	1989-07-14
D 1990-07-16	Detaljplan för norra Veddesta industriområde	1990-07-16
S 1982-02-25	Stadsplan för Veddesta västra industriområde, Järfällavägen	1982-02-25

Detaljplanerna har ingen pågående genomförandetid, vilket innebär att de kan ändras utan att ersättningsskyldighet finns för förlorade rättigheter. Detaljplanerna medger industri, kontor, handel och parkering på kvartersmark. De allmänna platserna regleras som gata eller natur. Utmed Mälarbanan gäller järnvägsplan fastställd 2011.

Tidigare ställningstaganden



Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet

Riksintressen

Planområdet ligger ca 50-100 meter söder om Mälarbanan som är riksintresse för kommunikation. Området ligger även inom Brommas inflygning som är av riksintresse.

Regional utvecklingsplan RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. En utveckling av planområdet bidrar till de mål som finns i regionplanen genom att:

- Möjliggöra byggnation av cirka 2000 bostäder i en regional stadskärna.
- Säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet på Järfällavägen.
- Ge förutsättningarna för att utveckla en trygg stadsdel med boende och arbetande.
- Säkerställa att den kunskapsintensiva verksamhet som Saab bedriver blir kvar i området.
- Bidra till att skapa en resilient region genom att skapa utrymmen för Bällstaån att svämma över.

Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Området omfattas till stor del av influensområdet för tunnelbanan.

Översiktsplan

I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030”, antagen 2014, är området redovisat som ett område med urban/stadsmässig struktur. Det innebär:

- Skapa en attraktiv del i den regionala stadskärnan med tydlig stadskaraktär, som tar tillvara utblickar mot Bällstaån.
- Bebyggelsen ska innehålla en blandning av funktioner och ge plats för urbana verksamheter i bottenvåningen.
- Exploateringsgraden ska vara relativt hög.
- Vägar ska omvandlas till stadsgator som kantas av bebyggelse.
- De offentliga rummen ska vara varierade, integrerade i gatunätet och tillgängliga.
- Området ska ha tillräcklig andel parker och grönska.
- Samordning och samutnyttjande av parkeringar ska eftersträvas.

I framtidsbilden är området redovisat som ett läge för verksamheter med möjlighet till urban struktur. Mellan Söderhöjden och Veddesta finns en urban koppling över järnvägen redovisad. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Förordnanden

Länsstyrelsen har genom förordnande den 3 juni 1999, baserat på ett tidigare förordnande från 1977, beslutat om strandskyddets omfattning i Stockholms län. Beslutet innebar bland annat att Bällstaån inom Järfälla kommun var undantagen från strandskydd varför det nu aktuella planområdet i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Planområdet omfattas huvudsakligen av detaljplan för norra Veddesta industriområde som vann laga kraft den 16 juli 1990. Sedan tidigare gäller byggnadsplan som fastställdes 1962-11-07.

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 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 ändå i detaljplanen formellt upphäva strandskyddet.

Planuppdrag och övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-06 § 36 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet. Därutöver gavs planutskottet i uppdrag att särskilt beakta vattenfrågorna inom planområdet. I samband med beslut om planuppdrag godkände också kommunstyrelsen ett intentionsavtal mellan Saab och kommunen som reglerar hur parterna ska förhålla sig till plan- och genomförandefrågor i fortsatt process.

Kommunstyrelsen godkände 2018-09-03 §125 ett ramavtal inför exploateringsavtal för att konkretisera förutsättningarna. I avtalet regleras bland annat att Saab och kommunen ska verka för att den totala byggrätten uppnår cirka 327 000 m², villkor för marköverlåtelse, ekonomi och principer för utbyggnad. Ramavtalet har legat till grund för detaljplanens utformning.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

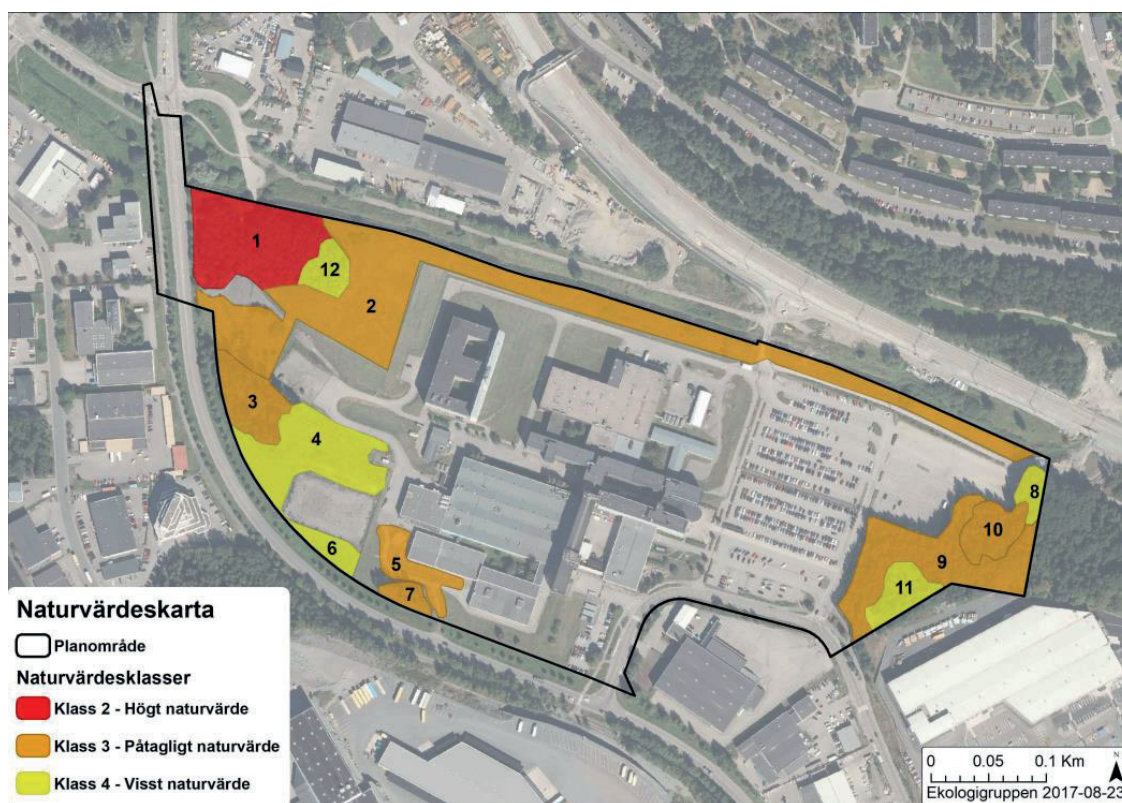
Marken i planområdet är relativt kuperad och lutar från Järfällavägen i söder ner mot Bällstaån. Marknivåerna varierar från +11 meter över havet till +24 meter över havet.

Ungefär två tredjedelar av området täcks av byggnader och hårdgjorda ytor. Byggnaderna är koncentrerade till tomtens mitt. Mellan husen finns gräsmattor och ruderatytor. Resterande delar är naturmark av typen gräsmark och skogspartier av barr- och lövträd. Gräsmarkerna är torra till friska. Växter som är viktiga för pollinatörer förekommer rikligt. Skogspartierna utgörs av tallskog med gamla träd och lövskog (asp, sälg och björk) av medelhög ålder.

Naturvärden

Inom området har det utförts en naturvärdesbedömning av Ekologigruppen (2017). Det har identifierats tolv naturvärdesobjekt varav ett med högt naturvärde och sex stycken med påtagligt naturvärde.

I nordväst finns ett skogsparti med högt naturvärde. Det är en 50-årig lövskogsdunge på sumpig mark. Området kan på sikt utvecklas till lövsumpskog. Det är rikt på död ved och främst bevuxet med videarter. I området finns rikligt med vedsvampar och spår av



Karta naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018)

hackspettar, bl a mindre hackspett och gröngöling, som båda är rödlistade och omfattas av 4§ Artskyddsförordningen. En fördjupad fågelinventering genomfördes under våren 2019. Vid de tillfällena kunde inte en förekomst av arterna konstateras. Tidigare hackmärken tyder dock på att området ingår i ett större födosöksområde. Inventeringen rekommenderar att huvuddelen av skogspartierna i nordväst och öster bevaras för arternas skull.

De naturvärden som anses ha påtagliga värden är främst områden med solbelysta och gamla tallar där t ex reliktbockar trivs. Några av träden är ca 150 år gamla. I öster finns en grandunge där gråhäger häckar. I söder finns sandblottor och torrmarksflora som ger förutsättningar för sandlevande insekter.

Utmed Järfällavägen finns en allé. Träden är unga och några naturvårdsarter har inte hittats på dem. Alléträd i öppet landskap är skyddade genom ett generellt biotopskydd. Dessa alléträd bedöms dock inte omfattas av det generella biotopskyddet eftersom träden är så unga.

18 signal- och indikatorarter har påträffats i området. Gröngöling, mindre hackspett och kungsfågel har noterats i området. De är alla fridlysta enligt 4§ Artskyddsförordningen. Gröngöling och mindre hackspett kan tänkas häcka i lövskogen med högt naturvärde det är dock inte fastställt. Lövskogen har minst en funktion som födosöksområde. Kungsfågel häckar sannolikt i barrskogsmiljöerna i öster.

Under naturvärdesinventeringen noterades inte några grod- och kräldjur, men det finns några stenhögar i tallskogsdungen i väster som utgör potentiella övervintringsmiljöer för grod- och kräldjur.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Berg i dagen finns i den sydöstra delen av planområdet. Berggrunden består av bergarten gråvacka, vilket är en sulfidförande bergart. En utredning av sulfidhalten har genomförts av Structor (2019) där lakteter visar på normala pH-värden vilket innebär att en surgörande effekt inte finns oavsett svavelhalten i berget.

Generellt i området består marken av fyllning ovanpå torrskorpelera och lera som i sin tur underlagras av morän på berg. Fyllningen har en mäktighet på 1-2 meter och den lösa leran 3-10 meter.

Förutsättningar för ras och skred

Översiktsplanen pekar ut området som känsligt för ras och skred. Den marktekniska undersökningen (Structor 2018) visar att lerans skjuvhållfasthet är mycket låg.

Grundvattennivå

Det finns ett övre och ett undre grundvattenmagasin i planområdet. Det undre grundvattenmagasinet finns i moränen under leran, med en grundvattennivå 5-10 meter under markytan.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga karta för gammastålning och uran är halten 44-68 Bq/kg, vilket pekar på att marken ska klassas som normal - hög risk för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Bällstaån löper i direkt anslutning till planområdets norra kant. Den aktuella sträckan, ca 800 meter, är starkt påverkad och utgörs av en rak åfåra som är cirka 4 meter bred. Ungefär tre fjärdedelar utgörs av öppet dike och en fjärdedel av kulvert.

I vattendraget fanns tidigare två äldre markavvattningsföretag:

- Markavvattningsföretag för Viksjö, Jakobsberg, Kalfhälla m fl
- Markavvattningsföretag för Jakobsberg, Viksjö, Väddesta m fl

Kommunen anser att markavvattningsföretagen är övergivna och att tillstånden därmed automatiskt har förfallit. Det faktum att det inte finns någon styrelse känd sedan åtminstone 1976 och att anläggningen inte längre motsvarar sin tillståndsgivna utformning är några skäl till att de anses ha förfallit. 1965 lämnades tillstånd av vattendomstol i strid mot företagen utan att de nämndes. Markanvändningen har också förändrats så att markavvattningsföretaget inte längre fyller sin funktion för att avvatta jordbruksmark. (Advokatfirman Åberg & co 2020)

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Bällstaån är en vattenförekomst (SE658718-161866) som är naturligt näringsrik med övergödningsproblem. Ån belastas idag av en stor andel förorenat dagvatten. Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation i avrinningsområdet, vilket innebär att föroreningar inte får öka och rening av dagvattnet måste ske. Möjliga åtgärder för att komma till rätta med god status i Bällstaån är olika dagvattenåtgärder, ekologiskt funktionella kantzoner och våtmarker. Sammanfattning av statusklassningar och MKN ses i tabell nedan.

	Kemisk status	Ekologisk status
Statusklassning (år)	Uppnår ej god (2020)	Dålig (2021)
Anledning	Perfluoroktansulfon (PFOS), benso(g,h,i)perylen och benso(a)pyren överskrider i vattenförekomsten.	Bl a övergödning, flödesförändringar, morfologiska förändringar, höga halter av koppar och ammoniak.
Miljökvalitetsnorm	God kemisk ytvattenstatus	God ekologisk status 2027

Statusklassning och miljökvalitetsnormer för Bällstaån (Viss 2021)

Kemisk status

Miljökvalitetsnormen för kemisk status anger att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Idag uppnås inte god kemisk status på grund av höga halter av kvicksilver, polybromerade difenyler, PFOS, benso(b)fluorenten och benso(ghi)perylen.

Ekologisk status

Miljökvalitetsnormen för ekologisk status anger att god ekologisk status ska uppnås senast 2027. Idag har Bällstaån dålig status bland annat beroende på otillfredsställande status för kiselalger och dålig status för näringsämnen.

Andra förhållanden i Bällstaån som bidrar till att miljökvalitetsnormer för ekologisk status inte uppfylls är så kallade hydromorfologiska faktorer. Där bedöms bland annat graden av mänsklig påverkan på flödesmönstren samt hur vattendragets geometri och strandzonens utformning avviker från den naturliga morfologin. Dessutom görs en bedömning av vattendragets konnektivitet, dvs om det förekommer vandringshinder för olika arter.

Hydromorfologisk kvalitetsfaktor	Status
Konnektivitet	
Konnektivitet uppströms och nedströms i vattendraget	Hög
Konnektivitet i sidled till närområde och svämplan	Ej klassad
Morfologiskt tillstånd	
Vattendragsfårans form	Otillfredsställande
Vattendragets planform	Otillfredsställande
Vattendragsfårans bottensubstrat	Otillfredsställande
Död ved i vattendrag	Otillfredsställande
Strukturer i vattendrag	Otillfredsställande
Vattendragsfårans kanter	Otillfredsställande
Vattendragets närområde	Dålig
Svämplanets strukturer och funktion i vattendrag	Dålig

Tabell som visar Bällstaåns hydromorfologiska kvalitet i dagsläget (COWI 2018)

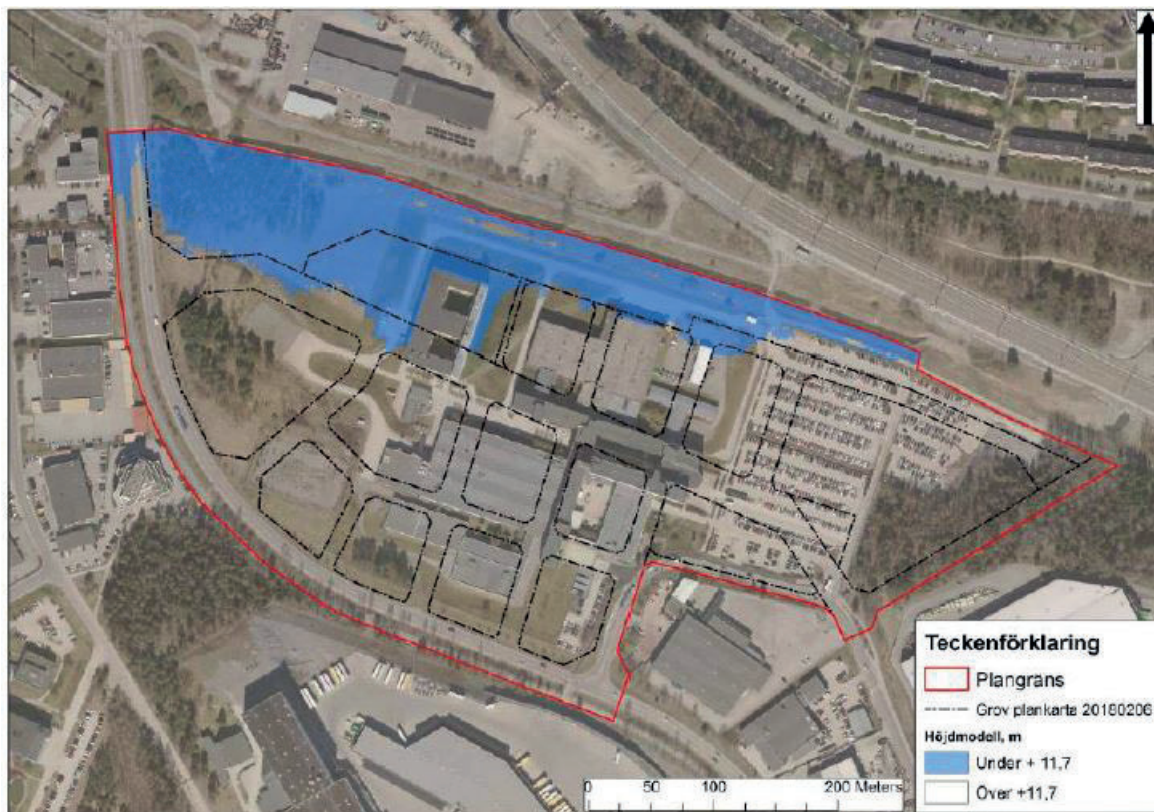
I dagsläget är en betydande del av ån kulverterad och resterande delar har 1-2,5 m höga kanter, vilket försvårar för bland annat djur att ta sig upp och ner ur ån. Tabellen ovan visar att det morfologiska tillståndet har två faktorer som har dålig status som därmed inte får försämrats. Dessa faktorer är i huvudsak beroende av vilken markanvändning som finns intill vattendraget.

Översvämning

Delar av planområdet bedöms vara ett översvänningsområde. Dagvatten utgör en stor del av flödet i ån, vilket ger snabba flödesförändringar i samband med nederbörd. Det får till följd att flera delsträckor av Bällstaån blir översvänningsdrabbade. En översvänningsutredning med hydraulisk modellering har utförts för Bällstaån av DHI. Den visar att 100-årsregnet når upp till +11,7 meter över havet, vilket även är det som definieras som vattenområde enligt Naturvårdsverkets vägledning. Kommunen kommer att söka tillstånd för vattenverksamhet efter att planen har vunnit laga kraft för eventuella åtgärder som är att betrakta som vattenverksamhet och som genomförs i vattenområdet.

Typ av flöde	Nivå över nollplanet
100-årsregn/flöde	+11,7 meter
100-årsregn/flöde med klimatfaktor	+12,1 meter
BHF (beräknat högsta flöde)	+13,0 meter

Nivåer i Bällstaån vid olika flöden (Källa: DHI 2020)



Det område som översvämmas vid ett 100-årsflöde och som enligt vägledningarna räknas som vattenområde

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av större byggnadsvolymer av varierad ålder, uppförda 1968-1990. Industriell verksamhet har bedrivits på fastigheten sedan 1960-talet. På fastigheten bedrivs idag mestadels kontorsverksamhet, men det sker även ytbehandling i mindre skala bland annat betning, avfettning, förkromning, förnickling, förzinkning mm. Bebyggelsen utgörs av stora kontorsbyggnader som varierar mellan två till sex våningar i höjd. Fasaderna utgörs till stor del av plåt och glas.

Landskapsbild

Norra Veddesta utgörs av ett glesbebyggt industriområde med storskaliga byggnader i en eller ett par våningar. Utmed Bällstaån öppnar sig ett långsmalt landskapsrum, där bergskanter i Söderhöjden och Veddesta skapar en dalgång. I Söderdalen, norr om Bällstaån, pågår en förändring där ny bebyggelse ger en förändrad stadssilhuett med stadskvarter och lamellhus i fem våningar.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Saabs kontor nås via Nettovägen. Järfällavägen i söder och väster är en länk i kommunens huvudvägnät, med höga krav på framkomlighet. Utefter Järfällavägen och norr om Bällstaån finns regionala cykelvägar. Nettovägen kantas också av en gång- och cykelbana. I planområdets norra del finns en gång- och cykelkoppling över Bällstaån som leder vidare över järnvägen mot Söderhöjden och Jakobsberg.

Planområdet är beläget mitt emellan Jakobsbergs och Barkarby station. Nettovägen och Järfällavägen trafikeras av buss 178 mellan Jakobsbergs station och Mörby station samt buss 541 mellan Jakobsbergs station och Vällingby. Idag finns endast en busshållplats i området "Järfällavägen". Strax söder om planområdet finns busshållplats "Nettovägen" men i norr är det långt till nästa busshållplats som antingen ligger på Mälarvägen eller Järfällavägen intill Frihetsvägen.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens VA-verksamhetsområde. Kommunala VA-ledningar finns utbyggda till Saabs befintliga byggnader. Norr och öster om Järfällavägen finns kommunala och regionala vattenledningar och kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningen har utlopp i Bällstaån intill Järfällavägen. Ytterligare en dagvattenledning finns i Nettovägen, som också leds direkt ut i Bällstaån utan föregående rening.

Nordost om planområdet finns en översilningsyta där dagvatten från Veddesta handelsområde tas om hand.

Norr om Bällstaån finns kommunens huvudspillvattenledning, som rinner österut mot Bromma avloppsreningsverk. Nordväst om området, i höjd med Söderdalens utbyggnadsområde, finns ytterligare en möjlig anslutningspunkt till samma ledning. Saabs markparkering genomkorsas av en spillvattenledning från Nettovägen ner till huvudspillvattenledningen.

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda till befintlig bebyggelse.

Allmänna elledningar finns utbyggda i området samt en regional högspänningsledning längs med Järfällavägen.

Fibernät för data och tele finns.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för buller från järnvägstrafiken på Mälarbanan samt från vägtrafik på Järfällavägen och Nettovägen. Postnords verksamhet söder om planområdet utsätter området för industribuller. Sydost om området finns småindustriverksamhet med lastintag som vetter mot norr. Här har Ramudden och Dahl verksamhet, men det är en liten del av verksamheten som bedrivs utomhus och det sker mestadels på dagtid. Bullernivåerna från Postnords verksamhet anses vara de som är dimensionerande för bullersituationen. De sammanlagda bullernivåerna från trafik varierar mellan 45-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av Mälarbanan och Järfällavägen, där transporter av farligt gods sker. I närheten av planområdet finns också en bensinstation och ett antal farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor t ex Silex microsystems i Veddesta industriområde.

Föroreningar

Ytbehandling i mindre skala bedrivs inom fastigheten. Klorerade lösningsmedel har hanterats under lång tid i de äldsta byggnaderna. Även blyoxid och metalliskt bly har använts vid tillverkning av batterier och lödning av kretskort. Det ska även ha funnits markförlagda tankar till en intern bensinstation.

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Structor (2021). Undersökningen visar att mindre markområden med föroreningar som ligger över riktvärde för bostadsmark (känslig markanvändning) och i någon punkt även över mindre känslig markanvändning. Det är oljekolväten, bly, koppar och zink som överskrider riktvärdena. Sammanfattningsvis kan det sägas att 1-2 meter av fyllnadsmaterialet är punktvis lätt förorenad och överskottsmassor behöver hanteras som förorenade. Saneringsåtgärder behöver genomföras i samband med byggnation.

PFAS har påträffats i låga halter i såväl mark som grundvatten.

Grundvattnet är utrett runt omkring byggnaderna, och varken bensin eller klorerade lösningsmedel har påträffats. Luft inomhus och i porgas vid fasadliv och under bottenplattan har undersökts i direkt närområde där klorerade lösningsmedel har hanterats. Även övriga markområden i stort har provtagits för klorerade lösningsmedel och bensinprodukter utan att dessa ämnen detekterats i halter överskridande rapporteringsgränserna eller lågrisknivåer för inomhusluft. Resultaten visar att det inte föreligger förhöjd risk för förekomst av dessa ämnen i grundvatten eller under befintliga byggnader.

I grundvattnet har föroreningar (oljekolväten och PFAS) identifierats. Oljan finns i det undre grundvattenmagasinet i moränlagret under leran, ca 5-10 meter under marknivån. Källan till föroreningarna är inte känd. Bedömd strömningsriktning för grundvattnet är grovt för den norra delen åt nordost och i den södra delen åt sydost.



Illustrationsplan

3. PLANFÖRSLAG

Med gällande planförslag möjliggörs ca 2000 lägenheter, ett nytt kontor för Saabs verksamhet med kompletterande verksamheter som hotell, förskolor och skola. Den nya bebyggelsestrukturen innebär en stadsdel med tydlig stadskaraktär med en genomsnittligt hög täthet och kvartersbebyggelse med en blandning av funktioner. Bebyggelsestrukturen har parker och grönska som kompletterar den relativt höga exploateringsgraden. Den nya bebyggelsen kantar gator så att trygga stadsgator skapas. I strukturen samordnas parkeringen i gemensamma parkeringshus och parkeringsgarage. De offentliga rummen är trygga, varierade och integrerade i gatunätet.



Illustrationsvy över den nya bebyggelsen från nordväst (Enter arkitektur 2020)

Gestaltungsprinciper

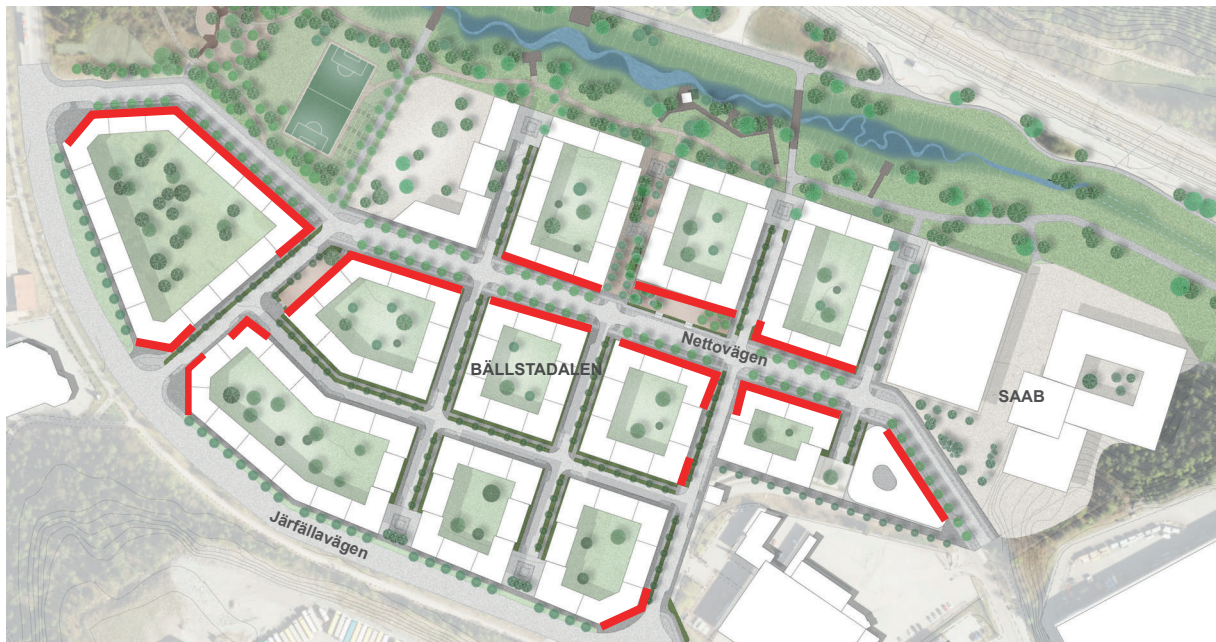
Planförslaget är utformat ifrån följande planerings- och gestaltungsprinciper.

En funktionsblandad och trygg stadsdel

Bebyggelsen är huvudsakligen utformad som en kvartersbebyggelse i huvudsak i 6-7 våningar, med handels- och serviceutbud i bottenvåningen. Bebyggelsens bottenvåningar ska utformas så att de ger förutsättningar till att bedriva verksamheter i lokalerna. En funktionsblandad stadsdel ger möjlighet till ett jämnt utbud då det är möjligt att göra vardagsärenden inom gång- och cykelavstånd. Den upplevda tryggheten ska vara hög, vilket innebär att ny bebyggelse kantar allmänna platser som gator, torg och parker. De som vistas på gator och i parker ska känna sig trygga och sedda av människor i bostäder

och på arbetsplatser. Fasadernas utformning ska bidra till att lysa upp allmänna platser och öka den upplevda tryggheten. Bebyggelsens fasader ska utformas med en detaljering, rytm och variation som uppmuntrar människor till att vistas och röra sig i det offentliga rummet. Särskilt fokus ska läggas på en trygg uppväxt för barn och unga.

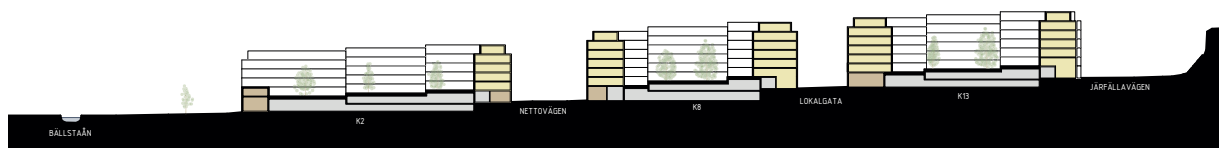
Tydliga gaturum skapas genom att bebyggelsen ska byggas samman i gatuhörn. Mot Nettovägen, där det är bäst kommersiella lägen, ska bebyggelsen ha en kontinuerlig fasad. I detta stråk ska även bebyggelsen placeras i fastighetsgräns mot gata för att ge karaktär av områdets viktigaste stråk. Mot övriga gator får förgårdsmark anläggas.



De bottenvåningar som ska utformas som öppna och aktiva markeras i rött.

Anpassning till områdets topografi

För att underlätta för människor att leva jämställda liv oberoende av rörelseförmåga, har bebyggelsestrukturen i så stor utsträckning som möjligt utformas utifrån områdets topografi. Det innebär att gator följer den naturliga variationen i terrängen och att byggnaderna utnyttjar att området lutar genom att ta upp höjdskillnader med souterrängvåningar osv. Lutningarna ska vara så låga som möjligt, men behöver i delar av området vara upp mot 5-7%. Huvudentréer ska vara tillgängliga utan alltför stora anordningar för att ta upp lutningar. Bebyggelsen trappar ner i höjd med gatornas lutningar, vilket accentuerar områdets topografi. Allmänna platser med anpassad lutning ger tillgänglighet för alla. Det skapar en grund för att en mångfald av människor i olika livskeden kan mötas i de offentliga utemiljöerna.



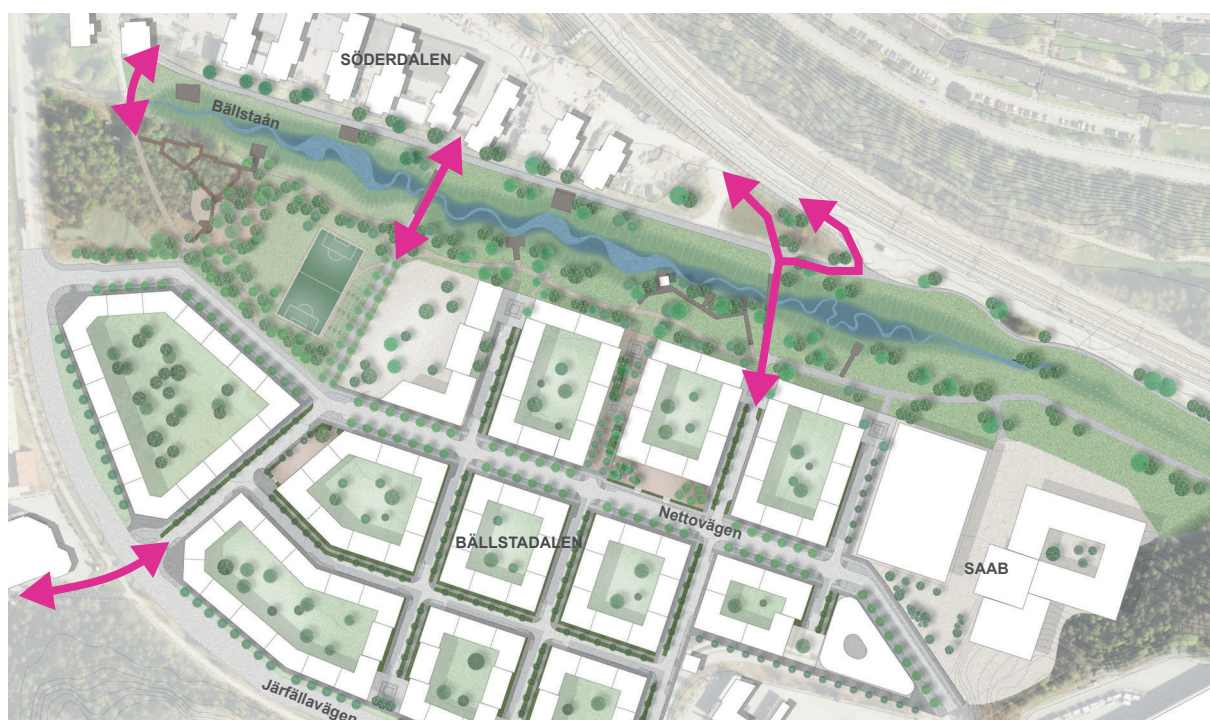
Bebyggelsens höjd ska följa områdets topografi genom att minska i höjd ner mot Ballstaån.

En klimatanpassad stadsdel

Bebyggelsen och gatunätet utformas så att det anpassas till beräknat högsta flöde (BHF) och 100-årsregn/flöde i Bällstaån. Mindre översvämningskänsliga utrymmen som parkeringsgarage, komplementbyggnader mm får anläggas ner till nivån för 100-årsregnet +12.1 över nollplanet.

Bebyggelsestrukturen är också anpassad till skyfall, där regn som inte klarar av att tas omhand i dagvattennätet, regnbäddar mm leds till genomtänkta lågpunkter utmed områdets gator. Gatunätet har en höjdsättning som gör att all bebyggelse nås även vid BHF.

Flerskiktade planteringar utmed gator och på torg motverkar urbana värmeöar.



Gatunätet möjliggör kopplingar mot bebyggelse utanför planområdet där topografin tillåter.

Integrerande gatunät och offentliga rum med kontakt med Bällstaån

Den fysiska miljön ska underlätta möten mellan olika människor och därmed ge social trygghet. Detta sker genom att koppla samma stadsdelar. Gatunätet är integrerat och förberett för ytterligare kopplingar, västerut mot Viksjö via Bruttovägen och med gång- och cykelkopplingar över Bällstaån knyts området samman med Söderdalen, Söderhöjden, Jakobsbergs station och Viksjö. Gatornas höjdsättning mot Järfällavägen ska möjliggöra direkta kopplingar utan trappor eller ramper, för att underlätta för gående och cyklister. Gatorna leder ner mot Bällstaån för att ge siktlinjer ner mot parken vid Bällstaån. Å-parken, som kopplas samman med tre gång- och cykelbroar över ån, kommer att bli ett gemensamt stadsrum för boende i Söderdalen och Bällstadalen. Områdets torg är placerade i strategiska lägen där många gående och cyklande passerar, nära kommersiell verksamhet och områdets huvudstråk (Nettovägen) för att ge möjlighet till möten mellan människor med olika bakgrund.

En promenadvänlig stadsdel

Området ska upplevas som promenadvänligt och som en trygg uppväxtmiljö för barn och unga. Nettovägen och Järfällavägen är de gator som kommer ta en stor andel av bil- och kollektivtrafik. Övriga gator är utformade för att i huvudsak möjliggöra angöring till bostäderna samt gång- och cykeltrafik. Ett led i att göra området promenadvänligt är ”Parkgatan” som är en grönskande gata som leder gående ner till parken utmed Bällstaån. Parkering bör lokaliseras i gemensamma parkeringshus och parkeringsgarage i områdets ytterkanter för att minimera biltrafik inom området. Det gör att det blir lättare för barn och unga att själva ta sig till och från skola, park och idrottsanläggningar inom området.

Ny bebyggelse

Förslaget rymmer bebyggelse på över 300 000 m² bruttoarea i form av 2000 bostäder, en grundskola, fyra förskolor, ett hotell, en kombinerad kontors- och parkeringsbyggnad samt Saabs nya kontor med verksamhet med liten omgivningspåverkan så kallad icke-störande verksamhet.



Gatuvy från parkgatan ner mot Bällstaån. (Enter arkitektur 2018)

Användning

De flesta kvarter har användningsbestämmelsen **BCK** vilket medger bostäder, kontor och centrumverksamhet. I centrumverksamhet ingår butiker, service, samlingslokaler, vårdcentral, gym, restauranger mm.

Vissa större kvarter har även tilläggsbestämmelsen S_1 vilket innebär att det kan finnas en förskola inom kvarteret. Tilläggsbestämmelsen E_1 tillåter att elnätsstation uppförs. Användningsbestämmelsen E_2 avser sopsugsanläggning och miniåtervinningscentral. Miniåtervinningscentral är en lokal där privatpersoner kan lämna in sådant avfall som inte samlas upp fastighetsnära. I lokalen kan det även finnas möjlighet till återbruk, lämna in förpackningar som samlas in av FTI och någon mötesplats t ex café. Tilläggsbestämmelsen E_3 tillåter att mast uppförs. Tilläggsbestämmelsen P möjliggör att parkeringsgarage och parkeringshus kan uppföras. Markparkering inom ett helt kvarter avses inte.

Det kvarter som planeras för grundskola och förskola får användningsbestämmelsen S. I en del kompletteras detta med bestämmelsen R₁ - idrottsplats.

Saabs kontor förses med bestämmelsen **KCZ**, vilket möjliggör kontor, centrumverksamhet och verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan så som enklare tillverkningsindustri.

Tillägsbestämmelsen **O** innebär att byggnader med tillfällig övernattning så som lägenhetshotell, hotell, vandrarhem och pensionat kan byggas.



Mini-ÅVC i Sundbyberg



Möjlig markanvändning i planförslaget



Byggrätten möjliggör bebyggelse i max åtta våningar, men inte utmed hela kvarterets längd. Därmed finns det möjlighet att anpassa bebyggelsen för att möjliggöra största möjliga solinst-rålning.



I kvartereshörn måste bebyggelsen sträcka sig minst 12 meter åt vardera håll.

Utformning

I bostadskvarteren är det möjligt att bygga som mest åtta våningar. Höjden regleras genom högsta nockhöjd, vilket för de södra delarna är 22 meter från gatunivå och invid ån är byggnaderna lägre, 16 meter. Därutöver är tanken att bebyggelsen runt Nettovägens östra del kan vara högre då det ligger i fonden för Nettovägen, Veddestavägen och Vasavägen. Saabs kontor kan byggas upp till 121 meter över nollplanet vilket regleras som en högsta totalhöjd vilket gäller för hela planområdet. Det innebär i praktiken att kontoret kan vara ca 24 våningar. Hotellet kan byggas i upp till 8 våningar. Huvudentréer ska orienteras mot gata och markeras tydligt i fasaden. Bostadsentréernas trapphus ska vara genomgående så att man når både gård och gata direkt från bostaden. Den översta våningen ska utföras som indragen om byggnader i bostadskvarter är mer än fem våningar. Den indragna våningen ska vara minst 2 meter från fasadliv och får utgöra som mest 65% av byggnadens byggnadsarea inklusive inglasade terrasser och altaner.

Byggrätt

Byggrätten inom varje kvarter regleras med högsta nockhöjd och en största sammanlagda bruttoarea (BTA) för varje kvarter. I bruttoarean räknas inte underbyggda gårdar, parkeringsgarage under mark och inglasade balkonger in. Den är uträknad så att möjligheten till största antal våningar i en del av kvarteret förutsätter att andra delar byggs lägre. Det högsta våningsantalet kan aldrig omsluta en hel gård.

Byggrätten för bostäder har ett generellt djup på 15 meter för att möjliggöra huskroppar med mindre, utskjutande partier mot innergårdar. På vissa platser är byggrätten djupare för att möjliggöra dagvattenhantering från sadeltak på förgårdsmark.

På underbyggda innergårdar kan komplementbyggnader för gemensamma ändamål och för förskoleverksamhet placeras. Det kan t ex vara cykelställ under tak, växthus eller redskapsförvaring. Komplementbyggnader på gård får vara en våning utan vind. Bostäder eller privata bostadskomplement får inte inredas i en sådan komplementbyggnad.

Placering

Utmed Nettovägen finns en placeringsbestämmelse p_1 , vilket innebär att byggnader ska placeras i gatulivet. Det finns även en generell placeringsbestämmelse som säkerställer att bebyggelse placeras i kvartereshörn. Det är av stor vikt att områdets kvartersstruktur accentueras genom att hörnen bebyggs. I övrigt är det friare att välja hur respektive kvarter utformas.



Mot Nettovägen samt gatorna som leder trafik mellan Järfällavägen och Nettovägen ska byggnaderna ha aktiva och öppna bottenvåningar. I bottenvåningen ska lokaler för kontor och centrumändamål finnas liksom bostadsentréer och andra uppglasade bostadskomplement t ex föreningslokaler miljörum, cykelrum, tvättstugor mm.

Utförande

Byggnaderna ska ha en kontinuerlig fasad mot Nettovägen och Järfällavägen, för att ge stadsdelen en stadga med bebyggelse utmed det huvudstråk som Nettovägen utgör (f_1) samt att skydda förskolegårdarna närmast Järfällavägen. Detta för att ge fasaderna mot huvudstråken en mer stram karaktär. I stadsstrukturens inre delar är utformningen friare.

Bottenvåningar med verksamheter eftersträvas i hela området. I de lägen som har bäst förutsättningar för kommersiella lokaler, utmed Nettovägen, finns bestämmelsen f_2 som innebär att bottenvåningen ska innehålla minst 70 % lokaler för kontor och centrumändamål samt bostadskomplement som föreningslokaler, uppglasade miljörum, cykelrum, tvättstugor eller dylikt. Lägsta våningshöjd är i bottenvåningen 4 meter.

Mot gata 5 och 1 (se karta sid 31) finns en bestämmelse (f_3) som reglerar att minst 35% av bottenvåningen ska innehålla lokaler för kontor och centrumändamål samt bostadskomplement som föreningslokaler, uppglasade miljörum eller cykelrum. Tanken är att dessa lokaler i första hand ska förläggas i kvartershörn eller mot torg. Även här är lägsta våningshöjd 4 meter.

Balkonger, burspråk och andra utstickande byggnadsdelar regleras mot samtliga gator för att ge gatorna olika karaktär.

Mot Nettovägen och tvärstråken (gata 1 och 5) ska balkonger burspråk och andra utstickande byggnadsdelar vara grunda (max 1 meter) indragna eller franska för att skapa en stramare karaktär, **f₅**

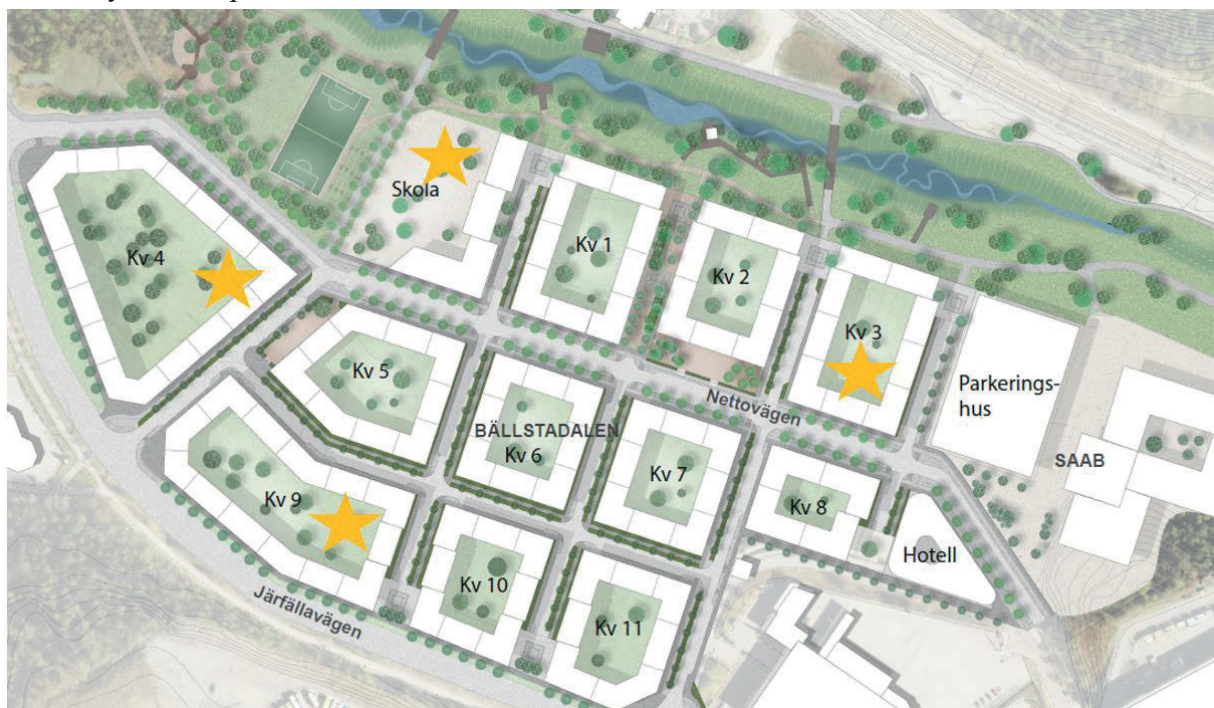
Mot Järfällavägen får inga utstickande delar förekomma utan eventuella balkonger får här utföras som indragna. **f₆**

Bostadsgatorna innanför dessa mera strikta stråk kan ha en mer uttrycksfull och lekfull karaktär. Här kan balkonger och burspråk sticka ut max 1,4 meter från fasad. **f₇**

Invid Saabs nya kontor möjliggörs att skärmtak om högst 260 m² får byggas. **f₁₃** Skärmtaket får byggas både som fristående delar och sammanbyggt med byggnaderna. En förbindelselänk får även uppföras mellan parkeringshuset och Saabs kontor. **f₁₄** Förbindelselänken ska vara minst 7 meter över mark och får ha en maximal bredd på 6 meter.

Offentlig och kommersiell service

Inom området finns goda förutsättningar för serviceverksamhet så som gym, restauranger och mindre butiker då Saab beräknas ha cirka 2000 anställda i framtiden. I närområdet finns även andra verksamheter och i framtiden kommer cirka 4000-5000 boende att finnas i närområdet, vilket ger goda förutsättningar för verksamheter i bottenvåningarna. Livsmedelsbutiker finns 200 meter söder om planområdet. Ett större serviceutbud finns i Jakobsbergs centrum och Barkarby handelsplats.



Lägen för skola och förskolor

Förskolor och grundskolor

Inom planområdet kommer det finnas möjlighet till tre kvarter med förskolor integrerade i bostadsbebyggelsen. De är lokaliserade i de tre kvarter som har de största gårdarna samt på skoltomten. Friyta om minst 2100 m² kan skapas, vilket stämmer överens med kommunens lekvärdesfaktor. I det större kvarteret i väster, kvarter 9 intill Järfällavägen samt på skoltomten kan gårdar med en minsta friyta på 3000 m² uppnås, vilket stämmer överens med Boverkets rekommendationer. Med de fyra platserna kan över 400 förskoleplatser möjliggöras i området. Prioriterade lägen bör vara att uppföra förskola på skoltomten innan skolan behövs, det stora västliga kvarteret och kvarteret i norr intill parken.

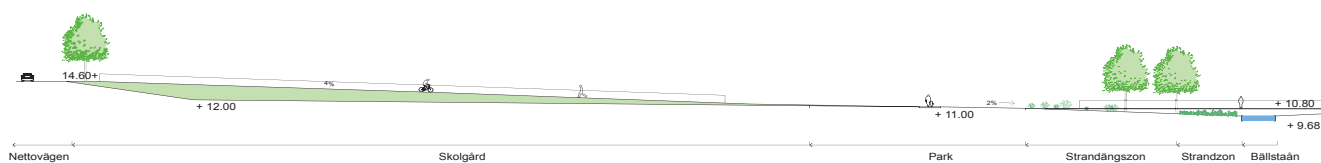
Bostadsbebyggelsen innebär fler barn i skolålder varför en byggrätt för ny grundskola föreslås. Skolan har placerats i områdets nordvästra hörn med närhet till parkområdet och där delar av skolgården kan översvämmas vid så kallat beräknat högsta flöde vilket beräknas ske mycket sällan. Detta beskrivs mer ingående på sid 47-50. Skolgården är 7500-8000 m². När skolan är fullt utbyggd kan den rymma 360-900 barn beroende på skolstorlek, vilket gör att rekommendationer som finns på 30 m²/barn inte nås vid en större storlek på skolan. Skolan ligger dock i direkt anslutning till en stor park.

En gång- och cykelkoppling passerar skolgården på en upphöjd vägbank. Denna koppling är av stor vikt för att knyta samman den nya stadsdelen med Viksjö och Söderdalen samt Jakobsbergs station. Bommar föreslås anläggas på vardera sida av skolgården för att ge låga hastigheter över skolans område. Väster om cykelkopplingen rymmer en bollplan som kan nyttjas för idrottsundervisning och elever på raster. Parkbesökare kan lätt nyttja ytan efter skoltid. I slänterna från vägbanken kan terrasseringar och gradängar anläggas som läktare.

Parker, torg och vattenområden

Park

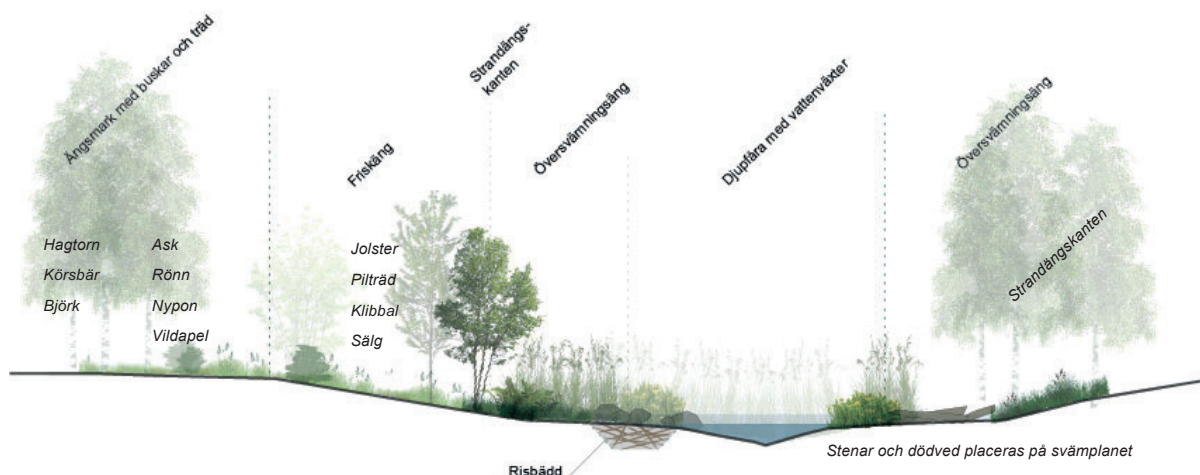
Årummet sträcker sig längs med Bällstaån från väst till öst. Förutom att vara områdets gröna friyta för de boende fungerar det även som buffertzon vid översvämning, bidrar till ökad biologisk mångfald och förstärker de ekologiska landsskapssambanden. Samtidigt blir det ett viktigt parkstråk för de boende med plats för möten och spontana aktiviteter och lek.



Elevation från Nettovägen till Bällstaån



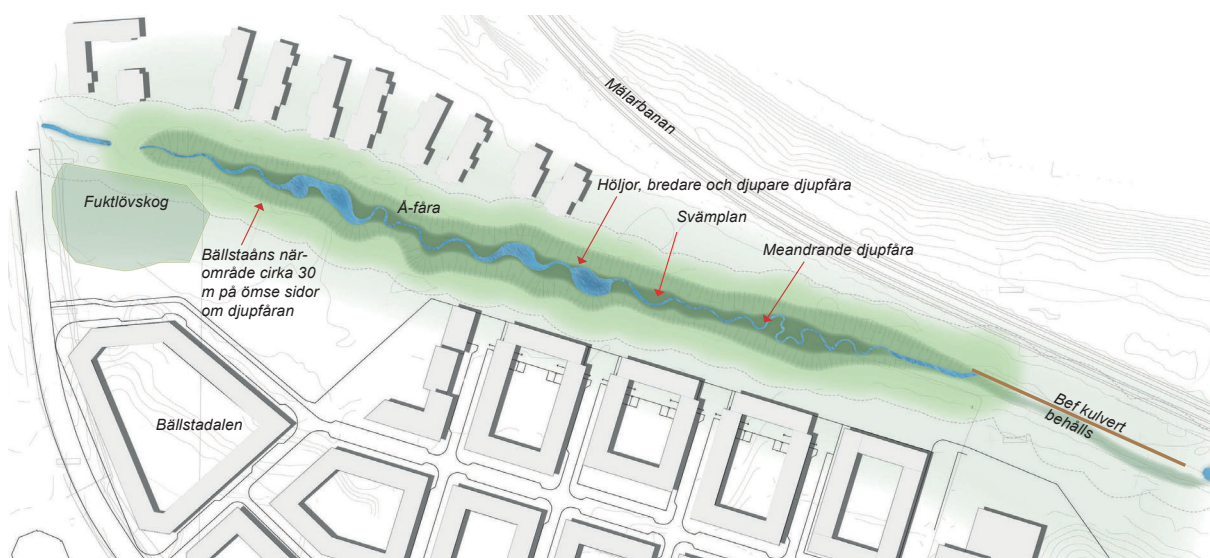
Parken invid Bällstaån blir en stadsdelspark för både Bällstadalen och Söderdalen



Parkområdet inom 30 meter från Bällstaåns strandkant måste utformas med naturlig vegetation som strandängsvegetation, friskäng och därefter ängsväxter. Kortklippt gräs ska undvikas.

Längs med Bällstaån skapas en strandzon som tillåts att översvämma regelbundet. Ytan närmast åfåran utformas som en strandzon med regelbunden översvämning. Nästa zon ges en strandängskaraktär som översvämmas mer sällan. Här består vegetationen av gräs och blommande örter som klarar av stående vatten och som lockar till sig fjärilar. Närmast bebyggelsen finns parkstråket som utgör buffertzonen för översvämning vid 100-årsregn och BHF (beräknat högsta flöde). Vegetationen i parken måste tåla det varierande vattenståndet. Inom närområdet, 30 meter från djupfårans kant, ska större ytor med anlagda och kortklippta gräsmattor undvikas och hårdgjorda ytor minimeras. Vattnet ska ges möjlighet att naturligt infiltrera i marken.

Träd och buskar planteras vid delar av åfåran så att skuggan begränsar igenväxning, tillför organiskt material, sänker temperaturen och förbättrar förutsättningarna för djur och växter.



Å-fåran ges ett nytt mer naturliknande utseende med en meandrande djupfåra där befintlig kulvert i öster behålls på grund av stabilitetsförhållandena på platsen.

Torg

Längs med Nettovägen förläggs två torg. Deras läge med sol vid olika tider på dygnet och placering intill verksamheter eller mestadels boende ger dem olika förutsättningar.



Kvarterstorget



Centrumtorget

Kvarterstorget

Kvarterstorget ligger intill skolan och kan enkelt nås av boende i Söderdalen och i stadsdelen. Torget får karaktär av urban mötesplats med planteringar som kan fördröja och rena dagvatten.

Centrumtorget

Centrumtorget är placerat intill huvudstråket Nettovägen samt "Parkgatan" som leder ner till parken. Torget kan få sol under en stor del av dagen då det är placerat i söderläge. Det kan bli områdets vardagliga mötesplats.

Lek, rekreation och mötesplatser

Olika ytor för aktiviteter och möten införlivas i parkstråket. I öster där parkgatan möter Årummet skapas en mötesplats exempelvis i form av brygga eller paviljong som leder ut till strandängszonen. I väst skapas en naturlekplats. Mellan lekplats och skolgården skapas en oprogrammerad gräsyta som kan användas till rörelselek, picknick mm. Lekplatsen kan också användas av de förskolor som har mindre gårdar än 3000 m².



Intill skolgården anläggs en lek- och aktivitetsplats

Upphävande av strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Med detaljplanen avses strandskyddet upphävas inom mark som avsätts för bebyggelse (bostäder, skola och kontor mm) och gator. Detta med anledning av att intresset att utveckla bostadsbebyggelse, verksamheter, Bällstaån och dess angränsande grönområden på det sätt som planen avser bedöms väga tyngre än strandskyddet i detta område. Inom områden för park och natur avses strandskyddet ligga kvar och dispens får sökas ifrån fall till fall.

Kommunen anser att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom områden som i plankartan regleras med administrativ bestämmelse utifrån de särskilda skäl som finns i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

Särskilt skäl - ianspråktagen mark

Den klart övervägande delen av planområdet, innefattande det inhägnade området, parkeringen och de kulverterade delarna av Bällstaån, har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, dvs att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområde respektive bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Området anses sakna betydelse som rekreationsområde, och det bedöms osannolikt att området i framtiden skulle komma att fylla en sådan funktion. Inte heller innefattar området några höga naturvärden. De kulverterade delarna av ån saknar de funktioner hos ett naturligt vattendrag som strandskyddet syftar till att bevara.

Kommunen bedömer således att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (se 7 kap. 18 c § 1 p.).

Särskilt skäl – pågående verksamhet som behöver utvidgas

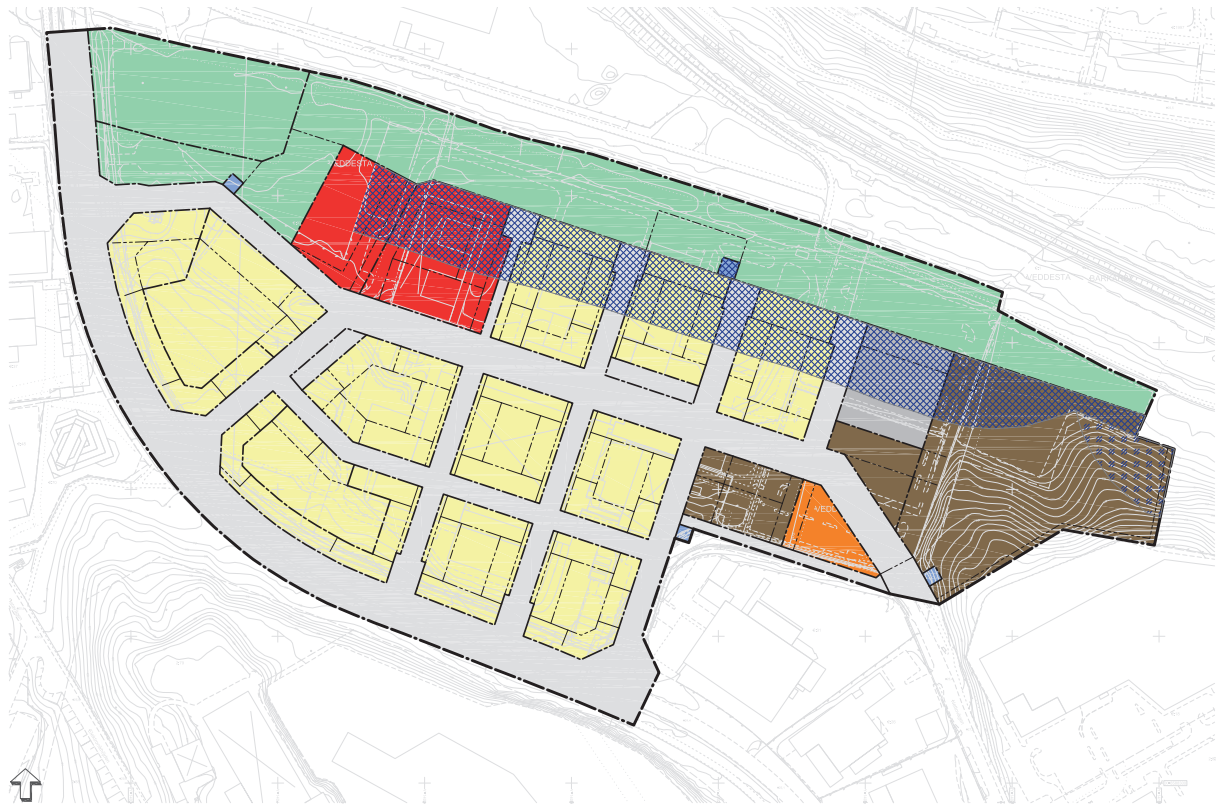
Inom det strandskyddade området behöver en redan pågående verksamhet utvidgas inom en mycket begränsad del av ett mindre skogsparti i planområdets nordöstra del. Anledningen till att strandskyddet skulle kunna återinträda inom detta område är att Bällstaån går öppet precis före och efter kulverten som går under järnvägen. Området i fråga bedöms inte ha någon betydelse för strandskyddets syften.

Det särskilda skälet enligt 7 kap 18c§ punkt 4 (utvidgning av en redan pågående verksamhet) är att SAAB:s verksamhet är ett civilt skyddsobjekt som ställer särskilda krav på byggnaden och dess lokalisering. Verksamhetens placering är av stor betydelse för att kunna bedriva forskning, utveckling och produktion. Nuvarande område uppfyller dessa kriterier.

Det finns även ur skyddssynpunkt klara fördelar med att viss verksamhet förläggs i berget. Att bygga under mark är av synnerligen stor fördel för SAABs verksamhet, eftersom avlyssningskänsliga delar då kommer att kunna placeras säkert. Denna möjlighet är en följd av topografin inom området och finns inte vid andra lokaliseringar inom planområdet.

SAABs verksamhet är direkt beroende av två mätmaster. Avståndet till dessa master är kritiskt och ställer särskilda krav på kontorsbyggnadens placering.

Efter det att den nya byggnaden för SAAB:s kontor har uppförts, kommer verksamhet att bedrivas parallellt vid båda kontoren under en övergångsperiod när utrustning installeras och injusteras i den nya byggnaden.



De områden där strandskyddet avses att upphävas är skrafferade. Den övervägande delen (korsrutigt mönster) är ianspråktagen mark. Brunt område med fyrkanter till höger är till för en pågående verksamhet där inte utvidgningen kan genomföras utanför området.

Ett flertal av SAABs behov skulle kunna tillgodoses utanför planområdet, men som framgått ovan skulle det innebära stora påfrestningar på organisationen, mycket omfattande kostnader och stora risker att SAAB tappar nödvändig kompetens. Detta skulle innebära att andra behov inte tillgodoses. SAABs samlade behov kan därför inte tillgodoses utanför planområdet.

Områdena har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskydd inträder inte längre den kulverterade delen eftersom den inte anses utgöra ett vattendrag i strandskyddsbestämmelsernas mening.

Syftet med detaljplanen Bällstadalen stämmer väl överens med de intressen som strandskyddet syftar till att värna. Med planförslaget kan nya park- och natuptytor som är tillgängliga för allmänheten tillkomma längs Bällstaån, samtidigt som det område som idag hyser höga naturvärden (lövsumpskog) avsätts som naturmark. Dessa åtgärder kommer att bidra till att strandskyddets syften uppnås i högre grad än om pågående markanvändning fortgår.

Gator och trafik

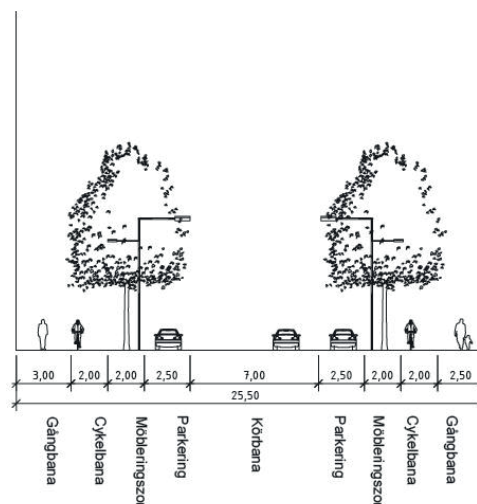


TECKENFÖRKLARING

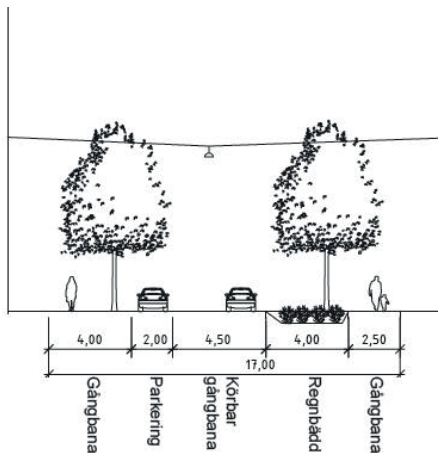
— Huvudgatan Nettovägen (B)	— Lokalgata utan regnbädd (C)	— Cykelförbindelse till Söderdalen
— Nettovägens förlängning (A)	— Lokalgata med regnbädd	— Gata med regnbädd eller trädrad
— Lokalgata m. cykelväg	— Parkgatan	— Järfällavägen

Gatunät

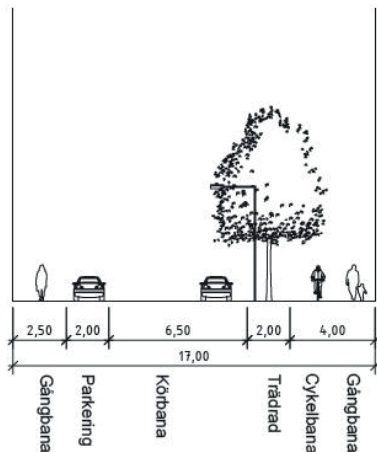
Planområdet har ett gatunät som skapar en sammanhängande struktur. Järfällavägen ska även fortsättningsvis ha funktionen som en länk i huvudvägnätet med god framkomlighet. Det innebär att det inte är önskvärt att ha för många utfarter mot Järfällavägen samt att parkeringsplatser inte anordnas utefter gatan. Den nuvarande korsningen med Järfällavägen kommer att finnas kvar och byggas om till en cirkulationsplats. Därutöver rekommenderar framtagna trafikutredning (WSP 2018) att en förlängning av Nettovägen samt koppling upp mot förlängning av Bruttovägen kan skapas.



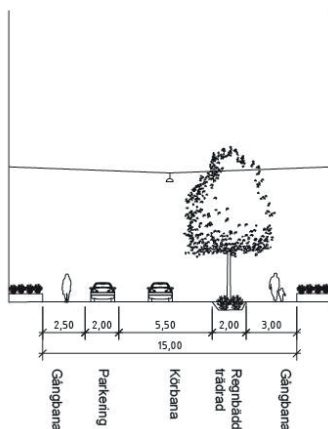
Gatunätet i Bällstadalen och Nettovägens nya utformning som stadsgata (WSP 2020 och SWECO 2018)



"Parkgatan" (SWECO 2018)



Gata 1 och 5 som leder in till området från Järfällavägen (SWECO 2018)



De mindre gatorna i område har parke-ringar och regnbäddar (SWECO 2018)

I detaljplanen avsätts områden i dessa korsningspunkter för att cirkulationsplatser ska kunna byggas ut i framtiden, om området väster om Järfällavägen omvandlas till stadsliknande bebyggelse. Järfällavägen kan på sikt byggas om till en stadsgata med fyra körfält där t ex BRT (bus rapid transport) kan ha eget körfält. Gatuutrymmet utmed Järfällavägen är så stort att det är möjligt i framtiden.

Vid planens genomförade genomförs få ombyggnationer av gatan. En gångbana anläggs norr om Järfällavägen intill den nya bebyggelsen. Här skapas också ett nytt svackdike med trädplantering. I de nya korsningspunkterna skapas svängfält vid Nettovägens förlängning och i den mellersta korsningen med Järfällavägen kommer en refug byggas så att det endast är möjligt att svänga in höger från Järfällavägen samt höger ut på Järfällavägen med bil.

Detaljplanen möjliggör att övriga gator kan sammankopplas med Järfällavägen om nya trafiksituationer framstår i framtiden. Det är dock ytor avsatta i slutet på varje mindre gata som möjliggör att sopbil och mindre lastbil kan vända på dessa torglänkande ytor.

Utfartsförbud införs mot Nettovägen och Järfällavägen som kommer att ha busstrafik samt större trafikmängder. Utfarter från t ex garage styrs därmed till de mindre gatorna i området.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras framför biltrafik vid utformning av gaturummet. Tanken är att motorfordonstrafik främst ska framföras på Järfällavägen och Nettovägen samt övriga kopplingar till Järfällavägen. Områdena däremellan är till för gående och cyklister samt varutransporter och angöringstrafik.

Genom att utforma gatunätet som ett rutnät med mindre kvarter skapas ett attraktivt nät för gångtrafikanter. "Parkgatan" utformas som en gata som är särskilt tillgänglig för gångtrafik. Den leder ner från områdets centrala torg "Centrumtorget" till parken och dess mötesplatser.

Utmed Järfällavägen och Bällstaån finns regionala cykelstråk där cyklister ska kunna cykla med hög hastighet. Stadsdelens gatunät kopplas samman med cykelbanor i gata 1 och 5 (se karta sid 31) samt utmed Nettovägens förlängning. Det ska därmed gå att cykla på separata cykelbanor till områdets skola och förskolor samt enkelt ta sig till de regionala cykelstråken. I övrigt sker cykling i blandtrafik.

För att underlätta resor från dörr till dörr kan kombinationsresor där låncyklar eller möjlighet att ta med cykeln på kollektivtrafiken vara en viktig faktor. Goda möjligheter till cykelparkering vid kollektivtrafiknoder är också viktigt att beakta. I Jakobsberg finns nästan 500 cykelplatser intill stationen.



TECKENFÖRKLARING

- | | |
|--|--|
|  Möjligt läge för busshållplats |  Regionalt cykelstråk |
|  Kollektivtrafik |  Lokalt cykelstråk |

Nytt lokalt cykelstråk binder samman östra Viksjö, Veddesta industriområde med Bällstadalen, Sönderdalen och Jakobsbergs station. De regionala cykelstråken kvarstår.

Kollektivtrafik

Området kommer att försörjas av lokalbussar som matar mot pendeltågsstationerna i Barkarby och Jakobsberg. Busstrafik förutsätts ske på Järfällavägen och Nettovägen som idag. Det är möjligt att anlägga busshållsplatser utmed dessa gator då trädrader och parkeringsytor är väl tilltagna utmed dessa gator (2,5-3 m). Antalet busshållsplatser får placeras utmed Nettovägen och Järfällavägen i dialog med Trafikförvaltningen, Region Stockholm, när området projekteras.

I trafikutredningen (WSP 2018) finns ett avsnitt som förslår åtgärder för att öka det hållbara resandet för Saabs verksamhet. Möjliga åtgärder är:

- Tävlingar där de som reser mest hållbart vinner priser
- P-avgifter används för att finansiera mobilitetsåtgärder
- Omklädningsrum med dusch vid arbetsplatser
- Testcykelprojekt
- Möjlighet till cykelservice
- Cykelparkering av hög standard
- Subventionerade kollektivtrafikkort
- Tavlor med realtidsinformation kopplad till kollektivtrafiken
- Samåkning
- P-avgifter

Parkeringar

Parkering löses främst i parkeringsgarage eller parkeringshus. I vissa fall kan parkeringsgaragen behöva nyttjas gemensamt för flera kvarter. I kvarteren närmast Nettovägen samt under Saabs entrétorg finns användningsbestämmelsen P för att möjliggöra 3D-fastighetsbildning för parkering.

Enligt Järfälla kommuns parkeringsnorm och mobilitetsutredning (WSP 2018) kommer det att behövas ca 2500 parkeringsplatser för bil, under förutsättning att föreslagna mobilitetsåtgärder genomförs.

Ändamål	Parkeringsbehov bil	Parkeringsbehov cykel
Saabs kontor	1080	850
Bostäder	1000	5000
Kontor	175	425
Skola	30	520
Hotell	60	72
Förskola	0	22
Besökande	200	-
Summa	2545	6889

Ett visst samnyttjande mellan kontor, besökande, skolor, förskolor och hotell kan ske. Ett samnyttjande minskar behovet av parkering med cirka 10%. Ett parkeringshus planeras intill Saabs kontor där cirka 1100 parkeringsplatser kan anordnas. Kantstensparkering med upp till 160 parkeringsplatser kan anordnas för besökande inom området.

I bostadskvarteren är det möjligt att åstadkomma minst 110 parkeringsplatser för bil per kvarter vilket sammanlagt ger minst 1300 parkeringsplatser. Skolan kan ordna ett 20-tal parkeringsplatser på förgårdsmark. Med samnyttjande av parkeringsgarage, besöksparkeringar, mobilitetslösningar och bilpooler kan de byggrätter som finns i området lösa behovet av bilparkeringsplatser.

Cykelparkering för boende och arbetande löses inom respektive kvartersmark i form av markparkering eller cykelrum. Cykelparkering för besökande till handel i bottenvåningen kan lösas på torget samt i möbleringszonen utmed Nettovägen. Cirka 200 cykelparkeringsplatser bedöms kunna tillkomma på detta sätt.

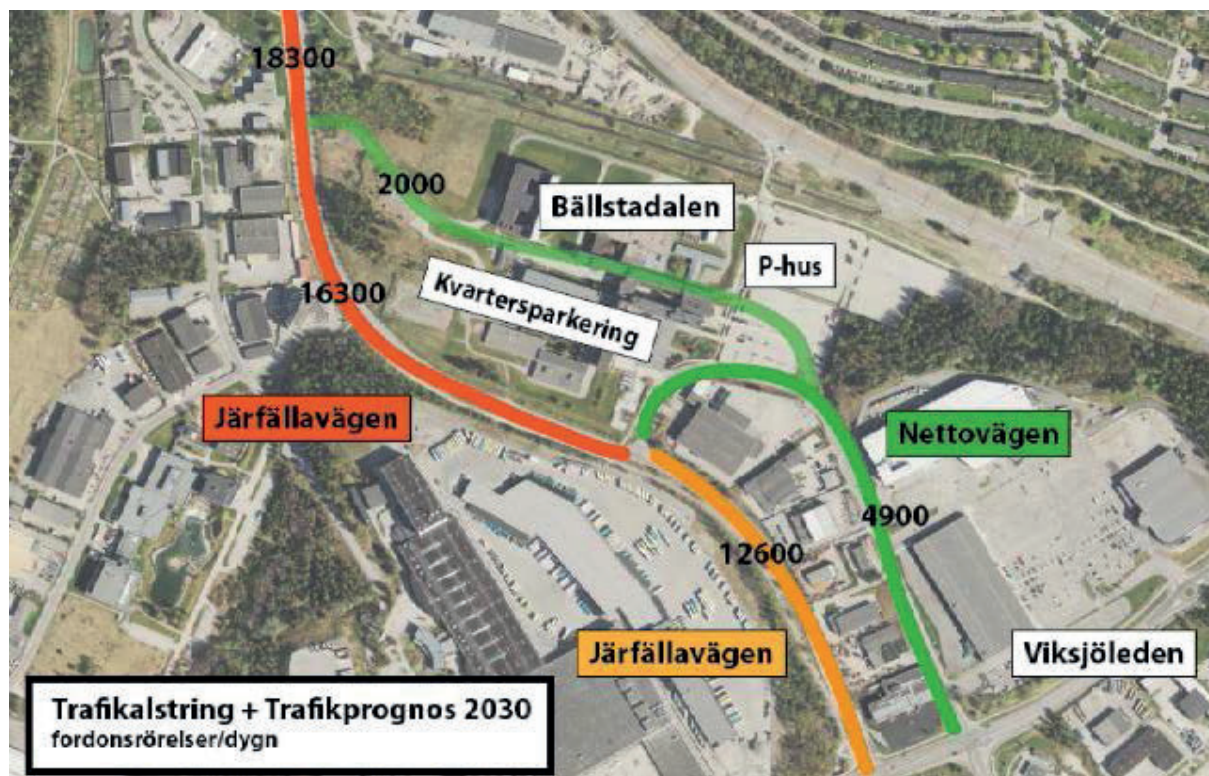
Trafikaltstring

Sammanfattningsvis är den bedömda trafikaltstringen baserat på mobilitetsåtgärder för Bällstadalen 8 285 fordonsrörelser per dygn, uppdelat på följande byggnadstyper:

Bostäder: ca 6 000

Skolor: ca 585

Kontor: ca 1 700



Trafikprognos för Bällstadalen om trafiknivåerna skulle vara enligt trafikprognos ÖP för Järfälla kommun 2030. Den befintliga delen av Nettovägen saknar dock trafikflöde i ÖP-prognosen och skulle troligen vara närmare 8 300 eller mer istället för 4 900 som visas i bilden.

Trafikmängderna på Viksjöleden mellan Nettovägen och Trafikplats Barkarby förväntas öka från dagens 30 000 fordon per dygn till 35 000 fordon per dygn 2030, då ingår exploateringen inom Bällstadeln liksom Veddesta.

Varumottag

Eftersom det är troligast att bottenvåningarna utmed Nettovägen kommer att få verksamhetslokaler, utformas dessa med något bredare parkeringsfickor för att möjliggöra lastning och lossning. Varumottagning till Saabs verksamhet sker i öster med infart från Nettovägen. Hotellet får anordna varuhantering inom den egna fastigheten med infart från Nettovägen. Skolan kan ha varumottagning via lokalgata ner mot årummet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

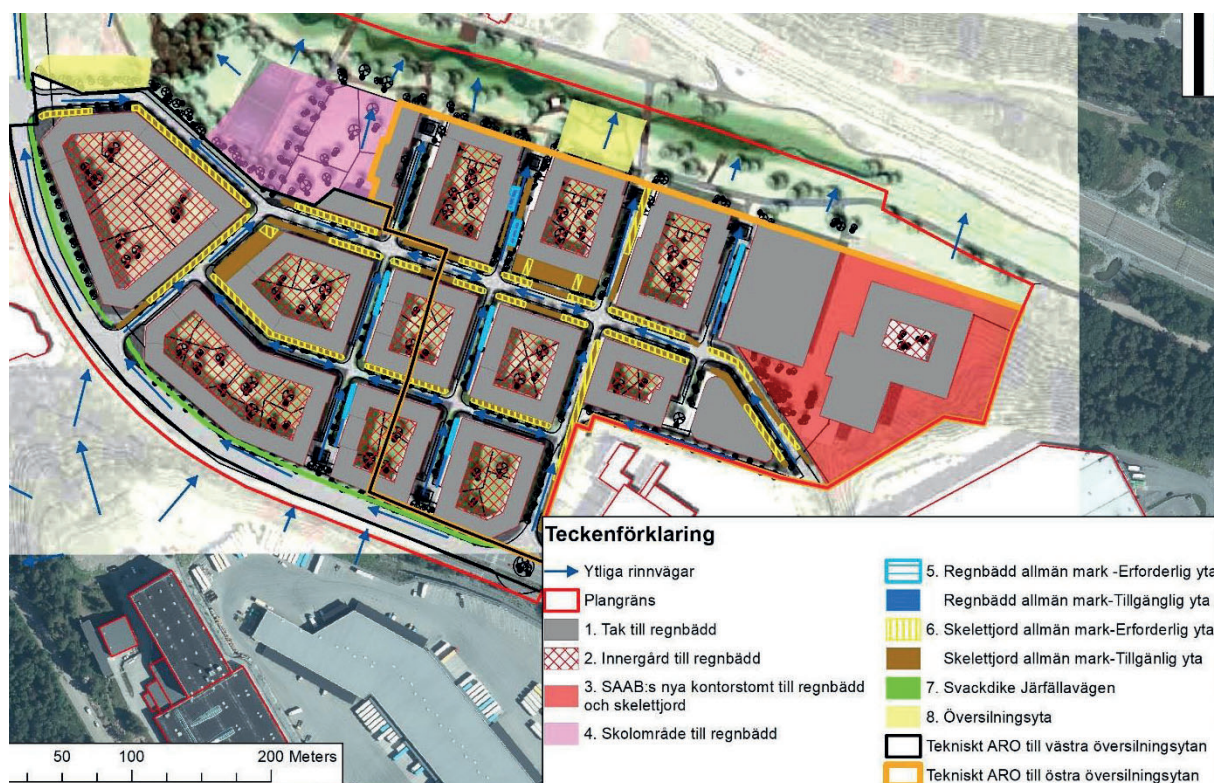
Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Spillvatten leds genom ett självfallssystem under Bällstaån till befintlig huvudspillvattenledning norr om Bällstaån samt till anslutningspunkt intill Söderdalen. Ett självfallssystem har valts framför ett system med pumpstationer då dessa skulle ha hamnat under de nivåer som översvämmas vid 100-årsregn och BHF.

Järfälla kommun dimensionerar inte vattennätet för sprinklerserviser och förordar att detta sker genom att sprinklerbassänger skapas i de fastigheter som har sprinklers. Konventionellt brandvattensystem kommer att byggas ut.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (SWECO) har tagits fram som visar att flödena efter exploatering beräknas till 3818 l/s utan åtgärder vid ett dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor. Det ställer stora krav på att dagvattnet fördröjs inom området. En förutsättning för att området ska kunna ha så hög exploateringsgrad är t ex att dagvattnet utmed Järfällavägen fördröjs.

Dagvattenhanteringen inom området ska utgöras av en serie av renings- och fördröjningsåtgärder. Föreslaget dagvattensystem bygger på fördröjning och rening på kvartersmark samt allmänna platser. Där dagvattenanläggningar riskerar att komma i kontakt med moränlagret med förorenat grundvatten måste de utföras täta, se mer under avsnitt ” Tekniska frågor och utförande” på sid 71.



Kvartersmark

För kvartersmarken föreslås en lösning där takytorna förs till växtbäddar på förgårdsmark och gårdar för rening och fördröjning. En planbestämmelse finns som reglerar att en infiltrationsyta ska finnas i varje kvarter som motsvarar en fördröjningsvolym om minst 99 m³/hektar reducerad area. Reducerad area är en beräkning av hur stor area som är hårdgjord. Det beräknas genom ytan multiplicerat med en avrinningskoefficient, vilken varierar beroende av vilken yta det är.

Allmänna platser

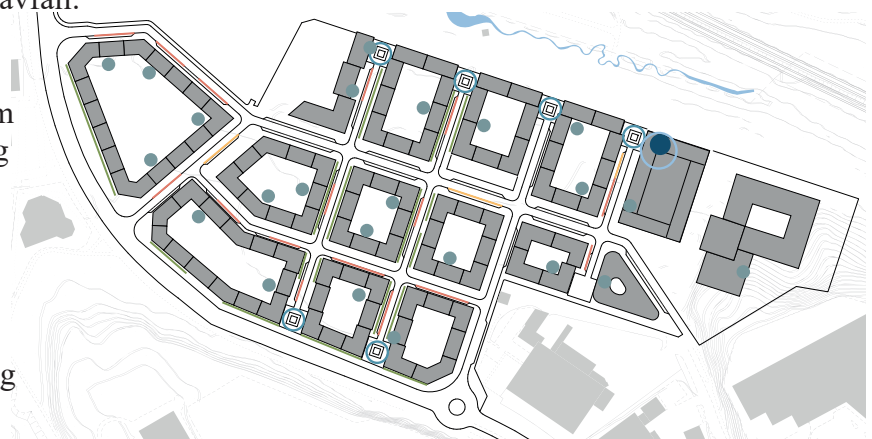
För gator och övriga allmänna platser föreslås en lösning där gatuvattnet leds till skelettjordar och regnbäddar som finns utmed alla gator. De allmänna torgen har också en viss andel skelettjordar som fördröjer dagvatten. Därefter leds allt dagvatten till två översilningsytor som ligger i parkområdet i norr. Översilningsytorna kommer att utgöra ett sista reningssteg. Till dessa översilningsytor kopplas även två befintliga dagvattenledningar som idag leds rakt ut i Bällstaån. Kombinationen av fördröjning och rening på kvartersmark och allmänna platser gör att kommunens riktlinjer gällande flöden ut från planområdet uppnås.

Syftet med de lokala lösningarna är att uppnå ett trögt system som fördröjer och renar dagvattnet innan det når Bällstaån för att inte påverka åns vattenkvalitet negativt samt minska risken för höga flöden. De effekter som uppnås beskrivs utförligare under kapitlen ”STÖRNINGAR OCH RISKER” samt ”KONSEKVENSER” och avsnitten om ”Översvämning” samt ”Miljökvalitetsnormer för vatten”.

Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör en flexibel avfallslösning. Avfallshanteringen i området ska hanteras genom mekanisk hantering primärt, antingen genom en sopsug eller krantömmande behållare. Återvinningsstation ska anläggas inom området i form av en mini-ÅVC. Detta ska kompletteras av system med fastighetsnära insamling av förpackningar, samt matavfallskvarnar i lägenheterna och lokalerna. Matavfallskvarnar till spillvatten kan finnas där ledningsnätet har fullgod kondition. Livsmedelsverksamheterna ska vara kopplade till matavskiljare för fett- och matavfall.

Angöring till respektive avfallssystem ska planeras i tidigt skede. Ett avfallsprogram bör tas fram innan projektering sker. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Bestämmelser för t ex utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.



TECKENFÖRKLARING

- Möjligt plats för miljörum
- Sopsug
- Återvinningsstationer

- Mini-återvinningscentral
- Vändmöjlighet sopbil
- Uppställning sopbil

- Förgårdsmark möjlighet till underjordiska behållare

Energiförsörjning

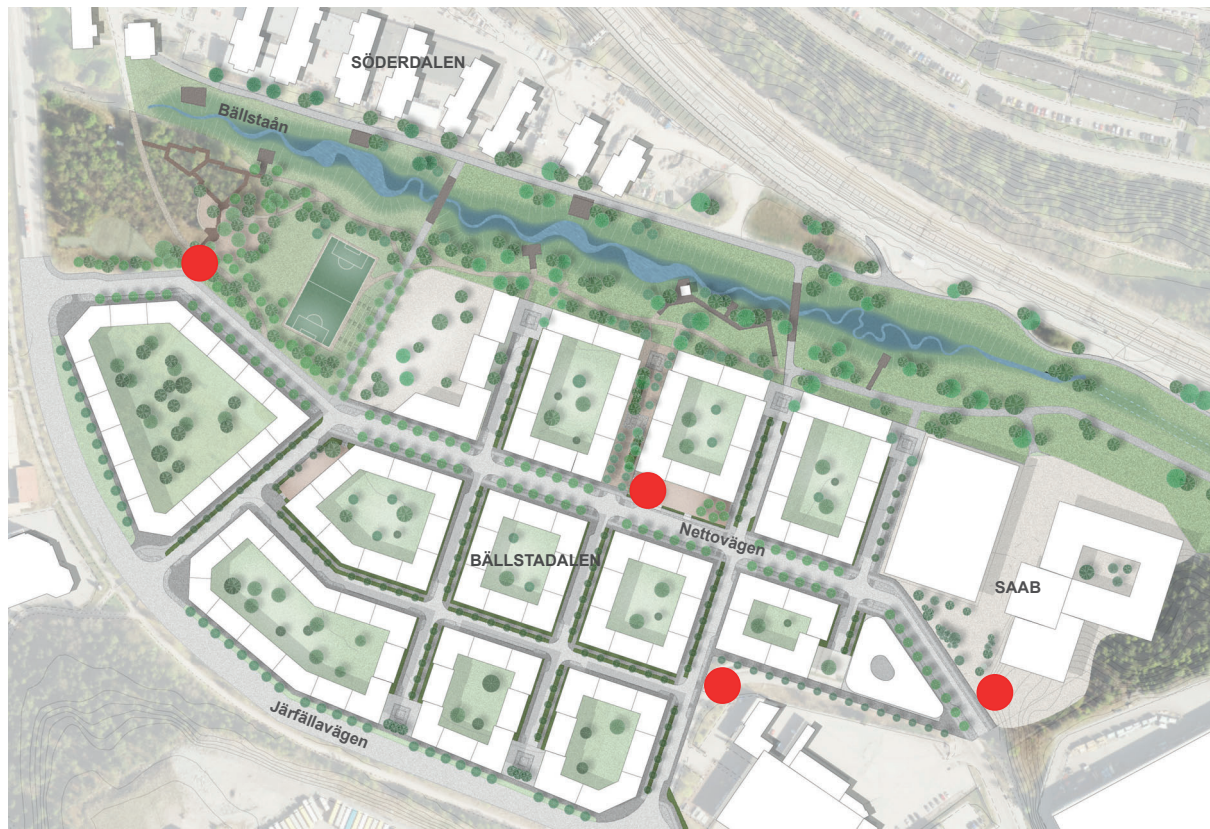
Till området finns fjärrvärmeledningar utbyggda. E.On Värme ser nu över en lösning i samarbete med Saab där E.On kan nyttja den överskottsvärme som Saabs kontor genererar. Ett visst tillskott av fjärrvärme kommer sannolikt krävas och gatusektionerna har tillräckligt med utrymme för att fjärrvärme ska kunna byggas ut i området. Det är inte lämpligt att anlägga bergvärme i området med anledning av det förorenade grundvattnet.

Bredband och telekommunikation

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Ei

Befintliga allmänna elledningar finns i närområdet, E.ON Elnät är huvudman. Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. Inom planområdet kommer fyra nya nätstationer att uppföras för att elförsörja de nya kvarteren. En befintlig elnätstation ska flyttas på grund av Nettovägens nya sträckning.



Elnätsstationerna föreslås förläggas på platser markerade med röd cirkel.

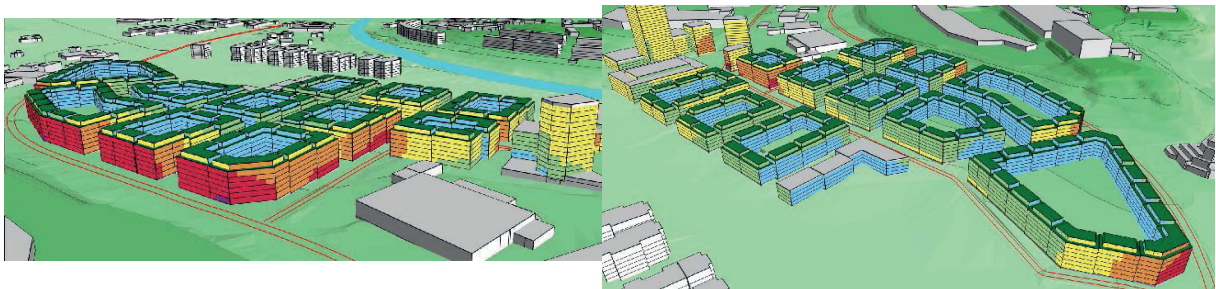
Störningar och risker

Buller och vibrationer

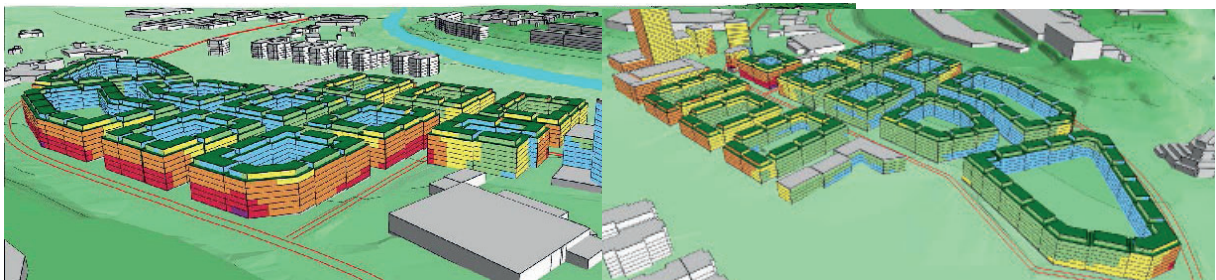
Riktvärdet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafik vid bostadsfasad beräknas uppfyllas vid fyra av kvarteren. Övriga bostadskvarter har dygnsekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet på någon eller några fasader. En del av dessa fasader beräknas även ha ljudnivåer över 65 dBA, vilket är riktvärdet för små lägenheter. Detta innebär att lägenheterna vid dessa fasader behöver planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Vid de ställen där riktvärdet om högst 65 dBA uppfylls kan dock små lägenheter om högst 35 m² planeras.

Samtliga innergårdar i alla kvarter uppfyller riktvärdena för uteplats vilket innebär att det finns goda förutsättningar för placering av gemensamma uteplatser.

Både vid den planerade skolan och förskolorna finns stora ytor som beräknas uppfylla riktvärdena för skolgård och förskolegård.



Bullerberäkningar visar att ekvivalenta ljudnivåer från trafik i vissa lägen har buller högre än 65 dB A, vilket innebär att bostäder i dessa lägen kommer att behöva vara genomgående. Samtliga kvarter har dock tillgång till en tyst sida.



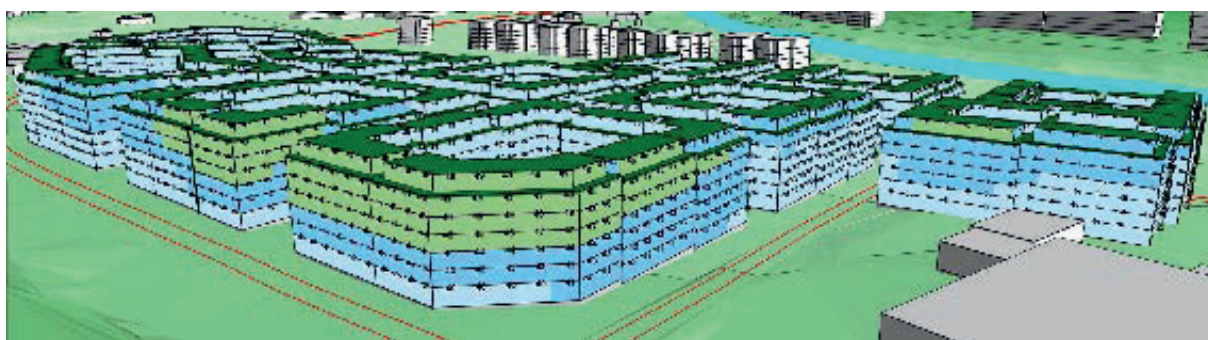
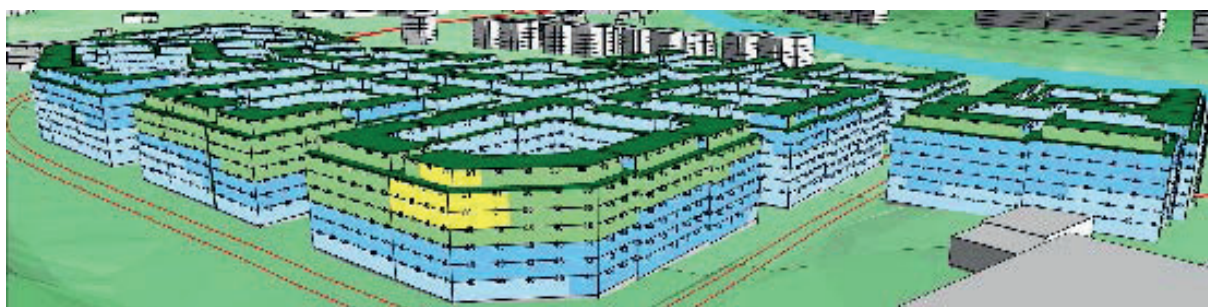
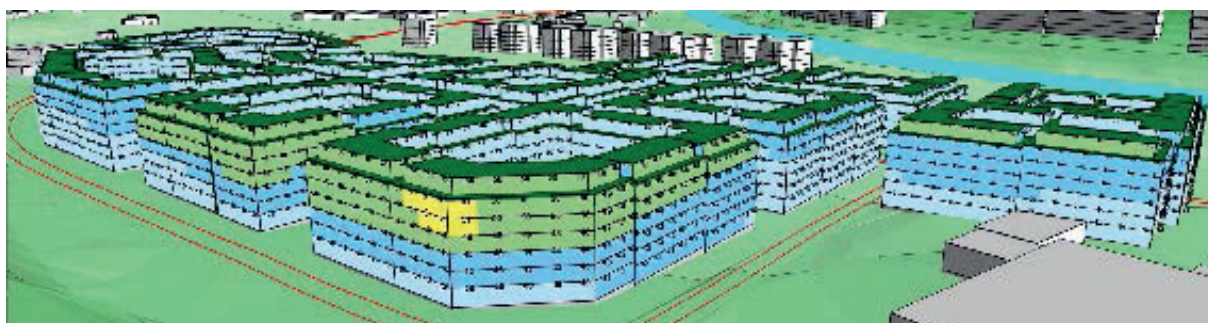
Bullerberäkningar visar att maximala ljudnivåer från trafik i vissa lägen har buller högre än 70 dB A, vilket innebär att uteplatser måste anordnas mot den tysta sidan. Gemensamma uteplatser under riktvärdena kan åstadkommas i samtliga lägen

PostNords terminal är belägen sydost om planområdet. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå zon A och B uppfylls. Enligt riktvärdena innebär zon B att bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns (för minst hälften av bostadsrummen) och att byggnaderna bulleranpassas. Både för zon A och zon B bör maximala ljudnivåer över 55 dBA inte förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen. Maximala ljudnivåer från industribuller nattetid över 55 dBA beräknas för delar av kvarteren i sydost. Dessa delar behöver således planeras med minst hälften av bostadsrummen belägna mot ljuddämpad sida. Detta för att uppnå kriterierna för zon B.

Vid bostadsfasad	Ekvivalent ljudnivå i dBA (frifält)			Högsta ljudnivå i dBA Momentana ljud nattetid kl 22-06
	Dag kl 06-18	Kväll kl 18-22 samt lör- sön- och helgdag kl 06-18	Natt kl 22-06	
Zon A ^{a)}	50	45	45	55 ^{b)}
Zon B	60	55	50	55 ^{b)}
Zon C	> 60	> 55	> 50	> 55 ^{b)}
Zon A	Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer			
Zon B	Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas			
Zon C	Bostadsbyggnader bör inte accepteras			

a) För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell "Riktvärden för buller utomhus från industri/ annan verksamhet på ljuddämpad sida" nedan.

b) Gäller i första hand ljuddämpad sida



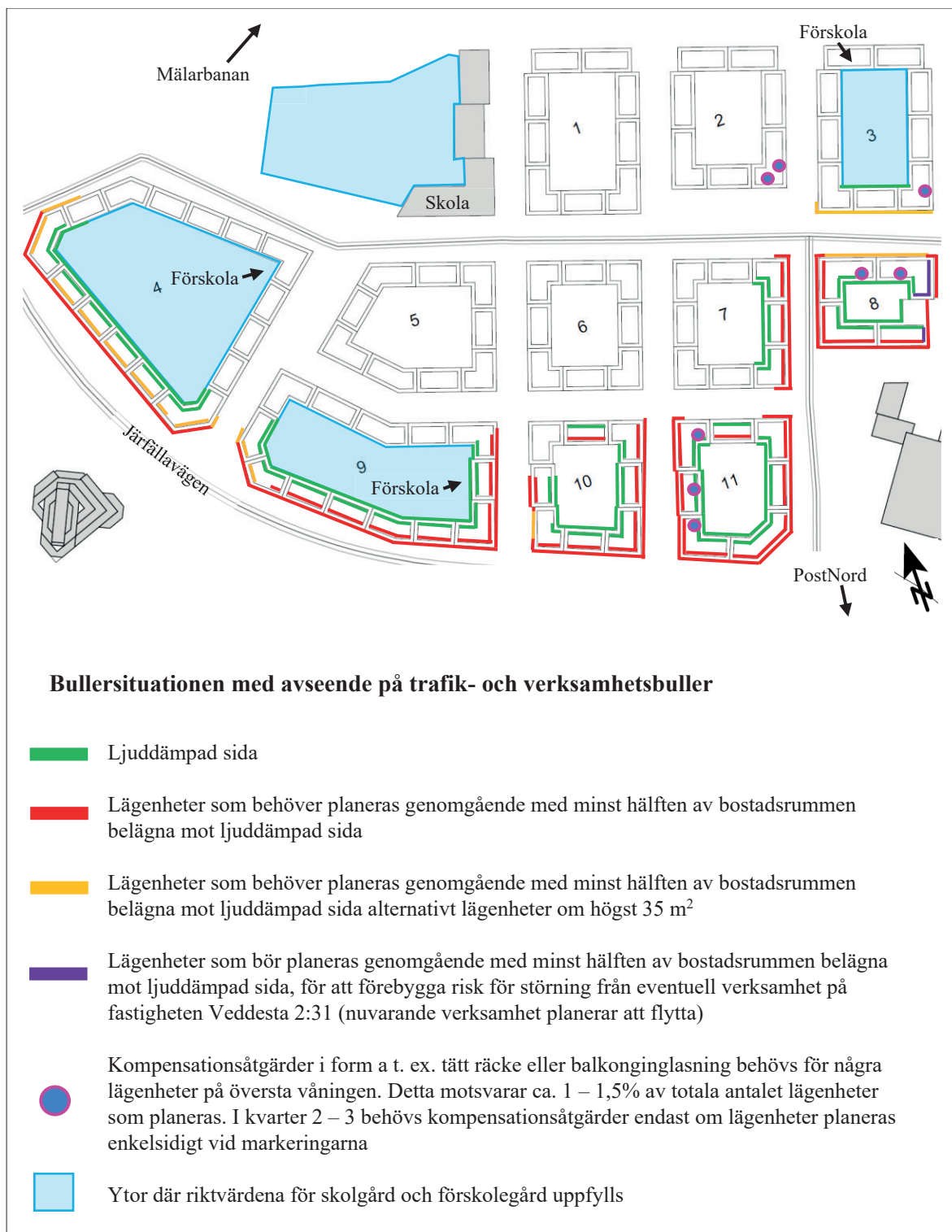
Bilderna visar högst upp ekvivalenta ljudnivåer för verksamhetsbuller under dagtid (06-18), i mitten ekvivalenta ljudnivåer under kvällstid (18-22) och längst ned ekvivalenta ljudnivåer under natt (22-06). Det visar att vissa av bostäderna behöver ha tillgång till en ljuddämpad sida.



Bilderna visar maximala ljudnivåer från Postnords verksamhet söder om området. I och med att de maximala ljudnivåerna understiger 55 dB A nattetid på en ljuddämpad sida uppnås förutsättningarna i zon B. Lägenheterna måste utföras genomgående för att sovrum ska kunna orienteras mot den ljuddämpade sidan.

I sydvästra delen av området mitt emot kv. 11 på andra sidan Nettovägen är företaget Ramudden AB beläget. Verksamheten utomhus är liten och sker under dagtid. Bostäder i kv. 11 som planeras närmast behöver bulleranpassas oavsett denna verksamhet, pga trafikbuller samt verksamhetsbuller från PostNord. För att förebygga risk för störning bör bostäder i kv. 8 från Dahls verksamhet behöva bostäderna utföras som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen belägna mot ljuddämpad sida.

Under planarbetets gång har ett flertal olika planförslag utretts med avseende på buller, för att hitta bästa möjliga alternativ. Både olika utformningar och våningshöjder i flera tidigare planförslag var bland annat kvartersstrukturen mot Mälarbanan 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.



För några små delar av kvarter 2 – 3, 8 och 11 behövs kompensationsåtgärder för att uppfylla riktvärdena vid fasad för både trafikbuller och verksamhetsbuller (för att minska ljudnivåer med 1 – 2 dBA). Kompensationsåtgärder är t. ex. tätt räcke eller balkonginglasning. Antalet lägenheter som behöver kompensationsåtgärder bedöms motsvara ca. 1 – 1,5% av det totala antalet lägenheter som planeras.

Riktvärden för ljudnivå inomhus kan uppfyllas med lämpligt val av fasader, fönster och uteluftsdon. Detta behöver detaljstuderas i projekteringen. Sovrum bör i möjligaste mån planeras vid fasader som vetter mot ljuddämpad sida, vilket i de flesta fall innebär fasader som vetter mot innergårdarna.

Uppmätta vibrationer från spårtrafik understiger gällande riktvärden och bör således inte skapa några större störningar för de planerade bostäderna.

Regleringar i detaljplanen

Bestämmelse om bullernivåer från omgivningsbuller regleras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till en tyst sida. En bestämmelse om vibrationer till max 0,4 mm/s RMS i boningsrum har införts.

Föroreningar

I de punkter där riktvärden överskrids i jord kommer mer detaljerade undersökningar tas fram och sanering kommer att ske innan byggnation sker. Överskottsmassor som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller för mindre än ringa risk (MRR) kräver miljöanmälan och korrekt omhändertagande.

Resultat från grundvattenprover visar på oljeförorening i grundvattnet i olika delar av planområdet. Källan till föroreningen är ännu inte fastställd. Porluft och inomhusluft har provtagits och analyserats ett flertal gånger mellan 2017 och 2021 med avseende på alifatiska kolväten. Inga värden överskridande rapporteringsgräns och/eller lågrisknivåvärden för inomhusluft har detekterats.

Klorerade kolväten har analyserats under fyra tillfällen från 2017-2021 från provtagning i grundvatten, luft och jord. Inte vid något av dessa tillfällen har klorerade kolväten detekteras.

Vid det första provtagningstillfället detekterades lätta alifatiska kolväten över SPI:s riktvärden för ånginträngning i tre provpunkter. Under provtagningar som skett efter det har dock inga sådana värden påträffats igen.

En bedömning av exponeringsrisker och spridningsrisker har genomförts. Omfattande spridningsrisk bedöms inte finnas. Pågrundläggning bedöms inte medföra någon ökad risk för spridning av föroreningar om det mäktiga lerlagret behålls. SGI har i en rapport utrett risker med pålning i förorenade områden. Det förekommer låg risk för vertikal föroreningstransport från det förorenade grundvattnet när leran har en permeabilitet på mer än 10^{-7} m/s och en mäktighet över 5 meter i djupled finns. Inom planområdet finns lermäktigheter som uppfyller dessa kriterier. Miljökvalitetsnormer för ytvatten och belastning på Bällstaån bedöms inte överskridas på grund av föroreningar från planområdet.

En åtgärdsutredning har bedömt ett antal möjliga reningsåtgärder för att rena grundvattnet från olja. Bedömningen är dock att det i nuläget inte finns någon lämplig eller genomförbar metod än övervakning och skyddsåtgärder. Oljehalterna bedöms inte medföra särskilda miljö- och hälsorisker efter genomförd exploatering. Det är olämpligt att installera bergvärme eller infiltrera dagvatten varför dagvattenanläggningarna behöver utföras täta.

I grundvatten har halter av PFAS som överskrider Livsmedelsverkets åtgärdsgräns hittats. Särskilda åtgärder för att åtgärda detta är dock inte aktuellt eftersom grundvattnet inte utgör en dricksvattentäkt. Däremot bör ett kontrollprogram finnas vid genomförande.

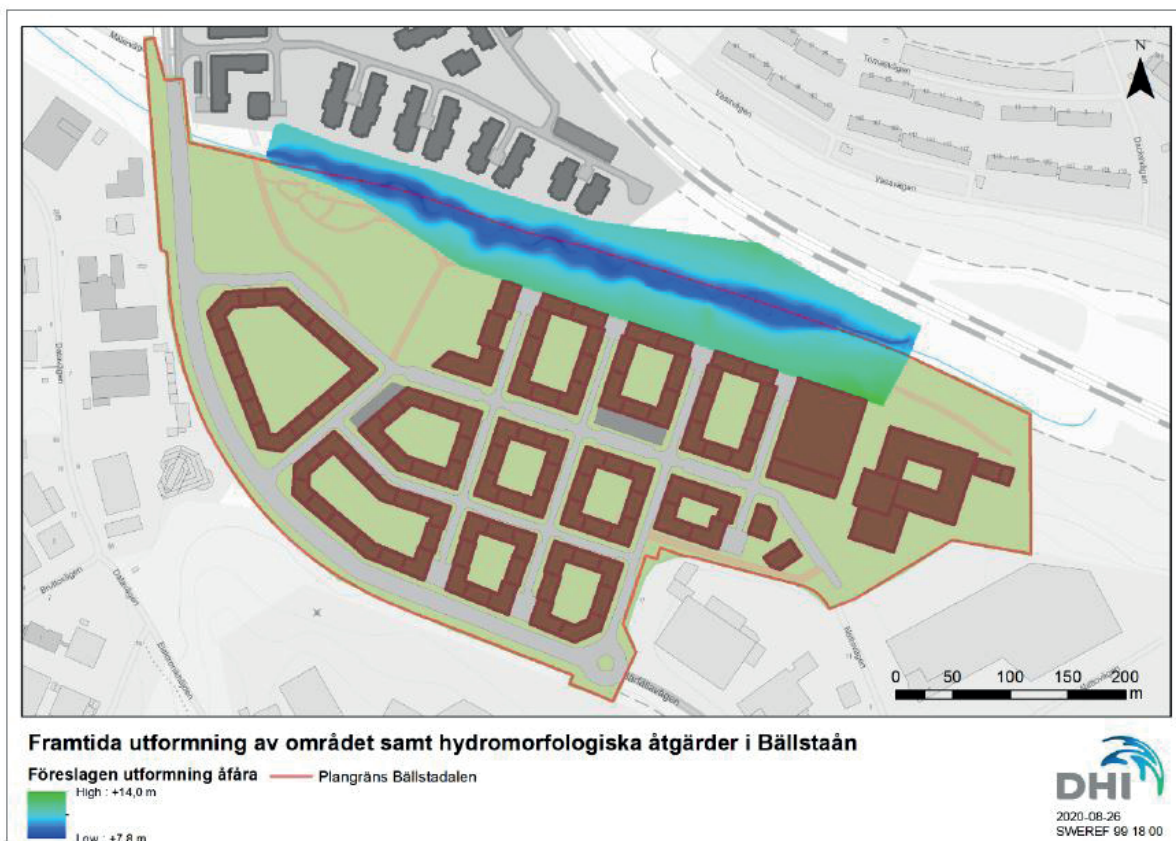
Utredningen visar att grundvattenuttag från det undre grundvattenmagasinet i området bör begränsas för dricksvatten och bevattning. Detta är dock inte aktuellt då kommunal vattenförsörjning finns.

Regleringar i detaljplanen

En bestämmelse om att startbesked inte får ges innan marken är sanerad finns på plankartan.

Översvämningar och skyfall

En översvämningsutredning har tagits fram. Resultaten visar att området idag är utsatt för översvämningsrisk både från skyfall och höga flöden i Bällstaån. Högsta vattennivå i Bällstaån vid planområdet är +12.1 m vid klimatanpassat 100-årsregn, och +13.0 m vid beräknat högsta flöde. (DHI 2020). För att området ska kunna bebyggas krävs därmed en höjning av mark i delar av området närmast Bällstaån. Bebyggelsen måste anläggas med färdigt golv och entréer på en lägsta nivå +13.0 meter över nollplanet.

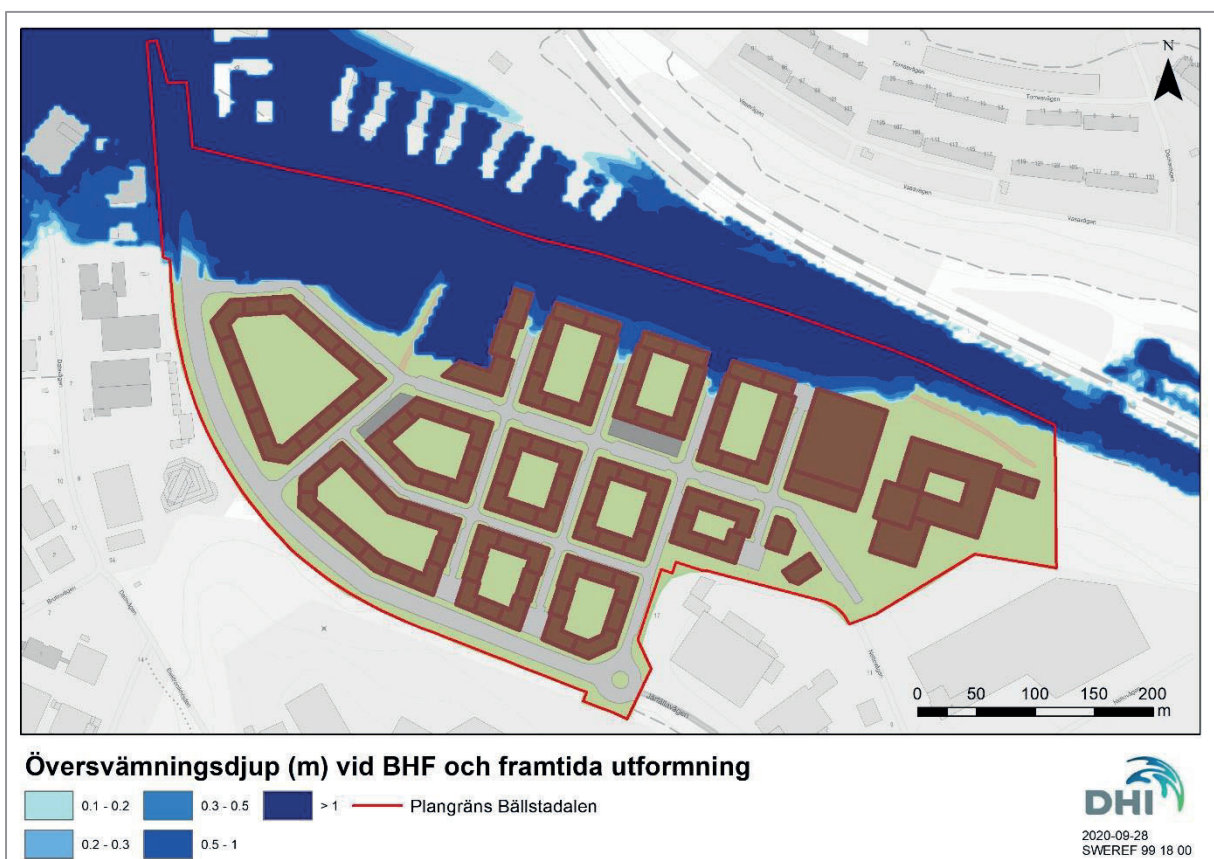


Bilden visar vilken utformning av å-fåran som ligger till grund för att vattennivåerna i och utanför planområdet ska bli acceptabla vid skyfall och beräknat högsta flöde. Ändringar i å-fårans utformning måste ta hänsyn till att samma vattenolykm från Bällstaån kan hanteras inom å-rummet.



Sektion över ny utformning av Ballstaån med svämplan för att kunna hantera stora vattenmängder i området.

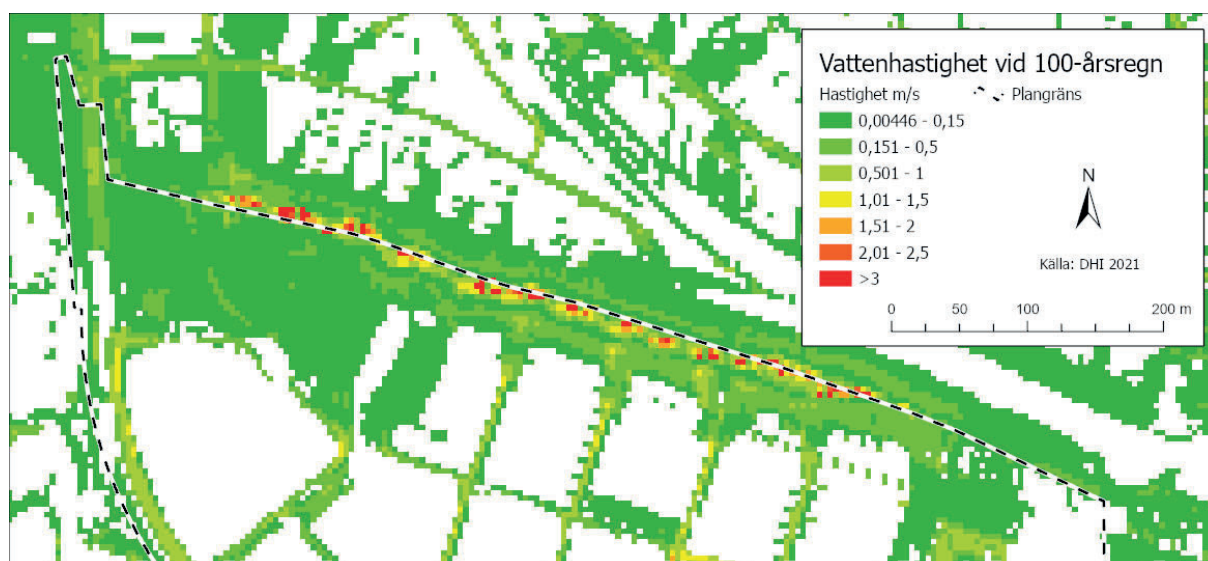
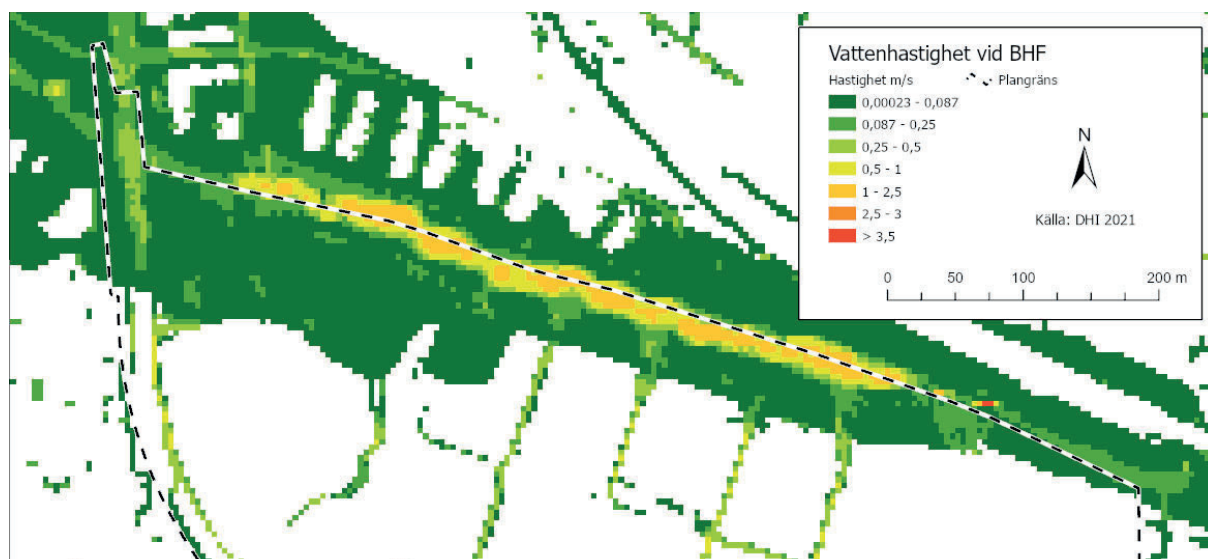
Den planerade bebyggelsen är höjdsatt så att detaljplanen efter utbyggnad uppfyller kraven på framkomlighet vid ett klimatanpassat 100-årsregn, och inga byggnader har stående vatten invid fasad. Framkomlighet påverkas endast på norra delen av Järfällavägen inom planområdet, denna väg är dock påverkad i motsvarande grad redan vid nuvarande utformning av BHF samt klimatanpassat 100-årsregn, och framkomligheten försämrars inte vid framtida utformning. Planområdet går att nå via Järfällavägen söderifrån. Nivån i Ballstaån vid BHF är densamma efter genomförd exploatering och nödvändiga översvänningsåtgärder, +13.0 m (RH2000). Lägsta höjd på de upphöjda gårdarna kommer troligen hamna på ca +15.6 över nollplanet.



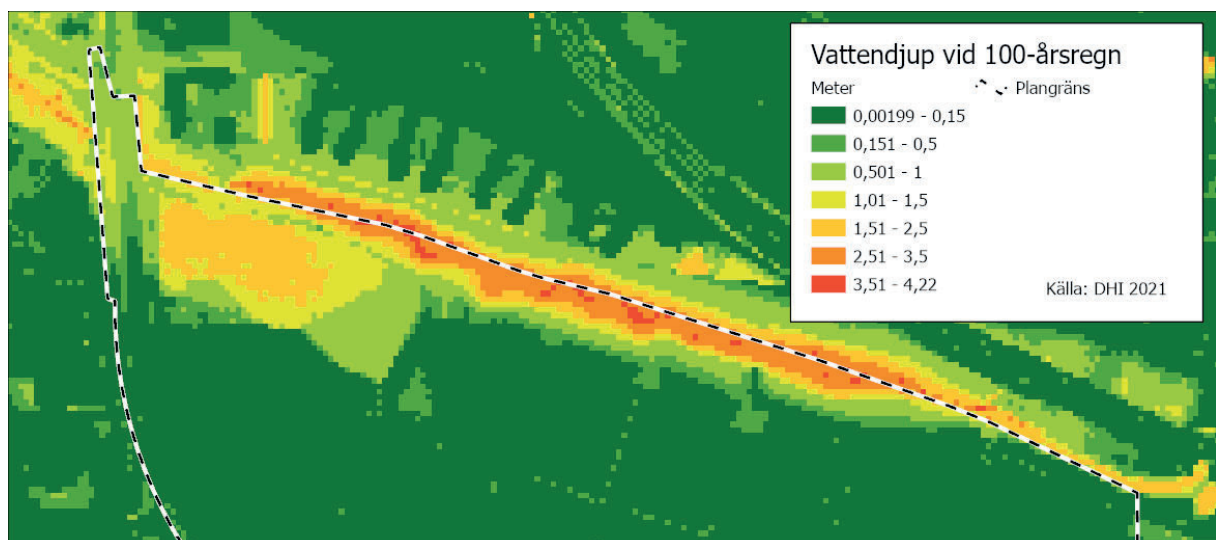
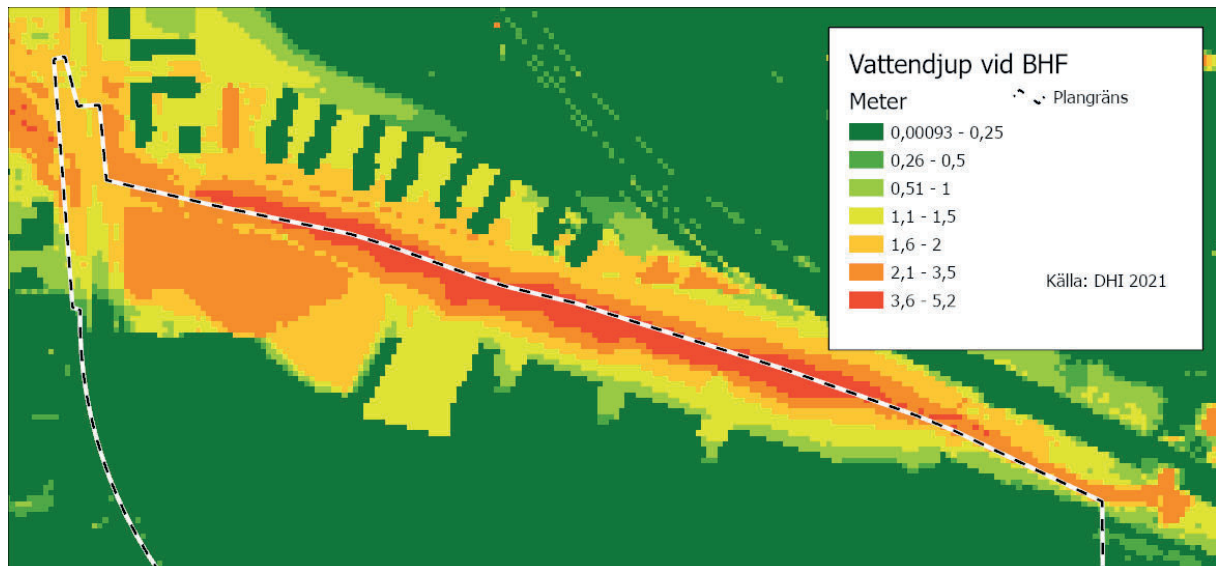
På bilden på föregående sida ser det ut som att Bällstaån når hela vägen upp till husfasaderna vid BHF, vilket beror på att omkringliggande mark ligger under nivån +13.0 m, men under förutsättning att husen placeras på nivå över +13.0 m påverkas de inte av BHF.

Översvämningsutredningen visar att följande åtgärder krävs:

- Lägsta grundläggningsnivå +13.0 över nollplanet
- Gatorna höjdsätts så att vattnet rinner mot å-rummet
- Kvartersmark höjdsätts så att marken lutar ifrån byggnaderna.
- Avskärande dike sydöst om Saab, med en volym motsvarande 4 meter brett och 0,2 meter djupt.
- Anpassad höjdsättning på Nettovägen



Maximala vattenhastigheter vid 100-årsregn och beräknat högsta flöde



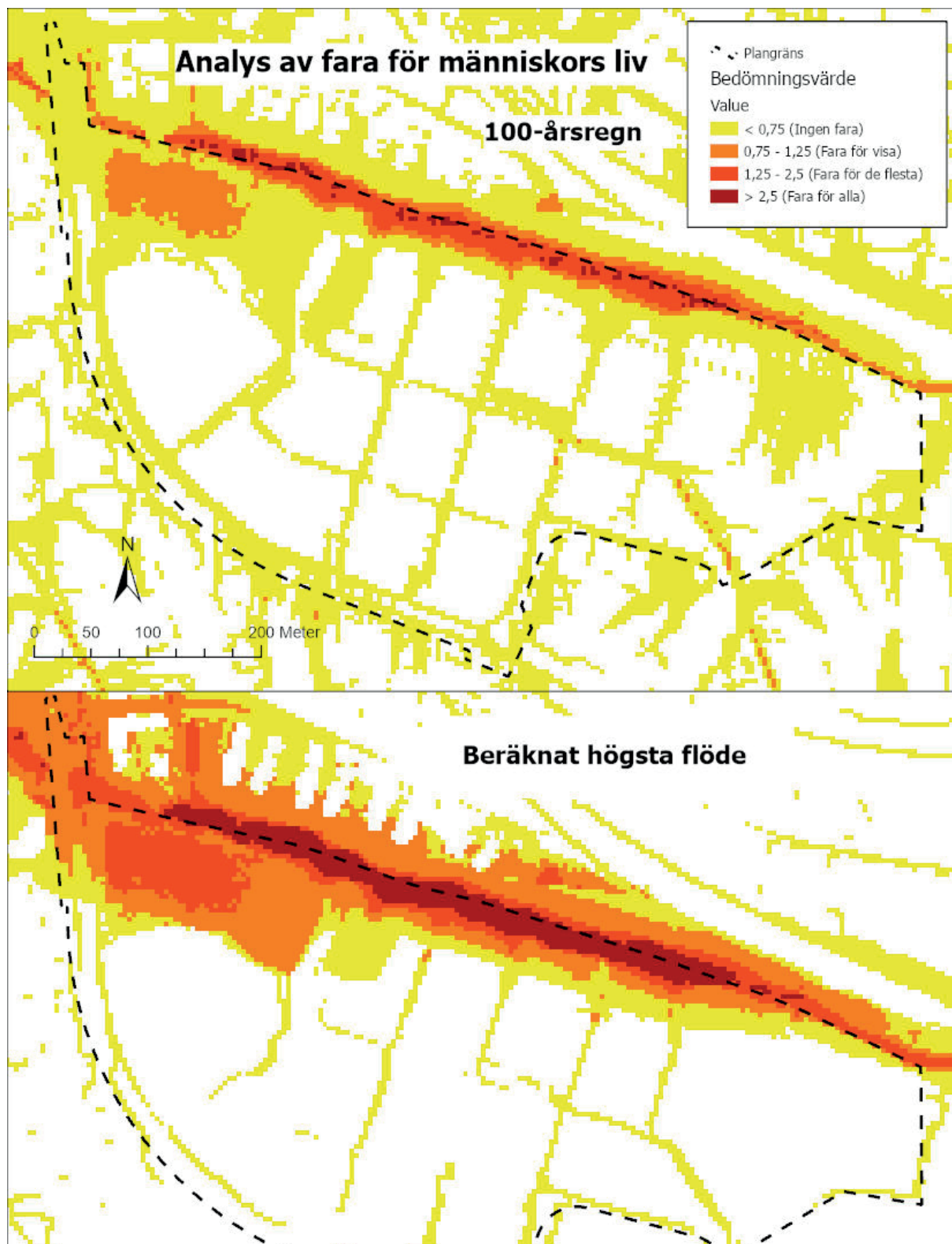
Maximala vattendjup vid 100-årsregn och beräknat högsta flöde

En analys har genomförts gällande fara för människors liv vid skyfall utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps vägledning för skyfallskartering. Bedömningen utgår ifrån vattnets maxhastighet och vattnets maximala djup.

Ett skyfall definieras som ett regn med en större intensitet än 50 mm per timme, vilket även kallas för 100-årsregn.

Bedömningar har även gjorts för beräknat högsta flöde även om det inte omfattas av vägledningen. Ett beräknat högsta flöde utgår ifrån en situation där många ogynnsamma faktorer bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark med mera. Detta motsvarar ett teoretiskt värsta scenario och bedöms grovt motsvara ett flöde med ca 10 000 års återkomsttid.

Analysen visar att faran för liv bedöms som liten vid ett 100-årsregn invid bebyggelsen. Under ett beräknat högsta flöde kan det vara fara för vissa liv på delar av skolgården. Det är dock en del som är avgränsad från den inre skolgården med en vall för cykelbana. Vid ett



Analys av fara för människors liv vid ett 100-årsregn respektive beräknat högsta flöde. De ytor som är orangea eller röda är delar där det finns vissa eller de flesta liv som är i området. Inom planområdet är det ytor som ligger i området för å-fåran eller i parkområden i dess anslutning.

flöde som har en så lång frekvens/sannolikhet att inträffa kan en sådan risk ändå accepteras. Det är sannolikt att vissa samhällsfunktioner och arbetsplatser kommer att hålla stängt vid ett BHF då framkomligheten kan vara begränsad i kommunen. Om skolan vid ett sådan flöde ändå håller öppet bör vistelse på de värst drabbade delarna av skolgården kunna begränsas tills vattnet har sjunkit undan.

Regleringar i detaljplanen

Plankartan har bestämmelser om att färdigt golv och entréer inte får placeras lägre än +13.1 m över nollplanet samt att byggnadsdelar och grundkonstruktion under denna nivå ska utföras som vattentäta konstruktioner. Parkering och tekniska anläggningar så som sopsug mm får anläggas ner till en höjd på +12.1 m över nollplanet. Källare får inte anordnas under +12.1 m över nollplanet.

Syftet med vattentäta konstruktioner är att grundläggning och teknisk utrustning inte ska skadas vid höga vattenflöden. Fönster, dörrar och ventilationsöppningar ska undvikas. Om parkering eller andra tekniska anläggningar anläggs till en nivå på +12.1 så får garagedörrar och andra dörrar anordnas mellan +12.1 och +13.1 meter över nollplanet. Teknisk utrustning som t ex hissar med tillhörande gropar kan behöva anläggas under dessa nivåer men hissgroparna måste då utformas så att vatten inte kan tränga ner i dem vid höga flöden dvs +13.1 meter över nollplanet.

Plankartan innehåller föreskrivna höjder avseende marknivån som säkerställer att stående vatten på gator går att köra igenom med fordon. Bällstaån får en ny sektion och dimensioneras för att klara höga flöden. Utöver det finns ett avskärande dike sydöst om Saabs nya kontor. Höjdsättningen på Nettovägen och avskärande dagvattendiken utmed densamma regleras, vilket kommer att förhindra att vattnet rinner in på kvartersmark.

Transporter med farligt gods

Inför upprättande av planförslaget har inledande och fördjupad riskanalys utförts av Brandskyddslaget. Analysen visar att bebyggelsen kan placeras 6 meter från Järfällavägen. Transporter med farligt gods på järnvägen påverkar inte risksituationen i området.

Följande åtgärder krävs för att ge en godtagbar risksituation:

- Obebyggda ytor inom 25 meter från Järfällavägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Förskolegårdar ska placeras på innergårdar inom kvarteren, bakom skyddande bebyggelse som ger en avskärmande effekt. Detta innebär att fasader mellan Järfällavägen och förskolegårdar ska utföras utan portiker eller andra öppningar.
- Från samtliga utrymmen utformade för stadigvarande vistelse i ny bebyggelse (bostäder, skola, förskola och hotell) inom 75 meter respektive 50 meter (kontor) från Järfällavägen utan framförliggande bebyggelse ska ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan.
- Friskluftsintag ska placeras på trygg sida dvs på tak eller riktade bort från Järfällavägen i ny bebyggelse (bostäder, skola, förskola och hotell) inom 75 meter respektive 50 meter (kontor) från Järfällavägen utan framförliggande bebyggelse.
- Fasader inom 30 meter från Järfällavägen och som vetter direkt mot riskkällan utan framförliggande bebyggelse, ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspardier i dessa fasader utförs i lägst brandteknisk klass EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås. Enligt Boverkets byggregler får brandklassade fönster inte vara öppningsbara utan särskilt verktyg eller dylikt. För att möjliggöra vädring kan brandklassade fönster som införs som riskreducerande åtgärd få vara öppningsbara. Det förutsätter dock att byggnadernas brandtekniska utformning i övrigt medger detta.

Regleringar i detaljplanen

Plankartan har förlagt känslig verksamhet på de avstånd som förelås. Prickmark på 4 meter finns utmed Järfällavägen. Utmed Järfällavägen finns en bestämmelse som reglerar att byggnaderna måste vara sammanbyggda. Övriga åtgärder finns reglerade i en bestämmelse på plankartan.

Räddningstjänstens insats

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.

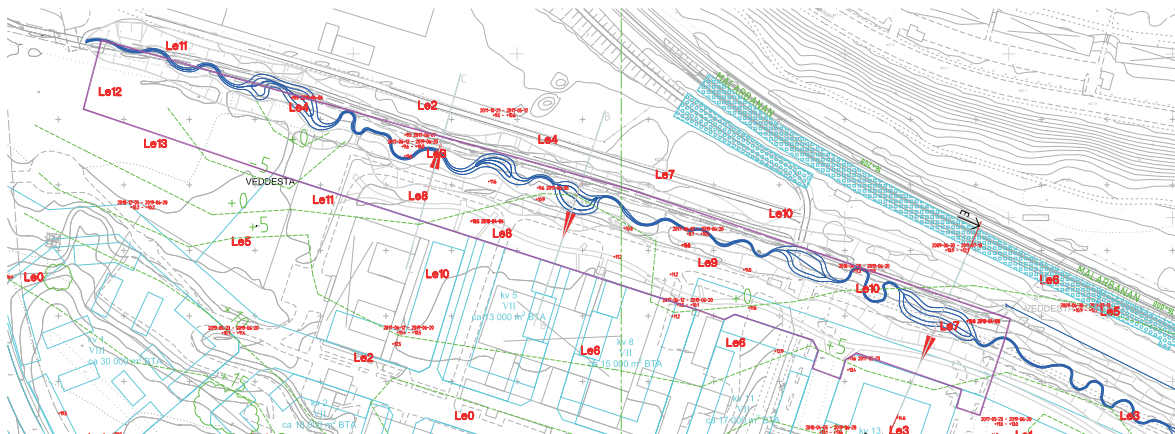
Övrig blåljuspersonal har tillgång till bostäderna via entréer som är placerade över beräknat högsta flöde, vilket regleras i planbestämmelse.

För information om brandvattenförsörjning, se punkten Vatten och avlopp under Teknisk försörjning.

Geoteknik, ras och skred

Kommunen anser att utförda utredningar visar att området är lämpligt att bebygga. De delar som är belägna närmast ån dvs Saabs kontor, skolbyggnader och kvarter 1, 2 och 3 behöver grundläggas på pålar. Pålgrundläggning bör ske med stålplålar istället för betongplålar för att minimera risken för föroreningstransport från det förorenade grundvattnet. Övrig bebyggelse kan anläggas på avsprängt berg eller packad fyllning.

Uppfyllnader inom Bällstaåns parkområde bör undvikas. Det erfordrar förstärkningsåtgärder av stabilitetsskäl och för att undvika sättningar. Påförd last t ex höjning av marknivåer, grundläggning av broar eller belastning av tunga maskiner erfordrar markförstärkningsåtgärder.



Påförd last erfordrar markförstärkningsåtgärder inom markerat område av stabilitetsskäl.

Med dagens användning av ytan finns inget stabilitetsproblem mot Bällstaån, jmf med korta glidtyor utan utbredd trafiklast, i Beräknings PM daterad 2018-06-04.

Kompletterande undersökningar för byggnader och vägar kommer att behöva utföras i ett senare skede i syfte att kunna detaljprojektera markförstärkningens omfattning.

Vid fortsatt arbete behöver följande kompletteringar ske:

- Upprättande av riskanalys för mark- och grundläggningsarbeten
- Lodning av installerade grundvattenrör för bestämning av dimensionerande grundvattennivå
- Fortsatt utredning av stabilitets- och sättningsförhållanden anpassat till planerad bebyggelse
- Fortsatt utredning för val av grundläggningsmetod och eventuella markförstärkningsåtgärder
- I samband med fortsatt utredning av norra delen av området bör Trafikverket kontaktas för att erhålla bättre underlag över området runt Bällstaån där undersökningar och inmätningar sannolikt har utförts i samband med ombyggnad av Mälarbanan.

Regleringar i detaljplanen

I plankartan finns en bestämmelse som reglerar grundläggningsmetoder, markförstärkning och erosionsskydd.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) har utförts. Motivet är framförallt baserad på kända översvämningssrisker i delar av området, risk för försämring av vattenkvalité i Bällstaån samt hög risk för förekomst av föroreningar i marken och grundvattnet.

Enligt den avgränsning som gjordes i samband med behovsbedömningen behöver naturvärden, rekreationsvärden, markföroreningar, transporter med farligt gods, buller, vatten, mikroklimat, klimatanpassning, risk för ras, skred och erosion samt materiella värden konsekvensbeskrivas.

Sammanfattande bedömning

Ett genomförande av detaljplanen för Bällstadalen är förenligt med MB:s och PBL:s hållningsregler. Detaljplanen medför huvudsakligen positiva miljökonsekvenser och säkrar hållbar stadsutveckling i Järfälla kommun. Lokaliseringen i ett kollektivtrafikhärläge mellan Jakobsberg och Veddesta och en omvandling av industrimark till bostäder är särskilt fördelaktig för stadsbebyggelse. Planens höga täthet i kombination med goda förbindelser till sin omgivning skapar förutsättningar för att minska biltransporter och bidrar till att integrera ett växande samhälle inom influensområdet. Genom en balanserad struktur med goda förbindelser säkras tillgången till rekreationsytor och mötesplatser för Söderdalen och Jakobsberg.

Höga naturvärden bevaras och omfattande ytor för dagvattenhantering förbättrar förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i Bällstaån och minskar risken för översvämningar i framtiden. Exponering för markföroreningar minskas genom att förorenade massor schaktas bort eller saneras till nivåer enligt planerad markanvändning.

Detaljplanen bedöms medföra mindre negativa konsekvenser huvudsakligen genom exponering för bullriga miljöer på allmänna platser och begränsad tillgång till solljus i delar av kvartermarken, vilket är en vanlig utmaning i dagens stadsutveckling. Sammantaget bedöms detaljplanens positiva effekter överväga de få och relativt begränsade negativa konsekvenserna. Vidare bedöms detaljplanen med dess placering och täta struktur vara nödvändig för en hållbar samhällsutveckling i Järfälla kommun.

Klimatanpassning

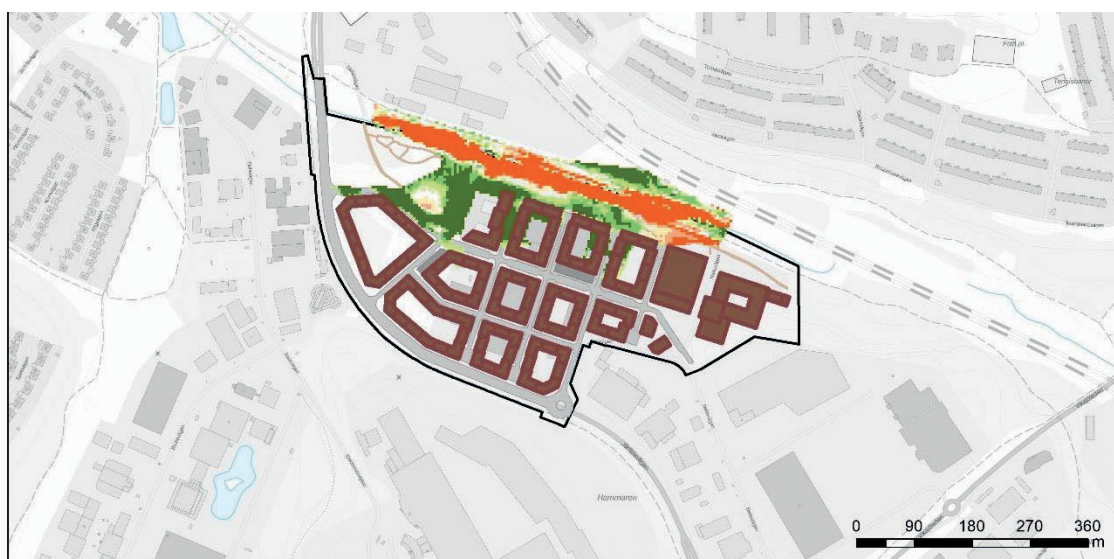
Bebyggelsestrukturen är anpassad för att klara ett framtida 100-årsflöde samt beräknat högsta flöde dvs översvämningar från Bällstaån. Förändrad höjdsättning intill Bällstaån gör att större vattenvolymer kan hanteras vid ett 100-årsflöde. Området får en struktur med få solexponerade ytor och en stor park med få hårdgjorda ytor. Parken kan bidra till uppkomst av parkbris vilket minskar risken för urbana värmeöar.



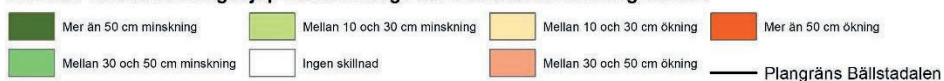
Skillnad i översvämningsdjup mellan nuläge och framtida utformning vid klimatanpassat 100-årsregn



DHI
2020-09-28
SWEREF 99 18 00



Skillnad i översvämningsdjup mellan nuläge och framtida utformning vid BHF



DHI
2020-09-28
SWEREF 99 18 00

Vid klimatanpassat 100-årsregn syns en liten ökning av översvämningsdjup längs planområdets södra gräns, vilket beror på ett dagvattendike som lagts in i detta område. Förändringar i översvämningsdjup ökar i de områden där ytor skapats avsedda för översvämning (längs Bällstaån samt grönytan i nordväst). Ingen skillnad i vattendjup syns utanför planområdet efter genomförd detaljplan, förutom i den del av Bällstaån som berörs av hydromorfologiska åtgärder. Detta innebär att den framtida utformningen inte påverkar översvämningsrisken i omringliggande bebyggelse, varken uppströms eller nedströms.

Naturmiljö

Planförslaget innebär mindre ingrepp i befintlig natur men framförallt utveckling av befintliga och nya naturvärden. Några områden med påtagligt naturvärde kommer att exploateras. De höga naturvärdena knutna till flera skyddade arter ska däremot bevaras och utvecklas. Lövskogen i nordväst bevaras och utvecklas som en naturlig del av den föreslagna parken. Bällstaåns ekologiska funktioner bevaras. Trädplantering och förbättringsåtgärder på åns hydromorfologi föreslås vilka kan leda till en ökning av den biologiska mångfalden. Även delar av skogen i öst bevaras vilket bidrar till att sambandet med andra biotoper inom influensområdet kvarstår. Övriga naturvärden i området försvinner.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten får inte myndigheter ge tillstånd till en verksamhet som medför att en vattenförekomsts status sänks på kvalitetsfaktornivå eller äventyrar att en miljökvalitetsnorm kan följas.

Bällstaån har stora problem med övergödning och kraftfulla åtgärder krävs för att minska problemen i såväl Bällstaån liksom vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön där ån har sitt utlopp.

En byggnation inom planområdet får inte äventyra att kvalitetskravet god ekologisk status uppnås i Bällstaån. Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att föroreningssituationen förbättras jämfört med dagsläget. Exploateringen bidrar därmed inte till att äventyra uppfyllandet, utan snarare bidrar positivt till att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) för Bällstaån.

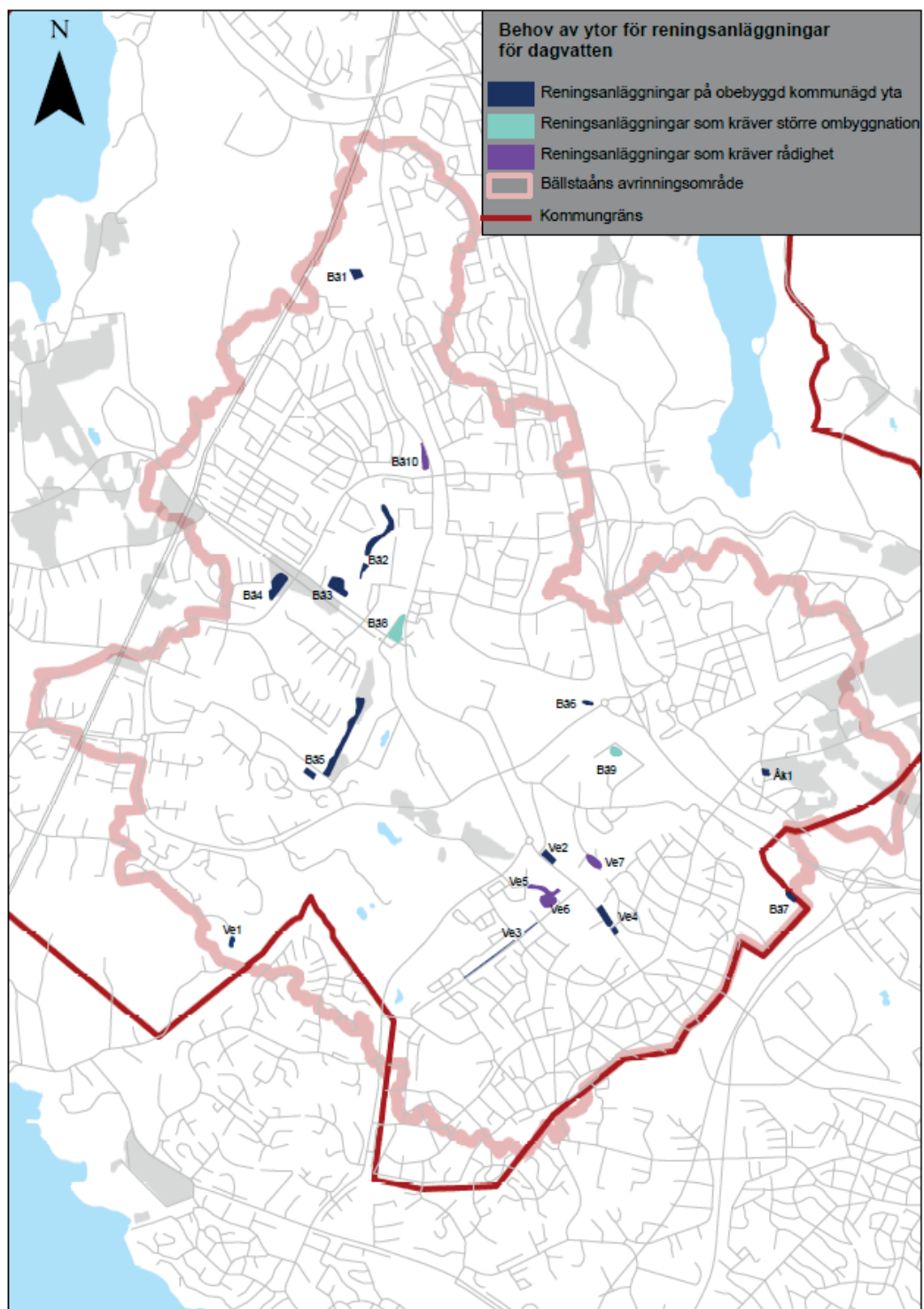
Förslag till möjliga platser för rening av vatten i Bällstaåns avrinningsområde har tagits fram och en uppskattning har gjorts av hur stora mängder föroreningar (framförallt fosfor) som kan renas på olika platser.

Det har identifierats platser för reningsåtgärder för att åstadkomma rening av ca 365 kg fosfor per år (av Järfällas totala beting på 370 kg fosfor per år). Föreslagna åtgärder omfattar olika typer av nya reningsanläggningar med tyngdpunkt på dammar. Detta innebär att det kvarstår ett reningsbehov av ca 5 kg fosfor per år. Inom planområdet skulle åtminstone 15 kg fosfor per år kunna renas. Se vidare under avsnittet om "Ekologisk status".

Tabell 2 Reningsanläggningar för dagvatten från befintlig bebyggelse inom Bällstaåns avrinningsområde i Järfälla kommun.

Reningsanläggning	Anläggningstyp	Preliminär fosforreduktion kg/år
Reningsanläggningar på obebyggd kommunägd yta		
Bä1	Damm	15
Bä2	Dagvattenpark	40
Bä3	Damm	20
Bä4	Damm	25
Bä5	Dagvattenpark	30
Bä6	Damm	10
Bä7	Damm	5
Ve1	Damm	10
Ve2	Damm	15
Ve3	Biofilter	5
Ve4	Damm	20
Åk1	Damm	5
Summa		200
Reningsanläggningar som kräver större ombyggnation		
Bä8	Damm	80
Summa		80
Reningsanläggningar som kräver rådhöghet		
Bä9	Damm	15
Bä10	Damm	20
Ve5	Damm	5
Ve6	Damm	40
Ve7	Damm	5
Summa		85
TOTALT		365

* Dagvattenpark innebär en serie av olika typer av anläggningar

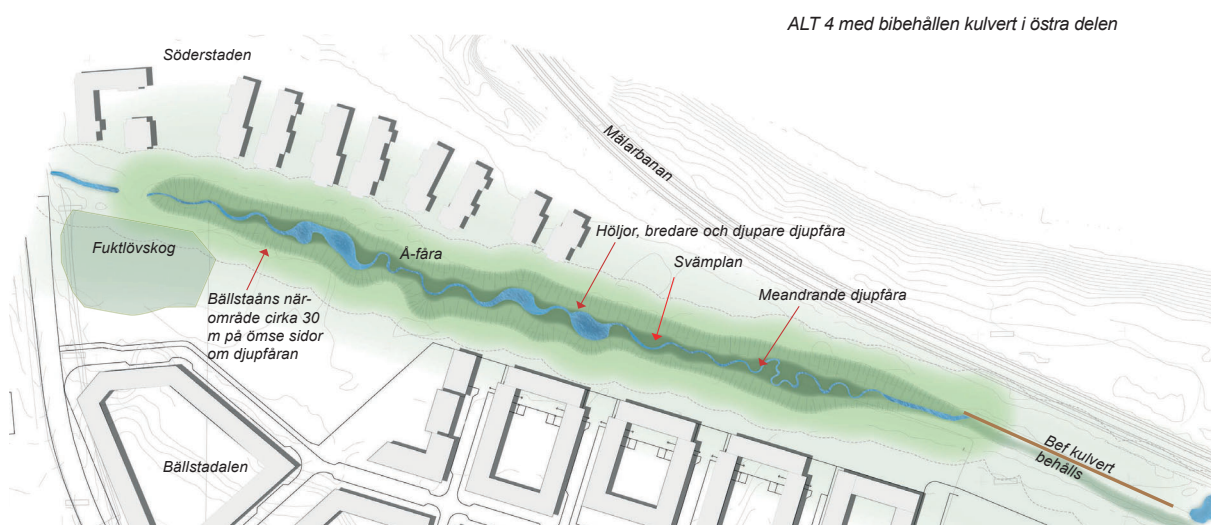


Generellt sett kan det sägas att risken för belastning på Bällstaån från det förorenade grundvattnet är liten eftersom leran är så svårgenomtränglig och fungerar som ett stort oljefilter. Kompletterande geotekniska utredningar visar dock att det finns delar utmed ån som inte utgörs av ett mäktigt lerlager. Riskbedömningen har justerats och det visat att det teoretiska massflödet av olja från det undre grundvattenmagasinet till ytvatten ligger i storleksordningen på 0,12 – 18 kg/år upp till 115 kg/år i ett scenario med högsta halt och högt flöde. Enligt utredningen är risken för omfattande spridning via det undre grundvattenmagasinet inte i den omfattningen att det skulle leda till en betydande påverkan på vattenkvalitet i Bällstaån.

Ekologisk status

Det nya planförslaget förväntas inte försämra eller hindra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för de hydromorfologiska kvalitetsfaktorererna. Detta eftersom planförslaget inte innebär några försämrade förändringar inom 30 meter från ån. Det så kallade närområdet (inom 30 meter från ån) kommer att avsättas som parkmark och en del hårdgjorda ytor för parkering kommer att tas bort vilket förbättrar miljöerna. Den nya bebyggelsen kommer att förläggas på ett längre avstånd från Bällstaån än vad som är fallet i dagsläget. Närmaste fastigheter kommer ligga drygt 50 meter från ån.

Bällstaån föreslås få en utformning där befintlig kulvertering behålls. Befintlig gång- och cykelväg får samma sträckning som idag. Här omformas den raka å-fåran uppströms kulverten med svämplan och meandring. Detta bedöms kunna ge förutsättning för förbättringar av delfaktorernas för hydromorfologi, jämfört med nuläget, framför allt vad gäller delfaktorerna morfologiskt tillstånd.



Alternativ 4 behåller en mindre del av befintlig kulvert, vilket är säkrast med tanke på närheten till Mälarbanan.

Uppskattningsvis kan 15 kg fosfor renas per år inom planområdet och den nya åfårans utformning. Till detta ska den nya anläggningen inom Barkarbystaden II som beräknas rean mellan 70-80 kg P/år adderas. Därmed finns en marginal att täcka upp för de ytor som är föreslagna för rening, men som kommunen inte har full rådighet över. Genom att leda Bällstaån i öppen fåra kommer även andra kriterier som ingår i bedömningen av miljö kvalitetsnormerna att kunna gynnas. Den kommer även att öka förutsättningarna för ökad biologisk mångfald genom den stora variationen av habitat. På några ställen smalnar åns bredd av där botten förses med stenblock i olika storlekar och död ved. Utformning sker så att inga vandringshinder skapas. Åfåran får också varierande bredder och bottenhöjder så att vattnet får olika hastigheter, vilket skapar variation i strömningsförhållanden. De biologiska värdena kommer att öka.

Föreslagna åtgärder medför en minskning av belastningen jämfört med idag för samtliga ämnen förutom zink och kväve. Detta bedöms därmed inte kunna äventyra uppnående av recipientens goda status eller försämra den dåliga statusen.

Kommunen kommer efter fastighetsreglering utifrån laga kraft vunnen plankarta att ha rådighet över mark både innanför och utanför planområdet längs med Bällstaån.

Kemisk status

Efter att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs ligger alla halter under riktlinjerna förutom för zink som dock är i samma storleksordning som riktlinjerna. Zinkbelastningen minskas dock från 4 kg till 1,7 kg per år, vilket innebär att situationen ändå förbättras och ett uppnående av miljö kvalitetsnormerna inte äventyras. Begränsning av användandet av zink som byggnadsmaterial kan minska utsläppen ytterligare.

Regleringar i detaljplanen

Översilningsytorna regleras genom egenskapsbestämmelser på allmän plats ”dagvatten”. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark regleras med en bestämmelse om att en yta som motsvarar fördröjning av dagvatten till 99 m³/hektar reducerad area ska anordnas i kvarteret.



Kommunen äger idag all mark som är skrafferat i rött, vilket visar att kommunen har rådighet över de delar som behövs för Bällstaåns omformande, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsreglering har skett.

Miljökvalitetsnormer för luft

Utsläpp av luftföroreningar i planområdet sker i nuläget främst från fordonstrafiken på Järfällavägen. Enligt information på SLB analys överskrider ingen av miljökvalitetsnormerna för luft i dagsläget. Trafikmängderna beräknas inte öka så markant att någon större ökning förutsägs ske. Detaljplanens genomförande innebär inte att någon miljökvalitetsnorm överskrider.

Grundvatten

En geohydrologisk utredning har utförts gällande grundvattenpåverkan från anläggning av spillvattenledningar under Bällstaån. Den visar att schaktbotten och ledningar kommer att vara avskilda från grundvattnet genom ett minst 3 meter tjockt lerlager, varför risk för påverkan på grundvattennivåer är liten. Det finns inga allmänna åtgärder som påverkar grundvattensituationen inom området.

Social hållbarhet inkl barnperspektiv

I Järfälla kommuns översiktsplan anges ett antal mål, utmaningar och planeringsprinciper som ska leda till social hållbarhet. Målsättningen är att skapa goda livsvillkor, trygg uppväxt för barn och unga samt en mångfald av människor i olika livsskeden. Järfälla ska erbjuda en attraktiv och hälsosam miljö för alla. För att nå dit krävs ett jämställt utbud ur folkhälsoperspektiv med kultur, fritid och rekreation. Blandade boendeformer där ett varierat utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer finns i alla kommundelar ska eftersträvas. Mötesplatser där många olika typer av människor möts ger ett ökat socialt kapital. Tillgängliga miljöer för alla ger jämställdhet.

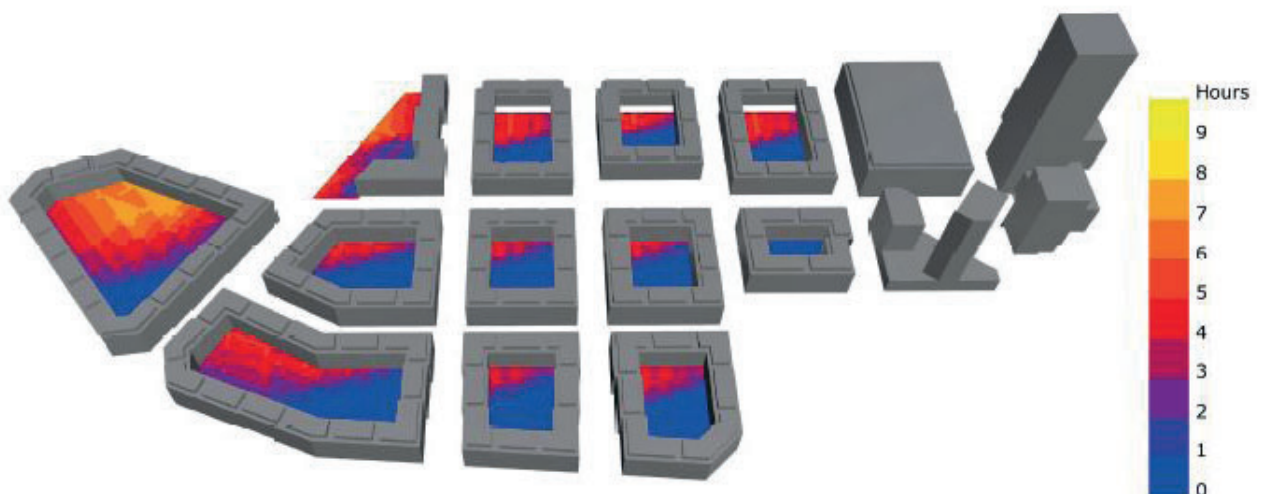
För att främja stadsdelens socioekonomiska utveckling krävs samarbete mellan olika förvaltningar och aktörer. Det är inte något som enbart går att lösa med fysisk planering.

Attraktiva och hälsosamma livsmiljöer

Planförslaget bedöms ge både positiva och negativa konsekvenser rörande attraktiva och hälsosamma miljöer.

Det industriella landskapet ersätts av stadsstrukturer som ger naturliga och lättorienterade stråk. Det uppmuntrar till rörelse och integration mellan stadsdelarna. Det 24 våningar höga punkthus som kommer att inrymma Saabs kontor kommer att synas från långt håll och kan bli ett nytt landmärke. Beroende på gestaltning kan ett högt hus utgöra en positiv inslag.

Planens utformning förbättrar kvaliteten och tillgången till platser för möten, fritid och kultur, vilket ligger i linje med översiktsplanens mål om ett Järfälla för alla. Föreslagen park och bollplan bedöms medföra en stor positiv påverkan både för planområdet och dess närhet eftersom behovet av friytor ökar i samband med utbyggnaden av Söderdalen. Flera stråk med anslutning till Söderdalen gör parken till en viktig plats för rekreation och sociala möten för boende i båda stadsdelarna.



Röda, gula och orangea områden visar delar av gården med god solbelysning.

Torgens lokalisering i förhållande till boende både inom och utanför planområdet är mycket fördelaktig, framförallt för kvarterstorgets och centrumtorgets placering. Kvarterstorget storlek och orientering resulterar dock i dåliga ljusförhållanden. Centrumtorget har genom sin placering en god solexponering.

En övervägande del av fasaderna har god tillgång till dagsljus. Vissa delar, så som innerhörn på gårdarna och fasader i gatuplan behöver studeras vidare när byggnaderna projekteras. I de



Solstudier. Sommarsolstånd visas i den vänstra kolumnen och vår- och höstdagjämning i den högra. Klockan åtta på morgon överst, kl 12 i mitten och kl 16 längst ner.

lägen där bottenvåningar får mycket lågt dagsljus kan andra lokaler än bostäder lokaliseras. Möjliga åtgärder är bland annat varierade byggnadsvolymer, öppna innergårdar, begränsade balkongdjup, begränsade rumsdjup, optimerad glasarea och ljusa ytskikt.

Förutsättningar för en stadsmiljö med god vindkomfort är goda förutom vid söder och väst om parkeringshuset vid Saabs kontor där vindhastigheten överstiger 5 m/s, 2% av året. Den höga vindhastigheten beror på så kallad ”down wash” effekten där byggnadernas höga höjd pressar luften nedåt mot markplan.

Tio av elva innergårdar i bostadskvarteren 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 får tillgång till tillräckligt med friyta för lek och sociala aktiviteter inom respektive kvarter. Under vår- och höstdagjämning når inte solljuset en majoritet av innergårdar.

Att öka säkerheten kräver delvis åtgärder utanför fysisk planering, men upplevd trygghet kan öka i samband med eftertanke i planeringsskedet. Den upplevda tryggheten kommer sannolikt öka då ny bebyggelse kantar allmänna platser. Gatorna är framsidor med entréer och ”ögon på platsen” från boende och arbetande i området. Idag är det få som rör sig i området efter arbetsdagens slut.

Jämställdhet

Ett förbättrat och sammanhängande gång- och cykelvägnät ger en god tillgänglighet till kollektivtrafiken, vilket ökar jämställdheten. I parken finns ytor för spontanidrott, vilket gör det möjligt för personer med skilda ekonomiska förutsättningar, kön och ålder att mötas och leva ett hälsosamt liv.

Barnperspektiv

Barn och unga har så här långt i processen inte haft någon särskilt anordnad möjlighet att delta i planläggningen av området.

Hur kopplingar ser ut kommer att vara viktiga för barns och ungas självständiga rörelser till skola och fritidsaktiviteter. Att det finns valmöjligheter att röra sig till fots och cykel är positivt. Det kommer att vara avgörande för barns rörelser hur trygga stråken upplevs. Att en skola ligger i direkt anslutning till parken är mycket fördelaktigt ur barnsäkerhetssynpunkt, eftersom rörelserna mellan dessa miljöer sker utan exponering för biltrafik. Cykelvägar finns utmed de större vägarna som leder till skola och förskolor. Det finns tre gång- och cykelkopplingar över Bällstaån. Närhet till busshållplatser samt cykelavstånd till ny kollektivtrafiknod vid Barkarby station samt pendeltåg i Jakobsberg främjar rörelsefrihet.

Barn och unga kommer generellt att ha nära till parker och kunna ta sig dit själva. Planen erbjuder god tillgång till allmänna mötesplatser för barn som är tillgängliga för samtliga bostäder inom 500 meter. Planförslaget har även goda förutsättningar för att skapa ett bilfritt stråk mot parken. Parken kommer att ha både anlagda lekområden samt naturområden vilket skapar en god balans mellan lek i natur och urbana parker. Parken ligger i ett öppet landskapsrum som delvis är utsatt för buller från Järfällavägen och Mälarbanan. En omsorgsfull gestaltning kan dock göra platsen till en attraktiv och inkluderande mötesplats.

Närlek ska anläggas på bostadsgårdarna. I flera kvarter är dock gårdarna mörka och små i förhållande till antal planerade bostäder, vilket är en utmaning för att skapa lekmiljöer som uppmuntrar till utevistelse.

Skol- och förskoleverksamhet föreslås i fyra kvarter. Alla kvarter uppfyller kraven enligt Järfälla kommuns lekvärdesfaktor. Tre av fyra gårdar klarar Boverkets rekommendationer på minst 3000 m² förskolegårdar. Hur kvaliteten på förskolegårdarna blir avgörs dock först vid projektering.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekter är viktiga för att människor ska kunna leva jämställda liv. Inom planområdet finns det möjlighet att anordna handikapparkering utmed gatorna. Alla lokaler ska vara tillgängliga direkt från gatunivå. Däremot är de topografiska förhållandena sådana att lutningar på vissa vägar kan vara upp mot 5-7%. Där så är möjligt överstiger inte lutningen 2%.

Varierat utbud av bostadstyper

I området kommer minst ett gruppboende (LSS) att finnas. Marken är till stor del i privat ägo och därmed är möjligheten att styra upplåtelseformerna i området små. Området kan komma att bebyggas med en stor andel bostadsrätter. Norr om planområdet ligger dock Söderhöjden med en stor andel hyresrätter.

Dialog och samverkan

Inom planarbetet har inga särskilda insatser kring medborgardialog och samverkan skett då det är få som bor i närheten av planområdet.

Buller

Riktvärden för bullernivåerna bedöms kunna uppnås i hela planområdet. I den östra delen av planområdet råder särskilt svåra förutsättningar med höga trafikmängder och verksamhetsbuller från Postnords verksamhet. Mindre verksamheter vid Ramudden och Dahl bedöms inte utgöra en större risk för störning då verksamheten ute är liten och sker under dagtid. För att förebygga störningar bör bostäder i kvarteret väster om hotellet utföras som genomgående lägenheter med tillgång till en tyst sida. Det är ändå nödvändigt med bulleråtgärder med anledning av verksamhetsbuller från Postnord. För Järfällavägen i söder planeras inga vistelseytor vilket innebär att exponeringen begränsas till byggnadernas fasader.

Risker

En acceptabel risknivå uppnås under förutsättning att byggnader uppförs på ett sätt som minimerar risken för eventuella olyckor enligt redovisade rekommendationer.

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet innebär att bostadsbebyggelse placeras som närmast cirka 10 m från Järfällavägen, vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd inte uppfylls. Länsstyrelsen anger dock att avsteg kan vara möjligt utmed vägar där det går få transporter med farligt gods och/eller de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd. Eftersom dessa förutsättningar uppfylls bedöms avståndet som godtagbart.

Bensinstationen och de farliga verksamheter som finns i närområdet Silex Microsystems, Finistar Sweden och TE Connectivity påverkar inte riskbilden inom planområdet. Den ytbehandling som finns inom Saabs egen verksamhet, och som kräver tillstånd, ska inte finnas kvar inom det nya kontorshuset. Därmed behöver endast hantering av farligt gods hanteras enligt MSB:s föreskrifter. Det innebär att transporter främst ska ske från Nettovägen i nordost med en särskild anslutning direkt från Nettovägen.

I markområden närmast Bällstaån kommer markförstärkningsåtgärder och pålning att krävas. Sättningsrisker finns i samband med grundläggning och belastning. Förslagets förbättringsåtgärder för åns hydromorfologi bedöms leda till minskning av ras och erosionsrisker.

Föroreningar

Inför exploatering av området kommer sanering att krävas i vissa delar för att nå riktvärden för planerad markanvändning. I de punkter där nivåer för känslig markanvändning överskrider i jord kommer mer detaljerade undersökningar att tas fram och sanering ske där så behövs. I fortsatt arbete kan det vara lämpligt att ta fram så kallade platsspecifika värden. Exploateringsavtal reglerar att fastighetsägarna är skyldiga att sanera marken innan överlåtelse. Efterbehandling av det som kommer att bli parkmark kommer utifrån behov utföras innan parken och å-fåran anläggs. Sediment och mark kommer att provtas. Om marken eller sedimenten är förorenade kommer föroreningarna att grävas bort. Sediment från å-fåran behöver avvattna innan de kan transporteras till deponi. Lakvattnet behöver då samlas upp och renas innan det återförs till området.

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen idag huvudman för Järfällavägen och Nettovägen. Kommunen är huvudman för tillkommande allmänna platser och ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (gator, torg, gång- och cykelvägar samt park och naturmark) inom planområdet. Kommunen är även huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar, allmänna dagvattenanläggningar och kommande sopsugsterminal med tillhörande ledningsnät.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Norrvatten är huvudman för den huvudvattenledning som finns inom planområdet.

Vattenfall är huvudman för högpänningsledning norr om Järfällavägen.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal för planens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (allmänna gator, torg, park, natur m.m.) och allmänna ledningar för vatten- och avloppsledningar samt sopsugsledningar fram till förbindelsepunkt samt anläggande av sopsugsterminal.

Det kommunala övertagandet av allmän platsmark sker etappvis. Fram till att kommunen, ledningsägare m fl övertar ansvar för drift och skötsel av sina respektive anläggningar ansvarar exploitören för drift och skötsel av dessa ytor såsom snöröjning, sandsopning, framkomlighet för sophantering, leveranser etc.

Kommunen ansöker om tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet på allmän plats. Fastighetsägaren ansöker för kvartersmark.

För den fastighetsmark som ska övergå till allmän plats är exploitören ansvarig för att befintliga byggnader med anläggningar såväl ovan som under mark är rivna och bortforslade innan övertagande sker.

För de markområden som genom fastighetsreglering övergår till allmän plats ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Samma saneringsansvar gäller vid överförande av allmän platsmark till kvartersmark. Det innebär att eventuellt saneringsansvar åligger fastighetsägare och är i överensstämmelse med miljöbalkens bestämmelser.

Ledningsägarna ansvarar för flytt av ledningar på fastighetsägarens bekostnad.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Ledningsrättshavare ansvarar för ansökan om prövning eller omprövning av ledningsrätt till Lantmäteriet.

Drift och skötsel av miniåtervinningscentral sker av återvinningsföretagen, Sörab.

Lantmäterimyndigheten beslutar i fastighetsbildningsärenden kopplade till detaljplanens genomförande.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beslutar i ärenden för avveckling av skyddsrum.

Exploatören ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för byggande av kvartersmark. När respektive kvarter är färdigbyggt är det respektive fastighetsägare som ansvarar för drift och underhåll av fastigheten. Det omfattar även dagvattenanläggningar på kvartersmark liksom grundkonstruktion som i vissa fall kan vara vattentät.

Avtal

Fastighetsreglering

Exploateringsavtalen reglerar vilken mark som ska överföras till kommunen för allmän plats enligt detaljplanen och kommunal mark som skall överföras till kvartersmark samt dess skick. Exploatören bekostar fastighetsbildningen och övriga kostnader förknippade med lantmåteriförrättningen. Med stöd av detaljplanen har kommunen rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Genomförandefrågor

- Avtalet anger vad kommunen ansvarar för i genomförandet av detaljplanen, dvs allmän plats, samt att det åligger fastighetsägarna inom detaljplanen att bekosta genomförandet av detaljplanen.
- Avtalet förtydligar och informerar ett antal frågor:
- Fastighetsägaren är ansvarig för marksanering inom kvartersmark till den nivå som krävs för att kunna använda marken i enlighet med detaljplanen.
- Fastighetsägaren ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för bebyggande av kvartersmarken.
- Kommunala riktlinjer gäller för bland annat dagvattenhantering, avfallshantering och parkering, vilket provas i bygglovsskedet.
- Ett gestaltningsprogram, som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö har upprättats. Programmet ingår som en del i avtalen som kommunen träffar med fastighetsägaren eller de byggherrar denne sätter i sitt ställe och ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor de framtida byggherrarna sinsemellan samt med kommunen.
- Fastighetsägaren ansvarar för de ledningar som måste flyttas för att planområdet kan byggas ut enligt detaljplanen.

Finansiering

Kostnader som regleras i exploateringsavtalen och som ska erläggas av exploatören är:

- De om- och utbyggnader av allmänna anläggningar och infrastruktur samt eventuella andra åtgärder som är en konsekvens av aktuell exploatering ska bekostas i form av gatukostnadsersättning. Gatukostnad tas ut i enlighet med plan- och bygglagens regler för gatukostnader. Här ingår kostnader för genomförande av detaljplanens allmänna anläggningar (ex projektering, upphandling, projektledning, entreprenad- och produktionskostnader, samordning, interna administrationskostnader). Utbyggnaden sker etappvis och gatukostnadsersättningen erläggs efter varje avslutad etapp.
- Kommunen ansöker på fastighetsägarens bekostnad om fastighetsbildning för allmän plats. Fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning för kvartersmark.
- Fastighetsägaren ska lämna bidrag för övergripande dagvattenåtgärder. Kommunen bygger anläggningar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Fastighetsägaren ska medfinansiera dessa anläggningar samt bekosta de övergripande dagvattenåtgärderna som är kopplade till Bällstaån
- Fastighetsägaren ska bidra till konstnärlig utsmyckning av allmän plats i syfte att skapa ett mervärde för området genom att erlägga 1 % av den totala entreprenadkostnaden för utbyggnaden av allmän plats.
- De ledningsflyttar som krävs bekostas av exploatören, inklusive kostnader för tillstånd, prövning av koncession och ledningsrätter.
- Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Den samordning som krävs i planerings-, upphandlings- och entreprenadskedena ansvarar och bekostar ledningsägarna gemensamt för.

En tidig kalkyl har gjorts för entreprenadkostnader och administrationskostnader samt att en värdering av mark för inlösen har gjorts. Exploateringskostnaderna är väl i överensstämmelse med övriga exploateringsprojekt i kommunen och har tydliggjorts för fastighetsägarna.

Administrativa villkor

Exploateringsavtalen klargör vad som gäller för inlämnande av säkerhet i samband med exploateringsavtalens ingående, villkor för överlåtelse av avtalet, villkor för avtalets ikraftträdande samt hur en eventuell tvist ska hanteras.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

I dagsläget består området huvudsakligen av tre privata fastigheter Veddesta 2:93, Veddesta 2:94 och Veddesta 2:95 som ägs av tre olika bolag som i sin tur ägs av Saab pensionsstiftelse. Dessa tre fastigheter utgör en helhet som till stora delar inte är tillgänglig för allmänheten p g a dess verksamhetsskydd i form av stängsel etc. Övrig mark inom området är kommunen ägare till, del av Veddesta 2:1 och Veddesta 4:2.

Fastighetsbildning, allmän plats

Kommunen har skyldighet att lösa in mark som planlagts för allmän plats. Kommunen kommer på fastighetsägarens bekostnad ansöka om fastighetsbildning i samband med genomförande av detaljplanen.

Fastighetsbildning, kvartersmark

Kommunen ska överlåta mark till fastighetsägaren för att möjliggöra utbyggnad av kvartersmark i detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar fastighetsbildning. Ersättning för marken grundar sig på värdering utförd av oberoende värderingspart.

3D-fastighetsbildning kommer att bli aktuellt på flera platser i planområdet. Kommunen har inte för avsikt att lösa in hel eller del av fastighet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark som behövs för bebyggelsens uppförande.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns idag inga registrerade gemensamhetsanläggningar.

I de fall ett kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för parkering, dagvatten mm. Då detaljplanen inte förutsätter att kvarteren delas in i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningar i plankartan.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar i samband med byggnation av fastigheten till exempel för parkering och andra gemensamma ytor på kvartersmark.

Servitut

Vattenfall har koncession och kraftledningsservitut för markkabel utmed Järfällavägens norra och östra sida. Kabeln behöver flyttas för att byggrätterna längs med Järfällavägen ska kunna nyttjas. Detta kan eventuella göras inom befintlig koncession. Kabeln kan placeras inom allmän plats utmed Järfällavägen samt på kvartersmark markerad som u-område i plankartan.

Skanova och ett flertal optofibernetägare har ledningar inom planområdet som regleras med servitut.

Nya servitut kan behövas för detaljer på byggnader som sticker ut över allmän plats, t ex balkonger, burspråk och skärmtak.

Den allmänna gång- och cykelvägen på fastighetsmark som i plankartan lagts ut som x-område ska rätten till dess nyttjande säkerställas genom att servitut upprättas vid fastighetsbildningen på fastighetsägarens bekostnad.

Ledningsrätt

Inom detaljplaneområdet finns ledningsrätter för befintliga allmänna ledningar, vilka behöver omprövas i samband med att ledningarna flyttas. Idag finns en befintlig ledningsrätt för telekabel över fastigheten Veddesta 2:93 och 2:94. Denna större telekabel kommer i konflikt med kommande byggrätter och behöver flyttas. Norrvatten har en med ledningsrätt skyddad

huvudvattenledning i ett kortare parti längs Järfällavägens södra sida. Den förutsätts inte påverkas av detaljplanen.

För befintlig VA-ledning från Nettovägen över hotellfastigheten ska säkras med ledningsrätt eller servitut.

Om området förses med sopsug kan rätten att anlägga rör på kvartersmark säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Fastighetsrättsliga avtal

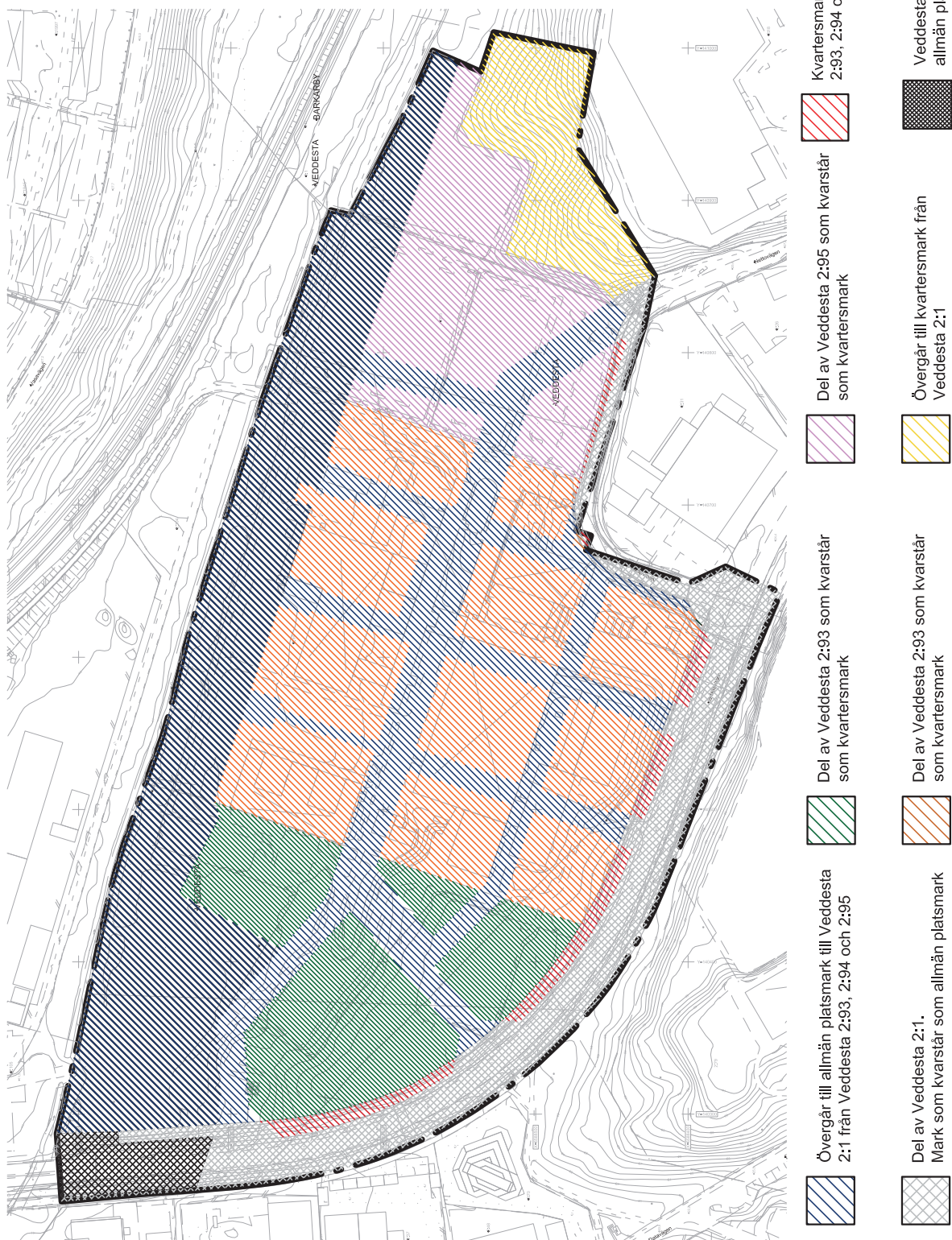
Ett antal områden för elnätsstationer är markerade i plankartan ("E1"). Utöver dem kan kompletterande elnätsstationer behöva anläggas inom allmän plats. För nätstation på kvartersmark ska servitut inrättas. Rätt att anlägga och bibehålla allmänna ledningar med tillhörande anläggningar i kommunal mark regleras via befintliga upplåtelseavtal, markavtal med kommunen och ledningsägare.

Bevakningsuppdrag kan behöva upprättas med Trafikverket om byggnation eller sprängning sker nära järnvägen.

Servitut kan behövas för detaljer på byggnader som sticker ut över allmän plats, t ex balkonger, burspråk och skärmtak.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbe-teckning	Ägare	Bef areal	Areal inom dp	Ny area inom planom-rådet	Avstår mark kvarter-smark	Erhåller mark för allmän plats	Avstår mark till allmän plats	Befintliga rättighe-ter	Fastighets-rättsliga åtgärder
Veddesta 2:1	Kommunen	82210	35792	60148	-	74800	14652		
Veddesta 4:2	Kommunen	4912	3457	-	-				
Veddesta 2:93	Privat	49674	49674	25590	26059	-			
Veddesta 2:94	Privat	81952	81952	57938	25768	-			
Veddesta 2:95	Privat	33675	33675	30754	13844	-			



Ekonomiska frågor

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och anslutningsavgifter för vatten- och avloppsledningsnätet kommer att tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Fastigheter som ansluts till eventuell sopsugsanläggning kommer också debiteras en anslutningsavgift enligt taxa. Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av erforderliga nya ledningar och kan finansiera den utbyggnaden genom anslutningsavgifter.

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att finansieras genom att gatukostnadsersättning erläggs allteftersom området färdigställs. En del av kommunens intäkter sker även genom markförsäljning.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader och intäkter inom kvartersmark.

Flytt av ledningar och för eventuell ny koncession bekostas av exploatören.

Exploatören ska erlägga ett bidrag för övergripande dagvattenåtgärder i Bällstaåns avrinningsområde. Exploatören bekostar tillfälliga åtgärder som behövs under utbyggnadstiden.

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

Fastighetsägaren ansvarar för framtagande av kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Ledningar

Befintliga ledningar inom blivande kvartersmark, som inte kan ligga kvar, kommer att ersättas med nya ledningar, i första hand inom allmän platsmark. De ledningar som idag är upplåtna på annat sätt än markavtal, som ledningsrätt eller med ledningsservitut ska upplåtas med motsvarande rättigheter för de flyttade ledningarna. Dessa ledningsarbeten kan behöva utföras i tidigt skede eftersom de är långa ledtider för tillståndprocess men även omfattande och tidsödande ledningsarbeten.

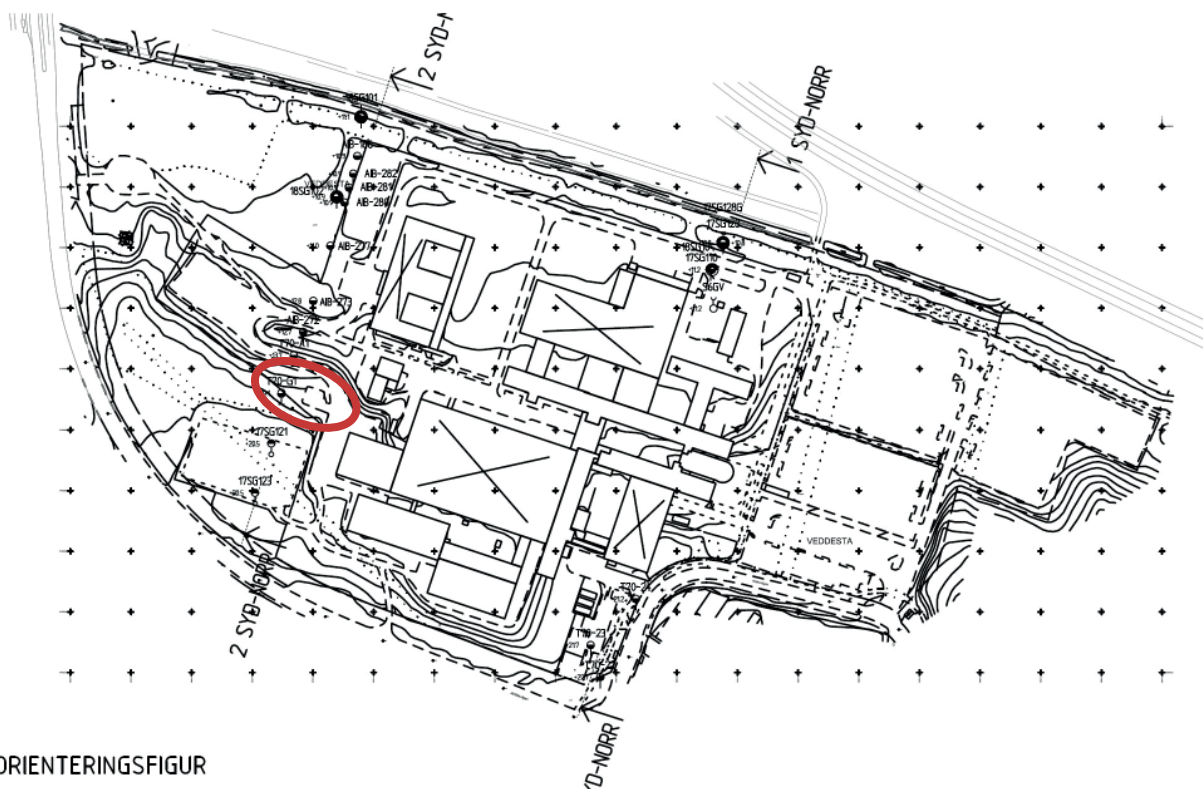
Ledningsrätter och servitut inom området. Ledningsrätter anges med blå färg och servitut med rosa färg. Utmed Järfällavägens norra sida har Vattenfall även koncession för markkabel.



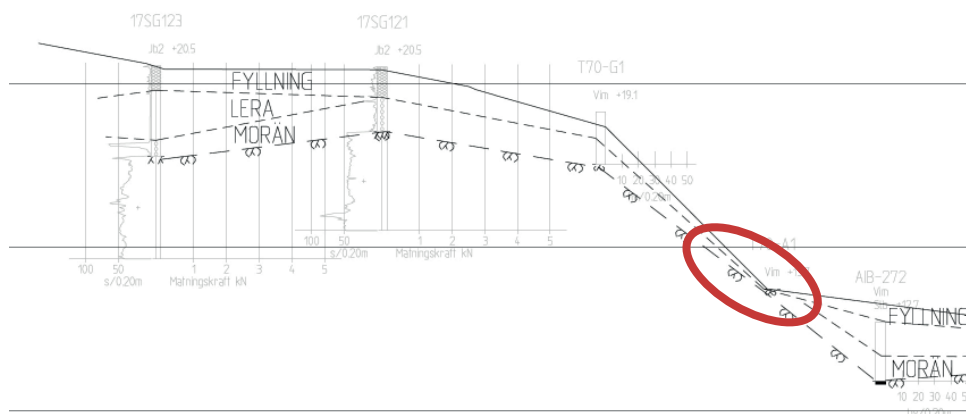
Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom kvartersmark. Innan anslutning till kommunens ledningsnät får ske ska dagvattnet fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med upprättad dagvattenutredning och miljökonsekvensbeskrivningen som tagits fram för planområdet.

Där ett skyddande lerlager saknas ovanför moränen är risken för spridning av föroreningar från bland annat förorenat grundvatten högre. I dessa områden behöver dagvattenanläggningar utföras täta och moränen tätas med lera så att infiltration inte sker.



ORIENTERINGSFIGUR



Inringande områden visar kritiska platser där infiltration av dagvatten inte är lämpligt då det enkelt kan nå det förorendade dagvattnet och leda till att det sprids till Bällstaån.

Länshållningsvatten

Inom området finns kända föroreningar som kan orsaka skada i närliggande recipienter vid schaktning. Länshållningsvattnet ska hanteras och renas i enlighet med kommunens gällande riktlinjer för länshållningsvatten.

Det förekommer PFAS-ämnen i det övre grundvattenskiktet. I samband med schakt kan rening och omhändertagande av länshållningsvatten krävas. Eventuellt kan inte vattnet ledas tillbaka efter läns pumpning.

Föroreningar

Eftersom grundvattnet är förorenat kan vissa åtgärder som riskerar att sprida föroreningar vara anmälningsskyldiga enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH 1899:899). Markarbeten som utförs inom det beräknade högsta grundvattennivåerna är anmälningsskyldiga. Det kan exempelvis vara djupare schakter, spontning, pålning mm. Även tekniska anläggningar såsom sopsugsanordningar, dagvattenmagasin mm. kan kräva en särskild anmälan till miljö- och bygglovsnämnden.

Stålpålar är en mer lämplig grundläggningsmetod än betongpålar för att minimera risken för föroreningstransport från det förorenade grundvattnet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i området ska hanteras genom mekanisk hantering primärt, antingen genom en sopsug eller krantömmande behållare. Tillfälliga avfallslösningar kan behövas.

Utbyggnadsordning

En grov etappindelning har tagits fram för utbyggnad av området där utbyggnad planeras ske från öst mot väst med viss reservation för var vattendelaren för avbördning av spillvatten hamnar.

De hydromorfologiska åtgärderna längs med Bällstaån måste genomföras innan skoltomten och kvarter 1, 2 och 3 byggs då åns nya utformning skyddar dessa delar mot översvämning.

Utbyggnaden av allmän platsmark sker etappvis. Befintliga ledningar och nyförläggningar sker i samband med utbyggnad av allmän plats. För utbyggnaden i planområdet kan temporära omläggningar av ledningar och gator och annan infrastruktur krävas.

De förstärkningar som krävs på markförhållanden kan till exempel utgöras av att marken överlastas under en längre tid men att det dessutom kompletteras med kalkcementpålar. Det är företrädesvis området längs å-rummet samt gatorna från den nya Nettovägen mot ån som avses.

Annan etappindelning kan bli aktuellt för bostadskvarteren.

Tidplan för genomförande

Q1 2022 - Detaljplanen vinner laga kraft

2022/2023 - Byggstart

Skede 1 2022-2027

I ett inledande skede påbörjas byggnation av hotell, Saabs nya kontors- och verksamhetshus med tillhörande parkeringshus innehållande kontor och mini-ÅVC. Anslutande kommunala gator, ny cirkulationsplats på Järfällavägen, ny gc-väg samt vatten- och avloppsledningar byggs ut parallellt så att anslutning kan ske vid inflyttning. Saabs nya mast för radartester uppförs.

Skede 2 2027-2029

Bällstaån byggs om och parken med dess lek-, rekreations- och dagvattenytor färdigställs. Gång- och cykelbroarna över Bällstaån anläggs.

Skede 3 2027-2031

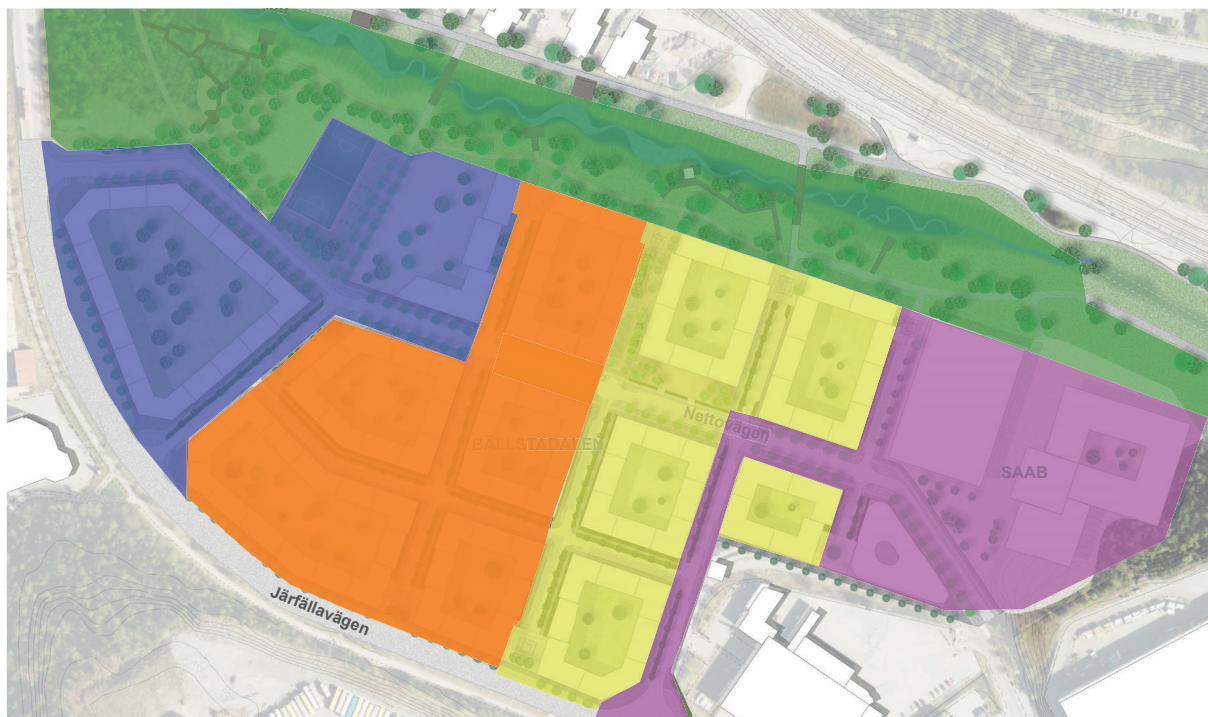
I nästa skede rivs Saabs befintliga kontor- och verksamhetslokaler efter att det nya huset är testat och inflyttningsklart. Nettovägen förlängs samtidigt som "Parkgatan", torg och vatten- och avloppsledningar byggs ut i gatorna. I denna etapp kan fyra kvarter bebyggas innehållande bostäder, kontor och förskola. Ny spillvattenledning trycks under Bällstaån och del av gångbana och svackdike utmed Järfällavägen kan byggas.

Skede 4 2031-2035

Byggnation av gator, torg, vatten- och avloppsledningar samt del av gångbana och svackdike utmed Järfällavägen genomförs. Fem bostadskvarter innehållande bostäder och förskola kan byggas. Byggnation av gator, vatten- och avloppsledningar samt del av gångbana och svackdike utmed Järfällavägen kan byggas.

Skede 5 2034-2036

Byggnation av gator, vatten- och avloppsledningar samt del av gångbana och svackdike utmed Järfällavägen kan byggas. Ett stor bostadskvarter, skola och förskola kan byggas.



Utbyggnadsordning

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ingela Isaksson, planarkitekt
Erik Blomquist, planhandläggare
Christina Schröder, exploateringsingenjör
Lena Olby Örnhed, projektledare genomförande
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Övriga medverkande

Johan Ljungqvist, Enter arkitektur

Sandra Westin
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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